

Årsredovisning

för

Domestica Bostäder AB

556880-7159

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Domestica Bostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-18



Leif Almhorn

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....
Moa Lundquist
.....

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Domestica Bostäder AB

556880-7159

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

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	27



Styrelsen för Domestica Bostäder AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	133 427	124 139	117 552	113 235	114 918
Resultat efter finansiella poster	-16 062	-4 118	-5 951	16 610	-10 181
Balansomslutning	1 366 603	1 426 740	1 408 230	1 422 066	1 426 658
Soliditet (%)	12,89	10,67	9,96	9,10	10,00

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 017	9 017	9 017	9 017	9 017
Resultat efter finansiella poster	-33 103	-31 856	-20 089	-2 472	-28 392
Balansomslutning	721 513	802 943	771 002	750 989	769 477
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, kassaflödesanalyser och tillhörande noter.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		133 427	124 139
Övriga rörelseintäkter		3 537	6 542
		136 964	130 681
Rörelsens kostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-43 236	-40 939
Övriga externa kostnader	1	-18 705	-18 297
Personalkostnader	2	-215	-297
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-27 692	-26 637
Övriga rörelsekostnader		-584	-69
Rörelseresultat		46 532	44 442
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 053	606
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-63 648	-49 166
Resultat efter finansiella poster		-16 062	-4 118
Skatt på årets resultat	5	-415	0
Uppskjuten skatt	5	-7 432	-7 824
Årets resultat		-23 910	-11 941

ank=20250625-2025062620473



Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	1 318 765	1 337 149
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	5 042	2 488

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		140	6 417
--------------------------	--	-----	-------

Summa anläggningstillgångar		1 323 947	1 346 053
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		953	760
Aktuella skattefordringar		2 621	3 065
Övriga fordringar		1 436	1 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 626	4 152

Summa kortfristiga fordringar		9 637	9 745
--------------------------------------	--	--------------	--------------

Kassa och bank

		33 019	70 942
--	--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		42 656	80 687
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 366 603	1 426 740
-------------------------	--	------------------	------------------



Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
Aktiekapital		50	50
Annat eget kapital inkl årets resultat		-176 150	-152 241
Summa eget kapital		-176 100	-152 191
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		30 107	28 951
Summa avsättningar		30 107	28 951
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		0	1 053 800
Övriga skulder		434 150	471 422
Summa långfristiga skulder		434 150	1 525 222
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 053 075	0
Leverantörsskulder		4 332	3 245
Aktuella skatteskulder		69	145
Övriga skulder		8 701	8 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 270	13 037
Summa kortfristiga skulder		1 078 447	24 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 366 603	1 426 740

ank=20250625:2025062620475



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-140 299	-140 249
Årets resultat		-11 941	-11 941
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	-152 241	-152 191
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	-152 241	-152 191
Årets resultat		-23 910	-23 910
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	-176 150	-176 100

ank=20250625:2025062620476



Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-16 062	-4 118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	15	60 420	26 637
Betald skatt		-415	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		43 942	22 519
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-193	67
Förändring av kortfristiga fordringar		303	-2 158
Förändring leverantörsskulder		1 087	-4 511
Förändring av kortfristiga skulder		-472	3 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 666	19 789
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	6, 8	-11 863	-10 514
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 863	-10 514
Finansieringsverksamheten			
Förändring i skulder till kreditinstitut		-725	0
Förändring i vinstandelslån		-70 000	31 414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-70 725	31 414
Årets kassaflöde		-37 923	40 689
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		70 942	30 253
Likvida medel vid årets slut		33 019	70 942

ank=20250625_2025062620477



Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		9 017	9 017
		9 017	9 017
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-9 240	-9 191
Personalkostnader	2	-215	-297
Rörelseresultat		-439	-471
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	64	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-32 728	-31 414
		-32 664	-31 385
Resultat efter finansiella poster		-33 103	-31 856
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		41 584	40 004
Skatter			
Uppskjuten skatt	5	-8 481	-8 147
Årets resultat		0	0

ank=20250625_2025062620478



**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not **2024-12-31** **2023-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	9, 10	721 118	721 118
Uppskjuten skattefordran		0	6 399
Summa anläggningstillgångar		721 118	727 516

