

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Domestica Bostäder IV AB
559088-4481

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Domestica Bostäder IV AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-13



Olov Agri

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Domestica Bostäder IV AB
559088-4481

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Domestica Bostäder IV får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsinformation för koncernen återfinns i Not 12.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	115 866	110 431	74 798	48 636	39 360
Resultat efter finansiella poster	-1 389	-7 883	-11 550	-7 455	-2 889
Balansomslutning	1 941 017	2 171 527	2 016 741	1 717 701	1 303 373
Soliditet (%)	1,4	1,2	1,0	0,0	0,2
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 625	10 625	10 625	9 798	8 160
Resultat efter finansiella poster	0	0	-4	8	-252
Balansomslutning	853 862	854 343	852 702	823 353	605 992
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Bolaget har inga stående medel att disponera

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		115 866	110 431
Övriga rörelseintäkter		4 359	2 509
		120 225	112 940
Rörelsens kostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-32 380	-33 678
Övriga externa kostnader		-22 566	-21 215
Personalkostnader	1	-297	-220
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-41 835	-41 225
Övriga rörelsekostnader		1	-1 303
		23 148	15 298
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 051	506
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-28 587	-23 687
		-1 389	-7 883
Bokslutsdispositioner		56	0
		-1 333	-7 883
Resultat före skatt			
Aktuell skatt		62	0
Uppskjuten skatt		-265	1 471
		-1 536	-6 412
Årets resultat			

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4, 5	1 860 423	1 898 061
		1 860 423	1 898 061
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		22 773	17 951
Summa anläggningstillgångar		1 883 196	1 916 012
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 408	773
Aktuella skattefordringar		1 856	0
Övriga fordringar		697	2 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 060	4 024
Summa kortfristiga fordringar		7 020	7 039
Kassa och bank		50 801	248 474
Summa omsättningstillgångar		57 821	255 514
SUMMA TILLGÅNGAR		1 941 017	2 171 526
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Annat eget kapital inkl. årets resultat		-27 829	-26 293
Summa eget kapital		-27 779	-26 243
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		48 572	43 485
		48 572	43 485
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 091 390	1 286 390
Övriga skulder		801 766	847 240
Summa långfristiga skulder		1 893 156	2 133 630
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 172	3 814
Aktuella skatteskulder		597	92
Övriga skulder		736	-9 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22 563	26 016
Summa kortfristiga skulder		27 068	20 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 941 017	2 171 527

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-19 880	-19 830
Årets resultat		-6 412	-6 412
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	-26 293	-26 243
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-26 293	-26 243
Årets resultat		-1 536	-1 536
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	-27 829	-27 779

2024061802291



Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 333	-7 883
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	11	41 835	41 225
Betald skatt		-203	1 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		40 299	34 812
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-634	752
Förändring av kortfristiga fordringar		2 509	-950
Förändring leverantörsskulder		-642	1 224
Förändring av kortfristiga skulder		6 551	-1 676
Förändring av skatteposter		-1 085	-3 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 998	30 989
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	4, 6	-4 197	29 799
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 197	29 799
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	158 812
Förändring i vinstandelslån		-45 474	-495
Amortering av långfristiga skulder		-195 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240 474	158 317
Årets kassaflöde		-197 673	219 105
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		248 474	29 369
Likvida medel vid årets slut		50 801	248 474

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Tkr

Nettoomsättning		10 625	10 625
		10 625	10 625
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-10 850	-10 900
Personalkostnader	1	-297	-220
Rörelseresultat		-522	-495
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	522	495
		522	495
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

2024061802292



Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7, 8	852 400	852 400
Summa anläggningstillgångar		852 400	852 400

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		168	168
		168	168

Kassa och bank

		1 294	1 775
Summa omsättningstillgångar		1 462	1 943

SUMMA TILLGÅNGAR 853 862 854 343

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		50	50
		50	50

Summa eget kapital 50 50

Långfristiga skulder

Övriga skulder	9	801 766	847 240
Summa långfristiga skulder		801 766	847 240

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		0	84
Skulder till koncernföretag		51 750	6 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297	220
Summa kortfristiga skulder		52 047	7 054

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 853 862 854 343



2024061802293

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	0	50
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	50
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	0	50
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	50



**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 0 0

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

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar 0 -50

Förändring av leverantörsskulder -84 82

Förändring av kortfristiga skulder 45 077 2 055

Kassaflöde från den löpande verksamheten 44 993 2 087

Finansieringsverksamheten

Förändring i vinstandelslån -45 474 -495

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -45 474 -495

Årets kassaflöde -481 1 592

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 775 184

Likvida medel vid årets slut 1 294 1 775



Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernförhållanden

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet 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 tilläggs-köpeskilling. 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.

