

Årsredovisning

för

Domestica Bostäder II AB

556933-4641

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Domestica Bostäder II 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 Lundqvist

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Domestica Bostäder II AB

556933-4641

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	3
Balansräkning koncern	4
Förändring av eget kapital koncern	5
Kassaflödesanalys koncern	6
Resultaträkning moder	7
Balansräkning moder	8
Förändring av eget kapital moder	9
Kassaflödesanalys moder	10
Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Noter	14
Underskrifter	25



Styrelsen för Domestica Bostäder II 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. SEB Investment Management AB har utsetts till förvaltare av bolaget, som står under tillsyn under finansinspektionen. Koncernen äger bostadsfastigheter i Vallentuna, Kungsängen, Upplands Bro och Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsinformation för koncernen återfinns i Not 15.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	115 647	109 471	102 977	95 673	93 762
Resultat efter finansiella poster	-27 537	-24 463	-6 473	4 420	8 811
Balansomslutning	1 712 821	1 753 842	1 786 265	1 809 181	1 744 645
Soliditet (%)	5,4	3,6	2,1	1,7	1,9
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 920	10 920	10 920	11 098	9 750
Resultat efter finansiella poster	0	0	0	-4	10
Balansomslutning	788 942	786 578	787 034	779 411	778 791
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Bolaget har inga stående medel att disponera.

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

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		115 647	109 471
Övriga rörelseintäkter		16 439	4 949
		132 086	114 420
Rörelsens kostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-54 277	-34 923
Övriga externa kostnader		-19 033	-18 673
Personalkostnader	2	-215	-297
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-34 985	-34 546
Övriga rörelsekostnader		-90	-87
Rörelseresultat		23 486	25 894
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	702	827
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-51 725	-51 184
Resultat efter finansiella poster		-27 537	-24 463
Resultat före skatt		-27 537	-24 463
Uppskjuten skatt		-765	-1 185
Årets resultat		-28 301	-25 647

ank=20250625;2025062625016



Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	1 671 990	1 695 782
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	263	2 497

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		10 846	7 968
Summa anläggningstillgångar		1 683 099	1 706 247

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		578	4 362
Aktuella skattefordringar		1 253	1
Övriga fordringar		13 669	26 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 385	1 795
Summa kortfristiga fordringar		18 885	32 343

Kassa och bank

		10 837	15 252
Summa omsättningstillgångar		29 722	47 595

SUMMA TILLGÅNGAR		1 712 821	1 753 842
-------------------------	--	------------------	------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		50	50
Annat eget kapital inkl årets resultat		-92 313	-64 012
Summa eget kapital		-92 263	-63 962

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld		53 275	49 633
Summa avsättningar		53 275	49 633

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	1 264 000	1 264 000
Övriga skulder		468 238	488 517
Summa långfristiga skulder		1 732 238	1 752 517

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		5 907	1 691
Aktuella skatteskulder		0	-804
Övriga skulder		475	2 161
Övriga interimsskulder		13 188	12 605
Summa kortfristiga skulder		19 571	15 654

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 712 821	1 753 842
---------------------------------------	--	------------------	------------------

ank=20250625;2025062625017



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-38 365	-38 315
Årets resultat		-25 647	-25 647
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	-64 012	-63 962
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	-64 012	-63 962
Årets resultat		-28 301	-28 301
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	-92 313	-92 263

ank=20250625:2025062625018



**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -27 537 -24 462
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. 14 34 985 34 546

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapital 7 448 10 084**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar 3 784 -2 870
Förändring av kortfristiga fordringar 10 927 -4 872
Förändring aktuella skatteskulder -449 -721
Förändring av kortfristiga skulder 4 366 -9 260

Kassaflöde från den löpande verksamheten 26 076 -7 639

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 6, 8 -8 959 -4 840

Kassaflöde från investeringsverksamheten -8 959 -4 840

Finansieringsverksamheten

Förändring i vinstandelslån -20 279 -362

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -20 279 -362

Årets kassaflöde -3 162 -12 841

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 15 252 28 093

Likvida medel vid årets slut 12 090 15 252

ank=20250625;2025062625019



**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		10 920	10 920
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-11 082	-11 156
Personalkostnader	2	-215	-297
Rörelseresultat		-377	-533
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	377	533
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

ank=20250625;2025062625020



**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

9, 10 788 834 785 334

Summa anläggningstillgångar

788 834 785 334

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 0

Kassa och bank

107 1 243

Summa omsättningstillgångar

108 1 243

SUMMA TILLGÅNGAR

788 942 786 578

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 50

Summa eget kapital

50 50

Långfristiga skulder

12

Långfristiga skulder

468 238 488 517

Summa långfristiga skulder

468 238 488 517

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0 1

Skulder till koncernföretag

320 509 297 709

Övriga skulder

4 4

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

141 297

Summa kortfristiga skulder

320 654 298 011

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

788 942 786 578

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

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

ank=20250625:2025062625022



**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten
Resultat efter finansiella poster

0

0

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1

83

Förändring av leverantörsskulder

-1

-88

Förändring av kortfristiga skulder

22 644

-6

Kassaflöde från den löpande verksamheten

22 642

-11

Investeringsverksamheten

Lämnat aktieägartillskott

9

-3 500

-4 000

Finansieringsverksamheten

Förändring i vinstandelslån

-20 279

-362

Årets kassaflöde

-1 137

-4 373

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 243

5 616

Likvida medel vid årets slut

107

1 243

ank=20250625:2025062625023



Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernförhållanden

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

Intäkter

Moderbolag

Nettoomsättningen i moderbolaget består av arvoden.

Koncernen

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

Nedskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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 fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Företagets mark har en obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider har tillämpats:

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

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

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

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Inkomstskatter

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

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

Fordringar och skulder 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.

Uppskjutna skattefordringar

Koncernen har skattemässiga underskottsavdrag om 100 767 (86 718).

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.

Uppskjutna skattefordringar

Koncernen har skattemässiga underskottsavdrag om 100 767 (86 718).

Avsättningar

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter och intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

**Not 1 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	293	409
	<u>293</u>	<u>409</u>

Moderbolaget

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	66	72
	<u>66</u>	<u>72</u>

**Not 2 Anställda och personalkostnader
Moderbolaget**

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	195	250
	<u>195</u>	<u>250</u>

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	20	47
	<u>20</u>	<u>47</u>

**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	702	827
	<u>702</u>	<u>827</u>

Moderbolaget

	2024	2023
Ränteintäkter	377	533
	<u>377</u>	<u>533</u>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Räntekostnader	-51 725	-51 184
	-51 725	-51 184

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	0	0
	0	0

**Not 5 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-765	-1 185
Totalt redovisad skatt	-765	-1 185

	2024-12-31		2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-27 537		-24 463
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	5 673	20,60	5 039
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader		-6 078		-5 990
Övrigt		-360		-235
Redovisad effektiv skatt		-765		-1 185

**Not 6 Byggnader och mark
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 814 012	1 804 662
Inköp	8 959	9 350
Omklassificeringar	2 234	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 825 206	1 814 012
Ingående avskrivningar	-118 230	-83 685
Årets avskrivningar	-34 985	-34 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 216	-118 230
Utgående redovisat värde	1 671 990	1 695 782

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	1 671 990	1 695 782
Verkligt värde	2 327 000	2 238 000

**Not 7 Specifikation byggnader och mark
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Stomme	744 553	746 583
Tak	65 019	66 103
Fasad	197 878	202 673
Inre ytskikt	466 652	478 399
Installationer	103 070	107 941
Mark	91 155	91 155
Markanläggning	1 100	1 172
Byggnadsinventarier	1 642	1 121
Markinventarier	136	143
Hyresgästanpassningar	784	490
	1 671 990	1 695 782

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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	2 497	7 008
Omklassificeringar	-2 234	-4 511
	263	2 497

**Not 9 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	785 334	781 334
Lämnade aktieägartillskott	3 500	4 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	788 834	785 334
Utgående redovisat värde	788 834	785 334

ank=20250625;2025062625031

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag Moderbolaget

Namn	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde
			2024-12-31
Domestica Holding II AB	100	50 000	788 834
Albrektsvägen Fastighetsutveckling AB	100	50 000	
Tibbleängen Fastighets AB	100	1 000	
Albrektsvägen Parkering AB	100	50 000	
Gamla Uppsala 99:2 Holding AB	100	50 000	
Gamla Uppsala 99:2 Fastighets AB	100	1 000	
Vallentuna Åby kv 2 Holding AB	100	1 000	
Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB	100	1 000	
Vallentuna Åby kv 8 Holding AB	100	1 000	
Vallentuna Åby kv 8 Fastighets AB	100	1 000	
Vallentuna Åby kv 4 Fastighets AB	100	1 000	
			788 834

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

Not 11 Antal aktier och kvotvärde Koncernen

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	50 000	50 000
		50 000

Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	50 000	50 000
		50 000

**Not 12 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Mellan 1 och 5 år		
Skulder till kreditinstitut	1 264 000	1 264 000
Vinstandelslån	468 238	488 518
	1 732 238	1 752 518

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Mellan 1 och 5 år		
Vinstandelslån	468 238	488 518
	468 238	488 518

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 264 000	1 264 000
Bokfört värde andelar	1 187 967	1 188 534
	2 451 967	2 452 534

Moderbolaget

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

**Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	34 985	34 546
	34 985	34 546

Not 15 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 II AB

Identifieringskod för juridiska personer: 556933-4641

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 (%)	100%
Andel av elförbrukningen som kommer från hållbara källor (%)	100%
Förändring i energiförbrukning	1,5%
Utsläpp av växthusgaser Platsbaserat (ton CO2e/MSEK)	4,2
Utsläpp av växthusgaser Marknadsbaserat (ton CO2e/MSEK)	3,4

☉och jämfört med de föregående perioderna?

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



ank=20250625,2025062625034

Indikator	Resultat 2023	Resultat 2024	
Andel av beståndet med miljöcertifiering (%)	100%	100%	
Andel av elförbrukningen som kommer från hållbara källor (%)	100%	100%	
Förändring i energiförbrukning	2%	1,5%	Energiförbrukningen har ökat något, framförallt beroende på en ökad uthyrning och ökad energiåtgång för uppvärmning av vatten mm.
Utsläpp av växthusgaser Platsbaserat (ton CO2e/MSEK)	3,3	4,2	Vid beräkningen av växthusgaser 2023 användes en annan princip för klimatkompenserad fjärrvärme. Sedan 2024 används värmemarknadskommitténs tolkning av GHG där klimatkompenserad fjärrvärme beräknas med relevant emissionsfaktor både för marknadsbaserat och platsbaserat. 2023 års siffra skulle bli 4,9 med samma beräkningsprincip som för 2024. Koldioxidintensiteten är beroende av energiförbrukning och emissionsfaktorer från energileverantörerna. De platsbaserade utsläppen av växthusgaser har gått upp på grund av ändrad beräkningsprincip, men om samma beräkningsprincip hade använts hade utsläppen gått ner på grund av sänkta emissionsfaktorer.
Utsläpp av växthusgaser Marknadsbaserat (ton CO2e/MSEK)	2,4	3,4	Vid beräkningen av växthusgaser 2023 användes en annan princip för klimatkompenserad fjärrvärme. Sedan 2024 används värmemarknadskommitténs tolkning av GHG där klimatkompenserad fjärrvärme beräknas med relevant emissionsfaktor både för marknadsbaserat och platsbaserat. 2023 års siffra skulle bli 4,0 med samma beräkningsprincip som för 2024. Koldioxidintensiteten är beroende av energiförbrukning och emissionsfaktorer från energileverantörerna. De marknadsbaserade utsläppen av växthusgaser har gått upp på grund av ändrad beräkningsprincip, men om samma beräkningsprincip hade använts hade utsläppen gått ner på grund av sänkta emissionsfaktorer.

- ☉ 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.

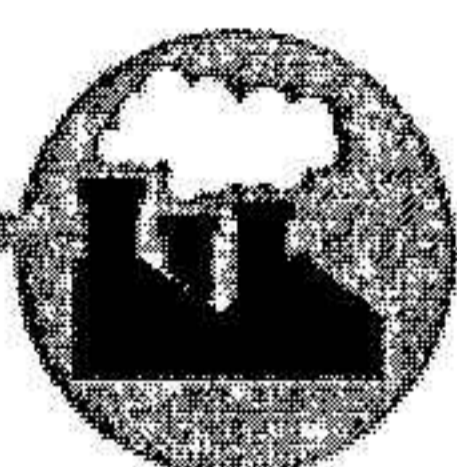
Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.

I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonominns 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.

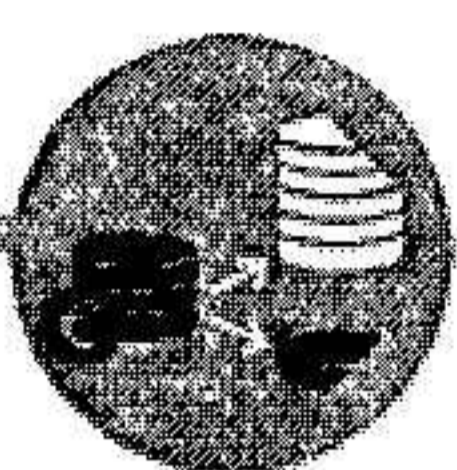
Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.

ank=20240625,2025062625035



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?

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

Största investeringarna	Sektor	% av tillgångar	Land
Norrköping Publiken 1	Fastigheter	27,00	Sverige
Uppsala Gamla Uppsala	Fastigheter	21,00	Sverige
Vallentuna Åby Ångar Kv 2	Fastigheter	13,00	Sverige

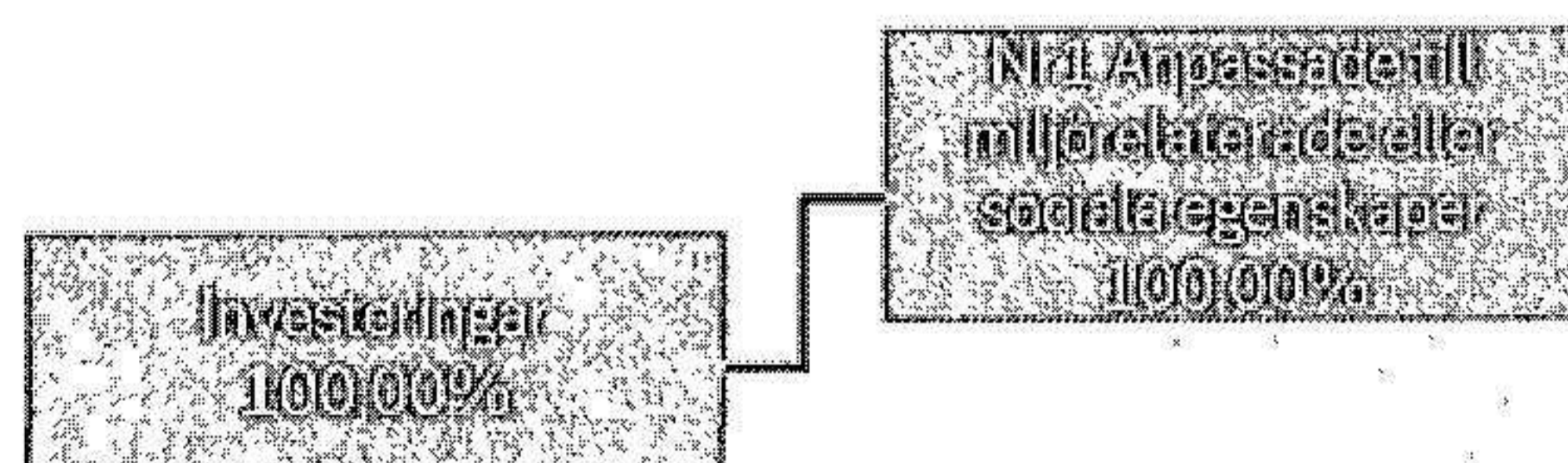


Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

100%, definierat som andel av beståndet med miljöcertifiering.

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

☉ Vad var tillgångsallokeringen?



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

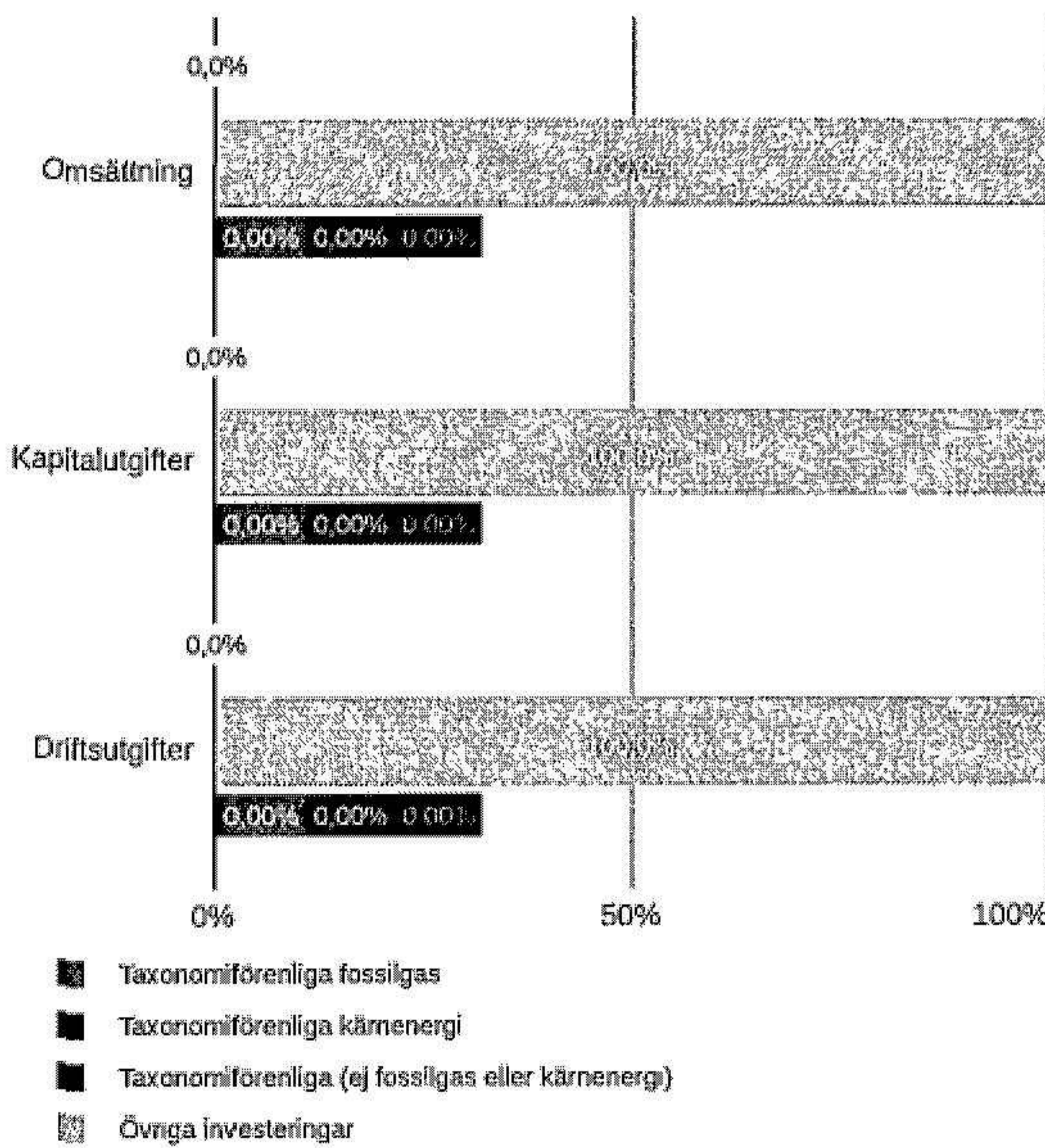
● I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?

● Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin¹?

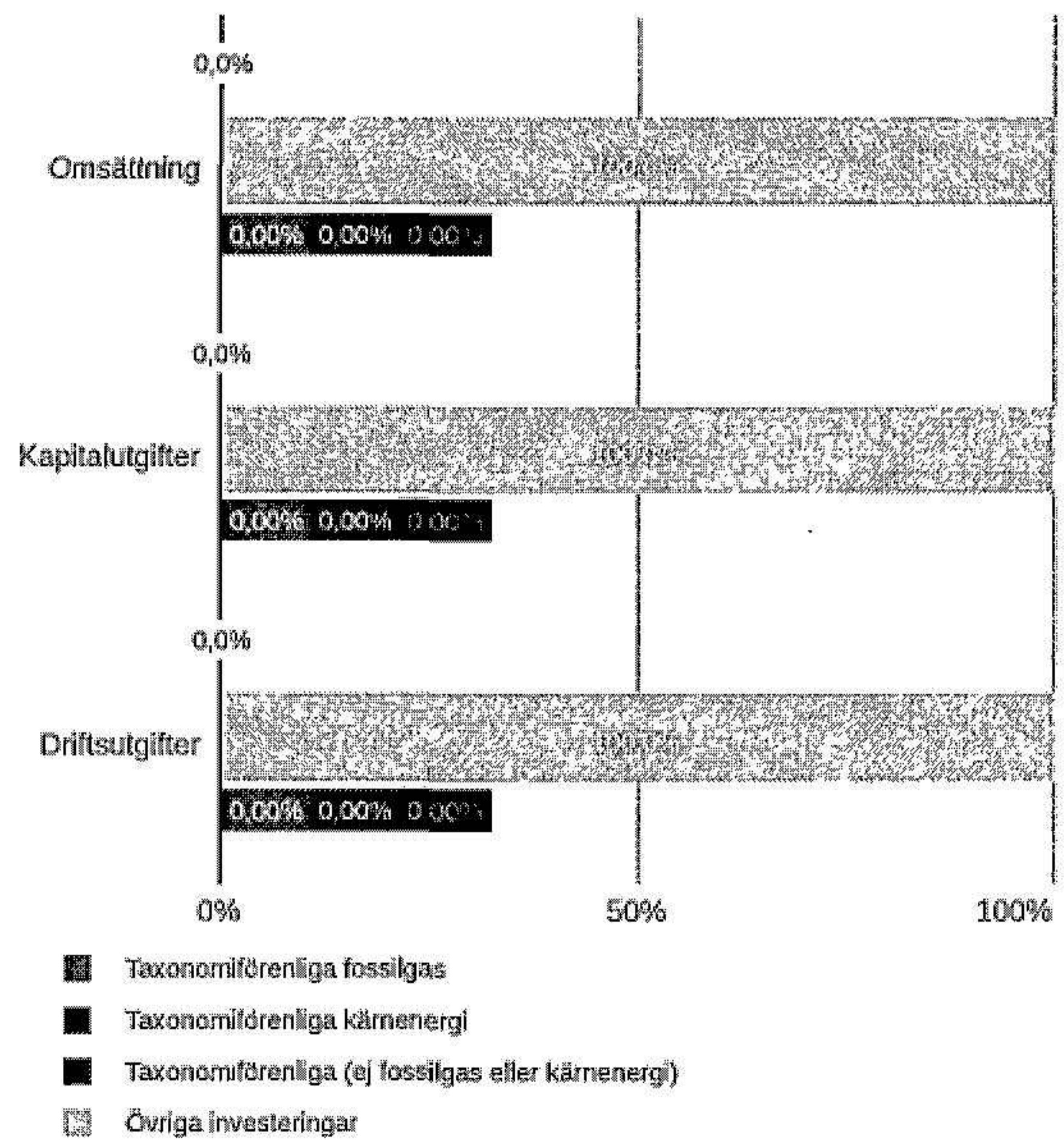
- Ja
- i fossilgas i kärnenergi
- Nej

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%.

2025-06-25: 2025062625036

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 investeringsobjektet, 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.

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.



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

- ① 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%

- ② 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%.

② är hållbara investeringar med ett miljömål som inte beaktar kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt förordning (EU) 2020/852.

- ③ Vilken var andelen socialt hållbara investeringar?

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

- ④ 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.

- ⑤ 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.

ank=20250625:2025062625038

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.



**Not 16 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 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 09222115557548652940

Dokument

ÅR 2024 Domestica Bostäder II AB

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2025-06-04 14:50:14 CEST (+0200) av Moa

Lundqvist (ML)

Färdigställt 2025-06-09 09:20:52 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 16:45:24 CEST (+0200)

Håkan Brodin (HB)

Personnummer 6701021138

hakan.brodin@seb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN BRODIN"

Signerade 2025-06-04 15:24:27 CEST (+0200)

Björn Wasing (BW)

Personnummer 7101240211

bjorn.wasing@seb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN WASING"

Signerade 2025-06-04 15:00:21 CEST (+0200)

Fredrik Algell (FA)

Personnummer 7606193972

fredrik.algell@seb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK ALGELL"

Signerade 2025-06-04 15:40:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548652940

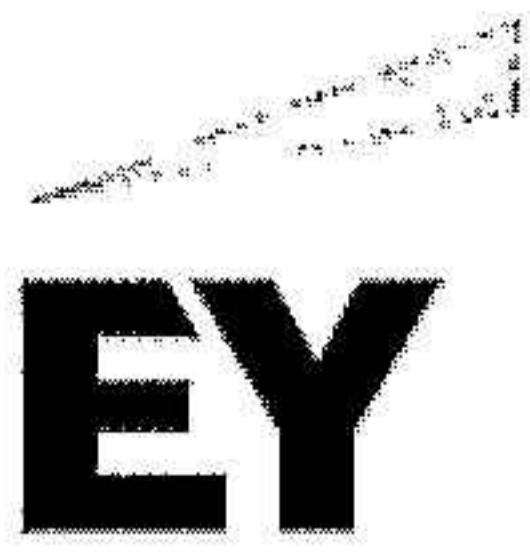
Theodor Hugosson (TH)
Ernst & Young Aktiebolag
Personnummer 7704114177
theodor.hugosson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL
JOHAN THEODOR HUGOSSON"
Signerade 2025-06-09 09:20:52 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 II AB, org.nr 556933-4641

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Domestica Bostäder II AB för år 2024 med undantag för hållbarhetsinformationen på sidorna 19-24.

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 19-24. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 19-24. 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 II AB för år 2024 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 disclosureförfordningen

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen på sidorna 19-24 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 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

2025071506589

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 09:10:25 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 försedd 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.

Penneo dokumentnyckel: DDQYE-OHVH0-L279X-S77MB-6GKUZ-GMY61