

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Domestica Bostäder II AB
556933-4641

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Domestica Bostäder II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-14



Olov Agri

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Domestica Bostäder II AB
556933-4641

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehållsförteckning

| | |
|---------------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning koncern | 3 |
| Balansräkning koncern | 4 |
| Förändring av eget kapital koncern | 5 |
| Kassaflödesanalys koncern | 6 |
| Resultaträkning moder | 7 |
| Balansräkning moder | 8 |
| Förändring av eget kapital moder | 9 |
| Kassaflödesanalys moder | 10 |
| Redovisnings- och värderingsprinciper | 11 |
| Noter | 14 |
| Underskrifter | 24 |

Styrelsen för Domestica Bostäder II AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, genom sina dotterbolag, äga och förvalta bostadsfastigheter i Sverige. SEB Investment Management AB har utsetts till förvaltare av bolaget, som står under tillsyn under finansinspektionen. Koncernen äger bostadsfastigheter i Vallentuna, Kungsängen, Upplands Bro och Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har avtal om förlängning av fonden ingåtts.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsinformation för koncernen återfinns i Not 16.

Ägarförhållanden

Domestica Bostäder II AB är ett helägt dotterbolag till EB-SB Holding AB, org nr 556586-1324. Företagets styrelse har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)

| Koncernen | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 102 977 | 95 673 | 93 762 | 75 946 | 43 477 |
| Resultat efter finansiella poster | -6 473 | 4 420 | 8 811 | 4 834 | -833 |
| Balansomslutning | 1 786 265 | 1 809 181 | 1 744 645 | 1 750 553 | 1 523 965 |
| Soliditet (%) | 2,1 | 1,7 | 1,9 | 2,1 | 2,8 |
| Moderbolaget | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Nettoomsättning | 10 920 | 11 098 | 9 750 | 9 750 | 9 098 |
| Resultat efter finansiella poster | 0 | -4 | 10 | 0 | -9 044 |
| Balansomslutning | 787 034 | 779 411 | 778 791 | 781 527 | 787 974 |
| Soliditet (%) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Bolaget har inga stående medel att disponera.

Koncernens och moderbolagets efterföljande resultaträkningar, balansräkning, kassaflödesanalyser och tillhörande noter.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | 102 977 | 95 673 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 898 | 4 398 |
| | | 106 875 | 100 071 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift- och förvaltningskostnader | | -33 129 | -27 876 |
| Övriga externa kostnader | | -63 208 | -15 655 |
| Personalkostnader | 2 | -220 | -165 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -33 567 | -30 410 |
| Övriga rörelsekostnader | | -2 993 | -261 |
| Rörelseresultat | | -26 242 | 25 704 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 159 156 | 403 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -139 387 | -21 686 |
| Resultat efter finansiella poster | | -6 473 | 4 420 |
| Resultat före skatt | | -6 473 | 4 420 |
| Skatt på årets resultat | | 0 | 4 |
| Uppskjuten skatt | | -934 | -1 907 |
| Årets resultat | | -7 406 | 2 517 |

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6, 7 1 720 977 1 569 140

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 8 7 008 171 472

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran 5 505 2 907

Summa anläggningstillgångar 1 733 489 1 743 519

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 1 492 585

Aktuella skattefordringar 83 1 137

Övriga fordringar 20 216 36 902

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2 892 2 898

Summa kortfristiga fordringar 24 683 41 522

Kassa och bank

28 093 24 140

Summa omsättningstillgångar 52 776 65 662

SUMMA TILLGÅNGAR 1 786 265 1 809 181

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital 50 50

Annat eget kapital inkl årets resultat -38 365 -30 958

Summa eget kapital -38 315 -30 908

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld 45 984 42 453

Summa avsättningar 45 984 42 453

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 12 1 264 000 1 006 715

Övriga skulder 488 879 777 470

Summa långfristiga skulder 1 752 879 1 784 185

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 7 171 3 859

Övriga skulder 2 094 0

Övriga interimsskulder 16 452 9 591

Summa kortfristiga skulder 25 717 13 451

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 1 786 265 1 809 181

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 50 | -33 475 | -33 425 |
| Årets resultat | | 2 517 | 2 517 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 50 | -30 958 | -30 908 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 50 | -30 958 | -30 908 |
| Årets resultat | | -7 407 | -7 407 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 50 | -38 365 | -38 315 |

2025062822123

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -6 473 | 4 420 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | 15 | 33 567 | 30 410 |
| Betald skatt | | 0 | 4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 27 094 | 34 834 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring kundfordringar | | -907 | 2 206 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 16 691 | -28 559 |
| Förändring aktuella skatteskulder | | 1 054 | -2 366 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 12 267 | 1 567 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 56 199 | 7 682 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 6, 8 | -20 940 | -105 235 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -20 940 | -105 235 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 257 285 | 58 961 |
| Förändring i vinstandelslån | | -288 592 | -374 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -31 307 | 58 588 |
| Årets kassaflöde | | 3 953 | -38 965 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 24 140 | 63 105 |
| Likvida medel vid årets slut | | 28 093 | 24 140 |

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | 10 920 | 11 098 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Handelsvaror | | -45 902 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 1 | -11 743 | -11 311 |
| Personalkostnader | 2 | -220 | -165 |
| Rörelseresultat | | -46 945 | -378 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 159 008 | 374 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -112 063 | 0 |
| | | 46 945 | 374 |
| Resultat efter finansiella poster | | 0 | -4 |
| Skatt på årets resultat | | 0 | 4 |
| Årets resultat | | 0 | 0 |

2023062822125

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

9, 10

781 334

778 834

Summa anläggningstillgångar

781 334

778 834

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

83

0

Kassa och bank

5 616

576

Summa omsättningstillgångar

5 699

576

SUMMA TILLGÅNGAR

787 034

779 411

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa eget kapital

50

50

Långfristiga skulder

12

Långfristiga skulder

488 879

777 470

Summa långfristiga skulder

488 879

777 470

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

89

12

Skulder till koncernföretag

297 709

1 709

Övriga skulder

87

4

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

220

165

Summa kortfristiga skulder

298 105

1 890

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

787 034

779 411

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 50 | 0 | 50 |
| Årets resultat | | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 50 | 0 | 50 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 50 | 0 | 50 |
| Årets resultat | | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 50 | 0 | 50 |

2023062822127

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Tkr

Not **2022-01-01** **2021-01-01**
-2022-12-31 **-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 0 -4

Betald skatt 0 -4

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital** 0 -8

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar -83 0

Förändring av leverantörsskulder 77 1

Förändring av kortfristiga skulder 296 138 1 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten **296 132** **993**

Investeringsverksamheten

Lämnat aktieägartillskott 9 -2 500 -100

Finansieringsverksamheten

Förändring i vinstandelslån -288 592 -374

Årets kassaflöde **5 040** **519**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 576 57

Likvida medel vid årets slut **5 616** **576**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernförhållanden

Domestica Bostäder II AB är ett helägt dotterbolag till EB-SB Holding AB, org nr 556586-1324. Företagets styrelse har sitt säte i Stockholm.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader nedräknas i sin helhet även för delägda dotterbolag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter

Moderbolag

Nettoomsättningen i moderbolaget består av arvoden.

Koncernen

Nettoomsättningen i koncernen består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar, inklusive en första rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden. Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Nedskrivningar

Varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns någon sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet, skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas

som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Företagets mark har en obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

| | |
|---|--------|
| Stomme | 150 år |
| Tak | 50 år |
| Fasad | 40 år |
| Inre ytskikt (golv, väggar, innertak) | 35 år |
| Installationer (el, rör, ventilation, hiss) | 25 år |
| Hyresgäst Anpassningar | 15 år |
| Byggnadsinventarier | 5 år |
| Markanläggningar | 20 år |

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Koncernen utnyttjar ränteswapar och för dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även bolagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Koncernen dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av hurvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Koncernen en fast ränta och det är den ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilket klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas ifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning där det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar

Koncernen har oredovisade uppskjutna skattefordringar på 19 (19) tkr.

Koncernen har skattemässiga underskottsavdrag om 86 (86) tkr som inte är aktiverade då bedömningen är att vi inte kan utnyttja dem de närmaste åren.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en förpliktelse till följd av inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas och det går att uppskatta beloppet på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter och intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

**Not 1 Arvode till revisorer
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------|------------|------------|
| Ernst & Young AB | | |
| Revisionsuppdrag | 397 | 382 |
| | 397 | 382 |

Moderbolaget

| | 2022 | 2021 |
|------------------|-----------|-----------|
| Ernst & Young AB | | |
| Revisionsuppdrag | 48 | 47 |
| | 48 | 47 |

**Not 2 Anställda och personalkostnader
Moderbolaget**

| | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 192 | 150 |
| | 192 | 150 |
| Sociala kostnader | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 28 | 15 |
| | 28 | 15 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 220 | 165 |
| Könsfördelning bland ledande befattningshavare | | |
| Andel män i styrelsen | 100 % | 100 % |

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

| | 2022 | 2021 |
|---------------|----------------|------------|
| Ränteintäkter | 159 156 | 403 |
| | 159 156 | 403 |

Moderbolaget

| | 2022 | 2021 |
|---------------|----------------|------------|
| Ränteintäkter | 159 008 | 374 |
| | 159 008 | 374 |

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

| | 2022 | 2021 |
|----------------|-----------------|----------------|
| Räntekostnader | -139 387 | -21 686 |
| | -139 387 | -21 686 |

Moderbolaget

| | 2022 | 2021 |
|----------------|-----------------|----------|
| Räntekostnader | -112 063 | 0 |
| | -112 063 | 0 |

**Not 5 Skatt på årets resultat
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------|-------------|---------------|
| Aktuell skatt | 0 | 4 |
| Uppskjuten skatt | -934 | -1 907 |
| Totalt redovisad skatt | -934 | -1 903 |

| | 2022-12-31 | | 2021-12-31 | |
|--|------------|-------------|------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | -6 473 | | 4 420 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | 1 333 | 20,60 | -911 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader | | -2 166 | | -1 013 |
| Övrigt | | -101 | | 21 |
| Redovisad effektiv skatt | | -934 | | -1 903 |

**Not 6 Byggnader och mark
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 619 258 | 1 678 101 |
| Inköp | 20 940 | 1 977 |
| Omklassificeringar | 164 464 | -60 821 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 804 662 | 1 619 258 |
| Ingående avskrivningar | -50 118 | -80 528 |
| Årets avskrivningar | -33 567 | 30 410 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -83 685 | -50 118 |
| Utgående redovisat värde | 1 720 977 | 1 569 140 |

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

| | | |
|-----------------|-----------|-----------|
| Redovisat värde | 1 720 977 | 1 569 140 |
| Verkligt värde | 2 338 900 | 2 678 500 |

**Not 7 Specifikation byggnader och mark
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Stomme | 749 041 | 714 179 |
| Tak | 67 149 | 61 163 |
| Fasad | 207 748 | 180 185 |
| Inre ytskikt | 490 344 | 424 875 |
| Installationer | 112 465 | 110 100 |
| Mark | 91 155 | 75 589 |
| Markanläggning | 1 243 | 1 314 |
| Byggnadsinventarier | 1 702 | 1 734 |
| Markinventarier | 129 | 0 |
| | 1 720 977 | 1 569 140 |

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------|--------------|----------------|
| Vid årets början | 171 472 | 68 214 |
| Investeringar | 0 | 103 257 |
| Omklassificeringar | -164 464 | 0 |
| | 7 008 | 171 472 |

**Not 9 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 778 834 | 778 734 |
| Lämnade aktieägartillskott | 2 500 | 100 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 781 334 | 778 834 |
| Utgående redovisat värde | 781 334 | 778 834 |

**Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

| Namn | Andel i % | Antal andelar | Redovisat värde 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-----------|---------------|----------------------------|
| Domestica Holding II AB | 100 | 50 000 | 781 334 |
| Albrektsvägen Fastighetsutveckling AB | 100 | 50 000 | |
| Tibbleängen Fastighets AB | 100 | 1 000 | |
| Albrektsvägen Parkering AB | 100 | 50 000 | |
| Gamla Uppsala 99:2 Holding AB | 100 | 50 000 | |
| Gamla Uppsala 99:2 Fastighets AB | 100 | 1 000 | |
| Vallentuna Åby kv 2 Holding AB | 100 | 1 000 | |
| Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB | 100 | 1 000 | |

| | | |
|-----------------------------------|-----|----------------|
| Vallentuna Åby kv 8 Holding AB | 100 | 1 000 |
| Vallentuna Åby kv 8 Fastighets AB | 100 | 1 000 |
| Vallentuna Åby kv 4 Fastighets AB | 100 | 1 000 |
| | | 781 334 |

| | Org.nr | Säte |
|---------------------------------------|-------------|-----------|
| Domestica Holding II AB | 556975-7890 | Stockholm |
| Albrektsvägen Fastighetsutveckling AB | 556948-0535 | Stockholm |
| Tibbleängen Fastighets AB | 556759-1226 | Stockholm |
| Albrektsvägen Parkering AB | 559001-9195 | Stockholm |
| Gamla Uppsala 99:2 Holding AB | 559028-2975 | Stockholm |
| Gamla Uppsala 99:2 Fastighets AB | 559024-7119 | Stockholm |
| Vallentuna Åby kv 2 Holding AB | 559032-2078 | Stockholm |
| Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB | 559032-2060 | Stockholm |
| Vallentuna Åby kv 8 Holding AB | 559032-2094 | Stockholm |
| Vallentuna Åby kv 8 Fastighets AB | 559032-2086 | Stockholm |
| Vallentuna Åby kv 4 Fastighets AB | 559202-1694 | Stockholm |

**Not 11 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

| Namn | Antal aktier | Kvotvärde |
|--------------|---------------|-----------|
| Antal aktier | 50 000 | 50 000 |
| | 50 000 | |

Moderbolaget

| Namn | Antal aktier | Kvotvärde |
|--------------|---------------|-----------|
| Antal aktier | 50 000 | 50 000 |
| | 50 000 | |

**Not 12 Långfristiga skulder
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Mellan 1 och 5 år | | |
| Skulder till kreditinstitut | 1 264 000 | 1 006 715 |
| | 1 264 000 | 1 006 715 |
| Senare än 5 år | | |
| Vinstandelslån | 488 879 | 777 470 |
| | 488 879 | 777 470 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Senare än 5 år | | |
| Vinstandelslån | 488 879 | 777 470 |
| | 488 879 | 777 470 |

**Not 13 Upplysningar om finansiella instrument
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Nominellt värde | 0 | 1 006 715 |
| Verkligt värde | 0 | -244 |
| | 1 263 756 | 1 006 471 |

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 1 264 000 | 1 006 800 |
| Bokfört värde andelar | 1 190 138 | 1 182 454 |
| | 2 454 138 | 2 189 254 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Ställda säkerheter | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

**Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---------------|---------------|
| Avskrivningar | 33 567 | 30 410 |
| | 33 567 | 30 410 |

Not 16 Hållbarhetsupplysningar

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

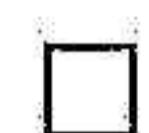
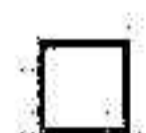
Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

EU-taxonomin är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Förordningen fastställer inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.

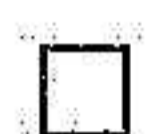
Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?



Ja

Den gjorde **hållbara investeringar med ett miljömål: ____%**

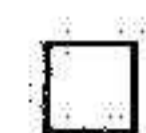
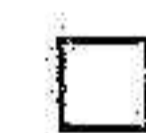
i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin



i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

Den gjorde **hållbara investeringar med ett socialt mål: ____%**

Nej

Den **främjar miljörelaterade och sociala egenskaper** och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på ____% hållbara investeringar

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin



med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin



med ett socialt mål

Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men **gjorde inte några hållbara investeringar**

I vilken utsträckning främjades de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

Energi – En procentuell jämförelse mellan åren som baseras på total energianvändning kWh (el+värme) för rapporterat år (2022) jämfört med föregående år (2021). Rapporteras som faktisk förbrukning, ej normalårskorrigerad.

Koldioxidutsläpp – Beräknat enligt GHG protokollet, plats- och marknadsbaserad.

Elektricitet – andel av konsumtion från hållbara källor (%) – Andel av elen som kommer från källor som omfattas av taxonomin och därmed anses hållbara (vind, vatten, sol samt kärnkraft). I det fall fossilt ingår i energimixen räknas den andelen som ej hållbar.

Miljöcertifierade fastigheter – Andel av beståndet med miljöcertifiering – anges i procent och beräknas som antal kvm miljöcertifierad area i förhållande till den totala arean för fastigheterna i fonden.

○ Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Energianvändning – -4%

Koldioxidutsläpp – Platsbaserad (3.3 ton CO₂e/MSEK) & Marknadsbaserad (2.5 ton CO₂e/MSEK)

Elektricitet – andel av konsumtion från hållbara källor (%) – 100%

Miljöcertifierade fastigheter – 58% (inklusive fastigheter som är byggda enligt certifieringskrav men där certifiering ännu ej bekräftats per bokslutsdatum)

○ ...och jämfört med de föregående perioderna?

Under året har fondbolaget utvecklat och kvantifierat vilka indikatorer som ingår i fonden. Utifrån denna utveckling är det inte korrekt att jämföra fondens indikatorer med tidigare perioder.

○ Vilka var målen med de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde, och hur bidrar den hållbara investeringen till dessa mål?

Produkten har inte gjort några hållbara investeringar under perioden.

På vilket sätt orsakade de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde inte någon betydande skada för något miljömål eller socialt mål med de hållbara investeringarna?

Produkten har inte gjort några hållbara investeringar under perioden.

○ Hur beaktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Produkten har inte gjort några hållbara investeringar under perioden.

Hållbarhetsindikatorer mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som den finansiella produkten främjar.

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser

för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.

2023-02-23

- *Var de hållbara investeringarna anpassade till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter? Beskrivning:*

Produkten har inte gjort några hållbara investeringar under perioden.

I EU: taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomin mål, och åtföljs av särskilda unionskriterier.

Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produkten underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. De återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Inga alla eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.



Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Vi har primärt använt oss utav våra fastigheters energikonsumtion som den huvudsiktiga indikatorn, eftersom den förser oss med en tydlig bild över vårt hållbarhetsarbete. Energikonsumtionen utgörs av en procentuell jämförelse mellan åren som baseras på total energianvändning, kWh (el+värme), för rapporterat år (2022) jämfört med föregående år (2021).



Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens största andel investeringar under referensperioden, som är: 1 januari 2022 till 31 december 2022

| Största investeringarna | Sektor | % tillgångar | Land |
|-------------------------|-------------|--------------|---------|
| Norrköping Publiken 1 | Fastigheter | 29.44 | Sverige |
| Gamla Uppsala 99:2 | Fastigheter | 21.18 | Sverige |



Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

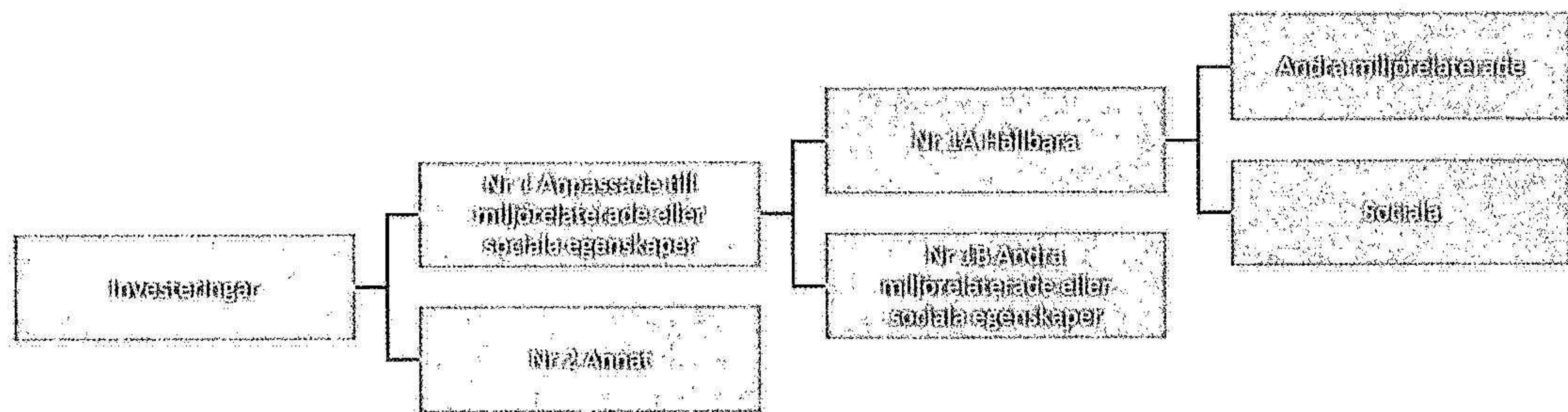
- **Vad var tillgångsallokeringen?**

58%*

*Definieras som andel av beståndet med miljöcertifiering.

Den 31 december 2022 var 99.1 % av de förvaltade tillgångarna inriktade på E/S-egenskaper.. Produkten har inte åtagit sig några hållbara investeringar under perioden, och endast kontanter, derivat och statsexponeringar skulle falla under Annat.

2023062822139



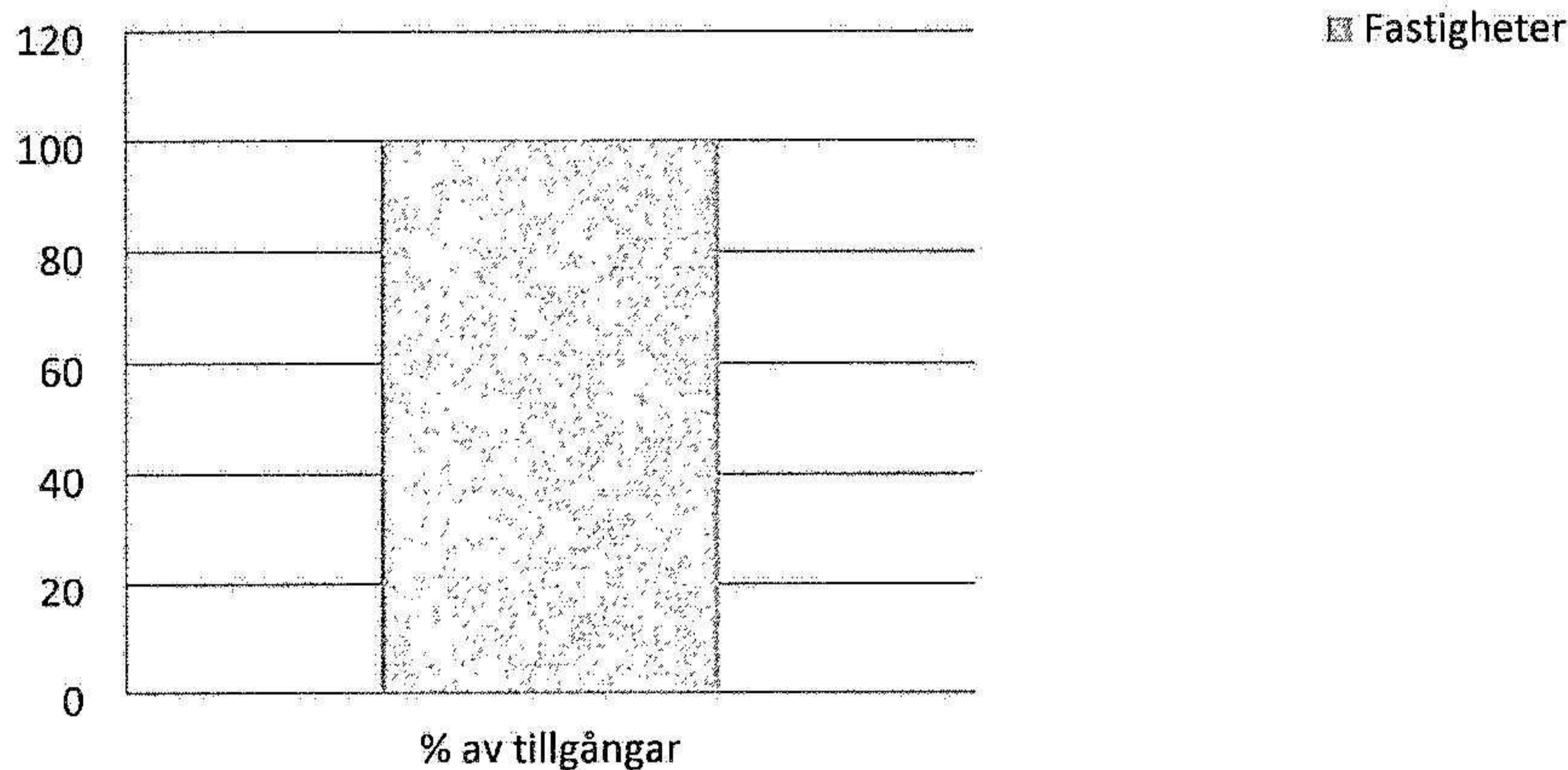
Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten. Den 31 december 2022 var 99.1 % av de förvaltade tillgångarna inriktade på E/S-egenskaper.

Nr 2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar. Den 31 december 2022 klassificerades 0.9 % av de förvaltade tillgångarna som "Annat". Dessa tillgångar bestod av kontanter.

Kategorin **Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar:

- Underkategorin **Nr 1A Hållbara** omfattar hållbara investeringar med miljömål eller sociala mål.
- Underkategorin **Nr 1B Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar investeringar anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

○ **I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?**



I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?

○ **Investerar den finansiella produkten i fossilgas- och/eller kärnenergi relaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin*?**

- Ja:
- I fossilgas I kärnenergi
- Nej

* Tillgängliga uppgifter om delfondens investeringar rapporteras vara noll.

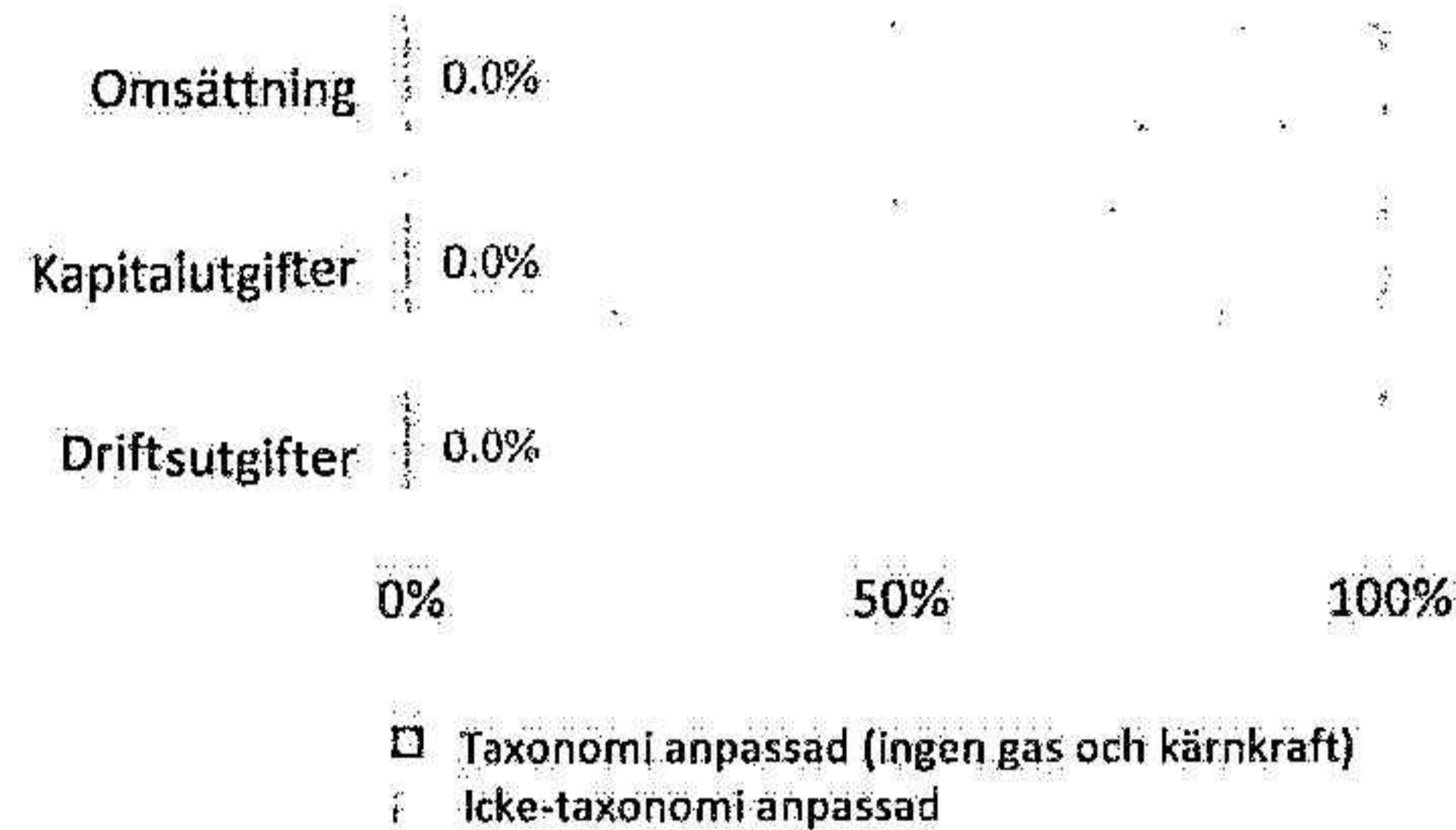
Taxonomiförenliga verksamheter uttrycks som en andel av följande:

- **omsättning**, återspeglar hur "gröna" investeringsobjekten är i dag
- **kapitalutgifter**, visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. de som är relevanta för en omställning till en grön ekonomi
- **driftsutgifter**, åter-

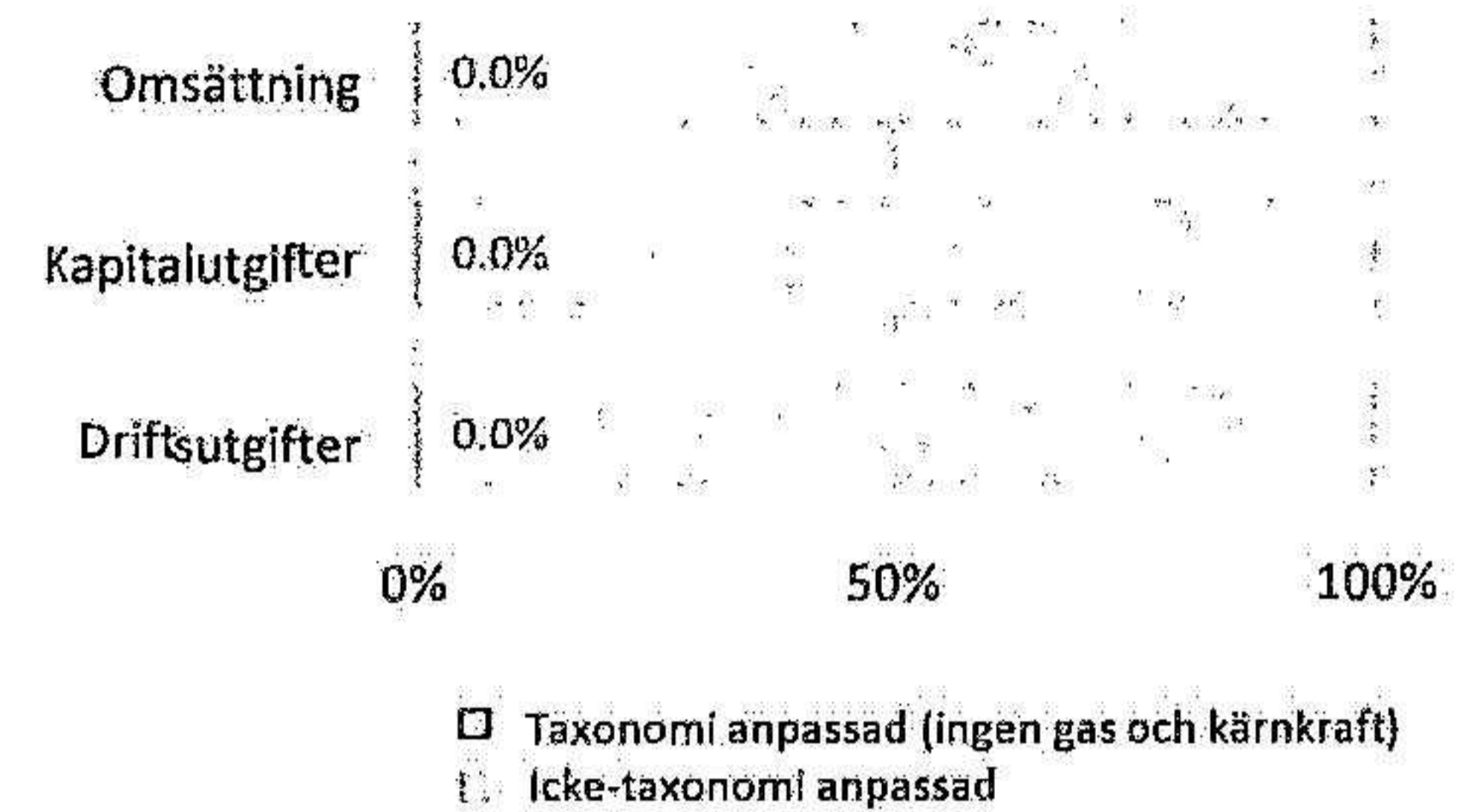
speglar investerings-
objektens gröna opera-
tiva verksamheter.

Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statliga obligationer är*, visar den första grafen överensstämmelsen med avseende på alla den finansiella produktens investeringar, inklusive statliga obligationer, medan den andra grafen visar överensstämmelsen endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statliga obligationer.

1. Taxonomiförenlighet hos investeringar, inklusive statliga obligationer*



2. Taxonomiförenlighet hos investeringar, exklusive statliga obligationer*



* I dessa grafer avses med "statliga obligationer" samtliga exponeringar i statspapper

○ **Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?**

Andelen investeringar i övergångsverksamhet och möjliggörande verksamhet är så låg i förhållande till fondens investeringar att det, med tanke på osäkerheten kring datakvaliteten, inte är meningsfullt att redovisa detta separat.

○ **Hur stor var procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin jämfört med tidigare referensperioder?**

På grund av oklarheter kring den tillåtna användningen av uppgifter om uppskattad taxonomianpassning för taxonomirapportering finns det ingen tidigare rapportering att jämföra årets taxonomianpassning med.

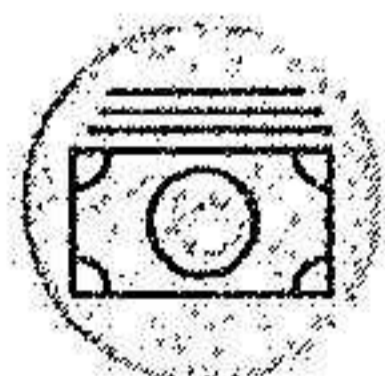


Vilken var andelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte var förenliga med EU-taxonomin?

Produkten har inte gjort några hållbara investeringar med ett miljömål under perioden.



är hållbara investeringar med ett miljömål som **inte beaktar kriterierna** för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt förordning (EU) 2020/852.



Vilken var andelen socialt hållbara investeringar?

Produkten har inte gjort några hållbara investeringar med ett socialt mål under perioden.



Vilka investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

Norrköping Publiken1

Upplands-Bro Kungsängens-Tibble19.1

Upplands-Bro Kungsängens-Tibble20.1

Samt kassa och kassalikvärdiga poster på balansräkningen.

2023062822141



Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?

Fokus på minskad energianvändning

Effektivare energi – och materialanvändning samt förbättrad avfallshantering och miljöutbildning är fokusområden för Domestica Bostäder II. En av de viktigaste frågorna är energianvändning och det pågår ständigt ett arbete med att hitta nya sätt att minska den, vilket även från ett ekonomiskt perspektiv är en viktig fråga då värme- och kyla- och elkostnader utgör en stor del av de totala driftkostnaderna. Detta sker bland annat genom mätning och analys av förbrukningen och kontinuerliga optimeringar som utförs minst en gång i månaden samt översyn av statushöjande åtgärder vilket sker årligen såsom investeringar i bergvärme och solceller.

Steg mot fossilfri fastighetsförvaltning

Under 2022 har vi arbetat aktivt med att kartlägga och beräkna klimatavtrycket från fastighetsförvaltningen. Förbättrade metoder och tillgång till ständigt bättre data skapar underlag som möjliggör att vi på bästa sätt kan minska klimatpåverkan.

Bo och leva hållbart

Vi skapar förutsättningar för de boende att bo och leva hållbart i vardagen och vi jobbar löpande med att förbättra skyltningen och information kring källsorteringen. Vi bygger kontinuerligt ut möjligheten att boenden ska kunna ladda sina bilar.

I skötsel och utveckling av utemiljöer strävar vi efter att bidra till trygga och trevliga mötesplatser samt en ökad biologisk mångfald. Ett steg i ökningen av biologisk mångfald är att vi där det är möjligt planerar för mer ängsmark som underlättar för bin och andra djurarter

Trygghet och trivsel

Vi jobbar aktivt med att se till att miljön kring våra fastigheter känns säkert och trygg så hyresgästerna ska trivas och vilja stanna kvar länge. Tillsammans med Riksbyggen ses bland annat larm och belysning över och förbättringar sker löpande.

Vi strävar mot att skötsel av byggnader och tillhörande mark ska hålla hög kvalitet, innebärande att fastigheterna ska ge ett representativt och trevligt intryck för såväl hyresgäster som besökare. Även dialogen med de boende är en viktig hörnsten som vi jobbar aktivt med i allt från vår digitala kundportal till trapphusinformation.

Vi har ett nära samarbete med Hyresgästföreningen och vi har även en tydlig uthyrningspolicy. En rad inplanerade aktiviteter för att på tema social samvaro och säkerhet blev inställda till följd av Corona. Vi har även gjort en rad anpassningar för aktiviteter vid in- och avflyttning till följd av Corona.



Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?

Fonden använder sig inte av ett jämförelseindex för att uppnå sitt främjande av miljömässiga och sociala egenskaper

Hur skiljer sig referensvärdet från ett brett marknadsindex?

Fonden använder sig inte av ett jämförelseindex för att uppnå sitt främjande av miljömässiga och sociala egenskaper

Vilket resultat hade denna finansiella produkt när det gäller hållbarhetsindikatorerna för att bestämma referensvärdets anpassning till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas?

Fonden använder sig inte av ett jämförelseindex för att uppnå sitt främjande av miljömässiga och sociala egenskaper

Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?

Fonden använder sig inte av ett jämförelseindex för att uppnå sitt främjande av miljömässiga och sociala egenskaper

Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med det breda marknadsindexet?

Fonden använder sig inte av ett jämförelseindex för att uppnå sitt främjande av miljömässiga och sociala egenskaper

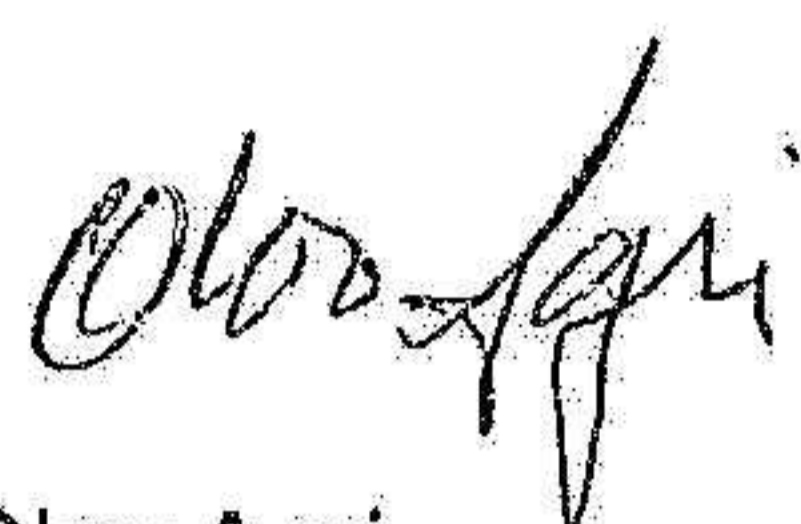
Referensvärdet är index för att mäta om den finansiella produkten uppnår de miljörelaterade eller sociala egenskaper som den främjar.

