ank=20250630-20250702225307

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Norrland AB

Org.nr. 556230-8212

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	21

Undertecknad styrelseledamot i Diös Norrland 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 Norrland AB

Org.nr. 556230-8212

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	21

Diös Norrland AB
Org.nr. 556230-8212

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i tusentals svenska kronor, TSEK, om inte annat anges. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Verksamheten
Verksamhetet utgörs av att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Norrland. Bolaget har sitt säte i Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	426 631	435 164	394 718	375 860	363 772
Res. efter finansiella poster	418 514	156 385	87 305	243 275	153 089
Balansomslutning	9 570 632	9 087 523	8 482 745	8 843 009	8 520 980
Soliditet (%)	13,47	9,53	11,02	11,00	10,04

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden
Diös Norrland AB är ett helägt dotterbolag till Diös Invest AB (org.nr 556626-0161) med säte i Östersund. Bolaget är moderbolag i en koncern med ett stort antal dotterbolag. Diös Invest AB ingår från och med 30 december 2011 i en koncern där Diös Fastigheter AB (org.nr 556501-1771) med säte i Östersund är moderbolag. För komplett koncernstruktur hänvisas till Diös Fastigheter AB:s årsredovisning.

Diös Norrland AB är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2§ upprättas inte någon koncernredovisning. Övergripande koncernredovisning upprättas av Diös Fastigheter AB (org.nr 556501-1771) med säte i Östersund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bolaget har under 2024 sålt fastigheterna Stipendiet 2, Skönsberg 1:73, Tändstiftet 2, Simpan 1, Sprinten 4 samt Umeå Vale 20.

Bolaget har under 2024 förvärvat dotterbolagen Diös Skräddaren 2 AB, org nr 559070-4556 och Diös Sigge 5 AB, org nr 559065-1922, samt ett antal lagerbolag; Diös Väntan 24, org nr 559475-2577, Diös Väntan 33 AB, org nr 559484-6874, Diös Väntan 35 AB, org nr 559484-6890, Diös Väntan 38 AB, org nr 559484-6924, Diös Väntan 39 AB, org nr 559465-8147, Diös Väntan 43 AB, org nr 559498-7710, Diös Väntan 44 AB, org nr 559498-7728.

Bolaget har avyttrat dotterbolagen Diös Väntan 16 AB till ett annat bolag i koncernen samt externt avyttrat Diös Väntan 15 AB, org nr 559360-5701, Diös Väntan 17 AB, org nr 559360-5727, Diös Väntan 18 AB, org nr 559360-5735, Diös Väntan 22 AB, org nr 559465-8162, Diös Väntan 26 AB, org nr 559481-7388, Diös Väntan 27 AB, org nr 559481-7396, Diös Väntan 28 AB, org nr 559481-7495, Diös Väntan 29 AB, org nr 559484-6833, Diös Väntan 30 AB, org nr 559484-6841, Diös Väntan 31 AB, org nr 559484-6858, Diös Väntan 32 AB, org nr 559484-6866, Diös Väntan 34 AB, org nr 559484-6882, Diös Väntan 36 AB, org nr 559484-6908 och Diös Väntan 37 AB, org nr 559484-6916.

Vid varje bokslut gör bolaget en bedömning över koncerninterna lån och klassificerar dessa som kort- eller långfristiga.

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 27 har skett efter räkenskapsårets slut.

Framtida utveckling
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 ersättnignar 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	512 611 302
årets vinst	398 996 385
	911 607 687
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	911 607 687
	911 607 687

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 10 900 tkr har erhållits från Diös Invest AB, org nr 556626-0161, 2 680 tkr från Diös Mitt AB, org nr 556065-5796, 340 tkr från Diös Norrlandskusten AB, org nr 556539-5612 och 450 tkr från Diös Åkeriet AB, org nr 559052-1901.

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	5		
Hyresintäkter	2	426 631	435 165
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 063
		426 631	436 228
Rörelsens kostnader	5		
Fastighetskostnader	4	-125 065	-123 322
Övriga externa kostnader	6	-25 607	-26 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10, 11	-113 637	-21 391
Resultat från fastighetsförsäljning		-86 931	-65
		-351 240	-170 962
Rörelseresultat		75 391	265 266
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	458 290	7 364
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	500	0
Ränteintäkter		298	222
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		324 671	301 519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 031	-96 866
Räntekostnader till koncernföretag		-339 605	-321 120
		343 123	-108 881
Resultat efter finansiella poster		418 514	156 385
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-31 782	0
Förändring av avskrivningar utöver plan		876	-18 463
Erhållna koncernbidrag		14 370	3 860
Lämnade koncernbidrag		0	-102 860
		-16 536	-117 463
Resultat före skatt		401 978	38 922
Skatt på årets resultat	9	-2 870	-22 571
Övriga skatter	9	-112	-0
Årets resultat och totalresultat		**398 996**	**16 351**

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	3 062 723	3 336 451
Inventarier, verktyg och installationer	11	325	337
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	239 222	241 360
Summa materiella anläggningstillgångar		3 302 270	3 578 148
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	297 444	256 184
Fordringar hos koncernföretag		5 895 643	5 210 252
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	450	450
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	5	5
Andra långfristiga fordringar	16	950	994
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 194 492	5 467 885
Summa anläggningstillgångar		9 496 762	9 046 033
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	17		
Kundfordringar		2 938	3 076
Fordringar hos koncernföretag		35 723	12 108
Aktuell skattefordran		0	9 831
Övriga fordringar		27 976	7 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 233	9 386
Summa kortfristiga fordringar		73 870	41 490
Summa omsättningstillgångar		73 870	41 490
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 570 632**	**9 087 523**

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	100	100
Uppskrivningsfond		126 489	126 489
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		126 609	126 609
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		512 611	496 260
Årets resultat		398 996	16 351
Summa fritt eget kapital		911 607	512 611
Summa eget kapital		1 038 216	639 220
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	19	99 140	67 358
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		218 017	218 893
Summa obeskattade reserver		317 157	286 251
Avsättningar	20		
Uppskjuten skatteskuld		204 926	221 698
Summa avsättningar		204 926	221 698
Långfristiga skulder	17, 21		
Skulder till kreditinstitut		1 767 920	1 916 664
Skulder till koncernföretag		5 776 949	5 776 874
Summa långfristiga skulder		7 544 869	7 693 538
Kortfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut	21	24 744	20 020
Leverantörsskulder		3 939	9 722
Skulder till koncernföretag		327 695	112 839
Aktuell skatteskuld		9 590	0
Övriga skulder		11 391	1 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	88 105	103 011
Summa kortfristiga skulder		465 464	246 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 570 632**	**9 087 523**

Diös Norrland AB
Org.nr. 556230-8212

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	100	126 489	20	596 260	722 869
Årets resultat				16 351	16 351
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-100 000	-100 000
Utgående balans per 31 december 2023	100	126 489	20	512 611	639 220
Ingående balans per 1 januari 2024	100	126 489	20	512 611	639 220
Årets resultat				398 996	398 996
Utgående balans per 31 december 2024	100	126 489	20	911 607	1 038 216

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		75 391	265 266
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	194 564	21 660
Erhållen ränta m.m.		324 969	301 741
Erlagd ränta		-440 636	-417 986
Betald inkomstskatt		-19 754	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		134 534	170 680
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		138	-3 076
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-21 507	6 309
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-5 783	-5 430
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		322 001	-172 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten		429 383	-4 260
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	10	-2 707	-363
Försäljning av byggnader och mark		175 186	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-91 165	-229 679
Förvärv av koncernföretag	13	-41 417	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	13	457 592	0
Årets lämnade lån till koncernföretag		-683 852	0
Årets amorteringar från koncernföretag		0	61 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-186 363	-168 982
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-99 000	-8 478
Upptagna långfristiga lån		0	227 000
Amortering långfristiga lån		-144 020	-45 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-243 020	173 242
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 Norrland 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.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 i kraft
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.

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.

Finansiella instrument
För redovisning av finansiella instrument tillämpar företaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Omsättningstillgångar redovisas till lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Med anskaffningsvärde avses utgifterna för tillgångens förvärv samt utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Med nettoförsäljningsvärde avses försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. För vad som ingår i anskaffningsvärde, se ovan.

Valuta
Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

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

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader för andelar i koncernföretag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Ett moderföretag får redovisa anteciperad utdelning och koncernbidrag från dotterföretag i det fall moderföretaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderföretaget innan dess finansiella rapporter publiceras fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

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.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i 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. Eventuealförpliktelser redovisas i not.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Odiskonterat belopp avseende icke uppsägningsbara leasingavtal exklusive variabla leasingavgifter:		
Nettoomsättning uppdelad på verksamhetsgren		
Leasingintäkter	352 165	362 403
Serviceintäkter	74 466	73 825
	426 631	436 228
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	61 500	124 439
Senare än ett år men inom fem år	256 200	281 773
Senare än fem år	113 123	48 539
	430 823	454 751

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 mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 30 832 Tkr (23 885). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Statliga stöd	0	1 063

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader	-87 631	-84 610
Reparation och underhåll	-11 393	-11 749
Fastighetsskatt	-23 675	-24 542
Fastighetsförsäkring	-2 366	-2 421
	-125 065	-123 322

Not 5 Inköp och försäljning inom koncernen

	2024	2023
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,5%	0,5%
Andel av inköpen som avser koncernföretag	17,7%	19,6%

Not 6 Ersättning till revisorer

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

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultatandelar från kommanditbolag	1 420	7 364
Resultat försäljning andelar koncernföretag	456 870	0
	458 290	7 364

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024	2023
Utdelning	500	0
	500	0

NOTER

Not 9	**Skatt på årets resultat**	**2024**	**2023**
	Aktuell skatt	-19 642	-1
	Uppskjuten skatt	16 772	-22 570
	Justeringar avseende tidigare år	-112	0
		-2 982	-22 571
	Avstämning av effektiv skatt		
	Resultat före skatt	401 978	38 922
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-82 807	-8 018
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-17 682	-1 146
	Ej skattepliktiga intäkter	94 261	19 923
	Skattemässiga justeringar	-6 046	3 411
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-364	-269
	Skatt hänförlig till tidigare år	-112	0
	Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	16 772	-22 570
	Ej avdragsgillt räntenetto	-7 004	-13 902
	Summa	-2 982	-22 571