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		0	75 300
Övriga fordringar		1	0
Summa kortfristiga fordringar		1	75 300

Kassa och bank

		394	127
Summa omsättningstillgångar		395	75 427

SUMMA TILLGÅNGAR **721 513** **802 943**

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**

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld		2 082	0
------------------------	--	-------	---

Långfristiga skulder

12

Långfristiga skulder		434 150	471 422
----------------------	--	---------	---------

Summa långfristiga skulder **434 150** **471 422**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		11	1
Skulder till koncernföretag		284 290	330 674
Övriga skulder		290	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141	297

Summa kortfristiga skulder **284 731** **330 971**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **721 513** **802 943**

ank=20250625:2025062620479



Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	500	550
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	500	550
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	500	550
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	500	550

ank=20250625:2025062620480



**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-33 103

-31 856

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-41 585

-40 004

Förändring av leverantörsskulder

10

1

Förändring av kortfristiga skulder

70 633

527

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-4 044

-71 333

Finansieringsverksamheten

Förändring i vinstandelslån

12

-37 272

31 414

Erhållna koncernbidrag

41 584

40 004

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

4 312

71 418

Årets kassaflöde

268

85

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

127

42

Likvida medel vid årets slut

394

127

ank=20250625:2025062620481



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 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

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. Ränteintäkter 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, utangeras 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
Hyresgästanpassningar	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 bla utifrån marknadsvärderingar som företaget årligen ålägger en extern konsult att genomföra (se mer not 6).

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 0 (41 169).

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

	2024	2023
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	309	308
	309	308

Moderbolaget

	2024	2023
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	66	72
	66	72

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 2 Anställda och personalkostnader Moderbolaget

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	195	250
	195	250
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	20	47
	20	47
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	215	297
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

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

	2024	2023
Ränteintäkter	1 053	606
	1 053	606

Moderbolaget

	2024	2023
Ränteintäkter	64	28
	64	28

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Räntekostnader	-63 648	-49 166
	-63 648	-49 166

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader	-32 728	-31 414
	-32 728	-31 414

**Not 5 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2024	2023
Aktuell skatt	-415	0
Uppskjuten skatt	-7 432	-7 824
Totalt redovisad skatt	-7 847	-7 824

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-16 062		-4 118
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 309	20,60	848
Ej avdragsgilla kostnader		-4		-4
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		1 040		824
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader		-12 386		-9 993
Övrig skatteeffekt		195		500
Redovisad effektiv skatt		-7 847		-7 824

Moderbolaget

	2024	2023
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-8 481	-8 147
Totalt redovisad skatt	-8 481	-8 147

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-33 103		-31 856
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	6 819	20,60	6 568
Ej avdragsgilla kostnader		-4		-4
Skatteeffekt av erhållna koncernbidrag		-8 567		-8 241
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader		-6 742		-6 471
Övrig skatteeffekt		12		0
Redovisad effektiv skatt		-8 481		-8 147

**Not 6 Byggnader och mark
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 643 621	1 634 497
Inköp	9 308	9 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 652 929	1 643 621
Ingående avskrivningar	-306 472	-279 835
Årets avskrivningar	-27 692	-26 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-334 164	-306 472
Utgående redovisat värde	1 318 765	1 337 149
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 318 765	1 337 149
Verkligt värde	2 277 900	2 175 000

**Not 7 Specifikation byggnader och mark
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Stomme	917 141	924 124
Tak	28 861	29 257
Fasad	82 147	85 393
Inre ytskikt	110 312	111 980
Installationer	95 882	99 246
Byggnadsinventarier	3 678	4 885
Markanläggning	25 929	27 266
Mark	51 010	51 010
Hyresgästanpassningar	3 807	3 987
	1 318 765	1 337 149

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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	2 488	1 098
Under året nedlagda kostnader	2 555	1 390
	5 042	2 488

**Not 9 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	721 118	721 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	721 118	721 118
Utgående redovisat värde	721 118	721 118

ank=20250625:2025062620488

**Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde
			2024-12-31
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	
			721 118

	Org.nr	Säte
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**

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	50 000	50 000
		50 000

Moderbolaget

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	50 000	50 000
		50 000

**Not 12 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Mellan 1 och 5 år		
Skulder till kreditinstitut	0	1 053 800
Vinstandelslån	434 150	471 422
		434 150
		1 525 222

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Mellan 1 och 5 år		
Vinstandelslån	434 150	471 422
		434 150
		471 422

**Not 13 Upplysningar om finansiella instrument
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Nominellt värde	1 053 075	1 053 800
Verkligt värde	-1 475	18 173

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 074 110	1 074 110
Bokfört värde andelar	1 010 349	1 011 898
	2 084 459	2 086 008
För övriga långfristiga skulder:		
Borgensåtagande	1 053 075	1 053 800
	1 053 075	1 053 800

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

**Not 15 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	27 692	26 637
Ränta vinstandelslån	32 728	0
	60 420	26 637

Not 16 Hållbarhetsupplysningar

Regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses i artikel 8 punkterna 1, 2 och 2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852

Produktnamn: Domestica Bostäder AB

Identifieringskod för juridiska personer: 556880-7159

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja Nej

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: _ %

Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 0,00% 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 främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, men gjorde inte några hållbara investeringar

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.



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

Energiförbrukning – En procentuell jämförelse mellan åren som baseras på total energianvändning kWh (el+värme) för rapporterat år (2024) jämfört med föregående år (2023). Utsläpp av växthusgaser – Beräknat enligt GHG protokollet, plats- och marknadsbaserad. Andel av elen som kommer från källor som omfattas av taxonomin och därmed anses hållbara (vind, vatten, sol samt kärnkraft). Andel av beståndet med miljöcertifiering – anges i procent och beräknas som andel miljöcertifierat värde i förhållande till det totala värdet på alla fastigheter i fonden.

● Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Indikator	Resultat 2024
Andel av beståndet med miljöcertifiering (%)	69%
Andel av elförbrukningen som kommer från hållbara källor (%)	100%
Förändring i energiförbrukning	-1%
Utsläpp av växthusgaser Platsbaserat (ton CO2e/MSEK)	2,5
Utsläpp av växthusgaser Marknadsbaserat (ton CO2e/MSEK)	0,3

●och jämfört med de föregående perioderna?

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



ank=20250625:2025062620492

Indikator	Resultat 2023	Resultat 2024	Kommentar
Andel av beståndet med miljöcertifiering (%)	69%	69%	
Andel av elförbrukningen som kommer från hållbara källor (%)	99%	100%	Förbättring med 1% efter att vi avslutat det sista abonemanget som hade delar av fossila källor.
Förändring i energiförbrukning	6%	-1%	Den totala energiförbrukningen går ned tack vare lägre värmeförbrukning.
Utsläpp av växthusgaser Platsbaserat (ton CO2e/MSEK)	2,2	2,5	Koldioxidintensiteten är beroende av energiförbrukning och emissionsfaktorer från energileverantörerna. De platsbaserade utsläppen av växthusgaser har gått upp på grund av höjda emissionsfaktorer.
Utsläpp av växthusgaser Marknadsbaserat (ton CO2e/MSEK)	1,6	0,3	Sedan 2024 är all upphandlad el fossilfri vilket leder till en väsentlig sänkning av de marknadsbaserade utsläppen av växthusgaser.

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

Produkten utlovar inte några hållbara investeringar och har inte heller utfört några sådana.

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

Produkten utlovar inte några hållbara investeringar och har inte heller utfört några sådana.

- Hur beaktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Produkten utlovar inte några hållbara investeringar och har inte heller utfört några sådana.

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

Produkten utlovar inte några hållbara investeringar och har inte heller utfört några sådana.

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.

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

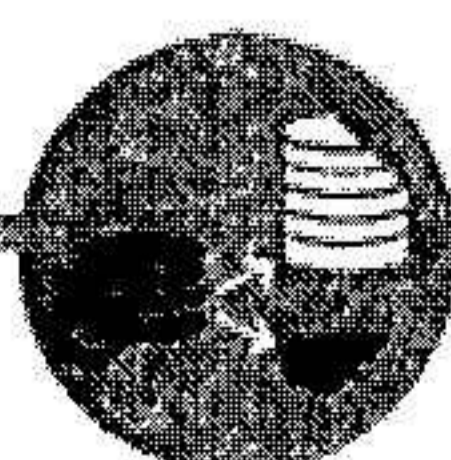
Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar EUkriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar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

Inga andra 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?

För att minska de negativa konsekvenserna för denna hållbarhetsfaktor pågår ett kontinuerligt arbete med att förbättra fastigheternas energiprestanda. Genom att successivt modernisera fastigheterna jobbar Bolaget med energibesparingar på ett ekonomiskt hållbart sätt.



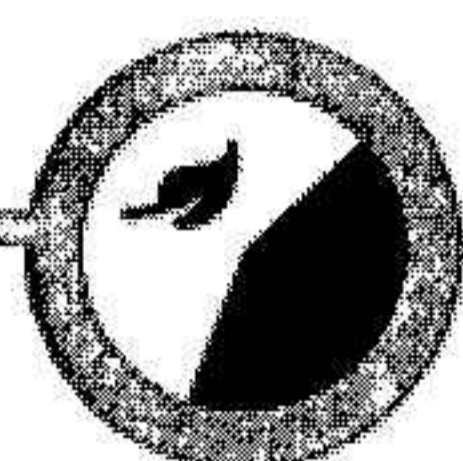
Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Största investeringarna	Sektor	% av tillgångar	Land
Malmö Hyreshem	Fastigheter	72,00	Sverige



Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens största andel investeringar under referensperioden, som är följande: 2024-01-01–2024-12-31

