ank=20250630-20250702253 73

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Fastigheter Åre Mörviken AB

Org.nr. 559075-0385

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	17

Undertecknad styrelseledamot i Diös Fastigheter Åre Mörviken AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 maj 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2025-05-30

David Carlsson

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Fastigheter Åre Mörviken AB

Org.nr. 559075-0385

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i tusentals svenska kronor, TSEK, där ej annat anges. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten
Bolaget förvärvades i december 2016 av Coop Nord Ekonomisk förening och ingår sedan dess i Diös Fastigheter AB. Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter.

Företagets säte är Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 947	7 597	6 985	6 386	6 340
Res. efter finansiella poster	3 237	2 841	2 880	2 566	2 525
Balansomslutning	37 272	37 447	37 654	37 155	41 011

Ägarförhållanden
Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Fastigheter II AB org.nr 556610-9111 med säte i Östersund. Diös Fastigheter II AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Diös Fastigheter AB, 556501-1771.

Koncernredovisning upprättas i Diös fastigheter AB (publ) org.nr 556501-1771 som är moderbolag i koncernen Diös Fastigheter AB (publ).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Räkenskapsåret 2024 präglades av en allmän ekonomisk nedgång, lägre räntor från centralbankerna och geopolitisk osäkerhet. Bolaget har fokuserat på effekten och dess påverkan på verksamheten och löpande anpassat strategier och beslut. Bedömningen är att bolaget klarat omställningen väl.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inget av väsentlighet utöver information i not 18 har skett efter räkenskapsårets slut.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Personal
Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer
Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändring i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Diös Fastigheter AB (publ.) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Hållbarhetsupplysningar
Hållbarhetsarbetet är en central del av bolagets verksamhet och bidrar genom långsiktiga investeringar och en effektiv förvaltning till en positiv utveckling. Ett väl integrerat hållbarsarbete bidrar till affärer som tar ansvar för miljö, klimat och människor.

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	8 019 069
årets vinst	1 136 498
	9 155 567
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	9 155 567
	9 155 567

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över eget kapital, kassaflödesanalys samt tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	4		
Hyresintäkter	2	7 947	7 597
		7 947	7 597
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader	3	-2 216	-2 200
Övriga externa kostnader	5	-321	-302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 091	-1 088
		-3 628	-3 590
Rörelseresultat		4 319	4 007
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	4
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		167	40
Räntekostnader till koncernföretag		-1 250	-1 210
		-1 082	-1 166
Resultat efter finansiella poster		3 237	2 841
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-493	-394
Återföring från periodiseringsfond		539	300
Förändring av avskrivningar utöver plan		44	-306
Lämnade koncernbidrag		-1 870	-1 240
		-1 780	-1 640
Resultat före skatt		1 457	1 201
Skatt på årets resultat	6	-321	-261
Årets resultat och totalresultat		**1 136**	**940**

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	33 695	34 786
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	418	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 113	34 786
Summa anläggningstillgångar		34 113	34 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9		
Kundfordringar		15	30
Fordringar hos koncernföretag		2 814	2 419
Övriga fordringar		105	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		225	182
Summa kortfristiga fordringar		3 159	2 661
Summa omsättningstillgångar		3 159	2 661
SUMMA TILLGÅNGAR		**37 272**	**37 447**

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 020	7 079
Årets resultat		1 136	940
Summa fritt eget kapital		9 156	8 019
Summa eget kapital		9 206	8 069
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	11	2 649	2 695
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		1 486	1 531
Summa obeskattade reserver		4 135	4 226
Avsättningar	12		
Uppskjuten skatteskuld		257	241
Summa avsättningar		257	241
Långfristiga skulder	9, 13		
Skulder till koncernföretag		21 259	21 259
Summa långfristiga skulder		21 259	21 259
Kortfristiga skulder	9		
Leverantörsskulder		86	170
Skulder till koncernföretag		0	1 346
Aktuell skatteskuld		72	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 257	2 126
Summa kortfristiga skulder		2 415	3 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**37 272**	**37 447**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	50	0	0	7 079	7 129
Årets resultat				940	940
Utgående balans per 31 december 2023	50			8 019	8 069
Ingående balans per 1 januari 2024	50	0	0	8 019	8 069
Årets resultat				1 136	1 136
Utgående balans per 31 december 2024	50			9 156	9 206