Nedskrivningar

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, utranteras 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 anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övriga rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar

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

Stomme	150 år
Tak	50 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	35 år
Installationer (el, rör, ventilation, hiss)	25-30 år
Hyresgästpassningar	15 år
Byggnadsinventarier	5 år
Markanläggningar (anslutningsavgifter)	75 år
Övriga 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 och övriga 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.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Inkomstskatter

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

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

Fordringar och skulder netto redovisas 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.

Avsättningar

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter och intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

**Not 1 Anställda och personalkostnader
Moderbolaget**

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	250	192
	250	192
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	47	28
	47	28
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	297	220

**Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	4 051	506
	4 051	506

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter	522	495
	522	495

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Räntekostnader	-28 587	-23 687
	-28 587	-23 687

Not 4 Byggnader och mark Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000 805	1 943 630
Inköp	4 197	0
Omklassificeringar	0	86 795
Erhållna investeringsbidrag	0	-29 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 005 002	2 000 805
Ingående avskrivningar	-102 744	-61 519
Årets avskrivningar	-41 835	-41 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 579	-102 744
Utgående redovisat värde	1 860 423	1 898 061

Not 5 Specifikation byggnader och mark Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Stomme	860 215	869 323
Tak	72 045	73 593
Fasad	194 012	199 283
Inre ytskikt	149 260	153 107
Installationer	400 744	414 492
Byggnadsinventarier	45 985	47 994
Markanläggning	33 814	35 407
Mark	97 439	97 439
Markinventarier	1 143	1 281
Hyresgäst Anpassningar	5 766	6 142
	1 860 423	1 898 061

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	86 795
Omklassificeringar	0	-86 795
	0	0

Not 7 Andelar i koncernföretag Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	852 400	852 400
Lämnade aktieägartillskott	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	852 400	852 400
Utgående redovisat värde	852 400	852 400

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde
			2023-12-31
Domestica Holding IV AB	100	50 000	852 400
Bostadslotten Norrboda AB	100	50 000	
Varvet 2 Bostäder AB	100	1 000	
Varvet 2 Parkering AB	100	50 000	
Fyrbostaden Holding AB	100	1 000	
Fyrbostaden Bostads AB	100	50 000	
Vaktberget 33 AB	100	500	
Vaktberget Fastighets AB	100	10 000	
Väsjobostäder AB	100	50 000	
Arnöfastigheter AB	100	50 000	
			852 400

	Org.nr	Säte
Domestica Holding IV AB	559125-7620	Stockholm
Bostadslotten Norrboda AB	559016-4231	Stockholm
Varvet 2 Bostäder AB	559015-7227	Stockholm
Varvet 2 Parkering AB	559094-9771	Stockholm
Fyrbostaden Holding AB	559114-4182	Stockholm
Fyrbostaden Bostads AB	559126-1952	Stockholm
Vaktberget 33 AB	559120-5462	Stockholm
Vaktberget Fastighets AB	556576-8867	Stockholm
Väsjobostäder AB	559223-1558	Stockholm
Arnöfastigheter AB	559065-7507	Stockholm

**Not 9 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år		
Skulder till kreditinstitut	1 091 390	1 286 390
	1 091 390	1 286 390
Senare än 5 år		
Vinstandelslån	801 766	847 240
	801 766	847 240
Moderbolaget		
	2023-12-31	2022-12-31
Senare än 5 år		
Vinstandelslån	801 766	847 240
	801 766	847 240

2024061802297

**Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 431 400	1 431 400
Bokfört värde andelar	1 275 709	1 261 967
	<u>2 707 109</u>	<u>2 693 367</u>

**Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	41 835	41 225
	<u>41 835</u>	<u>41 225</u>



Not 12 Hållbarhetsupplysningar

Mall som avser regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a förordning (EU)2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU)2020/852

Produktnamn: Domestica Bostäder IV AB

Identifieringskod för juridiska personer: N/A

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-taxonomi är ett klassificeringssystem som fastställs i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**. Förordningen innehåller 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?

