



Välkommen till årsredovisningen för Brf Iverson

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Norrtälje 5	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 359 kvm och 1 lokal om 80 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 439 kvm.

Styrelsens sammansättning

Valentin Romanov	Ordförande
Daniel Andreas Eriksson	Suppleant
Caroline Rosengren	Styrelseledamot
Jacqueline Josephine M Miura Daszak	Styrelseledamot
Sanna Holmskär	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Kassander

Göran Åhgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Eva Kassander Internrevisor
Niklas Feiff Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2007 ● Stambyte - Iversonsgatan
- 2008 ● Fasadrenovering
- 2009 ● Fönsterrenovering
- 2010 ● Taköverbyggnad ovan entré i koppar
- 2011 ● Snörasskydd monterades, renovering av hissar och borttagande av trappa
- 2012 ● Renovering av elnät, ny belysning i trapphus och innergård samt renovering av innergård
Målning trapphus, renovering av rör i källaren, ny porttelefon och renovering tak
- 2013 ● Renovering marmor i trapphus, ny värmecentral och nya värmekablar i stuprör och gesimsrännor
- 2021 ● Fönsterrenovering och nya styrskor i hissen på Engelbrektsgatan
- 2022 ● Komplettering av bristande taksäkerhet

Planerade underhåll

- 2026 ● Stambyte köksstam Engelbrektsgatan (klart mars enligt plan och budget)
Undersökning av tak

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen genomfört åtgärd på köksstam samt åtgärdat en vattenläcka under innergården.

Övriga uppgifter

Styrelsen bedriver löpande underhållsplanering och prioriterar åtgärder utifrån tekniskt behov och föreningens ekonomi. Styrelsen har beslutat att föreningen tillämpar en policy för etappvisa/partiella åtgärder på stammar där detta bedöms tekniskt lämpligt och ekonomiskt motiverat. Målsättningen är att planerade underhållsåtgärder ska genomföras kostnadskontrollerat och i takt med föreningens ekonomiska förutsättningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 651 432	1 482 160	1 627 847	1 384 206
Resultat efter fin. poster	-264 310	-416 324	-115 401	-378 076
Soliditet (%)	97	97	97	97
Yttre fond	3 037 776	2 485 214	1 492 729	-
Taxeringsvärde	129 788 000	131 787 000	131 787 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	543	543	474	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,7	86	69	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	572	572	567	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	553	554	549	-
Sparande / kvm totalyta, kr	132	6	114	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	30	37	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	206	218	200	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	36	29	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	276	284	264	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,52	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,05	1,05	1	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av avskrivningar samt planerat underhåll. Dessa poster påverkar resultatet men inte föreningens kassaflöde i motsvarande grad. Styrelsen följer föreningens ekonomi löpande och beaktar detta i den fortsatta planeringen. Styrelsen avser därutöver att framöver se över om vissa ytor i fastigheten, såsom eventuella vinds- eller andra biytor, kan tas till vara på ett sätt som långsiktigt kan stärka föreningens ekonomi. Några beslut i den delen har ännu inte fattats.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	53 034 372	-	-	53 034 372
Upplåtelseavgifter	9 072 058	-	-	9 072 058
Fond, yttre underhåll	2 485 214	-86 438	639 000	3 037 776
Balanserat resultat	-7 685 816	-329 886	-639 000	-8 654 702
Årets resultat	-416 324	416 324	-264 310	-264 310
Eget kapital	56 489 504	0	-264 310	56 225 194

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 015 702
Årets resultat	-264 310
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-639 000
Totalt	-8 919 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	241 188
Balanseras i ny räkning	-8 677 824

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 651 432	1 482 160
Övriga rörelseintäkter	3	18 530	54 655
Summa rörelseintäkter		1 669 962	1 536 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 414 599	-1 367 166
Övriga externa kostnader	9	-126 460	-245 281
Personalkostnader	10	0	69 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 624	-345 624
Summa rörelsekostnader		-1 886 684	-1 889 071
RÖRELSERESULTAT		-216 722	-352 255
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78	156
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-47 666	-64 225
Summa finansiella poster		-47 588	-64 069
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-264 310	-416 324
ÅRETS RESULTAT		-264 310	-416 324

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	57 159 446	57 505 070
Summa materiella anläggningstillgångar		57 159 446	57 505 070
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 159 446	57 505 070
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 365	54 947
Övriga fordringar	13	1 059	5 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	53 080	52 305
Summa kortfristiga fordringar		57 504	113 153
Kassa och bank			
Kassa och bank		734 928	717 811
Summa kassa och bank		734 928	717 811
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		792 432	830 964
SUMMA TILLGÅNGAR		57 951 878	58 336 034

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 106 430	62 106 430
Fond för yttre underhåll		3 037 776	2 485 214
Summa bundet eget kapital		65 144 206	64 591 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 654 702	-7 685 816
Årets resultat		-264 310	-416 324
Summa fritt eget kapital		-8 919 012	-8 102 140
SUMMA EGET KAPITAL		56 225 194	56 489 504
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 350 000	1 350 000
Leverantörsskulder		86 796	196 284
Skatteskulder		2 383	9 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	287 505	290 794
Summa kortfristiga skulder		1 726 684	1 846 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 951 878	58 336 034

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-216 722	-352 255
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	345 624	345 624
	128 902	-6 631
Erhållen ränta	78	156
Erlagd ränta	-50 618	-66 649
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	78 362	-73 124
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 649	-22 159
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-116 894	22 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 117	-72 887
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	17 117	-72 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	717 811	790 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	734 928	717 811