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

NOTER

Not 10	**Förvaltningsfastigheter**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	4 107 462	3 930 743
	Inköp/omklassificering	95 967	176 824
	Försäljningar/utrangeringar	-321 930	-105
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 881 499	4 107 462
	Ingående avskrivningar	-962 398	-839 061
	Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	69 993	40
	Återföring av avskrivning på återförd nedskrivning	0	-13 637
	Årets avskrivningar	-110 891	-109 700
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 003 296	-962 398
	Ingående uppskrivningar	238 881	241 623
	Försäljningar/utrangeringar	-4 133	0
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 734	-2 742
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	232 014	238 881
	Ingående nedskrivningar	-47 494	-152 234
	Återförd nedskrivning	0	110 240
	Årets nedskrivningar	0	-5 500
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-47 494	-47 494
	Utgående redovisat värde	3 062 723	3 336 451
	Redovisat värde byggnader	2 814 082	3 071 268
	Redovisat värde mark	248 641	265 183
		3 062 723	3 336 451
	Uppgift om verkligt värde		
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	4 901 609	5 204 176

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 11	**Inventarier, verktyg och installationer**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	2 957	3 002
	Omklassificeringar	0	-45
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 957	2 957
	Ingående avskrivningar	-2 620	-2 653
	Omklassificeringar	0	45
	Årets avskrivningar	-12	-12
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 632	-2 620
	Utgående redovisat värde	325	337

Not 12	**Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	241 360	188 346
	Inköp	91 165	229 679
	Omklassificeringar	-93 303	-176 665
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 222	241 360
	Utgående redovisat värde	239 222	241 360

NOTER

Not 13 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal %/Kap. andel %	2024-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Redovisat värde
Diös Norrlandskusten AB 556539-5612	Östersund	100 100,00%	48 000	48 000
Diös Mitt AB 556065-5796	Östersund	100 100,00%	140 612	140 612
Fastighets KB Alderholmen i Gävle 916625-2859	Östersund	99 99,00%	35 250	35 250
Fastighets KB Äland 916633-8096	Östersund	99 99,00%	9 167	9 167
KB Fryno 969630-5490	Östersund	99 99,00%	16 872	16 872
KB Snyltbaggen 969630-7595	Östersund	99 99,00%	538	538
Diös Åkeriet 11 AB 559052-1901	Östersund	100 100,00%	5 554	5 554
Diös Väntan 11 AB 559304-1246	Östersund	100 100,00%	34	35
Diös Väntan 15 AB 559360-5701	Östersund	100 100,00%	0	39
Diös Väntan 16 AB 559360-5719	Östersund	100 100,00%	0	39
Diös Väntan 17 AB 559360-5727	Östersund	100 100,00%	0	39
Diös Väntan 18 AB 559360-5735	Östersund	100 100,00%	0	39
Diös Väntan 24 AB 559475-2577	Östersund	100 100,00%	25	0
Diös Väntan 33 AB 559484-6874	Östersund	100 100,00%	25	0
Diös Väntan 35 AB 559484-6890	Östersund	100 100,00%	25	0
Diös Väntan 38 AB 559484-6924	Östersund	100 100,00%	25	0
Diös Väntan 39 AB 559465-8147	Östersund	100 100,00%	25	0
Diös Väntan 43 AB 559498-7710	Östersund	100 100,00%	25	0
Diös Väntan 44 AB 559498-7728	Östersund	100 100,00%	25	0
Diös Sigge 5 AB 559065-1922	Östersund	100 100,00%	34 858	0
Diös Skräddaren 2 AB 559070-4556	Östersund	100 100,00%	6 384	0
			297 444	256 184

Ingående anskaffningsvärde	427 624	428 565
Inköp	41 416	0
Försäljningar/utrangeringar	-156	-1 405
Resultatandelar handels- och kommanditbolag	0	464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	468 884	427 624
Ingående nedskrivningar	-171 440	-171 440
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-171 440	-171 440
Utgående redovisat värde	297 444	256 184

NOTER

Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Företag			2024-12-31	2023-12-31
Organisationsnummer	**Säte**	**Antal %/Kap. andel %**	**Redovisat värde**	**Redovisat värde**
Fastighets AB Norkom		50	450	450
556483-5337	Sveg	50,00%		
			450	450

Ingående anskaffningsvärde	450	450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450	450

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	845	845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	845	845
Ingående nedskrivningar	-840	-840
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-840	-840
Utgående redovisat värde	5	5

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	994	1 036
Amorteringar	-44	-42
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950	994
Utgående redovisat värde	950	994

Not 17 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 18 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	1 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	1 000	100,00

Samtliga aktier är av samma aktieslag, fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal.

Not 19 Periodiseringsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2019	17 700	17 700
Periodiseringsfond 2020	16 800	16 800
Periodiseringsfond 2021	20 612	20 612
Periodiseringsfond 2022	12 246	12 246
Periodiseringsfond 2024	31 782	0
	99 140	67 358

NOTER

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde förvaltningsfastigheter	204 926	221 698
Redovisat värde vid årets slut	204 926	221 698

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6%.

Not 21 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 767 920	1 916 664
Amortering inom 1 år	24 744	20 020
Amortering inom 2 till 5 år	98 976	80 080
Amortering efter 5 år	1 668 944	1 836 584
Skulder till koncernföretag	5 776 949	5 776 874
Amortering efter 5 år	5 776 949	5 776 874

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	68 505	80 073
Upplupna driftskostnader	8 755	5 639
Upplupna räntekostnader	803	1 064
Upplupna projektkostnader	5 527	14 390
Övrigt	4 515	1 845
	88 105	103 011

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	113 637	126 131
Nedskrivning	0	5 500
Återföring av nedskrivning	0	-110 240
Rearesultat vid försäljning av materiella och immateriella anläggningtillgångar	80 884	65
Övriga poster	43	204
	194 564	21 660

NOTER

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	512 611
årets vinst	398 996
	911 608
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	911 608
	911 608

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 10 900 tkr har erhållits från Diös Invest AB, org nr 556626-0161, 2 680 tkr från Diös Mitt AB, org nr 556065-5796, 340 tkr från Diös Norrlandskusten AB, org nr 556539-5612 och 450 tkr från Diös Åkeriet AB, org nr 559052-1901.

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 579 801	2 782 601
varav till förmån för koncernföretag	*1 911 196*	*744 205*
Pantsatta aktier i dotterbolag	235 408	194 166
Pantsatta andelar i KB som är dotterbolag	52 660	52 660

Not 26 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvar som bolagsman i kommandit- och handelsbolag	251 406	297 548
	251 406	297 548

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 28 Transaktioner med närstående

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar koncernföretag	5 895 643	5 210 252
Kortfristiga fordringar koncernföretag	35 723	12 108
Långfristiga skulder koncernföretag	-5 776 949	-5 776 874
Kortfristiga skulder koncernföretag	-327 695	-112 839
	-173 278	-667 353

De transaktioner med närstående som förekommit under året, bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Se not 4 för koncerninterna försäljningar och inköp. Den större transaktionen under året avser management fee till moderbolaget Diös Fastigheter AB. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Norrland har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktioner som varit eller är ovanliga till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2024.

Not 29 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Diös Norrland AB
Org.nr. 556230-8212

NOTER

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 Norrland AB
organisationsnummer 556230-8212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Norrland 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 Norrland AB s 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 Norrland 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 Norrland 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 Norrland 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

List of Signatures

Diös ÅR 2024 fastställd 10 mars styrelse_sign.pdf

Name	Method	Signed at
KENT ÅKERLUND	BANKID	2025-03-12 12:54 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 590487BED87C4D69AA73DF0AB9C0604F

List of Signatures

Diös ÅR 2024 fastställd 10 mars.pdf

Name	Method	Signed at
David Andreas Carlsson	BANKID	2025-03-12 11:56 GMT+01
RAGNHILD BACKMAN	BANKID	2025-03-12 10:38 GMT+01
Bob Persson	BANKID	2025-03-12 09:54 GMT+01
Erik Mathias Won Tallbom	BANKID	2025-03-12 09:24 GMT+01
Erika Margareta Olsen	BANKID	2025-03-12 09:04 GMT+01
PETER STRAND	BANKID	2025-03-12 12:22 GMT+01
Per-Gunnar Persson	BANKID	2025-03-12 12:17 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

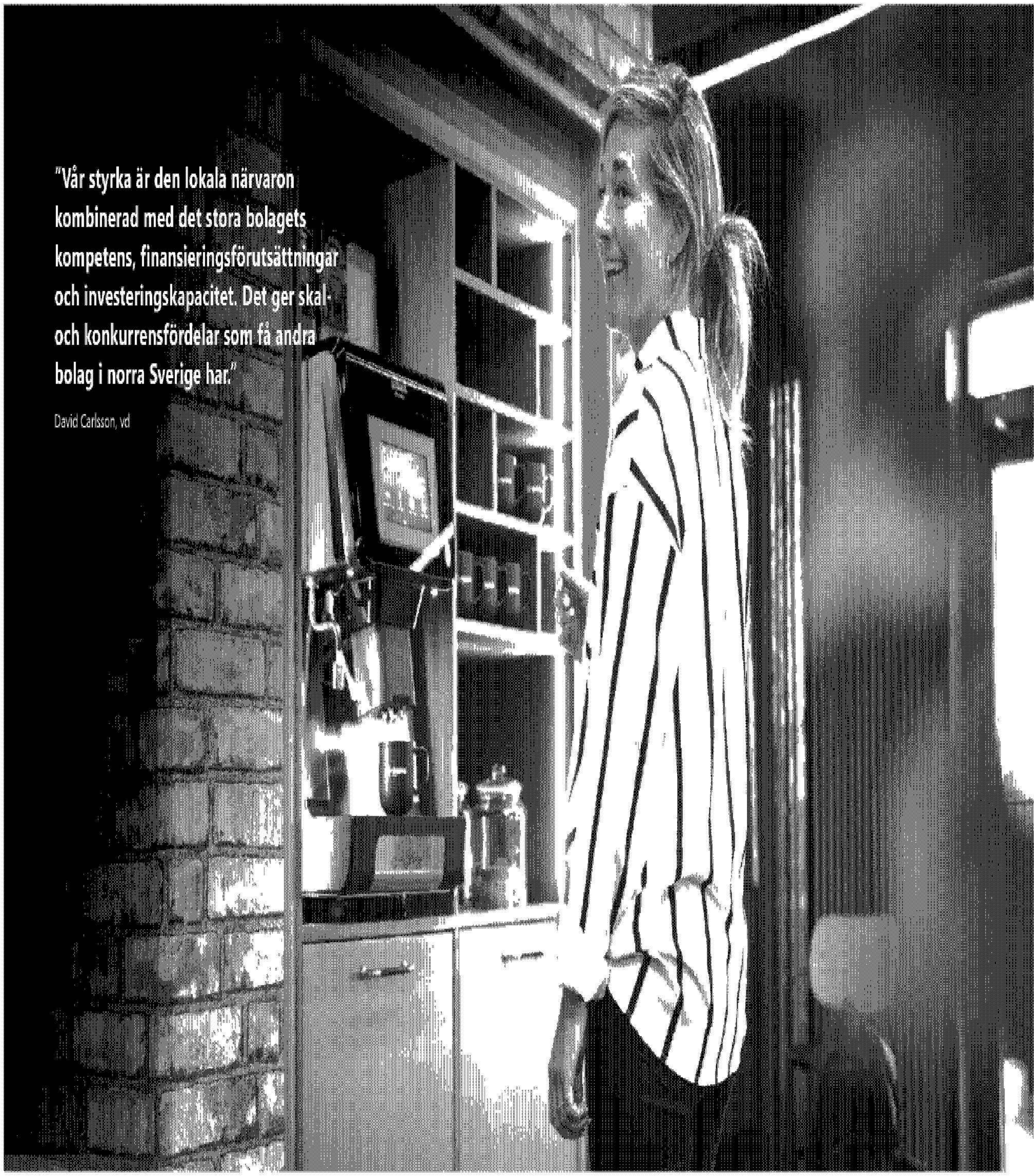
External reference: 34ECED7B248A4F7B95BEF1C6B84408A3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
580487BED87C4D69AA73CF0AB8C0604F

Diös

Diös Fastigheter Årsredovisning 2024



Omslagsbild: Matilda Fredriksson, kommersiell förvaltare och utflykare, hos vår hyresgäst Sigma

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
D4EC2D7E-D15A-4F7E-66BE-1C6B2A108A3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
090487EED87D4D89AA73DF0AB5C06064F

Innehåll

Introduktion 4

Det här är Diös 4
Året i korthet 5
Mål och utfall 6
Vd-ord 8

Marknad 10

Marknadsutblick 10

Strategi och affär 14

Våra affärsenheter 14
Vårt bestånd 15
Vår affärsmodell 16
Strategiska prioriteringar 17
Omställning för framtiden 18
Kapitalisera på tillväxtmöjligheter 22
Rätt hyresgäst på rätt plats 23
Fastigheter med blandat innehåll 24
Fokus på kontor 26
Lokal närvaro 30
Engagerade medarbetare 32
Finansiell riskhantering 34
Transaktionsstrategi 35

Ekonomisk redovisning 36

Förvaltningsberättelse 37
Risker och riskhantering 40
Bolagsstyrningsrapport 44
Styrelse 52
Koncernledning 53

Finansiella rapporter 54

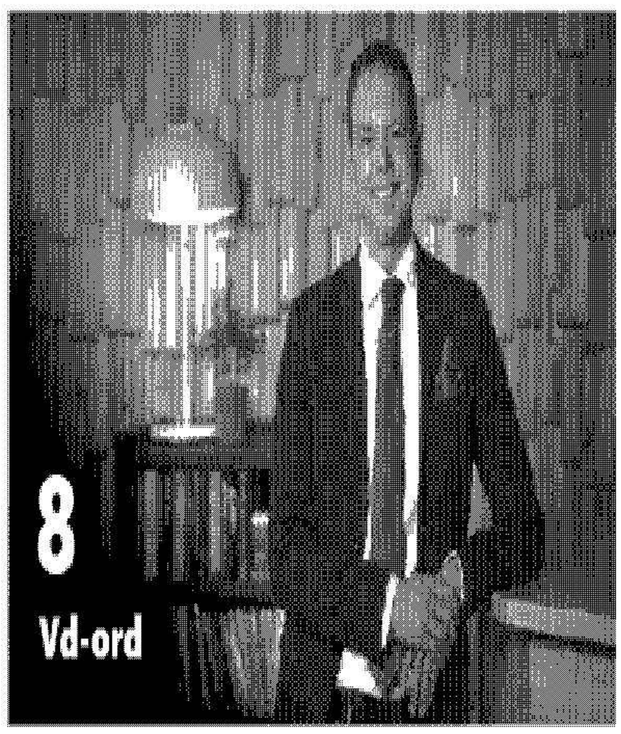
Noter 62
Revisionsberättelse 83

Hållbarhetsrapport 88

Miljö och klimat 90
Människor 92
Schyssta affärer 93
Principer för hållbarhetsupplysningar 95

Nyckeltal 109

Definitioner 116
Femårsöversikt 117







Diös legala finansiella rapporter återfinns på sidorna 54–82 och är reviderade av bolagets revisorer. Diös hållbarhetsredovisning har översiktligt granskats av bolagets revisorer.
Vilka sidor redovisningen omfattar framgår av sidhänvisningen i GRI-index på sidorna 107–108.

Det här är Diös

Vi är fastighetsbolaget som satsar fullt ut på norra Sverige. Med en unik position i våra tio städer skapar vi hållbar tillväxt genom kommersiell fastighetsutveckling för våra hyresgäster, för våra aktieägare och för oss som bolag. Vårt erbjudande är kommersiella lokaler – i rätt läge för rätt hyresgäst. En tredjedel av våra hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet och drygt hälften av de totala hyresintäkterna kommer från kontor.



150
anställda

323
fastigheter

31,4
fastighetsvärde, mdr

1 580
uthyrningsbar yta, tkvm

2,5
intäkter, mdr

99%
fossilfri energi

44%
miljöcertifierade fastigheter

54%
grön finansiering

Vision

Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.

Affärsidé

Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i växande städer i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar affär.

Mission

Vi skapar Sveriges mest attraktiva platser med rätt innehåll där människor vill vara, bo, arbeta och mötas.

Värdegrund

Enkla: Vi är tydliga, öppna och ärliga.

Nära: Vi är intresserade, lyssnar och är tillgängliga.

Aktiva: Vi går från ord till handling, tar ansvar och vågar fatta beslut.

Hyresgästlöfte

Allt är möjligt! Vi vill att det ska gå bra för våra hyresgäster och allt är möjligt. Hyresgästerna är vårt primära fokus – går det bra för dem går det bra för oss.

Elrik Pedersen, energiingenjör.

Året i korthet

Det har varit ett transaktionsintensivt år. Den fortsatt osäkra marknaden gjorde att vårt fokus inledningsvis var på att stärka balansräkningen och vi tog tillfället i akt att avyttra icke kärnfastigheter, det vill säga fastigheter där vi inte ser oss som långsiktiga ägare. Vårt driftöverskott har varit stabilt och uthyrningen god, vilket visar på en motståndskraftig hyresmarknad. Vi hade en något lägre uthyrningsgrad under året, främst kopplad till avyttringar och nybyggnationer, vilket var planenligt. De förvärv som gjordes mot slutet av året stärkte vår portfölj i linje med strategin och ledde oss tillbaka in på tillväxtspåret. På hållbarhetsfronten överträffade vi vårt energisparmål för året och certifierade ytterligare 19 fastigheter.

Trots den fortsatta osäkerheten på marknaden visade hyresgästerna betalningsvilja för rätt lokal på rätt plats. Det finns fortfarande en stor tillväxtpotential i de städer som vi är verksamma i och vi fortsätter att aktivt driva utvecklingen av dessa.

"Vi ser en fortsatt ökad inflyttning av företag och människor till våra städer, trots den allmänna ekonomiska inbromsningen som varit. Detta har fortsatt att driva efterfrågan på lokaler för kontor och bostäder i rätt lägen."

David Carlsson, vd

Stark nyuthyrning

Intresset för att etablera kontor och andra kommersiella verksamheter i våra städer har varit fortsatt högt. Under 2024 har vi välkomnat och tecknat avtal med flera spännande hyresgäster inom både offentlig och privat sektor, bland annat Plikt- och prövningsverket i Umeå, Akademiska Hus i Luleå, Kronofogden i Umeå och Luleå, H&M i Östersund och Skellefteå, Åhléns i Mora och Trafikverket i Sundsvall.

Läs mer om vår marknad på sidorna 10–12.

Projekt

Under året utvecklades flera nya projekt. Ett av dem som har färdigställts är Högskolan Dalarnas nya campus i Borlänge som öppnade inför höstterminen. Samtidigt har vi gjort stora framsteg i utvecklingen av det nya området Västra Stranden i Luleå. Vår första hyresgäst, Försäkringskassan, har flyttat in i den första färdigställda byggnaden, och mer än hälften av de planerade bostäderna har redan sålts.

Se listan över aktuella projekt på sidan 69.

Tillbaka till tillväxt

Under första halvåret fokuserade vi på att stärka balansräkningen, främst genom att avyttra icke kärnfastigheter, för att under andra halvåret även fokusera på tillväxt genom förvärv i strategiska lägen och städer. Vi förvärvade bland annat fastigheter för 940 mkr i Luleå och Gävle i oktober.