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Nej |
| <input type="checkbox"/> Den gjorde hållbara investeringar med ett miljömål: ____% | <input type="checkbox"/> Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på ____% hållbara investeringar |
| <input type="checkbox"/> i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin | <input type="checkbox"/> med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin |
| <input type="checkbox"/> i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin | <input type="checkbox"/> med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin |
| <input type="checkbox"/> Den gjorde hållbara investeringar med ett socialt mål : ____% | <input type="checkbox"/> med ett socialt mål |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, men gjorde inte några hållbara investeringar |



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 (2023) jämfört med föregående år (2022).

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). I det fall fossilt ingår i energimixen räknas den andelen som ej hållbar.

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?

Energiförbrukningen minskade med 6%

Utsläpp av växthusgaser ökade enligt följande: Platsbaserad (3,0 ton CO2e/MSEK) & Marknadsbaserad (2,5 ton CO2e/MSEK)

Andel av elen som kommer från källor som omfattas av taxonomin och därmed anses hållbara – 100%

Miljöcertifierade fastigheter - 61%

...och jämfört med de föregående perioderna?

Förra året gick energiförbrukningen ned med 7% och mellan 2022 och 2023 minskade energiförbrukningen med ytterligare 6% tack vare aktivt arbete med energiuppföljning och kontroll.

År 2022 var utsläpp av växthusgaser följande: Platsbaserad (3,0 ton CO2e/MSEK) & Marknadsbaserad (1,8 ton CO2e/MSEK).

År 2022 var andelen av electricitet från förnybara källor samma som 2023 (100%)

År 2022 var andelen miljöcertifierade fastigheter detsamma som 2023 (61%)

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.

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



2024061802298

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.

- 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 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 förenliga med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter? Beskrivning:

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

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 EU-kriterierna 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?

Fastigheterna har energiklass B eller lägre. För att minska de negativa konsekvenserna för denna hållbarhetsfaktor pågår ett kontinuerligt arbete med att förbättra fastigheternas energiprestanda. Genom att successiv modernisera fastigheterna jobbar Bolaget med energibesparingar på ett ekonomiskt hållbart sätt.



Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens största andel investeringar under referensperioden, som är följande: 31 december 2023

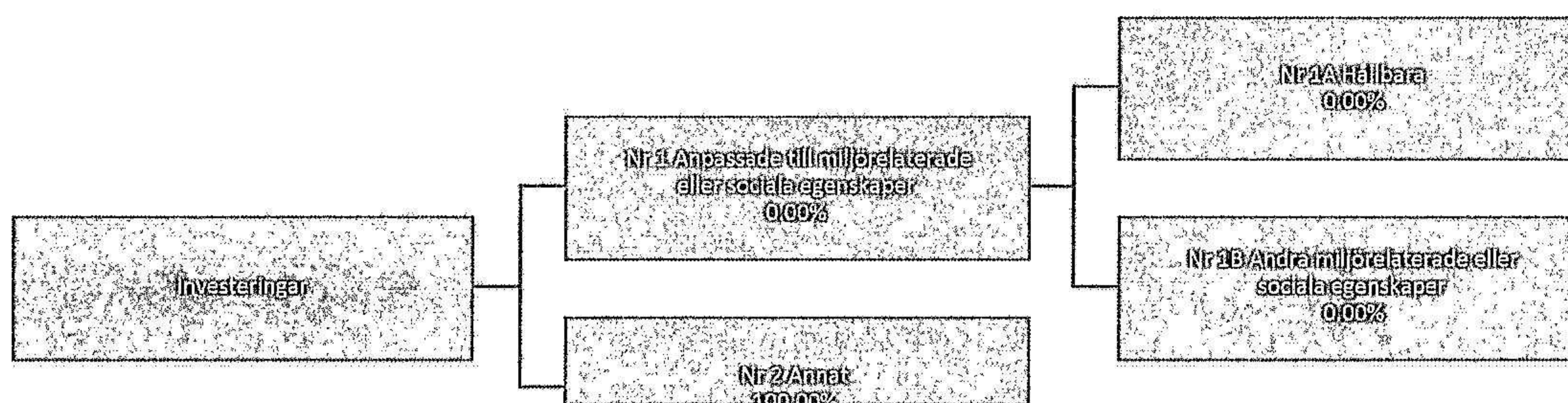
Largest investments	Sector	% Assets	Country
Nynäshamn Telegrafan 17	Diversified Real Estate Activities	23	Sverige
Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:645	Diversified Real Estate Activities	16	Sverige
Karlstad Varvet 2	Diversified Real Estate Activities	14	Sverige
Sollentuna Eldkvasten 1	Diversified Real Estate Activities	14	Sverige



Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

- Vad var tillgångsallokeringen?