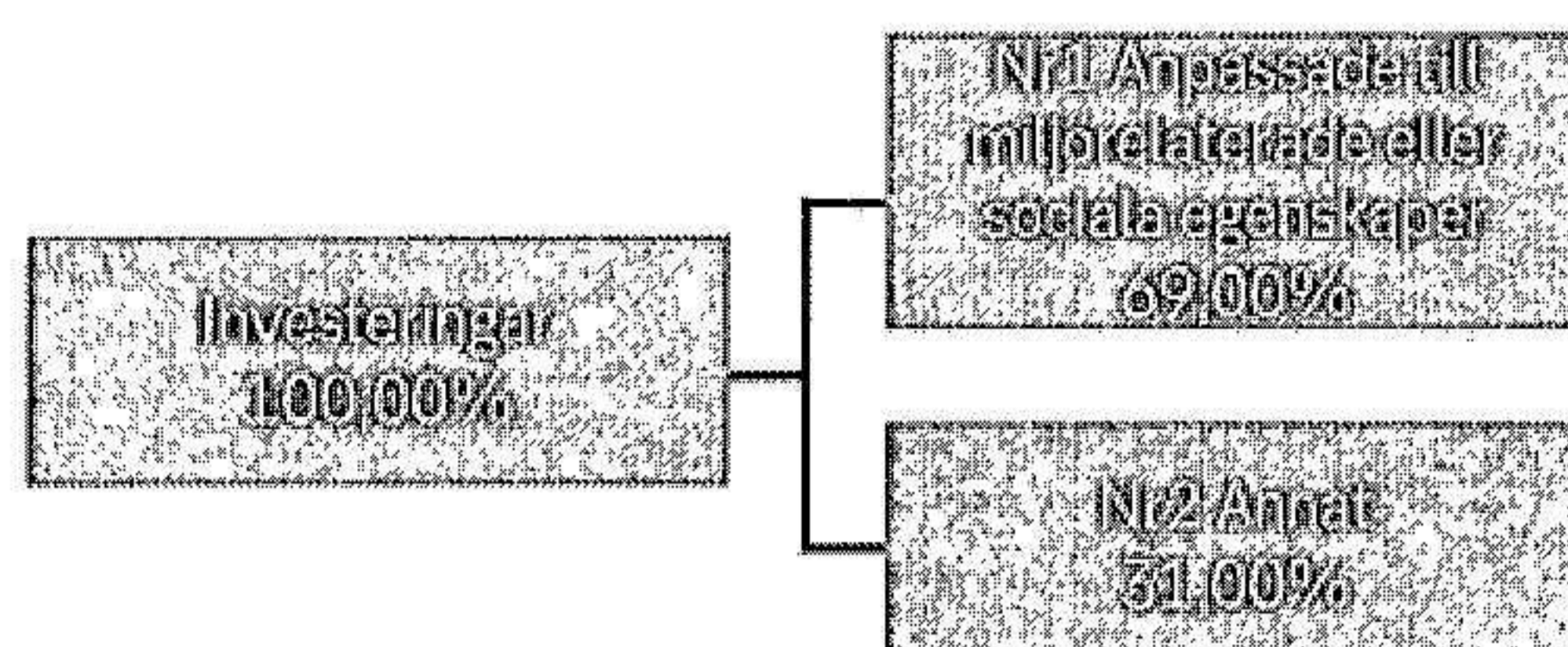
Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.



Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Vad var tillgångsallokeringen?

69%, definierat som andel av beståndet med miljöcertifiering.



Nr1 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.

Nr2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

Kategorin **Nr1 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?

Sektor	% Tillgångar
Fastigheter	100,00



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-taxonomin¹?

Ja

i fossilgas i kärnenergi

Nej

¹ Fossilgas och/eller kärnenergi relaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin — se förklarande anmärkning i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214.



För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för fossilgas begränsningar av utsläpp och övergång till helt förnybar energi eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2035. När det gäller kärnenergi inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshanteringsregler.

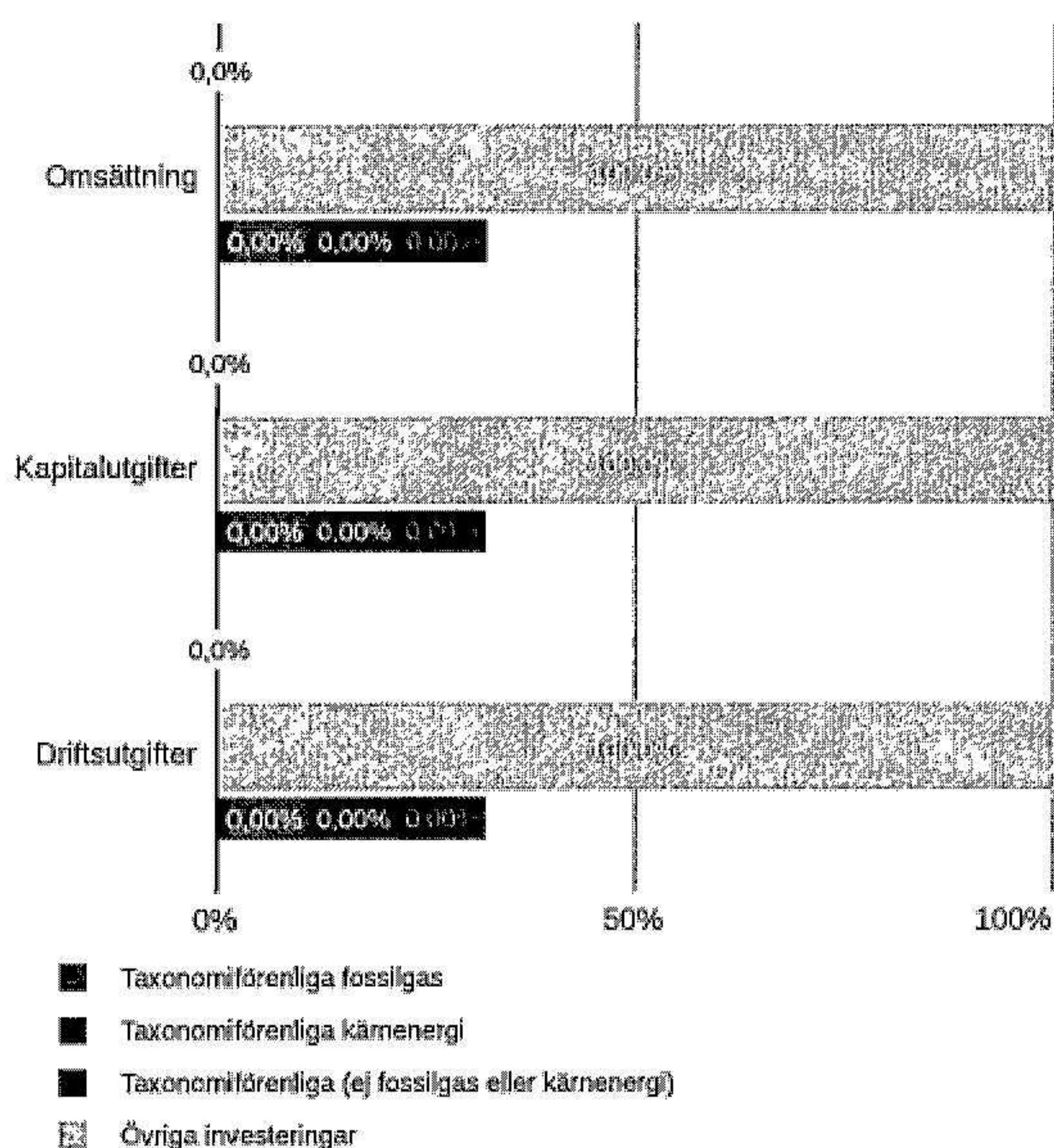
Verksamheter som är förenliga med taxonomin uttrycks som en andel av följande:
- **omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter
- **kapitalutgifter**, som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi
- **driftsutgifter**, som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.

Möjliggörande verksamheter gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

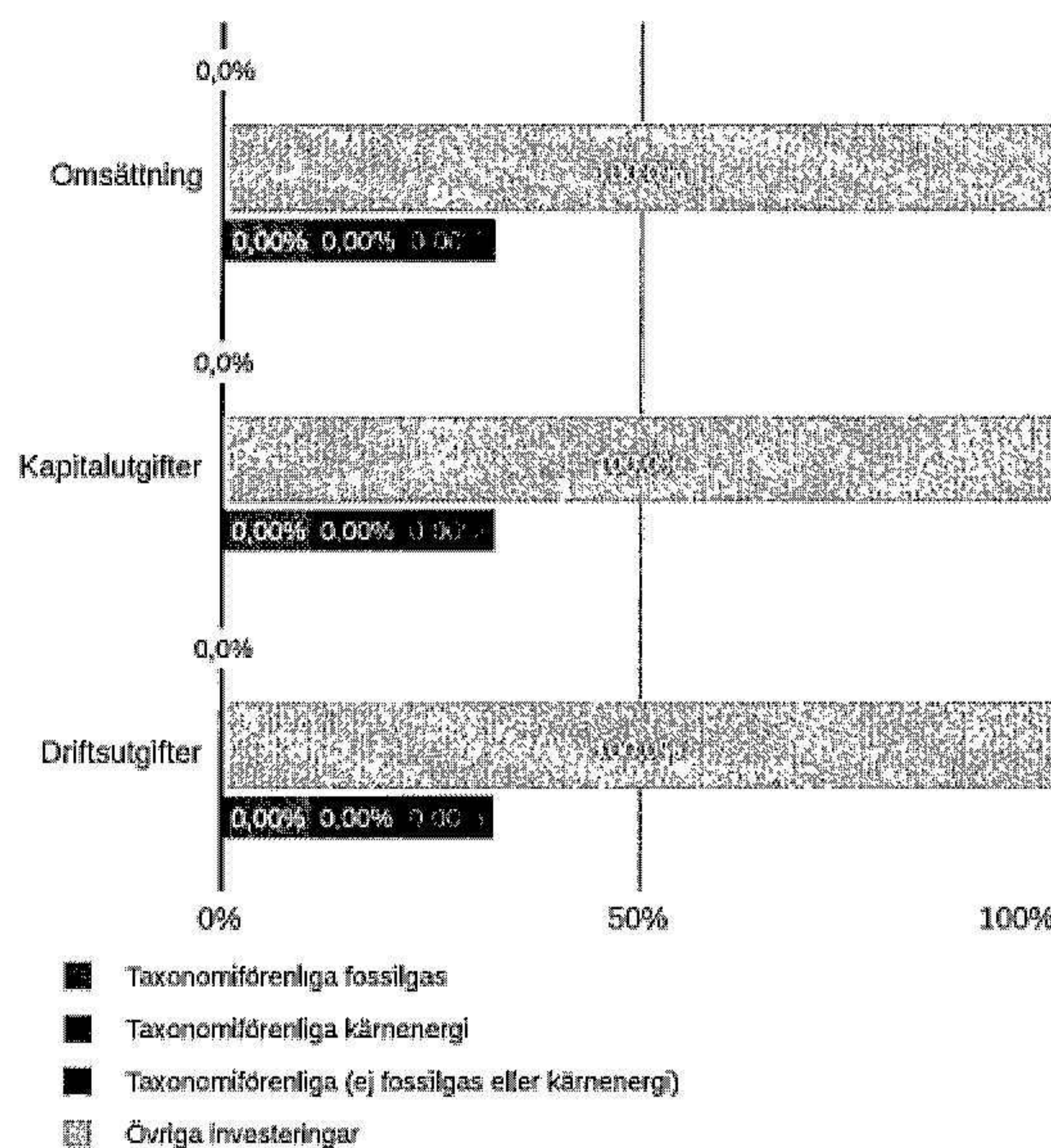
Omställningsverksamheter är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

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 statsobligationer är*, visar det första diagrammet taxonomiförenligheten med avseende på den finansiella produktens alla investeringar, inklusive statsobligationer, medan det andra diagrammet visar taxonomiförenligheten endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statsobligationer.

1. Taxonomiförenlighet hos investeringar, inklusive statliga obligationer*



2. Taxonomiförenlighet hos investeringar, exklusive statliga obligationer*



* I dessa diagram avses med "statsobligationer" samtliga exponeringar i statspapper

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

Under 2024 var andelen investeringar i omställningsverksamheter 0,00%. Andelen för möjliggörande verksamheter var 0,00%.

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

	Inklusive statsobligationer	Exklusive statsobligationer
	2024	2024
Omsättning	0,00%	0,00%
Kapitalutgifter	0,00%	0,00%
Driftsutgifter	0,00%	0,00%



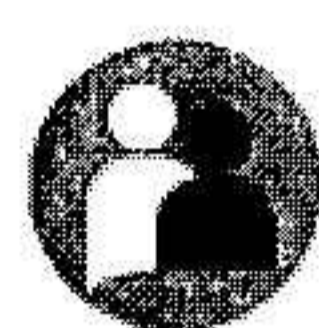
Vilken var andelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte var förenliga med EU-taxonomin?

Under perioden hade fonden en andel av hållbara investeringar med ett miljömål som inte var förenliga med EU-taxonomin på 0,00%.

20250625:2025062620495



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?

Under perioden hade fonden en andel socialt hållbara investeringar på 0,00%.



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

Detta är också fastighetsinvesteringar. Men de har under referensperioden inte haft eller erhållit någon miljöcertifiering. Arbete med att få dessa certifierade pågår.



Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaper 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 året 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

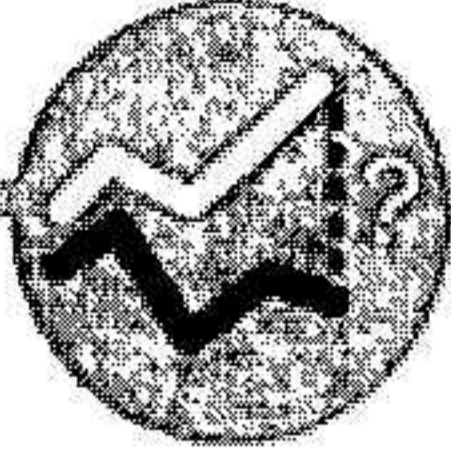
Vi skapar förutsättningar för de boende att bo och leva hållbart i vardagen och vi jobbar löpande med att förbättra skyltningen och information kring källsorteringen. Vi bygger kontinuerligt ut möjligheten att boenden ska kunna ladda sina bilar. I skötsel och utveckling av utemiljöer strävar vi efter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

Läs mer om AIF-förvaltarens hållbarhetspolicy och exkluderingar: [Vårt hållbarhetsarbete inom Asset Management | SEB](#)





Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?

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

Fonden använder sig inte av ett jämförelseindex för att uppnå eller mäta sitt främjande av miljömässiga och/eller sociala egenskaper och har därmed inte något mått på det för referensperioden.

ank=2025062062620196



**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dagen som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Leif Almhorn
Ordförande

Håkan Brodin
Styrelseledamot

Björn Wasing
Styrelseledamot

Fredrik Algell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young

Theodor Hugosson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548651792

Dokument

ÅR 2024 Domestica Bostäder AB

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2025-06-04 14:48:52 CEST (+0200) av Moa

Lundqvist (ML)

Färdigställt 2025-06-09 09:21:42 CEST (+0200)

Initierare

Moa Lundqvist (ML)

Foyen Advokatfirma

moa.lundqvist@foyen.se

+466501290

Signerare

Leif Almhorn (LA)

Personnummer 5807060057

leif.almhorn@seb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ALMHORN"

Signerade 2025-06-04 16:44:11 CEST (+0200)

Håkan Brodin (HB)

Personnummer 6701021138

hakan.brodin@seb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN BRODIN"

Signerade 2025-06-04 15:23:42 CEST (+0200)

Björn Wasing (BW)

Personnummer 7101240211

bjorn.wasing@seb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN WASING"

Signerade 2025-06-04 14:59:08 CEST (+0200)

Fredrik Algell (FA)

Personnummer 7606193972

fredrik.algell@seb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK ALGELL"

Signerade 2025-06-04 15:41:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548651792

Theodor Hugosson (TH)

Ernst & Young Aktiefbolag

Personnummer 7704114177

theodor.hugosson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL

JOHAN THEODOR HUGOSSON"

Signerade 2025-06-09 09:21:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

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 2024 med undantag för hållbarhetsinformationen på sidorna 21-26.

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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsinformationen på sidorna 21-26. 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 21-26. 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. Risker 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,

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 2024 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 21-26 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm, den dag som framgår av elektroniska underskriften

Ernst & Young AB

Theodor Hugosson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CARL JOHAN THEODOR HUGOSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 69810610448d6f[...]2693afd1cae09

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-09 09:18:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025071506577

Penneo dokumentnyckel: W6VJQ-UT1SR-6YYZ9-C6FTG-M6EH1-UJG8T