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Iverson är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,62 - 5,00 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 210 788	1 210 788
Hysesintäkter lokaler	324 000	178 368
Deb. fastighetsskatt	37 884	22 092
Intäkter kabel-TV	70 308	70 308
Påminnelseavgift	420	600
Dröjsmålsränta	140	0
Pantsättningsavgift	5 292	0
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	1 127	0
Öres- och kronutjämning	3	4
Summa	1 651 432	1 482 160

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	36 550
Försäkringsersättning	18 530	18 105
Summa	18 530	54 655

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	85 373	85 130
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 500	53 893
Städning enligt avtal	52 652	52 652
Besiktningar	2 868	0
Hissbesiktning	5 946	0
Serviceavtal	7 709	23 078
Serviceavtal, hissar	8 846	0
Summa	172 894	214 753

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	6 226
Dörrar och lås/porttele	8 119	26 456
VVS	21 764	19 083
Elinstallationer	0	16 478
Hissar	29 044	44 672
Summa	58 926	112 914

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	241 188	86 438
Summa	241 188	86 438

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	75 892	73 512
Uppvärmning	502 503	530 990
Vatten	95 011	86 968
Sophämtning/renhållning	42 633	43 415
Summa	716 039	734 885

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 648	66 538
Kabel-TV	79 096	77 908
Fastighetsskatt	75 808	73 730
Summa	225 552	218 176

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	0	5 876
Förvaltningskostnader	0	56 250
Revisionsarvoden extern revisor	28 691	28 950
Förvaltningsarvode enl avtal	50 371	47 253
Överlåtelsekostnad	1 470	0
Pantsättningskostnad	5 880	0
Administration	17 138	18 364
Konsultkostnader	22 172	88 588
Summa	126 460	245 281

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-52 500
Arbetsgivaravgifter	0	-16 500
Summa	0	-69 000

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	47 492	64 097
Kostnadsränta skatter och avgifter	174	128
Summa	47 666	64 225

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 034 680	64 034 680
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 034 680	64 034 680
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 529 610	-6 183 986
Årets avskrivning	-345 624	-345 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 875 234	-6 529 610
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 159 446	57 505 070
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 803 109</i>	<i>34 803 109</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 937 000	35 874 000
Taxeringsvärde mark	86 851 000	95 913 000
Summa	129 788 000	131 787 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 059	5 901
Summa	1 059	5 901

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 804	10 558
Förutbet försäkr premier	23 257	21 973
Förutbet kabel-TV	20 019	19 774
Summa	53 080	52 305

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-14	3,34 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-01-07	3,34 %	350 000	350 000
Summa			1 350 000	1 350 000
Varav kortfristig del			1 350 000	1 350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 350 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 500	4 375
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 938	8 508
Uppl kostn el	8 334	10 050
Uppl kostnad Värme	67 789	70 526
Uppl kostn räntor	9 746	0
Uppl kostn vatten	15 873	14 504
Uppl kostnad Sophämtning	4 816	2 780
Upplu kostnad förvaltning	4 094	3 938
Uppl ränta bokslut	0	12 698
Förutbet hyror/avgifter	137 415	137 415
Beräkn arvode revision	28 000	26 000
Summa	287 505	290 794

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 270 742	8 270 742
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	8 270 742	8 270 742

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Caroline Rosengren
Styrelseledamot

Jacqueline Josephine M Miura Daszak
Styrelseledamot

Sanna Holmskär
Styrelseledamot

Valentin Romanov
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eva Kassander
Internrevisor

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 10:41

DOCUMENT ID:

HkeZS_2VTWI

ENVELOPE ID:

B1WHd34pbg-HkeZS_2VTWI

DOCUMENT NAME:

Brf Iverson, 716411-7447 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

01416cb8db1a66c3def8f8b8682386cdfa526bf015594f0
a0a4ac892c9309d078b49f735a4683f506399687637382
2f7a37ab8581fa61121c0bab776f531e87c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALENTIN ROMANOV valentin.romanov@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:01 21.04.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.45.94
2. CAROLINE ROSENGREN m.caroline.rosengren@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:34 21.04.2026 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.35
3. Jacqueline Josephine M Miura Daszak miuraproduct@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:23 22.04.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 84.76.113.156
4. SANNA HOLMSKÄR sannaholmskar@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:22 22.04.2026 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.62.160
5. EVA KASSANDER eva.kassander@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:45 22.04.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.228.54
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 09:52 23.04.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Iverson, org.nr 716411-7447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Iverson för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 föreningens 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 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Iverson för år 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 21.04.2026 10:41

DOCUMENT ID:

r1MS_n4T-e

ENVELOPE ID:

HybSd2NT-x-r1MS_n4T-e

DOCUMENT NAME:

Brf Iverson Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

3 pages

SHA-512:

d89ce2bc06dc1c6733b15454f72b8d7c49576036a75df8
207b28dde6bcaf57a9f874ca2e1dd97af7415543629852
02f01bed8e88f9d54286808ad5f99c7aab3d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA KASSANDER	Signed	22.04.2026 21:47	eID	Swedish BankID
eva.kassander@gmail.co m	Authenticated	22.04.2026 21:47	Low	IP: 83.248.228.54
2. NIKLAS FEIFF	Signed	23.04.2026 09:52	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	23.04.2026 09:51	Low	IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed