

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Domestica Bostäder II AB**  
556933-4641

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

**Fastställelseintyg**

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

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

Stockholm 2024-06-13



Olov Agri

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Domestica Bostäder II AB**  
556933-4641

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

**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 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, genom sina dotterbolag, äga och förvalta bostadsfastigheter i Sverige. SEB Investment Management AB har utsetts till förvaltare av bolaget, som står under tillsyn under finansinspektionen. 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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	109 471	102 977	95 673	93 762	75 946
Resultat efter finansiella poster	-24 463	-6 473	4 420	8 811	4 834
Balansomslutning	1 753 842	1 786 265	1 809 181	1 744 645	1 750 553
Soliditet (%)	3,6	2,1	1,7	1,9	2,1

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 920	10 920	11 098	9 750	9 750
Resultat efter finansiella poster	0	0	-4	10	0
Balansomslutning	786 578	787 034	779 411	778 791	781 527
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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		109 471	102 977
Övriga rörelseintäkter		4 949	3 898
		<b>114 420</b>	<b>106 875</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och förvaltningskostnader		-34 923	-33 129
Övriga externa kostnader		-18 673	-63 208
Personalkostnader	2	-297	-220
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-34 546	-33 567
Övriga rörelsekostnader		-87	-2 993
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 894</b>	<b>-26 242</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	827	159 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-51 184	-139 387
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 463</b>	<b>-6 473</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-24 463</b>	<b>-6 473</b>
Uppskjuten skatt		-1 185	-934
<b>Årets resultat</b>		<b>-25 647</b>	<b>-7 406</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6, 7	1 695 782	1 720 977
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 497	7 008

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran		7 968	5 505
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 706 247</b>	<b>1 733 489</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		4 362	1 492
Aktuella skattefordringar		1	83
Övriga fordringar		26 185	20 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 795	2 892
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 343</b>	<b>24 683</b>

##### *Kassa och bank*

		15 252	28 093
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>47 595</b>	<b>52 776</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

1 753 842 1 786 265

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Aktiekapital		50	50
Annat eget kapital inkl årets resultat		-64 012	-38 365
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-63 962</b>	<b>-38 315</b>

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld		49 633	45 984
<b>Summa avsättningar</b>		<b>49 633</b>	<b>45 984</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	1 264 000	1 264 000
Övriga skulder		488 517	488 879
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 752 517</b>	<b>1 752 879</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 691	7 171
Aktuella skatteskulder		-804	0
Övriga skulder		2 161	2 094
Övriga interimsskulder		12 605	16 452
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 654</b>	<b>25 717</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 753 842 1 786 265



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-30 958	-30 908
Årets resultat		-7 407	-7 407
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	-38 365	-38 315
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

2024061810092



## Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-24 462	-6 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	14	34 546	33 567
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>10 084</b>	<b>27 094</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		-2 870	-907
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 872	16 691
Förändring aktuella skatteskulder		-721	1 054
Förändring av kortfristiga skulder		-9 260	12 267
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-7 639</b>	<b>56 199</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	6, 8	-4 840	-20 940
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 840</b>	<b>-20 940</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	257 285
Förändring i vinstandelslån		-362	-288 592
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-362</b>	<b>-31 307</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-12 841</b>	<b>3 953</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		28 093	24 140
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>15 252</b>	<b>28 093</b>



## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		10 920	10 920
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		0	-45 902
Övriga externa kostnader	1	-11 156	-11 743
Personalkostnader	2	-297	-220
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-533</b>	<b>-46 945</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	533	159 008
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	0	-112 063
		<b>533</b>	<b>46 945</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	9, 10	785 334	781 334
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>785 334</b>	<b>781 334</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		0	83
-------------------	--	---	----

<i>Kassa och bank</i>		1 243	5 616
-----------------------	--	-------	-------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 243</b>	<b>5 699</b>
------------------------------------	--	--------------	--------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>786 578</b>	<b>787 034</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>

<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Långfristiga skulder		488 517	488 879
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>488 517</b>	<b>488 879</b>

<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1	89
Skulder till koncernföretag		297 709	297 709
Övriga skulder		4	87
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297	220
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>298 011</b>	<b>298 105</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>786 578</b>	<b>787 034</b>
---------------------------------------	--	----------------	----------------



## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

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



**Moderbolagets  
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		0	0
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		83	-83
Förändring av leverantörsskulder		-88	77
Förändring av kortfristiga skulder		-6	296 138
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-11</b>	<b>296 132</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnat aktieägartillskott	9	-4 000	-2 500
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring i vinstandelslån		-362	-288 592
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 373</b>	<b>5 040</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 616	576
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 243</b>	<b>5 616</b>



## 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 företagets 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, 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 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
Hyresgästanpassningar	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 skyddar bolaget 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 86 718 (74 306).

### 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**

	2023-12-31	2022-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	409	397
	<b>409</b>	<b>397</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	72	48
	<b>72</b>	<b>48</b>

**Not 2 Anställda och personalkostnader  
Moderbolaget**

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	250	192
	<b>250</b>	<b>192</b>
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	47	28
	<b>47</b>	<b>28</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>297</b>	<b>220</b>
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

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

	2023	2022
Ränteintäkter	827	159 156
	<b>827</b>	<b>159 156</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Ränteintäkter	533	159 008
	<b>533</b>	<b>159 008</b>

2024061810097

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2023	2022
Räntekostnader	-51 184	-139 387
	<b>-51 184</b>	<b>-139 387</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Räntekostnader	0	-112 063
	<b>0</b>	<b>-112 063</b>

**Not 5 Skatt på årets resultat  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-1 185	-934
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 185</b>	<b>-934</b>

	2023-12-31		2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-24 463		-6 473
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	5 039	20,60	1 333
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader		-5 990		-2 166
Övrigt		-235		-101
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-1 185</b>		<b>-934</b>

**Not 6 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 804 662	1 619 258
Inköp	9 350	20 940
Omklassificeringar	0	164 464
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 814 012</b>	<b>1 804 662</b>
Ingående avskrivningar	-83 685	-50 118
Årets avskrivningar	-34 546	-33 567
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-118 230</b>	<b>-83 685</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 695 782</b>	<b>1 720 977</b>



**Uppgifter om förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde	1 695 782	1 720 977
Verkligt värde	2 238 000	2 338 900

**Not 7 Specifikation byggnader och mark  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Stomme	746 583	749 041
Tak	66 103	67 149
Fasad	202 673	207 748
Inre ytskikt	478 399	490 344
Installationer	107 941	112 465
Mark	91 155	91 155
Markanläggning	1 172	1 243
Byggnadsinventarier	1 121	1 702
Markinventarier	143	129
Hyresgästanpassningar	490	0
	<b>1 695 782</b>	<b>1 720 977</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	7 008	171 472
Omklassificeringar	-4 511	-164 464
	<b>2 497</b>	<b>7 008</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	781 334	778 834
Lämnade aktieägartillskott	4 000	2 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>785 334</b>	<b>781 334</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>785 334</b>	<b>781 334</b>

2024061810098

### Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag Moderbolaget

Namn	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde 2023-12-31
Domestica Holding II AB	100	50 000	785 334
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	
			<b>785 334</b>

	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
	<b>50 000</b>	

### Moderbolaget

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



**Not 12 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Mellan 1 och 5 år</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 264 000	1 264 000
	<b>1 264 000</b>	<b>1 264 000</b>
<b>Senare än 5 år</b>		
Vinstandelslån	488 518	488 879
	<b>488 518</b>	<b>488 879</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Senare än 5 år</b>		
Vinstandelslån	488 518	488 879
	<b>488 518</b>	<b>488 879</b>

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	1 264 000	1 264 000
Bokfört värde andelar	1 188 534	1 190 138
	<b>2 452 534</b>	<b>2 454 138</b>

**Moderbolaget**

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

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

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	34 546	33 567
	<b>34 546</b>	<b>33 567</b>

## Not 15 Hållbarhetsupplysningar

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

**Produktnamn:** Domestica Bostäder II 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 <b>hållbara investeringar med ett miljömål: ___%</b>                         | <input type="checkbox"/> Den <b>främjade miljörelaterade och sociala egenskaper</b> 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 <b>hållbara investeringar med ett socialt mål: ___%</b>                      | <input type="checkbox"/> med ett socialt mål  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, men <b>gjorde inte några hållbara investeringar</b>  |



## 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.

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

### ○ Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Energiförbrukningen ökade med 2%

Utsläpp av växthusgaser ökade enligt följande: Platsbaserad (3,3 ton CO<sub>2</sub>e/MSEK) & Marknadsbaserad (2,4 ton CO<sub>2</sub>e/MSEK)

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

Miljöcertifierade fastigheter - 100%

### ○ ...och jämfört med de föregående perioderna?

Förra året gick energiförbrukningen ned med 4%. Den högre förbrukningen 2023 förklaras av bl.a. ovanligt kallt väder.

År 2022 var utsläpp av växthusgaser följande: Platsbaserad (3,3 ton CO<sub>2</sub>e/MSEK) & Marknadsbaserad (2,5 ton CO<sub>2</sub>e/MSEK).

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

År 2022 var andelen miljöcertifierade fastigheter något lägre än 2023 (58%)

### ○ 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.



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

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

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

☉ Hur beaktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

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

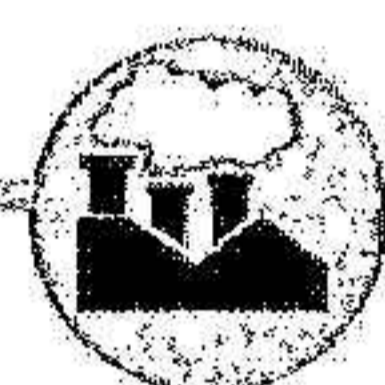
☉ Var de hållbara investeringarna förenliga med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter? Beskrivning:

Produkten utlovar inte några hållbara investeringar och har inte heller utfört några sådana. Men vi uppfyller i princip samtliga av dessa riktlinjer och policys.

*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 EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

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



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

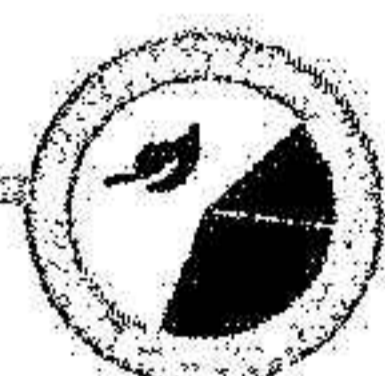
Fastigheterna har energiklass C eller lägre. För att minska de negativa konsekvenserna för denna hållbarhetsfaktor pågår ett kontinuerligt arbete med att förbättra fastigheternas energiprestanda. Genom att successivt modernisera fastigheterna jobbar Bolaget med energibesparingar på ett ekonomiskt hållbart 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
Norrköping Publiken 1	Diversified Real Estate Activities	28	Sverige
Gamla Uppsala 99:2	Diversified Real Estate Activities	22	Sverige

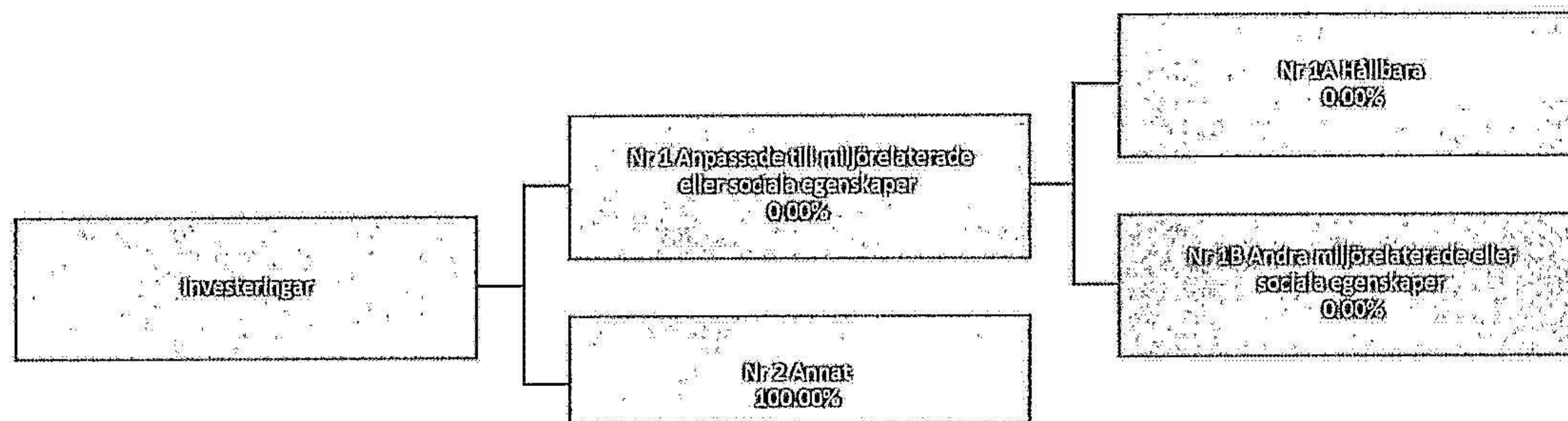


## Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

☉ Vad var tillgångsallokeringen?

2024061810100



**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.

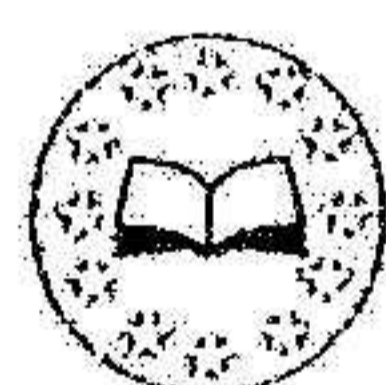
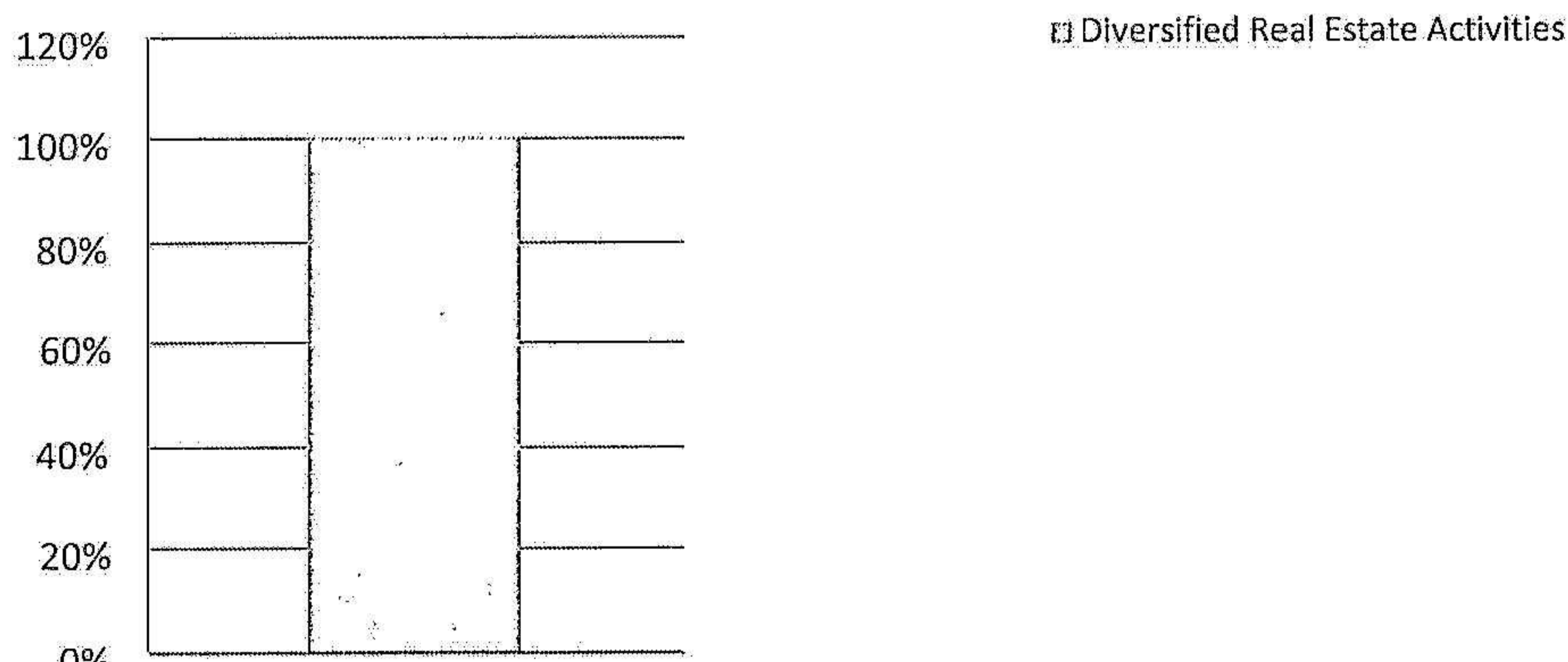
Kategorin **Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar:

- 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?

**○ Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergi relaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin<sup>1</sup>?**

Ja:

I fossilgas  I kärnenergi

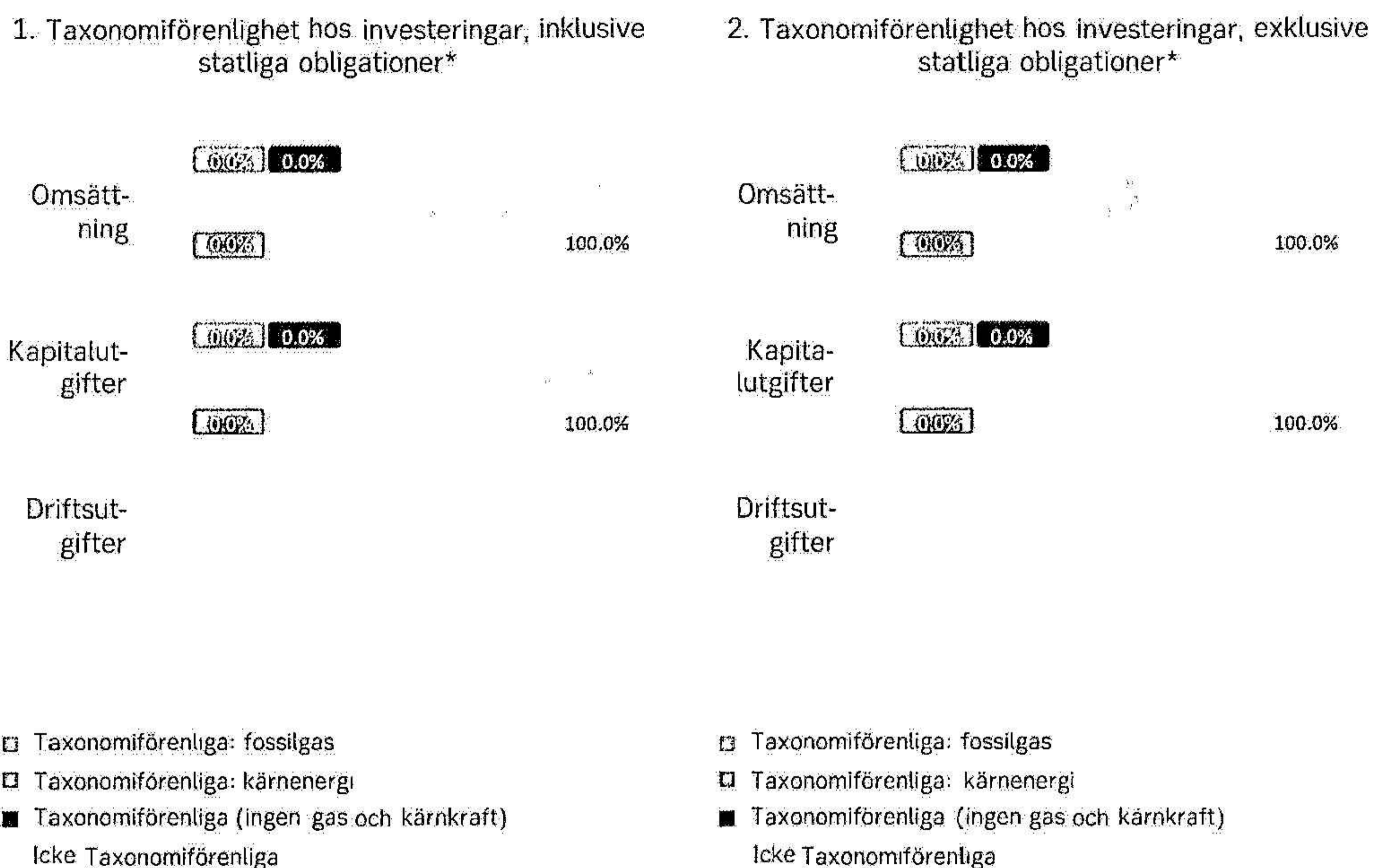
Nej

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

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



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



Den här grafen representerar 100% av de totala investeringarna.

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

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

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

Andelen var 0%

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.

Omställningsverksamheter är verksamheter som det ännu inte finns koldioxid snåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växt- och husgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

○ 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?

Gamla Uppsala 99:2 - 22%

Norrköping Publiken 1 - 28%

Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 19.1 - 11%

Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 20.1 - 5%

Vallentuna Åby 1:166 - 13%

Vallentuna Åby 1:171 - 13%

Vallentuna Åby 1:168 - 9%

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 II. 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 stathöjande 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

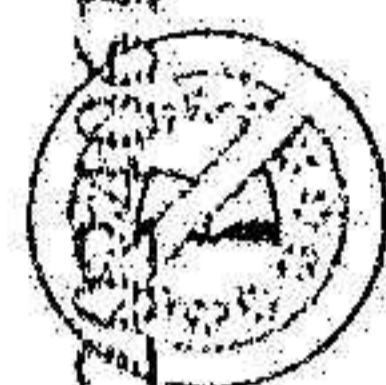
Vi skapar förutsättningar för de boende att bo och leva hållbart i vardagen och vi jobbar löpande med att förbättra skyltningen och information kring källsorteringen. Vi bygger kontinuerligt ut möjligheten att boenden ska kunna ladda sina bilar.

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

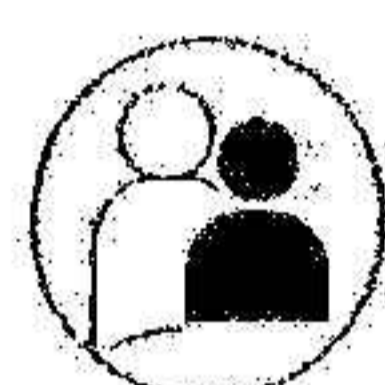
Trygghet och trivsel

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.

101018150101



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



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

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



Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?

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

**Hur skiljer sig referensvärdet från ett brett marknadsindex?**

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

**Vilket resultat hade denna finansiella produkt när det gäller hållbarhetsindikatorerna för att bestämma referensvärdets anpassning till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas?**

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

**Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?**

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

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

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

**Not 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 min elektroniska underskrift

Olov Agri  
Ordförande

Leif Almhorn  
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 09222115557518867379

## Dokument

ÅR Domestica Bostäder II AB 230101-231231  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2024-05-31 14:47:46 CEST (+0200) av Helena  
Olsson (HO)  
Färdigställt 2024-06-05 08:57:21 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 08:29:02 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HAKAN BRODIN"  
Signerade 2024-05-31 17:22:40 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
ALMHORN"  
Signerade 2024-06-01 12:46:44 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN WASING"  
Signerade 2024-06-03 13:41:38 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518867379

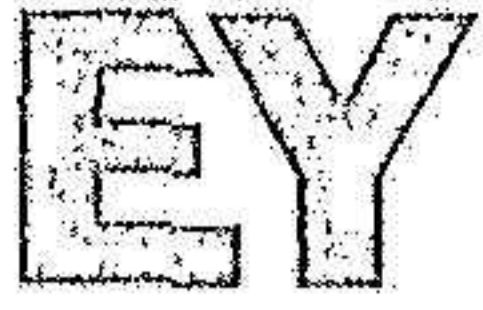
Theodor Hugosson (TH)  
Ernst & Young Aktiebolag  
Personnummer 197704114177  
*theodor.hugosson@se.ey.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THEODOR HUGOSSON"  
Signerade 2024-06-05 08:57:21 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

2024061810104

## 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 2023 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 2023 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 *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 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.

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

övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av *Domestica Bostäder II AB* för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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.

### 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.

### Revisorers 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.

### Revisorers 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 Revisorers 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

2024061810105

# 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: 69810610448d6ff...J2693afd1cae09

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-05 11:23:11 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: SP8XO-UN1QP-LW101-AQBEZ-1FGZS-VDJ3K