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 319	4 007
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	1 091	1 088
Erhållen ränta m.m.		168	44
Erlagd ränta		-1 250	-1 210
Betald inkomstskatt		-305	-244
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 023	3 685
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		15	-17
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-512	-864
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-84	38
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 784	-2 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 658	0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-418	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-418	0
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-1 240	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 240	0
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Diös Hermelinen Fastighets AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft
Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Samtliga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2024 har inte fått någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

NOTER

Väsentliga bedömningar, antaganden och riskhantering

För att kunna upprätta finansiella rapporter enligt RFR2 måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedömts som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av bedömningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Prövning av nedskrivning
Ett antal väsentliga antaganden och bedömningar måste göras när nyttjandevärde mäts baserat på de till tillgången hänförliga förväntade framtida diskonterade kassaflödena, till exempel avseende faktorer som diskonteringsränta, tillväxt samt rörelsekapitalbehov. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och rörelsekostnader, grundade på historisk utveckling, allmänna marknadsförutsättningar, utveckling och prognoser för branschen samt annan tillgänglig information.

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna framgår av koncernens finanspolicy.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

ECL på koncerninterna fordringar har beräknats med den generella modellen baserat på /intern/ rating med antagande om låg kreditrisk samt med hänsyn till säkerheter i fastigheter. Sammantaget blir reserven oväsentligt på grund av stabila parter och goda säkerheter och redovisas därför inte. Bolaget följer bedömningen löpande.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde enligt ÅRL, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet. Finansiella instrument redovisas på likviddag alt förande instituts bokföringsdag. Nedan specificeras redovisningsprinciperna för de finansiella instrument som återfinns i bolaget.

Koncernfordringar
Fordringar ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, för kortfristiga fordringar sker efterföljande redovisning till lägsta värdets princip, för fordringar klassificerade som anläggningstillgångar sker efterföljande redovisning till anskaffningsvärde minus nedskrivningar.

Likvida medel
Likvida medel utgörs av placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten samt spärrade banktillgodohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen.

NOTER

Upplåning
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

Intäktsredovisning
Bolagets hyresintäkter delas upp i två delar, Hyresinäkter och Serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanlig hyra inklusive index och fastighetsskatt medan Serviceintäkter avser tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel.
Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktsperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid. Serviceintäkter redovisas i takt med att tjänsterna utförs.

Fastighetsförsäljning
Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då kontrollen som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

Låneutgifter
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. Koncernmellanhavanden belastas med ränta.

Materiella anläggningstillgångar
Förvaltningsfastigheter
Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas ur bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

	Antal år
Byggnader	100
Byggnadsinventarier	20
Markanläggningar	20
Inventarier	5

NOTER

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen
Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter
Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.
Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.
Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadföras i resultaträkningen.
Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Koncernbidrag
Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

NOTER

Inkomstskatt
Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.
Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.
Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not till balansräkningen.

Aktieägartillskott
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.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Hyresintäkter	2024	2023

Odiskonterat belopp avseende icke uppsägningsbara leasingavtal exklusive variabla leasingavgifter:

Nettoomsättning uppdelad på verksamhetsgren		
Hyresintäkter	6 693	6 296
Serviceintäkter	1 254	1 301
	7 947	7 597
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	7	0
Senare än ett år men inom fem år	6 971	6 666
Senare än fem år	0	0
	6 978	6 666

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter (hyresintäkter) från operationella leasingavtal. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 591 Tkr (514). Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt ovanstående tabell.

Not 3	Fastighetskostnader	2024	2023
	Driftskostnader	-1 473	-1 570
	Reparation och underhåll	-127	-15
	Fastighetsskatt	-592	-592
	Fastighetsförsäkring	-24	-23
		-2 216	-2 200

Not 4	Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,1%	0,4%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	11,9%	9,0%

Not 5 Ersättning till revisorer

Inget revisionsarvode har belastat företagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är att hänföra till företaget har fakturerats till moderbolaget Diös Fastigheter AB (publ), org nr 556501-1771.

NOTER

Not 6	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	-305	-244
	Uppskjuten skatt	-16	-17
		-321	-261
	Avstämning av effektiv skatt		
	Resultat före skatt	1 457	1 201
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-300	-247
	Skatteeffekt av:		
	Ej skattepliktiga intäkter	1	1
	Skattemässiga justeringar	16	17
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-15	-10
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-7	-4
	Förändring Uppskjuten skatt	-16	-17
	Nyttjad skatterabatt på anskaffade inventarier	0	-1
	Summa	-321	-261

Skattemässiga justeringar består främst av temporära skillnader på fastigheter samt skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt.

Not 7	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	40 003	40 003
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 003	40 003
	Ingående avskrivningar	-5 217	-4 129
	Årets avskrivningar	-1 091	-1 088
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 308	-5 217
	Utgående redovisat värde	33 695	34 786
	Redovisat värde byggnader	27 163	28 030
	Redovisat värde markanläggningar	3 275	3 499
	Redovisat värde mark	3 257	3 257
		33 695	34 786
	Uppgift om verkligt värde		
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	86 000	81 400

Vid upplysning om verkligt värde används kassaflödesmetoden, motsvarande nivå 3 i värderingshierakin enligt IFRS 13. Det är en avkastningsbaserad marknadssimulering där de betalningsströmmar som fastighetsbeståndet förväntas ge upphov till analyseras och diskonteras. Kalkylperioden är tio år. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt, vilket redovisas till nedlagda kostnader.

Hela portföljen genomgår extern värdering under året. Dessutom genomför extern värderare fysisk besiktning av samtliga fastigheter inom en treårsperiod samt löpande besiktning vid större förändringar.

Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Inköp	418	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418	0
	Utgående redovisat värde	418	0

NOTER

Not 9 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är ränterisk, finansierings- och likviditetsrisk samt kreditrisk. I det yttersta moderbolaget, Diös Fastigheter AB (publ.), finns en fastställd finanspolicy som gäller för varje enhet inom koncernen. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras.

Kapitalhantering
Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management.

Not 10 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	500	100,00
Antal/värde vid årets utgång	500	100,00

Not 11 Periodiseringsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2018	0	539
Periodiseringsfond 2019	558	558
Periodiseringsfond 2020	540	540
Periodiseringsfond 2021	548	548
Periodiseringsfond 2022	116	116
Periodiseringsfond 2023	394	394
Periodiseringsfond 2024	493	0
	2 649	2 695

Not 12 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	257	241
	257	241

Not 13 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernföretag	21 259	21 259
Amortering efter 5 år	21 259	21 259
Summa amortering efter 5 år	21 259	21 259

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	95	51
Förutbetalda hyror	2 069	2 064
Övrigt	93	11
	2 257	2 126

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 091	1 088
	1 091	1 088

NOTER

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	8 019
årets vinst	1 136
	9 156
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	9 156
	9 156

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 300	21 300
varav till förmån för koncernföretag	*21 300*	*21 300*

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Östersund

David Carlsson

2025-05-30

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2025.

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Fastigheter Åre Mörviken AB
organisationsnummer 559075-0385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Fastigheter Åre Mörviken AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Diös Fastigheter Åre Mörviken ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Fastigheter Åre Mörviken AB 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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, 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Diös Fastigheter Åre Mörviken AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Diös Fastigheter Åre Mörviken AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

Östersund 2025-05-30

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor