

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Domestica Bostäder AB**  
556880-7159

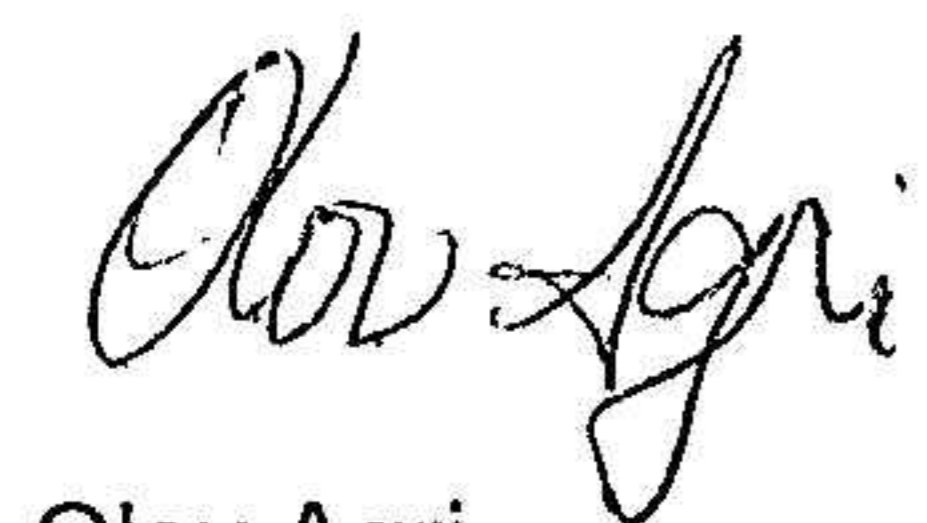
för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Domestica Bostäder 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 AB**  
556880-7159

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	3
Balansräkning koncern	4
Förändring i eget kapital koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	7
Resultaträkning moderföretag	8
Balansräkning moderföretag	9
Förändring i eget kapital moderföretag	10
Kassaflödesanalys moderföretag	11
Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Noter	15
Underskrifter	26

Styrelsen för Domestica Bostäder 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. Totalt har koncernen 1067 lägenheter i Malmö, Lund, Nyköping, Västerås och Östersund, där beståndet i Malmö utgör det största.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsinformation för koncernen återfinns i Not 16.

### Ägarförhållanden

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

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	117 552	113 235	114 918	113 454	111 060
Resultat efter finansiella poster	-5 951	16 610	-10 181	-19 760	-37 421
Balansomslutning	1 408 230	1 422 066	1 426 658	1 441 183	1 424 333
Soliditet (%)	9,96	9,10	10,00	9,30	9,40
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	9 017	9 017	9 017	9 017	9 017
Resultat efter finansiella poster	-20 089	-2 472	-28 392	-45 200	0
Balansomslutning	771 002	750 989	769 477	771 601	750 707
Soliditet (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	500 000
disponeras så att i ny räkning överföres	500 000

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultaträkningar, balansräkning, kassaflödesanalys och tillhörande noter.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		117 552	113 235
Övriga rörelseintäkter		3 565	3 131
		<b>121 118</b>	<b>116 366</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och förvaltningskostnader		-47 035	-37 705
Övriga externa kostnader	1	-17 891	-17 837
Personalkostnader	2	-220	-165
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-25 434	-24 660
Övriga rörelsekostnader		-92	-99
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 446</b>	<b>35 900</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	45	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-36 443	-19 344
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 951</b>	<b>16 610</b>
Uppskjuten skatt	5	-5 095	-4 075
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 046</b>	<b>12 535</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6, 7

1 354 662

1 357 939

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

8

1 098

1 494

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

14 563

19 673

**Summa anläggningstillgångar**

**1 370 323**

**1 379 107**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

826

1 136

Aktuella skattefordringar

0

3 198

Övriga fordringar

1 896

23

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 932

5 554

**Summa kortfristiga fordringar**

**7 654**

**9 912**

##### *Kassa och bank*

30 253

33 047

**Summa omsättningstillgångar**

**37 907**

**42 959**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 408 230**

**1 422 066**

**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
Aktiekapital		50	50
Annat eget kapital inkl årets resultat		-140 299	-129 253
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-140 249</b>	<b>-129 203</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		29 274	29 288
<b>Summa avsättningar</b>		<b>29 274</b>	<b>29 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	12		
Skulder till kreditinstitut		1 053 800	1 053 800
Övriga skulder		440 008	445 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 493 808</b>	<b>1 499 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 756	4 942
Aktuella skatteskulder		-3 002	0
Övriga skulder		7 671	7 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 971	10 087
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 396</b>	<b>22 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 408 230</b>	<b>1 422 066</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	-141 786	-141 736
Årets resultat		12 533	12 533
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	-129 253	-129 203
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-129 253	-129 203
Årets resultat		-11 046	-11 046
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	-140 299	-140 249

2023062822215

**Koncernens  
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-5 951	16 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	15	25 434	24 660
Betald skatt		0	-10 982
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>19 482</b>	<b>30 288</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		310	-257
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 249	2 803
Förändring leverantörsskulder		2 815	-1 541
Förändring av kortfristiga skulder		2 899	-377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>24 257</b>	<b>30 915</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	6, 8	-21 760	-12 584
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-21 760</b>	<b>-12 585</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring i vinstandelslån		-5 292	-18 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 292</b>	<b>-18 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 794</b>	<b>326</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		33 047	23 127
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>30 253</b>	<b>23 453</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		9 017	9 017
		<b>9 017</b>	<b>9 017</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	1	-9 177	-9 279
Personalkostnader	2	-220	-165
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-381</b>	<b>-428</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-19 708	-2 044
		<b>-19 708</b>	<b>-2 044</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-20 089</b>	<b>-2 471</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		25 209	3 012
<b>Skatter</b>			
Uppskjuten skatt	5	-5 120	-540
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Finansiella anläggningstillgångar***

Andelar i koncernföretag

9, 10

721 118

721 118

Uppskjuten skattefordran

14 546

19 666

**Summa anläggningstillgångar**

**735 664**

**740 784**

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

0

35

Fordringar hos koncernföretag

35 296

10 087

**Summa kortfristiga fordringar**

**35 296**

**10 122**

***Kassa och bank***

42

83

**Summa omsättningstillgångar**

**35 338**

**10 205**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**771 002**

**750 989**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

11

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital 50 000 aktier

50

50

***Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

500

500

**Summa eget kapital**

**550**

**550**

**Långfristiga skulder**

12

Långfristiga skulder

440 008

445 300

**Summa långfristiga skulder**

**440 008**

**445 300**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

330 224

304 974

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

220

165

**Summa kortfristiga skulder**

**330 444**

**305 139**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**771 002**

**750 989**

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>500</b>	<b>550</b>
Årets resultat		0	0
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>500</b>	<b>550</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>500</b>	<b>550</b>
Årets resultat		0	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>500</b>	<b>550</b>

2025062822219

**Moderbolagets  
Kassaflödesanalys**

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-20 089

-2 471

Betald skatt

0

-4 586

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**-20 089**

**-7 057**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

35

-3

Förändring av kortfristiga fordringar

-25 209

21 574

Förändring av leverantörsskulder

0

-1 485

Förändring av kortfristiga skulder

25 305

1 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-19 958**

**14 030**

**Finansieringsverksamheten**

Förändring i vinstandelslån

12

-5 292

-18 004

Erhållna koncernbidrag

25 209

3 012

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**19 917**

**-14 992**

**Årets kassaflöde**

**-41**

**-962**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

83

1 045

**Likvida medel vid årets slut**

**42**

**83**

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

### Koncernredovisning

#### *Dotterbolag*

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 medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

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 tilläggsköpeskilling. 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 företags 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*

Nettomsättningen i moderbolaget består av arvoden.

#### *Koncernen*

Nettomsättningen 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. Ränteutgifter redovisas i den period de avser.

### Nedskrivning

Varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns 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 fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Företagets mark har 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
Hyresgästpassningar	15 år
Byggnadsinventarier	5 år
Markanläggningar	20 år

### Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Koncernen utnyttjar ränteswappar 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 huruvida 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 denna 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.

### Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Nedskrivningsbehovet bedöms bli utifrån marknadsvärderingar som företaget årligen ålägger en extern konsult att genomföra (se mer not 6). Per 2022-12-31 bedöms att det inte finns något nedskrivningsbehov.

### 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 skattemässiga underskottsavdrag om 30 500 (30 500) tkr varav koncernspärrade uppgår till 6 405 (6 405) 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 en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer 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 samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

## Noter

### Not 1 Arvode till revisorer Koncernen

	2022	2021
<b>Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	316	234
	<b>316</b>	<b>234</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
<b>Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	60	59
	<b>60</b>	<b>59</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

### Not 2 Anställda och personalkostnader Moderbolaget

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

202506282225

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter	45	54
	<b>45</b>	<b>54</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader	-36 443	-19 344
	<b>-36 443</b>	<b>-19 344</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader	-19 708	-2 044
	<b>-19 708</b>	<b>-2 044</b>

**Not 5 Skatt på årets resultat  
Koncernen**

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	5 095	4 075
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>5 095</b>	<b>4 075</b>

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-5 951		16 610
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 226	20,60	-3 422
Ej avdragsgilla kostnader		-5		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		595		
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader		-6 771		7 496
Skatteeffekt av aktiverat underskott				0
Övrig skatteeffekt		-139		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-5 095</b>		<b>4 075</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-5 120	-540
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-5 120</b>	<b>-540</b>

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-20 089		-2 471
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 138	20,60	509
Ej avdragsgilla kostnader		-5		-5
Skatt hänförlig till tidigare år		0		-2
Skatteeffekt av erhållna koncernbidrag		-5 193		-620
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader		-4 060		-421
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-5 120</b>		<b>-540</b>

**Not 6 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 612 341	1 596 658
Inköp	22 156	15 683
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 634 497</b>	<b>1 612 341</b>
Ingående avskrivningar	-254 401	-229 742
Årets avskrivningar	-25 434	-24 660
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-279 835</b>	<b>-254 401</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 354 662</b>	<b>1 357 939</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 354 662	1 357 939
Verkligt värde	2 217 200	2 624 000

**Not 7 Specifikation byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Stomme	931 108	938 092
Tak	30 040	30 822
Fasad	88 296	93 614
Inre ytskikt	111 958	107 025
Installationer	102 936	97 637
Byggnadsinventarier	6 370	5 733
Markanläggning	28 956	30 590
Mark	51 010	51 010
Hyresgästanpassningar	3 988	3 416
	<b>1 354 662</b>	<b>1 357 939</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 494	4 592
Under året nedlagda kostnader	0	0
Omklassificeringar	-396	-3 098
	<b>1 098</b>	<b>1 494</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	721 118	721 118
Aktieägartillskott	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>721 118</b>	<b>721 118</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>721 118</b>	<b>721 118</b>

**Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Andel i %</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Redovisat värde 2022-12-31</b>
Domestica Holding AB	100	50 000	721 118
Domestica Väduren 9 AB	100	1 000	
Hyreshem Malmö AB	100	150 000	
Domestica Översten 2 AB	100	1 000	
Domestica Linjalen 1 AB	100	1 000	
Domestica Lugnet 2&3 AB	100	1 000	
			<b>721 118</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Domestica Holding AB	556903-5628	Stockholm
Domestica Väduren 9 AB	556553-9896	Stockholm
Hyreshem Malmö AB	556615-5072	Stockholm
Domestica Översten 2 AB	556772-4280	Stockholm
Domestica Linjalen 1 AB	556793-1547	Stockholm
Domestica Lugnet 2&3 AB	556781-6680	Stockholm

**Not 11 Antal aktier och kvotvärde  
Koncernen**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal aktier	50 000	50 000
		<b>50 000</b>

**Moderbolaget**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal aktier	50 000	50 000
		<b>50 000</b>

**Not 12 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Mellan 1 och 5 år</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 053 800	1 053 800
		<b>1 053 800</b>
<b>Senare än 5 år</b>		
Vinstandelslån	440 008	445 300
		<b>440 008</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Senare än 5 år</b>		
Vinstandelslån	440 008	445 300
		<b>440 008</b>

**Not 13 Upplýsingar om finansiella instrument  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Nominellt värde	1 053 800	1 053 800
Verkligt värde	45 755	-2 349

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	1 074 110	1 074 110
Bokfört värde andelar	1 013 446	1 014 997
	<b>2 087 556</b>	<b>2 089 107</b>
<b>För övriga långfristiga skulder:</b>		
Borgensåtagande	1 053 800	1 053 800
	<b>1 053 800</b>	<b>1 053 800</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 15 Övriga upplýsingar till kassaflödesanalysen  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	25 434	24 660
	<b>25 434</b>	<b>24 660</b>

## Not 16 Hållbarhetsupplysningar Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

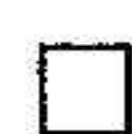
**Hållbar Investering:** en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

**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



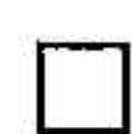
i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin



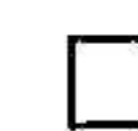
Den gjorde **hållbara investeringar med ett socialt mål: \_\_\_%**



Nej



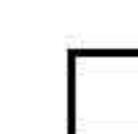
Den **främjar miljörelaterade och sociala egenskaper** och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på **\_\_\_%** hållbara investeringar



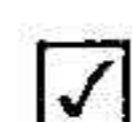
med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin



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?

**Energianvändning** – 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 – -10%

Koldioxidutsläpp – Platsbaserad (0.7 ton CO<sub>2</sub>e/MSEK) & Marknadsbaserad (0.6 ton CO<sub>2</sub>e/MSEK)

Elektricitet – andel av konsumtion från hållbara källor (%) – 99.3%

Miljöcertifierade fastigheter – 67%

#### ...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.

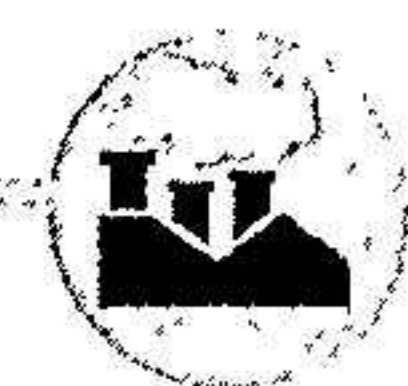
- Var de hållbara investeringarna anpassade till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter? Beskrivning:

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.*

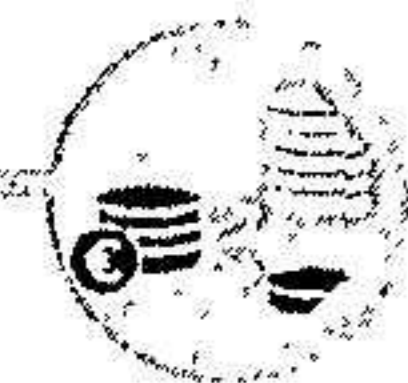
*Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produkten underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. De återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar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

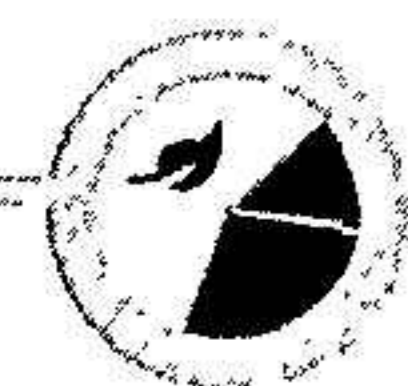
Vi har primärt använt oss utav våra fastigheters energikonsumtion som den huvudsiktiga indikatorn, eftersom den förser oss med en tydlig bild över vårt hållbarhetsarbete. Energikonsumtionen utgörs av en procentuell jämförelse mellan åren som baseras på total energianvändning, kWh (el+värme), för rapporterat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



## Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
Malmö Hyreshem	Fastigheter	70.63	Sverige

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



## Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

- Vad var tillgångsallokeringen?

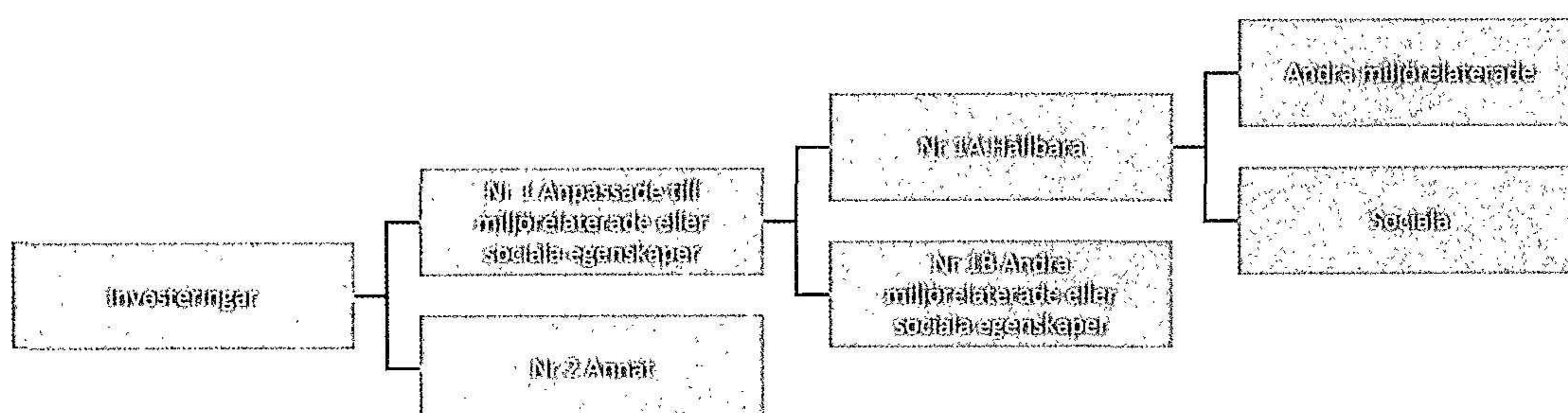
67%\*

\*Definieras som andel av beståndet med miljöcertifiering.

Den 31 december 2022 var 98.6% av de förvaltade tillgångarna inriktade på E/S-egenskaper. Den 31 december 2022 klassificerades 1.4 % av de förvaltade tillgångarna som "Annat". Dessa tillgångar bestod av kontanter. Produkten har inte åtagit sig några hållbara investeringar under perioden, och endast kontanter, derivat och statsexponering skulle falla under Annat.

**Tillgångsallokering** beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

2023062822232



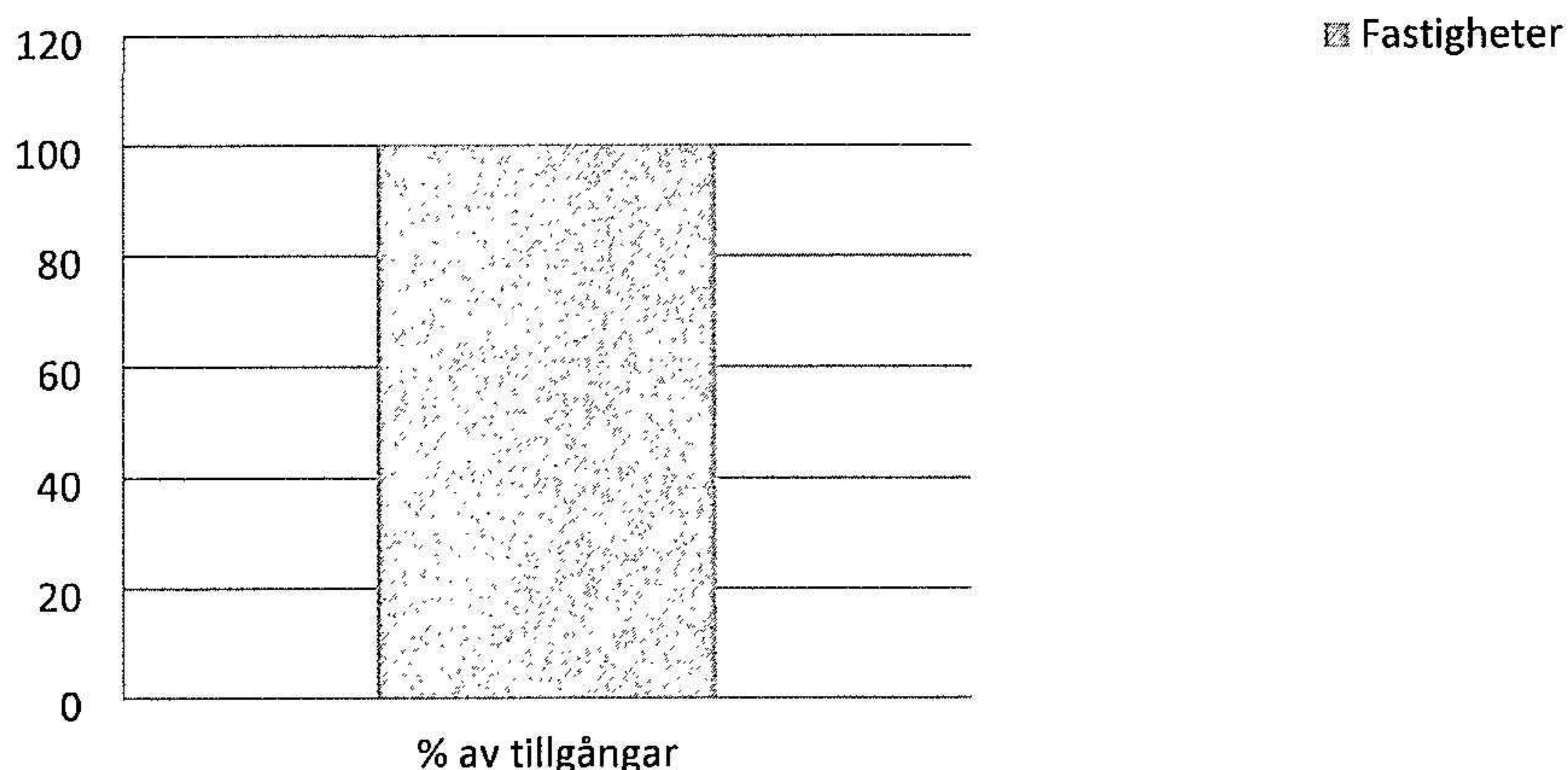
**Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten. Den 31 december 2022 var 98,6 % av de förvaldade tillgångarna inriktade på 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 1,4 % av de förvaldade 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.

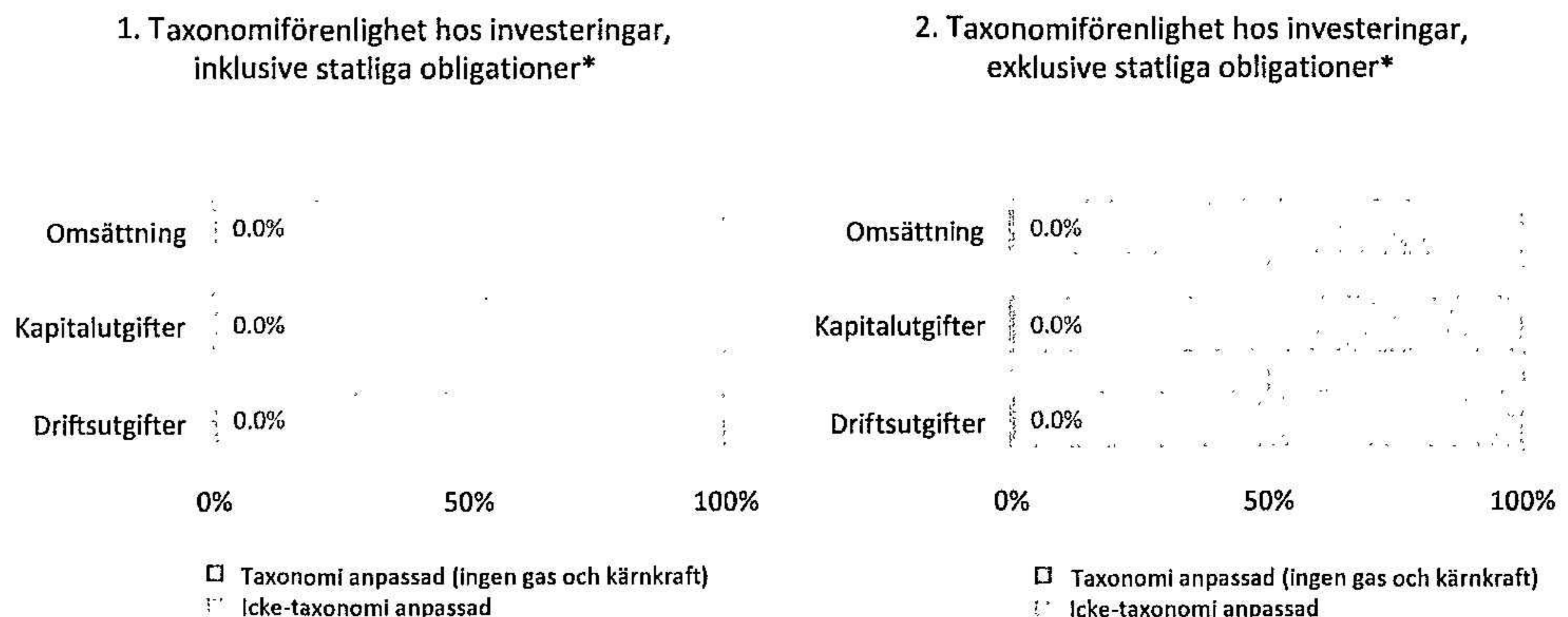
Taxonomiförenliga verksamheter uttrycks som en andel av följande:

- **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 investeringsobjektens gröna operativa 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.

2023062822233



\* 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.

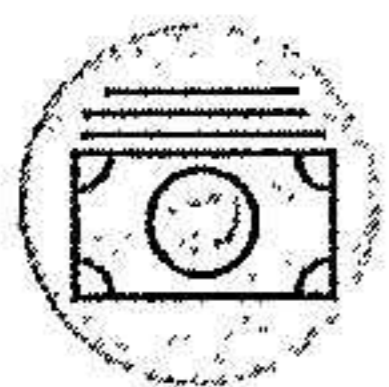


**Vilken var andelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte var förenliga med EU-taxonomin?**

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?**

Domestica Översten 2 AB  
Domestica Linjalen 1 AB  
Domestica Lugnet 2&3 AB  
Domestica Väduren 9 AB  
Samt kassa och kassalikvärdiga poster på balansräkningen.

202306282234



## 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. 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 säker 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 inplane-erade 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

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

### 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

**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



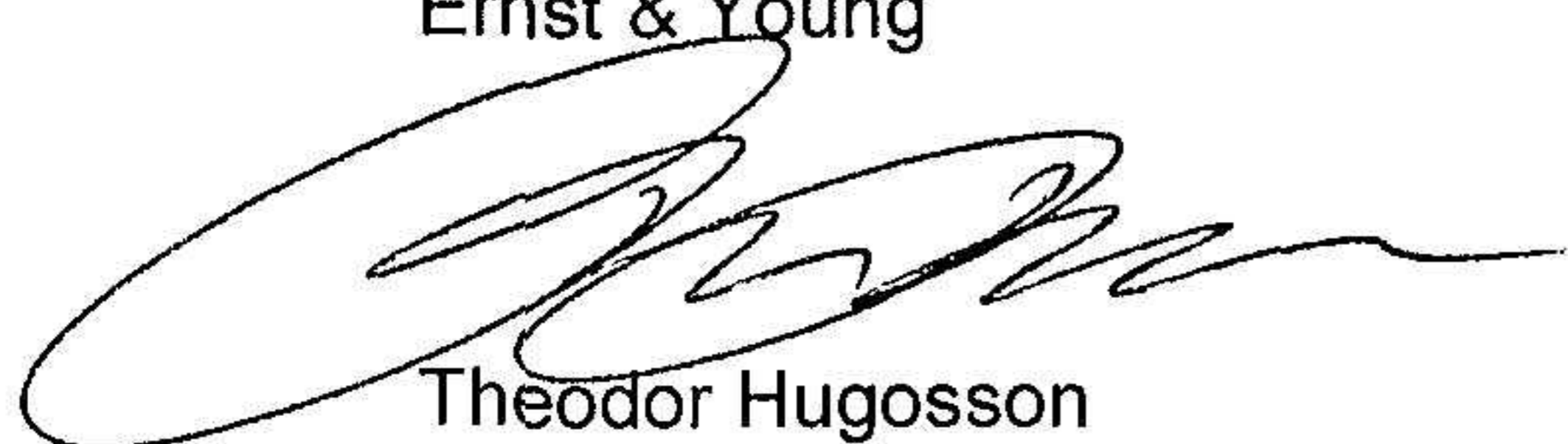
Håkan Brodin  
Styrelseledamot



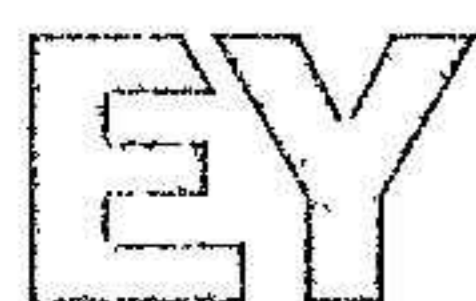
Björn Wasing  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-09

Ernst & Young



Theodor Hugosson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023062822236

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Domestica Bostäder AB, org.nr 556880-7159

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Domestica Bostäder AB för år 2022 med undantag för hållbarhetsinformationen på sidorna 21-25.

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 21-25. 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 21-25. 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 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 tryggt 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 revisionsred 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 revisionsred 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 disclosureförfordningen

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen på sidorna 21-25 och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförfordning.

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 revisionsred 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