

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Domestica Bostäder AB
556880-7159
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Domestica Bostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman 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 AB
556880-7159

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	3
Balansräkning koncern	4
Förändring i eget kapital koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	7
Resultaträkning moderföretag	8
Balansräkning moderföretag	9
Förändring i eget kapital moderföretag	10
Kassaflödesanalys moderföretag	11
Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Noter	15
Underskrifter	27

Styrelsen för Domestica Bostäder AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 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. Totalt har koncernen 1067 lägenheter i Malmö, Lund, Nyköping, Västerås och Östersund, där beståndet i Malmö utgör det största.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsinformation för koncernen återfinns i Not 16.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	124 139	117 552	113 235	114 918	113 454
Resultat efter finansiella poster	-4 118	-5 951	16 610	-10 181	-19 760
Balansomslutning	1 426 740	1 408 230	1 422 066	1 426 658	1 441 183
Soliditet (%)	10,67	9,96	9,10	10,00	9,30

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 017	9 017	9 017	9 017	9 017
Resultat efter finansiella poster	-31 856	-20 089	-2 472	-28 392	-45 200
Balansomslutning	802 943	771 002	750 989	769 477	771 601
Soliditet (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

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

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

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

Not 2023-01-01
-2023-12-31 2022-01-01
-2022-12-31

Nettoomsättning		124 139	117 552
Övriga rörelseintäkter		6 542	3 565
		130 681	121 118
Rörelsens kostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-40 939	-47 035
Övriga externa kostnader	1	-18 297	-17 891
Personalkostnader	2	-297	-220
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-26 637	-25 434
Övriga rörelsekostnader		-69	-92
Rörelseresultat		44 442	30 446
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	606	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-49 166	-36 443
Resultat efter finansiella poster		-4 118	-5 951
Uppskjuten skatt	5	-7 824	-5 095
Årets resultat		-11 941	-11 046

2024061803189



Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
Aktiekapital		50	50
Annat eget kapital inkl årets resultat		-152 241	-140 299
Summa eget kapital		-152 191	-140 249
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		28 951	29 274
Summa avsättningar		28 951	29 274
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		1 053 800	1 053 800
Övriga skulder		471 422	440 008
Summa långfristiga skulder		1 525 222	1 493 808
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 245	7 756
Aktuella skatteskulder		145	-3 002
Övriga skulder		8 330	7 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 037	12 971
Summa kortfristiga skulder		24 757	25 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 426 740	1 408 230

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-129 253	-129 203
Årets resultat		-11 046	-11 046
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	-140 299	-140 249
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-140 299	-140 249
Årets resultat		-11 941	-11 941
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	-152 241	-152 191



Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -4 118 -5 951
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. 15 26 637 25 434

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapital 22 519 19 482**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar 67 310
Förändring av kortfristiga fordringar -2 158 -1 249
Förändring leverantörsskulder -4 511 2 815
Förändring av kortfristiga skulder 3 872 2 899

Kassaflöde från den löpande verksamheten 19 789 24 257

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 6, 8 -10 514 -21 760

Kassaflöde från investeringsverksamheten -10 514 -21 760

Finansieringsverksamheten

Förändring i vinstandelslån 31 414 -5 292

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 31 414 -5 292

Årets kassaflöde 40 689 -2 794

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 30 253 33 047

Likvida medel vid årets slut 70 942 30 253

2024061803191



Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		9 017	9 017
		9 017	9 017
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-9 191	-9 177
Personalkostnader	2	-297	-220
Rörelseresultat		-471	-381
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	28	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-31 414	-19 708
		-31 385	-19 708
Resultat efter finansiella poster		-31 856	-20 089
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		40 004	25 209
Skatter			
Uppskjuten skatt	5	-8 147	-5 120
Årets resultat		0	0

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill 16 0 0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 9, 10 721 118 721 118

Uppskjuten skattefordran 6 399 14 546

Summa anläggningstillgångar 727 516 735 664

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag 75 300 35 296

Kassa och bank 127 42

Summa omsättningstillgångar 75 427 35 338

SUMMA TILLGÅNGAR 802 943 771 002

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 11

Bundet eget kapital

Aktiekapital 50 000 aktier 50 50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust 500 500

Summa eget kapital 550 550

Långfristiga skulder 12

Långfristiga skulder 471 422 440 008

Summa långfristiga skulder 471 422 440 008

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 1 0

Skulder till koncernföretag 330 674 330 224

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 297 220

Summa kortfristiga skulder 330 971 330 444

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 802 943 771 002

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	500	550
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	500	550
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	500	550
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	500	550



Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-31 856	-20 089
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	35
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 004	-25 209
Förändring av leverantörsskulder		1	0
Förändring av kortfristiga skulder		527	25 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-71 333	-19 958
Finansieringsverksamheten			
Förändring i vinstandelslån	12	31 414	-5 292
Erhållna koncernbidrag		40 004	25 209
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		71 418	19 917
Årets kassaflöde		85	-41
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		42	83
Likvida medel vid årets slut		127	42

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernförhållanden

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

Koncernredovisning

Dotterbolag

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

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

Intäkter

Moderbolag

Nettomsättningen i moderbolaget består av arvoden.

Koncernen

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

Nedskrivning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte

delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar

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

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

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Koncernen utnyttjar ränteswappar och för dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även bolagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Koncernen dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Koncernen en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Nedskrivningsbehovet bedöms bla utifrån marknadsvärderingar som företaget årligen ålägger en extern konsult att genomföra (se mer not 6).

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag

redovisas i den utsträckning där det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder 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 41 169 (80 720).

Avsättningar

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Noter

Not 1 Arvode till revisorer Koncernen

	2023	2022
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	308	316
	308	316

Moderbolaget

	2023	2022
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	72	60
	72	60

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

Not 2 Anställda och personalkostnader Moderbolaget

	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
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

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

	2023	2022
Ränteintäkter	606	45
	<u>606</u>	<u>45</u>

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter	28	0
	<u>28</u>	<u>0</u>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Räntekostnader	-49 166	-36 443
	<u>-49 166</u>	<u>-36 443</u>

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader	-31 414	-19 708
	<u>-31 414</u>	<u>-19 708</u>

**Not 5 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-7 824	-5 095
Totalt redovisad skatt	-7 824	-5 095

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-4 118		-5 951
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	848	20,60	1 226
Ej avdragsgilla kostnader		-4		-5
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		824		595
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader		-9 993		-6 771
Övrig skatteeffekt		500		-139
Redovisad effektiv skatt		-7 824		-5 095

Moderbolaget

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-8 147	-5 120
Totalt redovisad skatt	-8 147	-5 120

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-31 856		-20 089
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	6 568	20,60	4 138
Ej avdragsgilla kostnader		-4		-5
Skatteeffekt av erhållna koncernbidrag		-8 241		-5 193
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader		-6 471		-4 060
Redovisad effektiv skatt		-8 147		-5 120

**Not 6 Byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 634 497	1 612 341
Inköp	9 124	22 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 643 621	1 634 497
Ingående avskrivningar	-279 835	-254 401
Årets avskrivningar	-26 637	-25 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 472	-279 835
Utgående redovisat värde	1 337 149	1 354 662
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 337 149	1 354 662
Verkligt värde	2 175 000	2 217 200

**Not 7 Specifikation byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Stomme	924 124	931 108
Tak	29 257	30 040
Fasad	85 393	88 296
Inre ytskikt	111 980	111 958
Installationer	99 246	102 936
Byggnadsinventarier	4 885	6 370
Markanläggning	27 266	28 956
Mark	51 010	51 010
Hyresgäst Anpassningar	3 987	3 988
	1 337 149	1 354 662

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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 098	1 494
Under året nedlagda kostnader	1 390	0
Omklassificeringar	0	-396
	2 488	1 098

**Not 9 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	721 118	721 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	721 118	721 118
Utgående redovisat värde	721 118	721 118

**Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde
			2023-12-31
Domestica Holding AB	100	50 000	721 118
Domestica Väduren 9 AB	100	1 000	
Hyreshem Malmö AB	100	150 000	
Domestica Översten 2 AB	100	1 000	
Domestica Linjalen 1 AB	100	1 000	
Domestica Lugnet 2&3 AB	100	1 000	
			721 118
	Org.nr	Säte	
Domestica Holding AB	556903-5628	Stockholm	
Domestica Väduren 9 AB	556553-9896	Stockholm	
Hyreshem Malmö AB	556615-5072	Stockholm	
Domestica Översten 2 AB	556772-4280	Stockholm	
Domestica Linjalen 1 AB	556793-1547	Stockholm	
Domestica Lugnet 2&3 AB	556781-6680	Stockholm	

**Not 11 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	50 000	50 000
		50 000

Moderbolaget

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	50 000	50 000
		50 000

**Not 12 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år		
Skulder till kreditinstitut	1 053 800	1 053 800
		1 053 800

Senare än 5 år		
Vinstandelslån	471 422	440 008
		471 422

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Senare än 5 år		
Vinstandelslån	471 422	440 008
		471 422

**Not 13 Upplýsingar om finansiella instrument
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Nominellt värde	1 053 800	1 053 800
Verkligt värde	18 173	45 755

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 074 110	1 074 110
Bokfört värde andelar	1 011 898	1 013 446
	<u>2 086 008</u>	<u>2 087 556</u>
För övriga långfristiga skulder:		
Borgensåtagande	1 053 800	1 053 800
	<u>1 053 800</u>	<u>1 053 800</u>

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 15 Övriga upplýsingar till kassaflödesanalysen
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	26 637	25 434
	<u>26 637</u>	<u>25 434</u>

Not 16 Hållbarhetsupplysningar

Mall som avser regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses 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 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-taxonomin 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"/> <input checked="" type="checkbox"/> 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 ökade med 6%

Utsläpp av växthusgaser ökade enligt följande: Platsbaserad (2,2 ton CO₂e/MSEK) & Marknadsbaserad (1,6 ton CO₂e/MSEK)

Andel av elen som kommer från källor som omfattas av taxonomin och därmed anses hållbara – 99.2%
Miljöcertifierade fastigheter - 69%

...och jämfört med de föregående perioderna?

Förra året gick energiförbrukningen ned med 10%. Den högre förbrukningen 2023 förklaras av bl.a. ovanligt kallt väder.

År 2022 var utsläpp av växthusgaser följande: Platsbaserad (0,7 ton CO₂e/MSEK) & Marknadsbaserad (0,6 ton CO₂e/MSEK). Det vill säga en substansiell ökning mot förra året, det beror till största del på att vi vid energitoppar behöver värma med Gas i vår största fastighet.

År 2022 var andelen av electricitet från förnybara källor i linje med 2023 (99.3%)

År 2022 var andelen miljöcertifierade fastigheter något lägre än 2023 (67%)

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.



- **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.

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.

- *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. Men vi uppfyller i princip samtliga av dessa riktlinjer och policys.

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 för heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.



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

Fastigheterna har energiklass D eller lägre. 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: 31 december 2023

Largest investments	Sector	% Assets	Country
Malmö Hyreshem	Diversified Real Estate Activities	72	Sverige

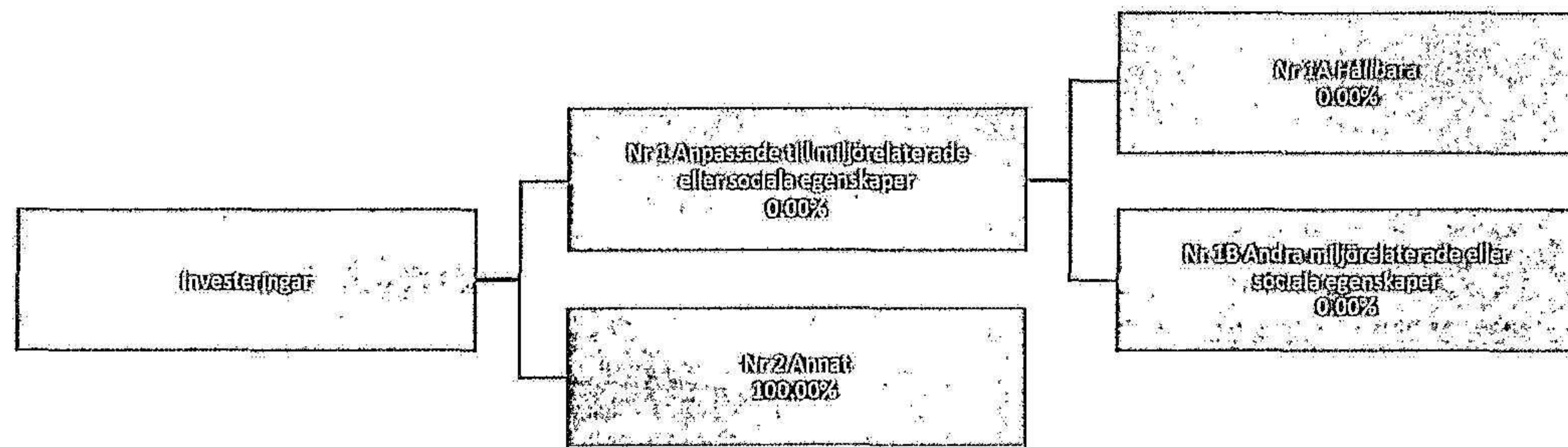


Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

- **Vad var tillgångsallokeringen?**

2024061803199



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.

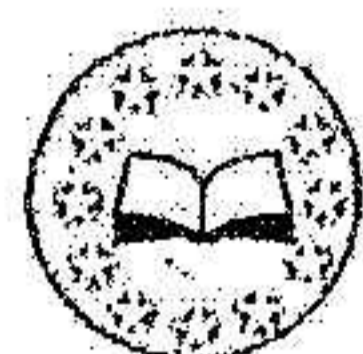
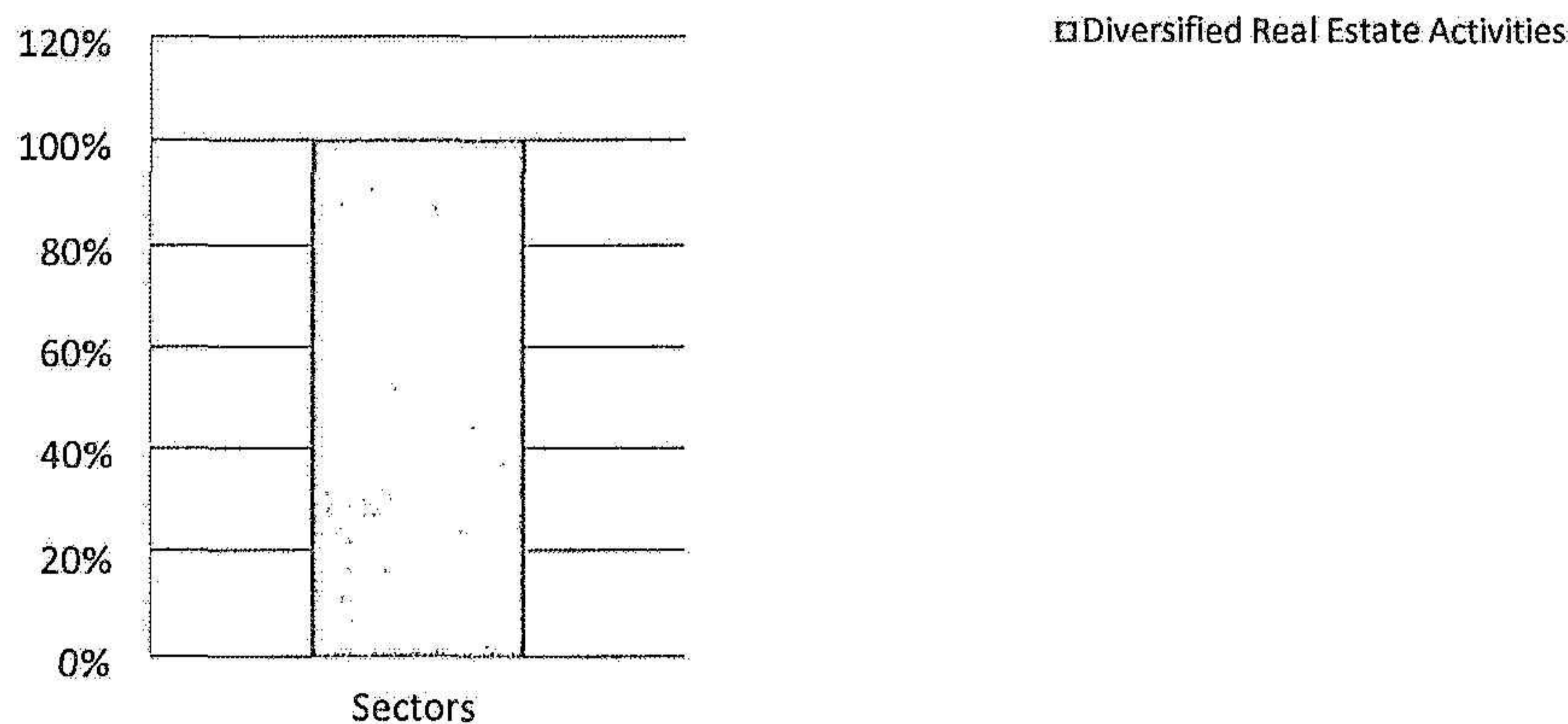
Nr 2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

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?

Sectors



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

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.

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

Ja:

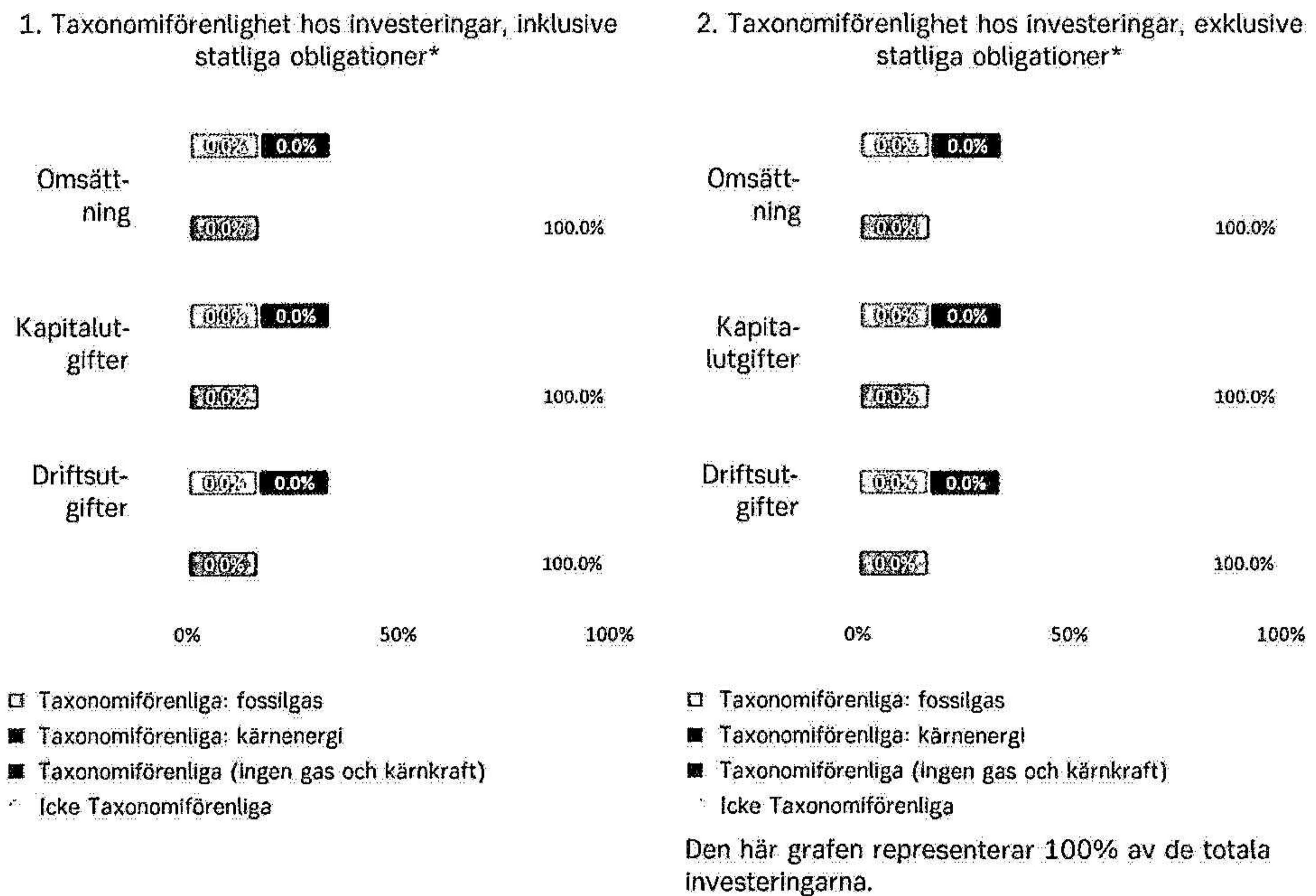
I fossilgas I kärnenergi

Nej

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.



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.



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

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.

0% av fastigheterna har energiklass A eller B och kan därför klassas som taxonomiförenliga, det har dock inte gjorts då investeringarna inte har klassats som hållbara inom ramen för SFDR

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

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

Andelen var 0%

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



2024061803200



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

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

Andelen investeringar förenliga med EU taxonomin var 0% och var därmed oförändrad mellan 2023 och 2022.



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?

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



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

Domestica Översten 2 AB - 6,3%

Domestica Linjalen 1 AB - 5,2%

Domestica Lugnet 2&3 AB - 7,9%

Domestica Väduren 9 AB - 9,1%

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. 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.

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



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



Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?

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 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Koncernen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olov Agri
Ordförande

Leif Alhorn
Styrelseledamot

Håkan Brodin
Styrelseledamot

Björn Wasing
Styrelseledamot

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

Ernst & Young

Theodor Hugosson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518865238

Dokument

ÅR Domestica Bostäder AB 230101-231231
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2024-05-31 14:44:47 CEST (+0200) av Helena
Olsson (HO)
Färdigställt 2024-06-05 10:15:44 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
"OLOVAGRI"
Signerade 2024-06-03 08:05:12 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN BRODIN"
Signerade 2024-05-31 15:19:45 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
ALMHORN"
Signerade 2024-06-01 12:41:39 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN WASING"
Signerade 2024-06-03 13:45:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518865238

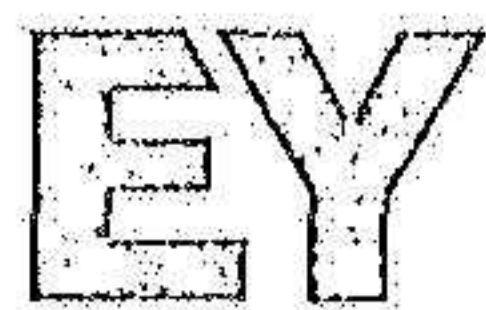
Theodor Hugosson (TH)
Ernst & Young Aktiebolag
Personnummer 197704114177
theodor.hugosson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THEODOR HUGOSSON"
Signerade 2024-06-05 10:15:44 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 AB, org.nr 556880-7159

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Domestica Bostäder AB för år 2023 med undantag för hållbarhetsinformationen på sidorna 21-26.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsinformationen på sidorna 21-26. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 21-26. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 21-26 och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförfordning.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god 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

2024061803204

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[...]2693afd1cae09

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-05 11:19:58 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>

Penneo dokumentnyckel: 6QWYZ-D0LT2-JE2HT-EKEJE-VY4QT-0SFMV