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.



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.

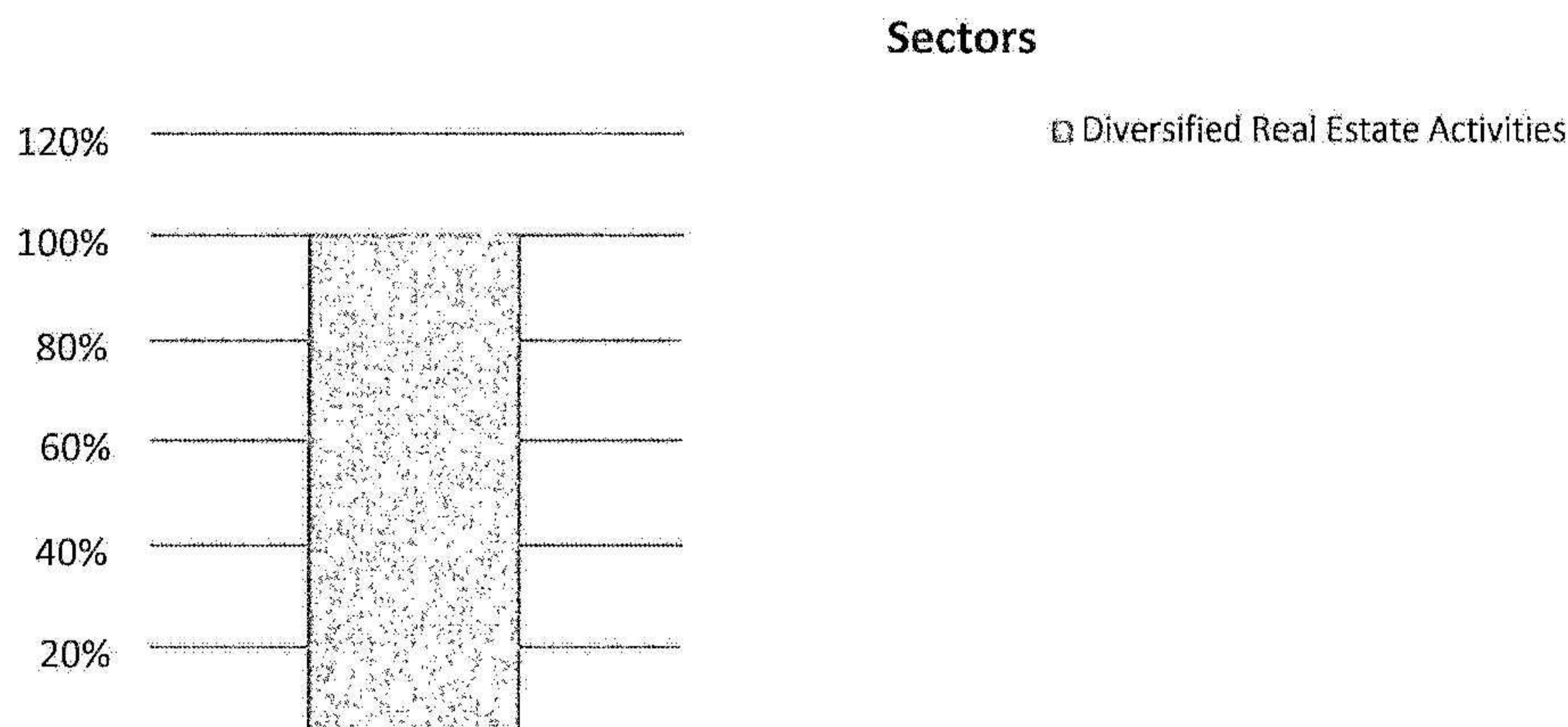
Nr 2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

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

- Underkategorin **Nr 1A Hållbara** omfattar miljömässigt och socialt hållbara investeringar.

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 kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin¹?**

Ja:

I fossilgas I kärnenergi

Nej

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.

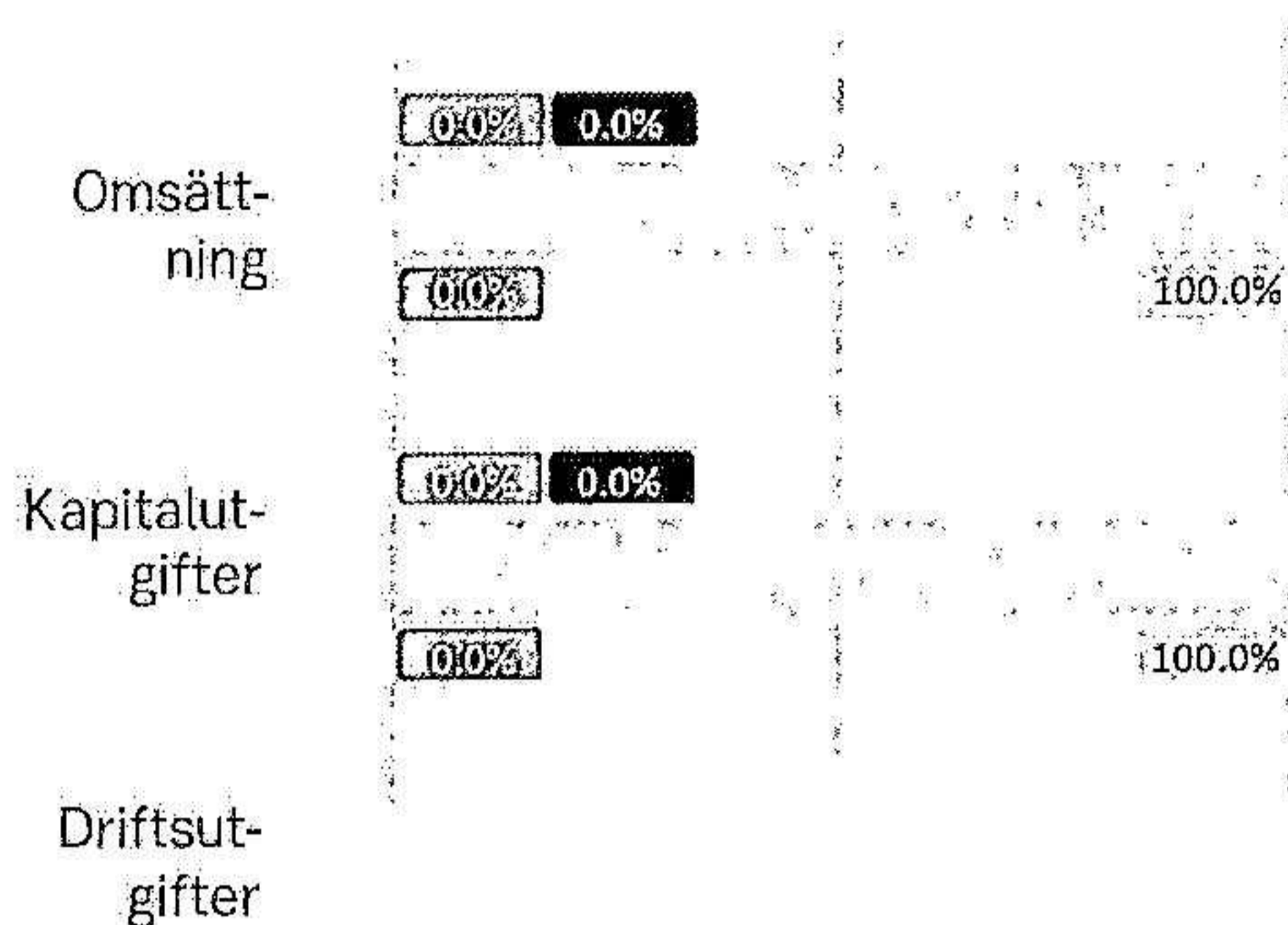
¹ Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin - se förklarande anmärkning i vänstra marginalen.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