2023062822142

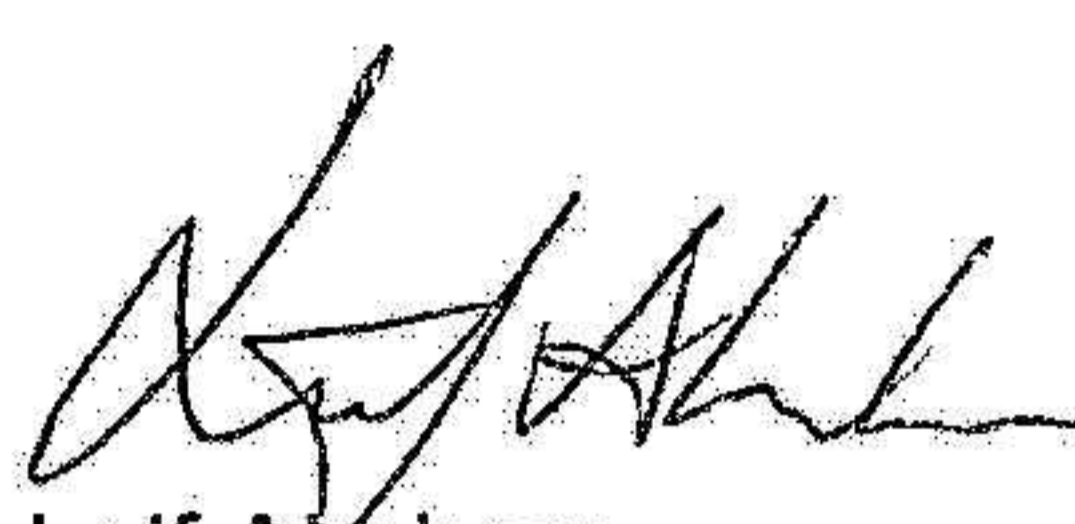
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen
Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023-06-08



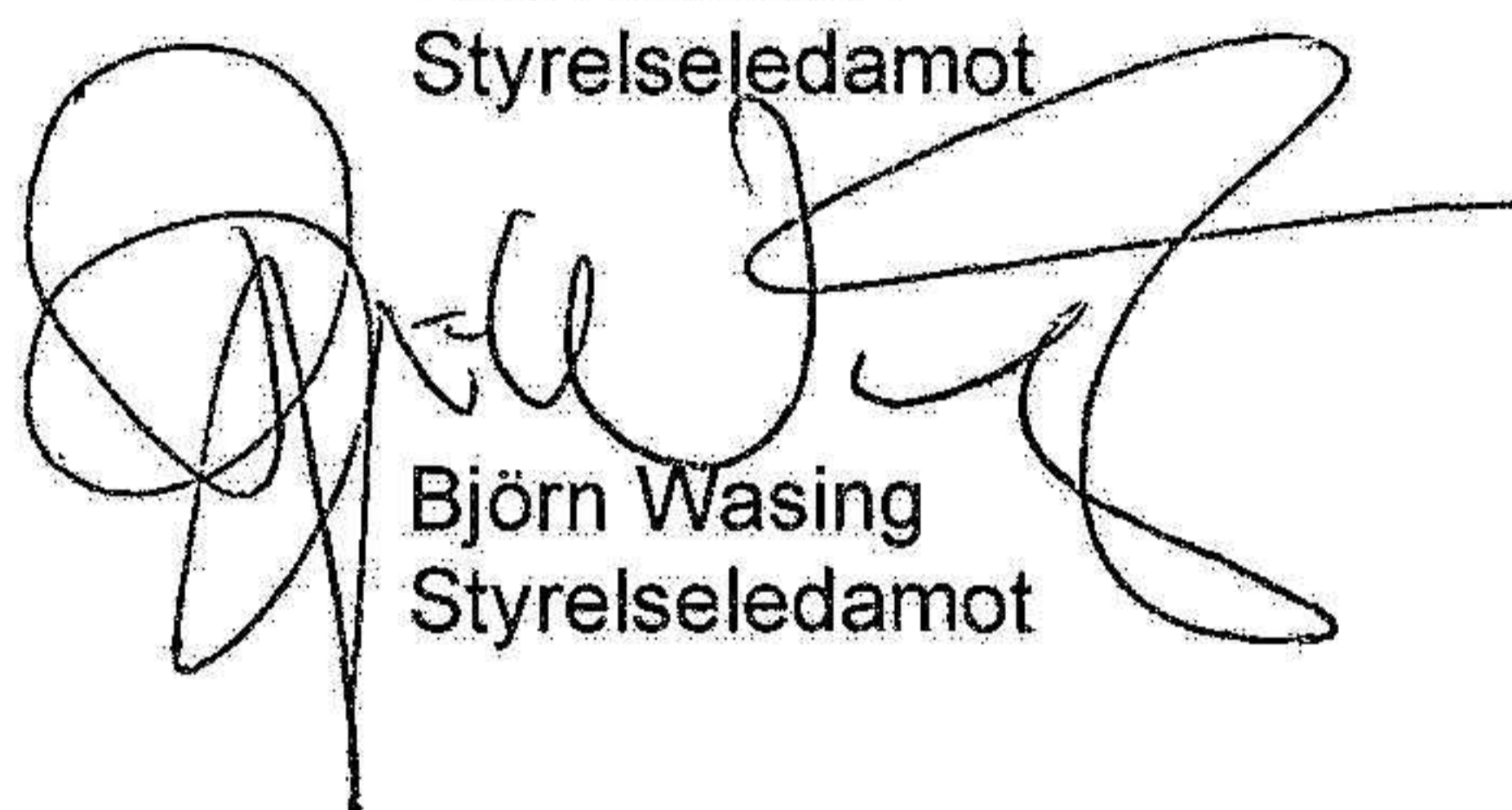
Olov Agri
Ordförande



Leif Almhorn
Styrelseledamot



Håkan Brodin
Styrelseledamot



Björn Wasing
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-09

Ernst & Young



Theodor Hugosson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023062822143

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Domestica Bostäder II AB, org.nr 556933-4641

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Domestica Bostäder II AB för år 2022 med undantag för hållbarhetsinformationen på sidorna 19-23.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsinformationen på sidorna 19-23. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 19-23. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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, förfalskning, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning,



Building a better
working world

övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Domestica Bostäder II AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 någon styrelseledamot 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.

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformation enligt disclosureförordningen

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen på sidorna 19-23 och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförordning.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm den 9 juni 2023

Ernst & Young AB

Theodor Hugosson
Auktoriserad revisor