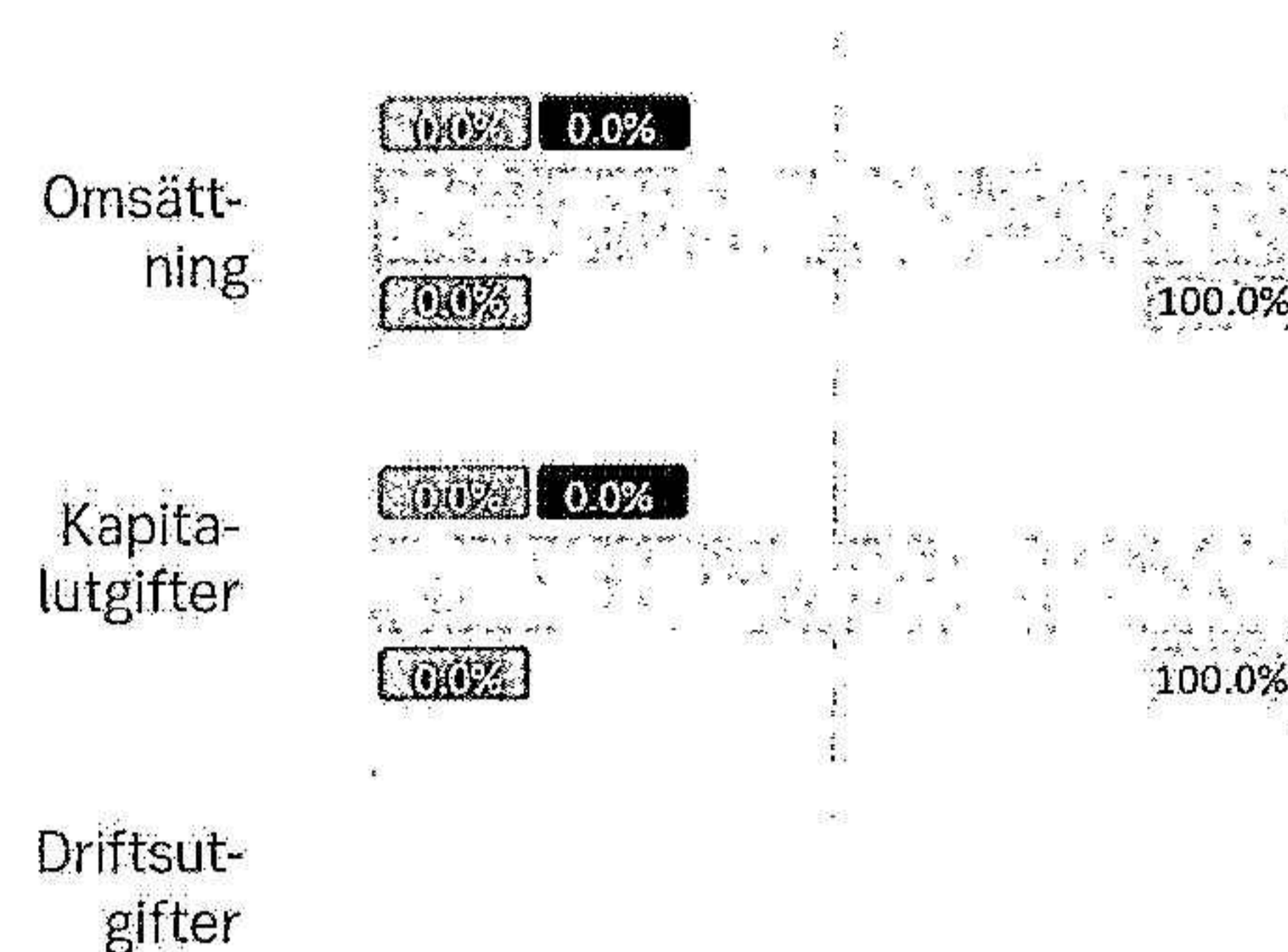
2024061802299

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*



- Taxonomiförenliga: fossilgas
- Taxonomiförenliga: kärnenergi
- Taxonomiförenliga (ingen gas och kärnkraft)
- Icke Taxonomiförenliga

- Taxonomiförenliga: fossilgas
- Taxonomiförenliga: kärnenergi
- Taxonomiförenliga (ingen gas och kärnkraft)
- Icke Taxonomiförenliga

Den här grafen representerar 100% av de totala investeringarna.

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 investeringsobjekt en, 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 växtgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

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

14% av fastigheterna har energiklass B och kan därför klassas som taxonomiförenliga, det har dock inte gjorts då investeringarna inte har klassats som hållbara inom ramen för SFDR

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

Andelen var 0%

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

Andelen investeringar förenliga med EU taxonomin var 14% och var därmed tre procentenheter högre 2022 än 2023.

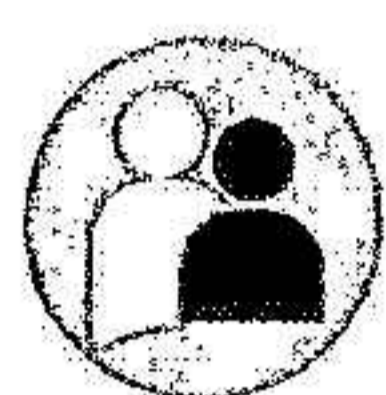


är hållbara investeringar med ett miljömål som **inte beaktar kriterierna** för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt förordning (EU) 2020/852



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

Den finansiella produkten har inte åtagit sig att göra några hållbara investeringar med miljömål under perioden och har inte heller utfört några sådana.



Vilken var andelen socialt hållbara investeringar?

Den finansiella produkten har inte åtagit sig att göra några hållbara investeringar med miljömål under perioden och har inte heller utfört några sådana.



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

Nynäshamn Vaktberget 33 - 5%

Nynäshamn Vaktberget 4 - 7%

Nynäshamn Vaktberget 34 - 9%

Nyköping Porsen 1 - 11%

Procenttalen anger del av totalt fastighetsvärde per 2023-12-31. Deras syfte är att vara direktägda fastigheter som ska generera kassaflöde och möjlig värdeökning.



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 IV. 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 2023 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.

2024061802300

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 allt från vår digitala kundportal till trapphusinformation.

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



Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?

Referensvärden 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?

I dagsläget saknas relevant jämförelseindex för att jämföra 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?

I dagsläget saknas relevant jämförelseindex för att jämföra främjande av miljömässiga och sociala egenskaper.

Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?

I dagsläget saknas relevant jämförelseindex för att jämföra främjande av miljömässiga och sociala egenskaper.

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

I dagsläget saknas relevant jämförelseindex för att jämföra främjande av miljömässiga och sociala egenskaper.

**Not 13 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olov Agri
Ordförande

Håkan Brodin
Styrelseledamot

Björn Wasing
Styrelseledamot

Leif Almhorn
Styrelseledamot

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

Ernst & Young

Theodor Hugosson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518869453

Dokument

ÅR Domestica Bostäder IV AB 230101-231231
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-05-31 14:56:56 CEST (+0200) av Helena
Olsson (HO)
Färdigställt 2024-06-05 08:31:14 CEST (+0200)

Initierare

Helena Olsson (HO)
Foyen Advokatfirma
helena.olsson@foyen.se
+46701424682

Signerare

Olov Agri (OA)
Personnummer 3802088736
olov.agri@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLOV AGRI"
Signerade 2024-06-03 08:14:36 CEST (+0200)

Leif Almhorn (LA)
Personnummer 195807060057
leif.almhorn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
ALMHORN"
Signerade 2024-06-01 12:58:33 CEST (+0200)

Håkan Brodin (HB)
Personnummer 196701021138
hakan.brodin@seb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN BRODIN"
Signerade 2024-05-31 17:30:31 CEST (+0200)

Björn Wasing (BW)
Personnummer 7101240211
bjorn.wasing@seb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN WASING"
Signerade 2024-06-03 13:29:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518869453

Theodor Hugosson (TH)
Ernst & Young Aktiefbolag
Personnummer 197704114177
theodor.hugosson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THEODOR HUGOSSON"
Signerade 2024-06-05 08:31:14 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 IV AB, org.nr 559088-4481

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Domestica Bostäder IV AB för år 2023 med undantag för hållbarhetsinformationen på sidorna 18-23.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsinformationen på sidorna 18-23. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 18-23. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen

avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning,

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 IV AB* för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformation enligt disclosureförordningen

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen på sidorna 18-23 och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförordning.

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

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm, den 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."

THEODOR HUGOSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 69810610448d6f...J2693afd1cae09

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-05 11:14:43 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024061802303

Penneo dokumentnyckel: WKIF7-Q4YVV-DM85O-MFVVP-TZ6XT-LJXXF