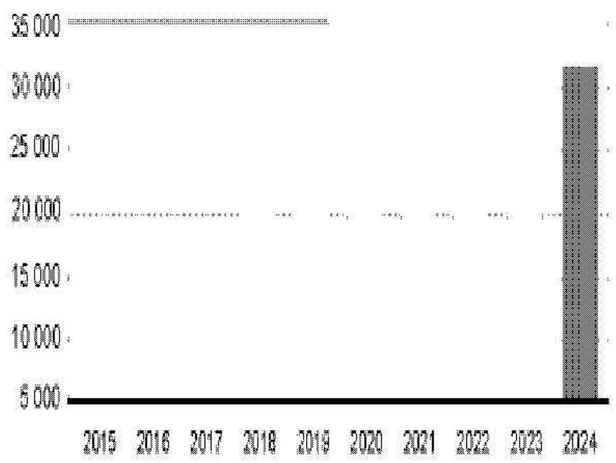
Läs mer om hur vi hanterar finansiella risker på sidan 34.

Vi välkomnade vår nya vd

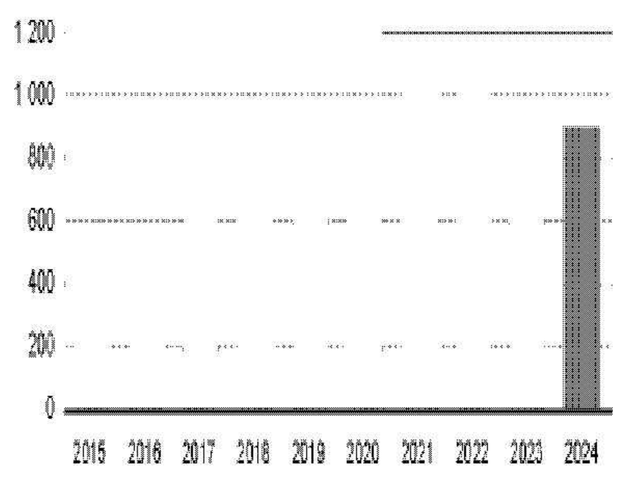
Som vi meddelade i februari 2024 avgick Knut Rost som vd den 31 december 2024. David Carlsson utsågs till ny vd och tillträdde den 1 januari 2025. David har lång erfarenhet från ledande positioner inom fastighetsbranschen och gedigen kunskap om vår marknad i norra Sverige.

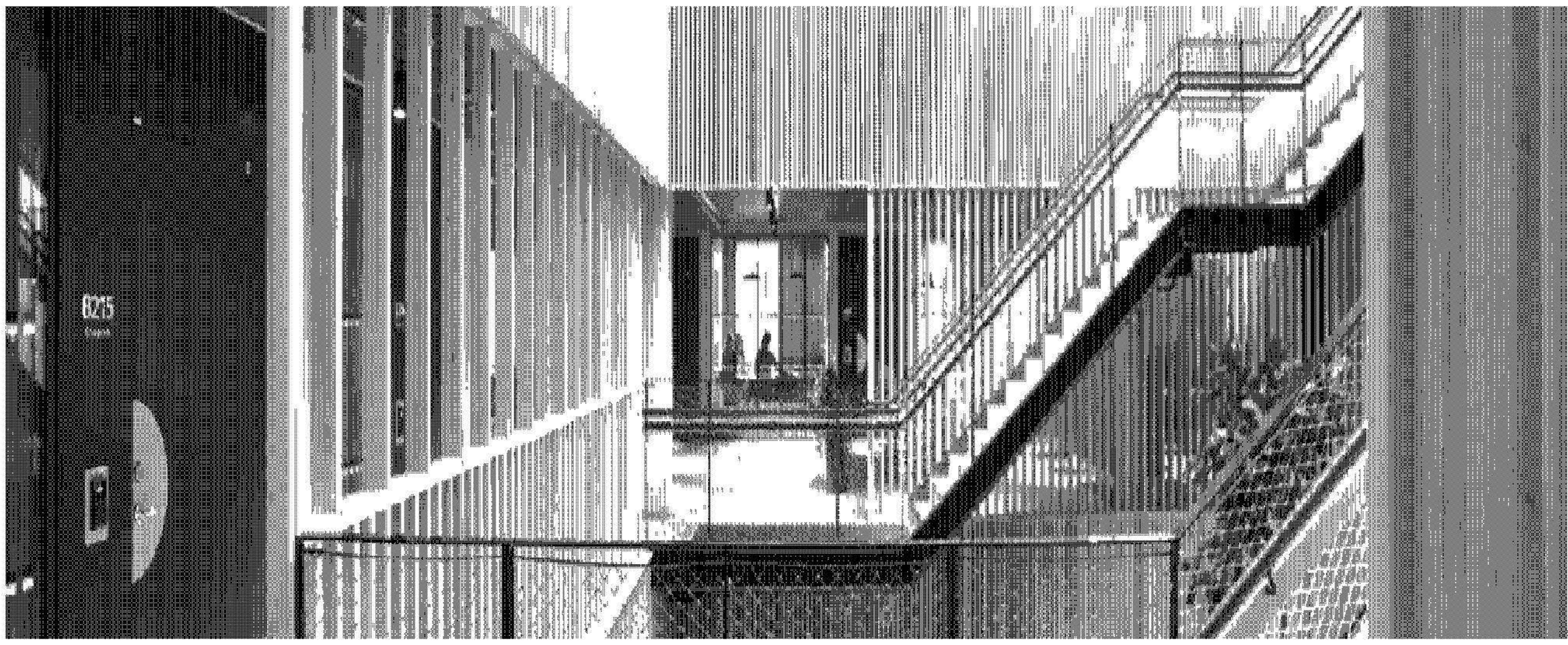
Läs lönna vår koncernledning på sidan 52.

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR





Mål och utfall

Vi fokuserar på ett starkt kassaflöde och genomför affärer med balanserad finansiell risk. Vi investerar i en fastighetsportfölj som möjliggör minskad klimatpåverkan och grön finansiering samt skapar förutsättningar för långsiktigt ökade fastighetsvärden, avkastning och inspirerande städer.

12%
avkastning på eget kapital

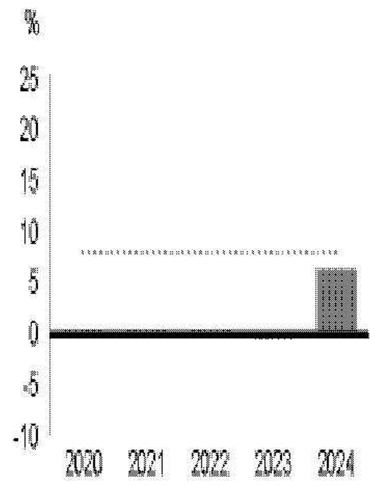
50%
minskade CO_2-utsläpp till 2030

Övergripande mål

Avkastning på eget kapital

Mål: 12% i snitt

Utfall: 6,1%

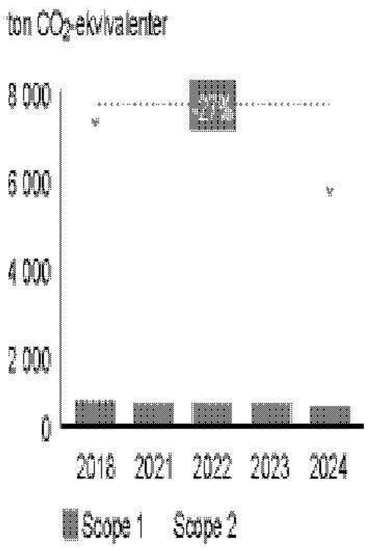


Ett långsiktigt och förutsägbart värdeskapande för våra ägare är en förutsättning för att ha förtroende på marknaden och kunna attrahera kapital för tillväxt.

Minskade växthusgasutsläpp

Mål: 50% till 2030

Utfall: 27%



Minskade Scope 1- och 2-utsläpp genom lägre energianvändning, tekniska lösningar och rätt materialval skapar förutsättningar för långsiktig lönsamhet och ett attraktivt erbjudande.



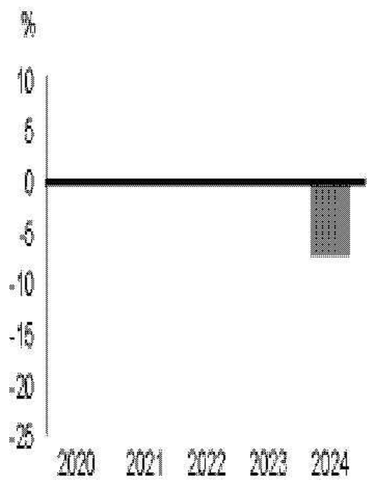
Högskolan Dalarnas nya campus i Borlänge.

Övriga mål

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

Mål: 10% i snitt

Utfall: -7,6%

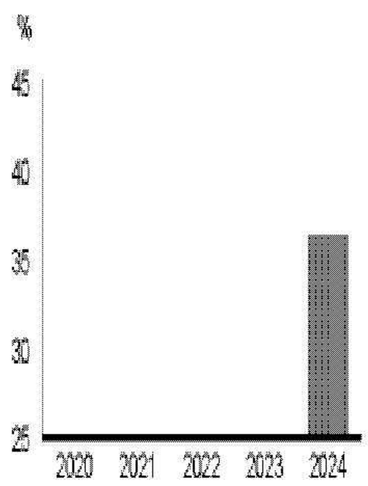


Tillväxtmålet leder mot en kontinuerlig lönsam utveckling av verksamheten. Det möjliggör investeringar, utdelning och god avkastning till våra ägare.

Soliditet

Mål: ≥35%

Utfall: 36,2%

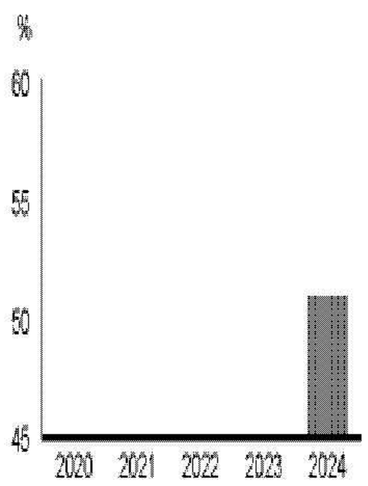


En sund kapitalstruktur minskar den finansiella risken i bolaget. Det ökar förtroendet för oss och förbättrar våra finansieringsvillkor.

Belåningsgrad

Mål: <55%

Utfall: 52,9%



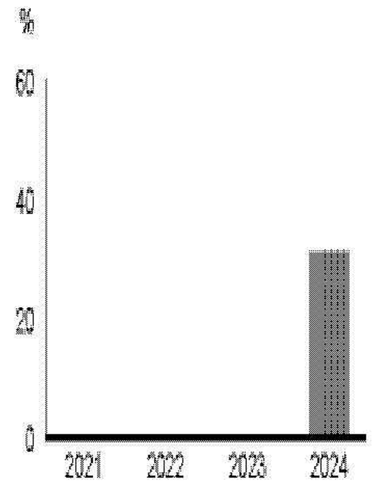
Belåningsgraden är en riskbegränsande faktor. En sund belåning skapar möjligheter till affärer samt en konkurrenskraftig kostnad för kapital.

Läs mer om vår transaktionsstrategi på sidan 35.

Gröna fastigheter

Mål: 55% till 2026

Utfall: 31%



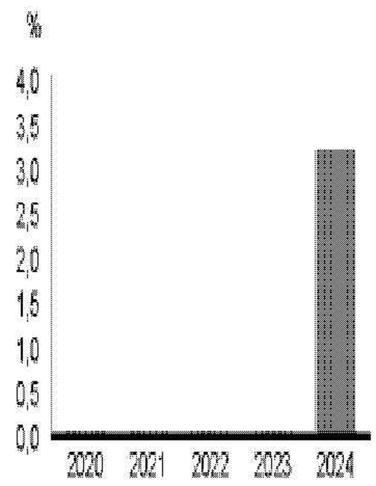
Gröna fastigheter ger ett effektivt och attraktivt bestånd, med lägre risk och bättre tillgång till kapital, samt bidrar till våra klimatmål.

Begreppet gröna fastigheter infördes 2021.
För definitionen av en grön fastighet, se sidan 116.

Energibesparing

Mål: -3% i jämförbart bestånd

Utfall: -3,2%



Energieffektivitet är avgörande för att upprätthålla en rimlig nivå på driftskostnaderna och för att uppnå våra klimatmål.

För mer information om vår energianvändning, se not H2 på sidan 98.

Lokal närvaro skapar utveckling och tillväxt

Att få leda och vara en del av ett så starkt och fint bolag som Diös är en ynnest. Målet är tydligt; att säkerställa förutsägbar lönsamhet över tid och med det skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Vi lägger ett transaktionsintensivt år bakom oss då vi under första halvåret fokuserade på att stärka balansräkningen genom att avyttra icke kärnfastigheter, för att under andra halvåret fokusera på tillväxt genom förvärv i strategiska lägen och städer.

Årets resultat är stabilt justerat för transaktioner

Förvaltningsresultatet för året uppgår till 892 mkr (903). Förändringen förklaras främst av transaktioner där vi har avyttrat 45 fastigheter medan vi har förvärvat 9 fastigheter, vilket påverkar hyresintäkterna med -120 mkr för 2024. Trots lägre styrräntor från Riksbanken i slutet av året ökar finansnettot något, detta beroende på högre räntekostnader i början av året och kostnader kopplade till omstruktureringar och förfall i derivatportföljen. Sett till driftnettot så ökar det med 1 procent till 1 728 mkr (1 711). Värt att notera är att vi under 2023 erhöll elstöd om 12 mkr under fjärde kvartalet vilket påverkar övriga intäkter.

Uthyrningen har gått fortsatt starkt under året, med en nettouthyrning om 32 mkr (19). Värt att notera är att nettouthyrningen har varit positiv alla fyra kvartalen 2024, och varit positiv 22 av de senaste 24 kvartalen. Det vittnar om en stark hyresmarknad. Uthyrningsgraden minskar till 91 procent (92), främst kopplat till transaktioner och nyproduktion, vilket är förväntat. Vi har avyttrat fullt uthyrda bostadsfastigheter under året och det har påverkat uthyrningsgraden negativt. Samtidigt har vi och andra aktörer färdigställt projekt i Luleå, Umeå och Östersund, vilket har medfört en viss tillfällig vakansökning på marknaden. Vi bedömer att dessa vakanser kommer att minska genom underliggande tillväxt, samt att det inte färdigställs några nya större kontorsprojekt kommande år. Trots lågkonjunkturen ser vi bara mindre effekter av hyresgäster som önskar minska sina lokaler samtidigt som våra kundförluster ligger fortsatt stabilt på en låg nivå och likaså givna hyresrabatter.

Stigande hyresnivåer

De största uthyrningarna under året var till Plikt- och prövningsverket i Umeå, om cirka 4 000 kvm med en hyra på över 3 300 kr/kvm och inflyttning i maj 2026, samt till Scandic Go i Umeå, om cirka 2 600 kvm och med ett 20-årigt avtal. Affärerna visar på den starka marknaden och den hyrestillväxt vi har i Umeå. För fem år sedan var topphyrorna 2 400 kr/kvm vilket ger en ökning på nästan 40 procent till nuvarande nivåer.

För tillfället visar Umeå, Luleå och Gävle vägen med god efterfrågan och stigande hyresnivåer. Trots de tuffa ekonomiska förutsättningarna som varit, med hög inflation och högre räntor, består betalningsviljan och betalningsförmågan för rätt lokal i rätt läge och med god standard. På samtliga marknader har vi omförhandlat avtal på hyresnivåer som följer de senaste årens indexutveckling. Motståndskraften hos våra hyresgäster har varit väldigt god under den senaste lågkonjunkturen, med hyresförluster på grund av konkurser i linje med det historiska snittet.

Kontorsnärvaro främjar innovation och stärker företagskulturen

Hybridarbetet och dess påverkan på lokalanvändningen debatteras flitigt. Det råder en försiktighet bland våra hyresgäster att göra alltför stora förändringar baserat på trender i arbetssätt, då kostnaden för lokalförändringen tar många år att räkna hem. Trenden är nu att arbetsgivare vill att medarbetarna återgår till kontoret i syfte att minska psykisk ohälsa, öka effektiviteten, stärka företagskulturen och ge goda förutsättningar för innovation. Vi ser att det varumärkesstärkande kontoret blir allt viktigare för att vara en attraktiv arbetsgivare, både inom privat som offentlig sektor.

Marginalkostnaden för skulden sjunker

Styrräntan har fortsatt sjunka och så även marginalerna på både bank- och kapitalmarknad. Snitträntan vid årets utgång uppgick till 4,3 procent (4,5) och vi ser att marginalkostnaden för ny upplåning är lägre än snittet i portföljen. Vi har god tillgång till kapital från flertalet finansieringskällor vilket medför en trygghet samtidigt som vårt starka kassaflöde skapar investeringsutrymme. Nettoskulden genom EBITDA uppgår till stabila 10,1 (10,4) vilket är bland de starkaste i relation till andra noterade svenska fastighetsbolag.

Kontinuerlig energioptimering

Vi är väldigt stolta över att nå vårt energisparmål för året. En besparing om 3,2 procent i jämförbart bestånd mot målet om minst 3 procent. Kontinuerlig optimering och medvetenhet har tillsammans med investeringar i effektivare fastigheter gett utdelning och vi fortsätter enträget det på många sätt viktiga arbetet som också ger bra ekonomisk avkastning. Vårt fastighetsbestånd är väl förberett för kommande regelverk som EPBD.

Fundamentala faktorerna för tillväxt finns kvar

Utfallet i det amerikanska valet skapar osäkerhet med hot om tullar och lägre skatter, vilket påverkar inflationsförväntningar och därmed långräntor. Det i sin tur påverkar inställningen till investeringar i fastigheter och fastighetsaktier. Både pandemin, kriget i Ukraina och efterföljande inflationschock visar att Diös är riggade för att hantera det oväntade, både operationellt och finansiellt. Vårt fokus på högavkastande, centrala och moderna

fastigheter i flera städer differentierar oss, vilket har visat sig ge en stabil lönsamhet även i turbulenta tider.

I Sverige börjar räntesänkningarna få positiv effekt på ekonomin i sin helhet. Trots de bakslag som träffat företag inom den gröna omställningen har vi goda förutsättningar för fortsatt tillväxt i norra Sverige. De fundamentala faktorerna och konkurrensfördelarna som fossilfri energi, råvaror, tillgång till mark och en stabil och transparent styrningsstruktur har inte förändrats. Vår marknad kommer fortsatt växa på lång sikt och vi investerar i städernas tillväxtförutsättningar, inte utifrån enskilda bolags affärsplaner.

Handen i marknaden

Diös styrka är vår lokala närvaro kombinerad med en storlek på bolaget som skapar stordriftsfördelar i form av kompetens, goda finansieringsförutsättningar och investeringskapacitet. Det ger skal- och konkurrensfördelar som få andra bolag i norra Sverige har.

Jag tror på utvecklingen och tillväxten i norra Sverige. Den gröna omställningen har bara börjat och de förväntade effekterna av NATO-medlemskapet har vi ännu inte sett. I grunden finns en underliggande tillväxt driven av ett aktivt näringsliv, framåtlutade kommuner, utbildning, kultur, idrott, närhet till natur och samtidigt urbana kvaliteter. Fantastiska förutsättningar för att leva ett aktivt och hållbart liv.

Jag ser fram emot att fortsatt driva utvecklingen av våra städer utifrån respektive stads styrkor. Utveckling som skapar värde för våra hyresgäster, för våra städer och givetvis för våra ägare.

David Carlsson, vd



Norra Sverige – en stark drivkraft i den svenska ekonomin

Vår marknad består av städer i norra Sverige med tillväxtpotential, präglade av god tillgänglighet, stark entreprenörsanda, framåtblickande kommuner och välutvecklade transportförbindelser. Här finns även universitet som bidrar till innovation och nya företag. Allt detta ligger dessutom nära naturen – vilket ger goda förutsättningar för ett aktivt och hållbart liv.

Just nu pågår de största investeringarna i modern tid på vår marknad. Många av dessa är riktade mot den gröna industriella omställningen, samtidigt som det sker betydande satsningar inom basindustrin, försvaret, nyetableringar av företag och ett växande utbud av stadsnära erbjudanden och tjänster.

Andra trender, som ökade krav på kvalitativa kontor, urbanisering och en ökad efterfrågan på bättre balans mellan arbete och fritid, påverkar också utvecklingen i våra städer. Diös växer genom att möjliggöra och kapitalisera på marknadens tillväxt.

Investeringar för att möjliggöra den gröna omställningen

I juni 2024 presenterade den svenska regeringen en omfattande strategi för Norrbottens och Västerbottens län. Strategin syftar till att samordna insatser och investeringar för att stödja den pågående gröna industriella transformationen i norra Sverige.

Minst 1 500 miljarder kronor beräknas investeras i svensk basindustri, exempelvis stål- och skogsindustrin. Norra Sverige har inte upplevt en liknande investeringsnivå eller inflyttning på över ett sekel, vilket genererar stark ekonomisk tillväxt. De branscher som drev tillväxten för mer än hundra år sedan – malm, stål och skog – genomgår nu en omfattande grön omställning.

Satsningarna på grön stålproduktion är betydande. Statliga LKAB investerar 400 miljarder kronor för att gå från pelletstillverkning till produktion av koldioxidfri järnsvamp i Malmberget. SSAB omstrukturerar hela sin nordiska produktionskedja och investerar 6,2 miljarder kronor i en eldriven ljusbågsugn. Genom att ersätta den traditionella masugnen – som ensam står för 10 procent av Sveriges koldioxidutsläpp – kan landets totala klimatavtryck minskas med tre procentenheter.

Den gröna omställningen leder till att helt nya företag etablerar sig på vår marknad och att befintliga verksamheter expanderar.

Investeringar i grön energi

En tillförlitlig försörjning av grön energi, särskilt genom vattenkraft, är avgörande för den gröna omställningen. Vår marknad, med sina rika naturresurser och geografiska läge, erbjuder mycket goda förutsättningar för fossilfri energiproduktion. Flera stora industriaktörer planerar att bygga ytterligare vindkraftverk i norra Sverige, vilket skulle stärka landets energiförsörjning ytterligare.

Med insikt om vätgasens avgörande roll i den gröna omställningen har EU-kommissionen aviserat investeringar på upp till 470 miljarder euro i vätgasteknologi fram till 2050. Den svenska regeringen meddelade i juni 2024 planer på att investera i vätgasledningar i norra Sverige för att påskynda utvecklingen av vätgasinfrastruktur och främja tillväxten av vätgasbaserade teknologier och industriet.

Forskning pågår kring energilagring i vattendrag i vår region, och smarta elnät som möjliggör lagring och distribution av hållbar energi finns redan på plats.

Investeringar i försvar

På grund av norra Sveriges geografiska läge, mellan Norge och Atlanten i väster och Finland och Ryssland i öster, har flera av våra städer en lång historia kopplad till det svenska försvaret. Sveriges NATO-medlemskap, som trädde i kraft 2024, innebär betydande framtida investeringar i totalförsvaret, vilket ytterligare driver tillväxten på vår marknad.

Investeringar i infrastruktur för att stärka och säkerställa militär rörlighet på vår marknad har redan tillkännagivits. Exempel på detta inkluderar upprustning av Malmbanan mellan Narvik och Luleå samt förstärkning av en bro vid Sundsvalls hamn. Ytterligare investeringar förväntas.

Investeringar i starkare infrastruktur

Samtidigt pågår andra kritiska infrastruktursatsningar i miljardklassen, såsom utbyggnad av järnvägsnätet med Ostkustbanan och Norrbotniabanan, utveckling av Luleås hamn samt stora förbättringar och utbyggnader av Svenska Kraftnäts elöverföringskapacitet i norr.

I Skellefteå bygger kommunen en ny 7 700 kvadratmeter stor kaj i Skelleftehamn, som beräknas vara färdig i slutet av 2027, och Schenker uppför en helt ny terminal, med planerad färdigställning i maj 2025.

Blomstrande 15-minutersstäder med ljusa framtidsutsikter

De omfattande investeringarna i norra Sverige bidrar till landets starkaste sysselsättningstillväxt och en arbetslöshet som är långt under riksgenomsnittet. Prognoser visar att över 100 000 personer kommer att behöva flytta till våra städer för att möta den växande efterfrågan på arbetskraft.

Enligt Nordea* förväntas norra Sverige ha en starkare ekonomisk tillväxt än resten av landet under 2025. Även om sysselsättningstakten kommer att avta i de allra nordligaste delarna av landet, förväntas vår marknad fortfarande ha en högre tillväxttakt än genomsnittet i resten av Sverige under det kommande året.

Fastighetsvärdena och hyresutvecklingen i regionstäderna har varit mer stabila än i storstäderna. Avkastningskraven är generellt högre och marknadshyrorna lägre, vilket innebär att kopplingen mellan marknadsräntor och fastighetsvärden är svagare, vilket har bekräftats genom flera konjunkturcykler, inte minst under pandemin och senaste årens inflationstryck och snabba räntehöjningar.

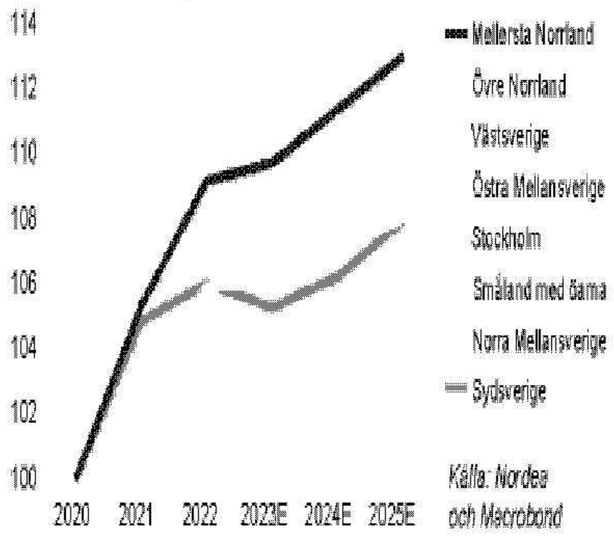
SYSSELSÄTTNINGSUTVECKLING

Sysselsättning (y/y %)	2021	2022	2023P	2024P	2025P
Västsverige	0.0	4.5	0.4	-2.2	0.3
Sydsverige	1.7	3.5	4.6	-0.4	0.6
Småland och Gotland	0.3	3.9	-0.7	0.1	0.3
Stockholm	1.4	2.8	0.5	-1.3	0.4
Östra Mellansverige	1.0	0.5	2.6	0.0	0.3
Norra Mellansverige	-1.9	4.7	1.0	2.4	0.1
Mellersta Norrland	3.3	0.6	0.2	-1.2	0.7
Övre Norrland	-1.6	3.5	1.6	3.5	0.9

**Källa: SCB Arbetskraftsundersökningar och Nordea Regionala utsikter #2-2024*

BRP-UTVECKLING INKL. PROGNOS

Index 2020 = 100, säsongsrensat, fasta priser



Källa: Nordea och Macrobond

Andra trender som driver tillväxt i specifika segment

Kvalitativa kontor i rätt läge: Efter Covid-19 har hyrorna för premiumkontorsytor ökat till 3 500 kr per kvadrat i flera av våra städer. Samtidigt som många hyresgäster har anpassat sina lokalbehov har kvalitativa kontor i centrala lägen blivit en viktig faktor för att locka tillbaka anställda till arbetsplatsen. Arbetsgivare som söker denna typ av lokaler efterfrågar även kontorslokaler med en hållbar profil, där utbudet för närvarande är begränsat. Denna ökade efterfrågan på kvalitativa, framtidssäkrade lokaler i riktigt bra lägen bidrar till en så kallad "polarisering av kontorshyresmarknaden" och förväntas bli en katalysator för hyrestillväxt på vår marknad. Som den största fastighetsägaren i centrala lägen i våra städer ser vi goda tillväxtmöjligheter.

Urbanisering: De investeringar som görs i städer som Luleå, Skellefteå, Östersund och Umeå har gjort dem mer urbana och attraktiva för yngre generationer. I takt med att de regionala ekonomierna diversifieras, och eftersom städerna har framstående högre utbildningsinstitutioner, blir de allt mer tilltalande för personer som söker vidareutbildning och spännande jobbmöjligheter. Ett rikare socialt liv samt ett bredare utbud av kultur- och nöjesaktiviteter lockar också fler unga vuxna till våra städer. En yngre befolkning korrelerar med högre födelsenetto och tillväxt.

Miljardinvesteringar i norra Sverige driver vår affär

Industriella investeringar

Stegra, koldioxidfri stålproduktion, 25 mdr (Boden)

LKAB, vätgasbaserad järnsvamp, 400 mdr (Malmberget)

Hybrit, koldioxidfri stålproduktion, 12 mdr + 1,45 mdr från Tillväxtverket, finansierat av EU (Luleå)

PTL, anodmaterial, 13 mdr (Sundsvall)

Groupo Fertiberia, ammoniak- och gödselproduktion, 22 mdr (Luleå)

SCA, papper, 7,5 mdr (Umeå); termo-mekanisk massa, 1,5 mdr (Sundsvall)

SSAB, ny fossilfri stålproduktion, 4,5 miljarder EUR (Luleå)

Talga, anodtillverkning, 70 miljoner EUR, EU:s innovationsfond (Luleå)

Infrastruktur

Norrbotniabanan, järnväg, 30 mdr + 17,7 mdr (Umeå – Luleå)

Svenska kraftnät, elöverföring, 14 mdr (norra Sverige)

Ostkustbanan, järnväg, 8 mdr (Sundsvall och Gävle – Stockholm)

Luleå Hamn, utveckling av hamnen, 13 mdr

Malmbanan, järnvägslinje, del av 22 mdr (Luleå – Narvik)

Skellefteå hamns expansion, 1 mdr

Sundsvalls hamn, förstärkning av bro från hamnen, 1,7 miljoner EUR

Grön energi

Markbygden Net, vindkraftverk, 70 mdr (Markbygden)

Liquid Winds, elektrobränsle, 4 mdr (Umeå: 2 mdr, Sundsvall: 2 mdr)

NorthStarH2, elektrobränsle, >2 mdr (Östersund)

Gasum, ny biogasanläggning, >62 miljoner EUR (Borlänge)

Vattenfall, två nya vindkraftsparker (Storuman and Pauträsk)

Övriga investeringar

Schenker terminal, transport och logistik (Skellefteå)

EcoDataCenter, cirkulärt datacenter med **WA3RM**, 18 mdr (Östersund), datacenter, 2 mdr (Falun), AI-datacenter (Borlänge)

Microsoft, moln- och AI-infrastruktur i Sverige, 33,7 mdr (inklusive ett datacenter i Gävle)

Myndighet expanderar i Umeå

I oktober 2024 tecknade vi ett grönt hyresavtal med Plikt- och prövningsverket för lokaler på 4 000 kvadratmeter i centrala Umeå. Myndigheten är en del av Sveriges totalförsvar och lyder under Försvarsdepartementet. Affären är ett bra exempel på hur vi kapitaliserar på de investeringar som görs i våra marknader.

Tillsammans med Försvarsmakten är Plikt- och prövningsverkets huvudsakliga uppdrag att bemanna det svenska militära försvaret, genom att rekrytera värnpliktiga till den grundläggande militära utbildningen. Plikt- och prövningsverket utför även tester och bedömningar för andra myndigheter inom Sveriges totalförsvar samt för Polismyndigheten.

Vad gör Umeå attraktivt?

Umeå är sinnebilden av en Diösstad. Den har ett strategiskt läge i norra Sverige, ett framstående universitet, goda transportförbindelser, ett diversifierat näringsliv och mer än 130 000 invånare som utgör en stark och kvalificerad arbetskraft. Alla dessa egenskaper skapar tillväxt och gör staden attraktiv för myndighetsetableringar.

Prövningscentret i Umeå blir Plikt- och prövningsverkets fjärde, men det första i norra Sverige. Expansionen i norr är nödvändig för att fler personer ska kunna mönstra och genomgå bedömningar för både värnplikt och polisutbildning.

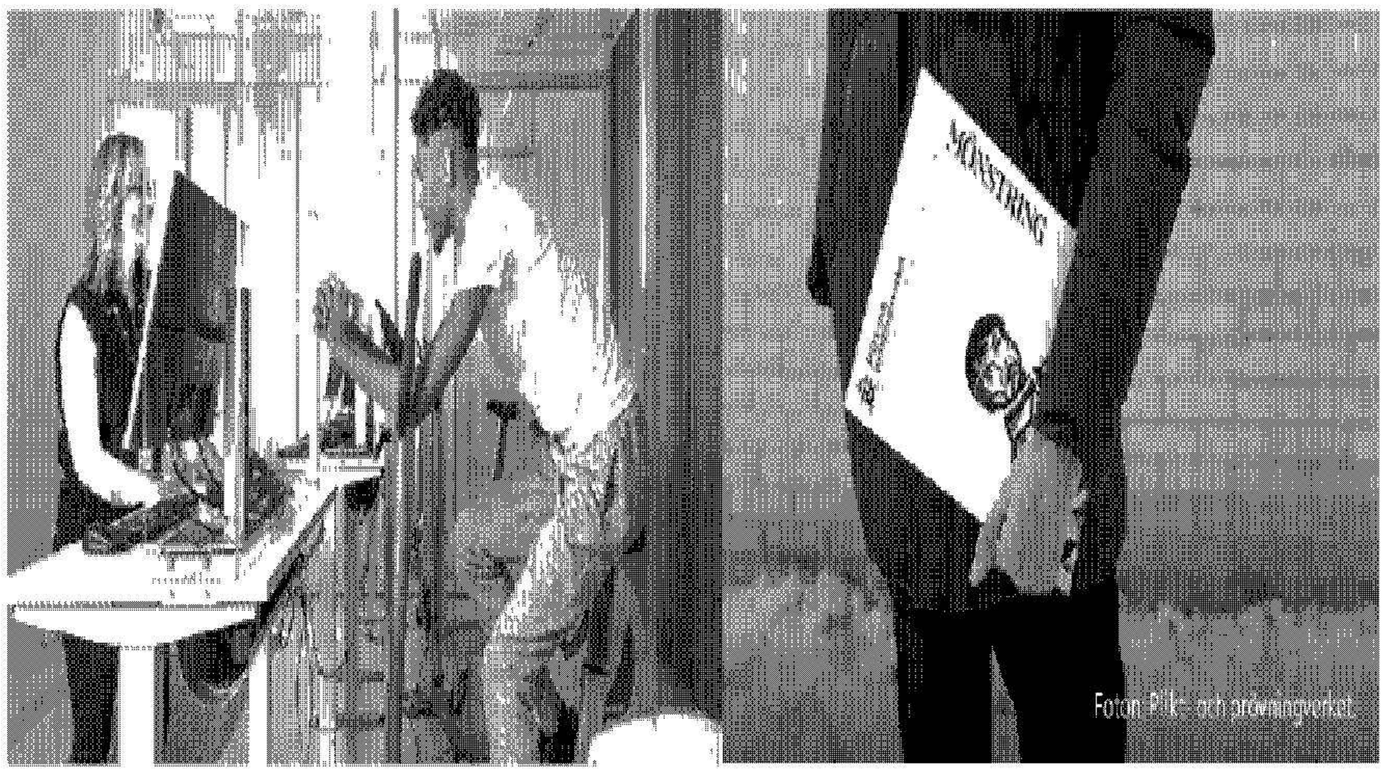
Rätt fastighet i helt rätt läge

När Plikt- och prövningsverket lade ut sitt anbud för ett multifunktionellt prövningscenter kunde vi föreslå en lämplig fastighet med de 4 000 kvadratmeter som behövdes, på rätt plats. Det vill säga en plats med omedelbar närhet till flygplats, tågstationer och både E4 och E12, för att förenkla resandet för de över hundra kandidater från norra Sverige som dagligen förväntas besöka prövningscentret.

En studieresa till Plikтverkets center i Göteborg hjälpte vårt team att identifiera myndighetens krav på ett korrekt sätt. Denna noggrannhet kombinerad med rätt fastighet i perfekt läge – mitt emellan Universitetsstaden och centrala Umeå, med en kilometer till respektive tågstation – hjälpte oss att vinna uppdraget. Vi ser fram emot att påbörja utvecklingen av denna miljöcertifierade fastighet år 2025.

Påverkan på staden

Plikтverkets nya prövningscenter kommer att skapa cirka 60–80 nya arbetstillfällen i Umeå, exklusive alla de stödtjänster som behövs för att driva centret. Dessutom kommer det att generera ett ökat flöde av människor till och i staden genom det stora antalet potentiella värnpliktiga som besöker centret.

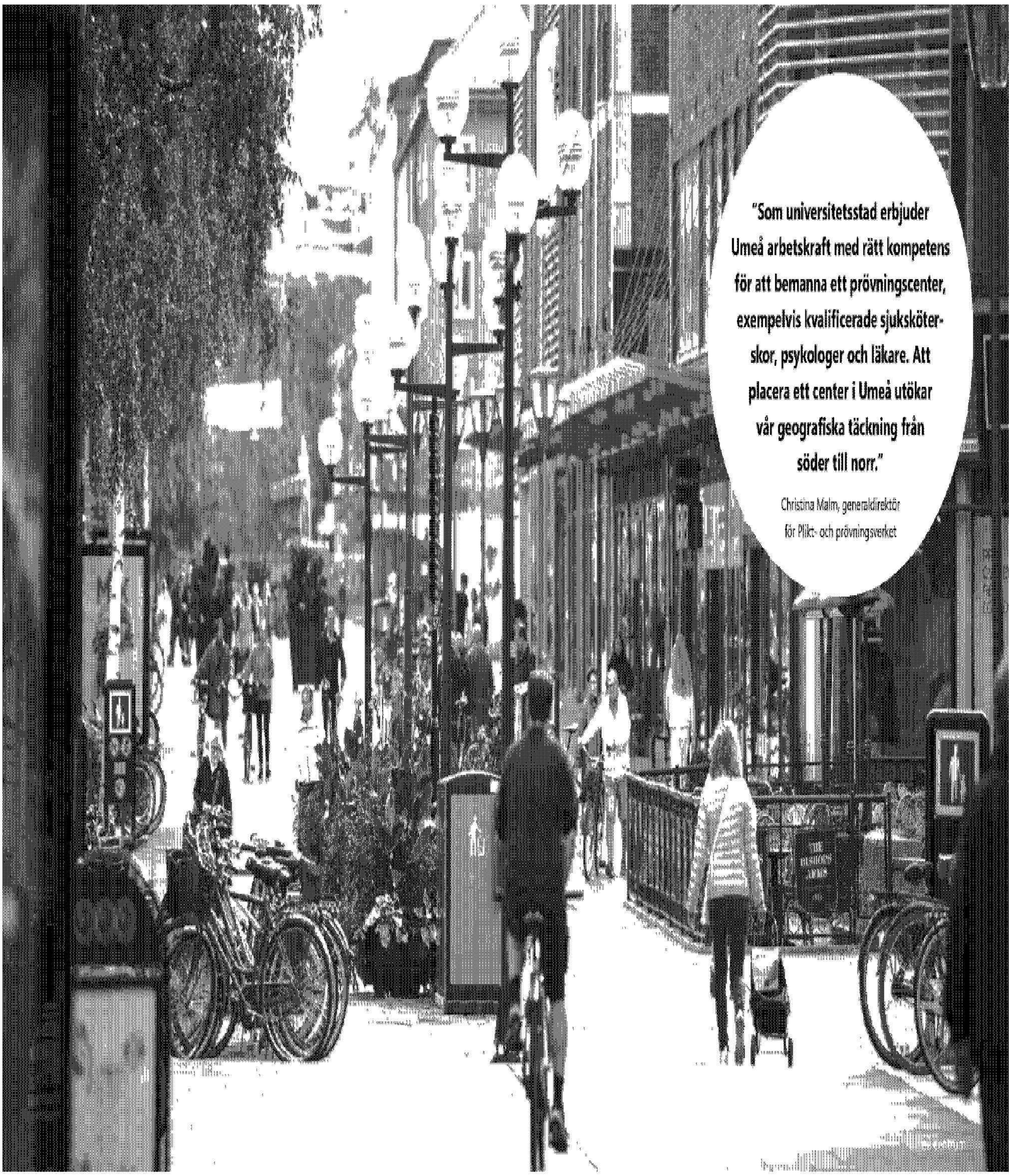


Foton: Plikt- och prövningsverket

”Vår förståelse för hur fastigheten behövde anpassas, för byggnadens mycket specifika personflöden, var avgörande i att kunna erbjuda den bästa möjliga lösningen.”

Göran Fonzén, affärschef, Diös Umeå

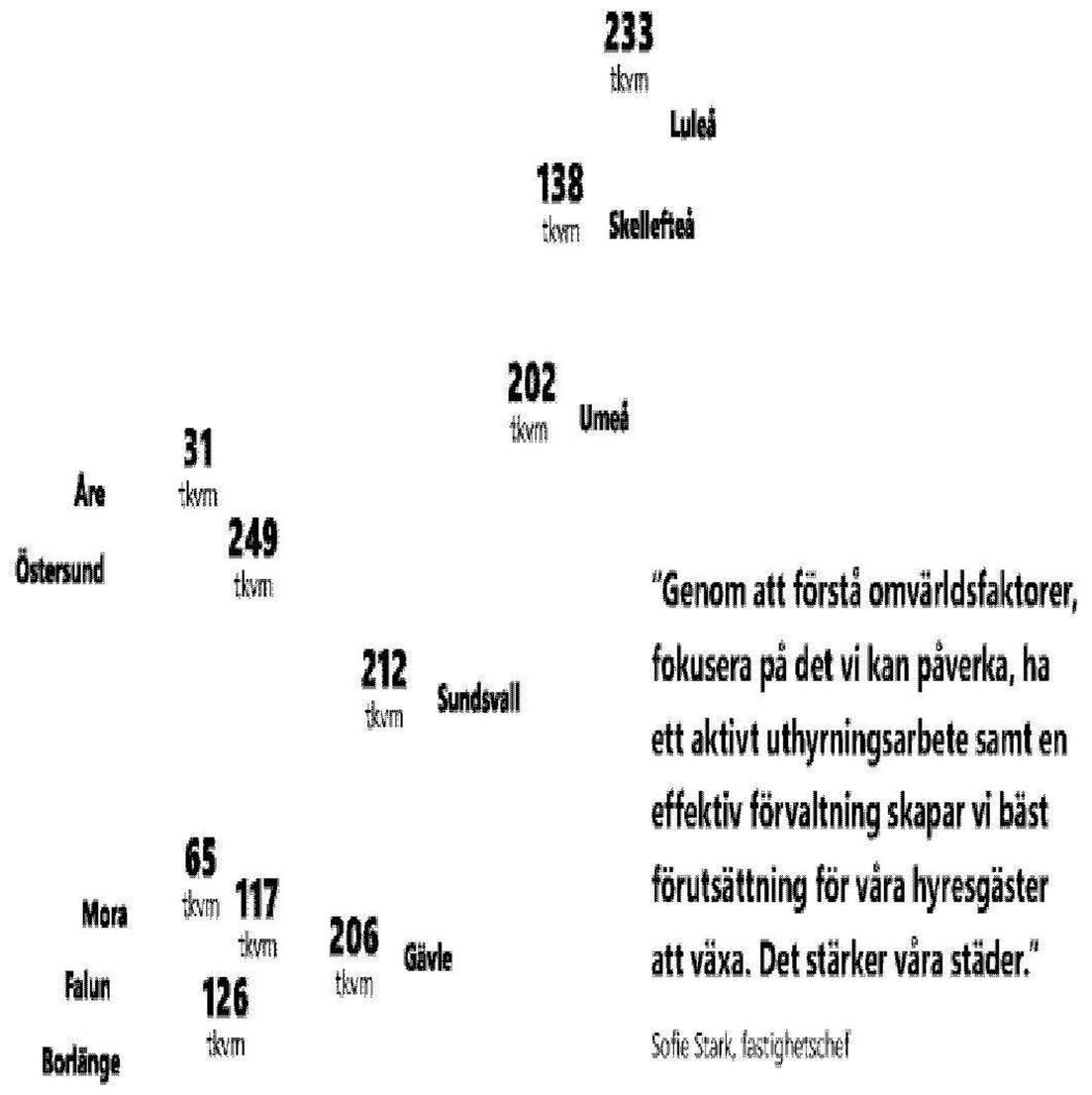
Case: Plikt- och prövningsverket i Umeå



Tio städer – sju affärsenheter

Vi finns i tio städer med tillväxtpotential i norra Sverige, från Borlänge i söder till Luleå i norr. Dessa städer har vi delat in i sju geografiska affärsområden.

Vi har valt att satsa på städer som präglas av goda tillväxtmöjligheter, grön omställning, aktiva livsstilsval, god tillgänglighet och en stark entreprenörsanda. Diösstaden är en så kallad 15-minutersstad där arbete, skola, omsorg, butiker, fritidsaktiviteter och nöjen finns inom 15 minuter från bostaden.



"Genom att förstå omvärldsfaktorer, fokusera på det vi kan påverka, ha ett aktivt uthyrningsarbete samt en effektiv förvaltning skapar vi bäst förutsättning för våra hyresgäster att växa. Det stärker våra städer."

Sofie Stark, fastighetschef

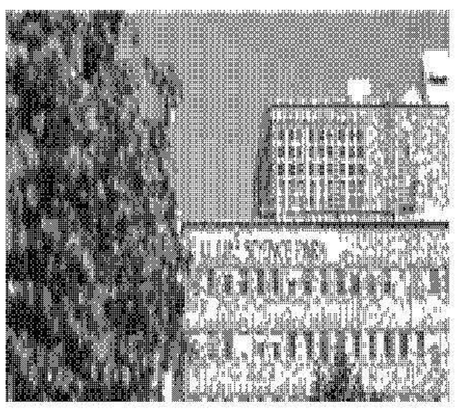
Siffrorna i kartan anger uthyrningsbar yta i respektive stad.

Diösstaden

- En stad i Sverige med **goda tillväxtmöjligheter** – med en växande befolkning, expanderande företag och hög efterfrågan på lokaler.
- **60 000–200 000 invånare** som gärna gör aktiva livsstilsval och har möjlighet att trivas och växa i staden.
- Ett **tydligt centrum** samt 15 minuter till alla bekvämligheter som skola, livsmedelsaffär, vårdcentral, m.m. – till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.
- Ett **universitet** som berikar staden med unga människor, kompetens och optimism. Leder till innovativa företagsetableringar och attraherar andra verksamheter som söker välutbildad arbetskraft. Positionerar staden i framkant inom utveckling.
- **Tillgänglighet** genom bra infrastruktur och transportlösningar för lokala och regionala resor.
- En **stor tillgång på fossilfri energi** som gynnar företagsutveckling och accelererar den gröna omställningen.
- **Stark entreprenörsanda** och nya företagsetableringar som ger karriärmöjligheter, kvalificerade jobb och stabilitet.
- En **shopping- och upplevelsestad** med ett livfullt centrum, attraktiva mötesplatser och kulturella evenemang samt ett komplett utbud av exempelvis butiker och restauranger som genererar flöden och tillväxt.
- **Myndighetsetableringar** som skapar många arbetstillfällen och är stabila hyresgäster med stark ekonomi.
- En engagerad och **drivande kommunledning** som delar våra tillväxtambitioner och är en viktig partner i stadsutvecklingen.

Vårt bestånd i korthet

Luleå



Fastighetsvärde
5 611 mdr

Antal fastigheter
36

Uthyrningsbar yta
233 tkvm

Andel av totalt fastighetsvärde
18%

Skellefteå



Fastighetsvärde
2 468 mdr

Antal fastigheter
28

Uthyrningsbar yta
138 tkvm

Andel av totalt fastighetsvärde
8%

Umeå



Fastighetsvärde
4 824 mdr

Antal fastigheter
37

Uthyrningsbar yta
202 tkvm

Andel av totalt fastighetsvärde
15%

Östersund/Åre



Fastighetsvärde
4 483 mdr

Antal fastigheter
79

Uthyrningsbar yta
280 tkvm

Andel av totalt fastighetsvärde
14%

Sundsvall



Fastighetsvärde
4 772 mdr

Antal fastigheter
47

Uthyrningsbar yta
212 tkvm

Andel av totalt fastighetsvärde
15%

Gävle



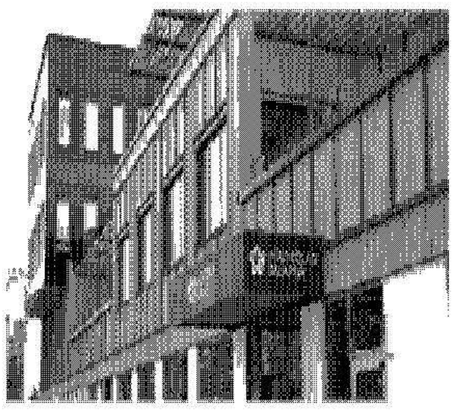
Fastighetsvärde
3 753 mdr

Antal fastigheter
39

Uthyrningsbar yta
206 tkvm

Andel av totalt fastighetsvärde
12%

Mora/Borlänge/Falun



Fastighetsvärde
5 501 mdr

Antal fastigheter
57

Uthyrningsbar yta
308 tkvm

Andel av totalt fastighetsvärde
18%

Vår affärsmodell

Vår affärsmodell beskriver hur vi skapar aktieägarvärde genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i städer med tillväxtpotential i norra Sverige. Som en av de största fastighetsägarna i våra tio städer har vi goda förutsättningar att påverka både tillväxt och utveckling. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar verksamhet.

Diös

Marknadskrafter

Investeringar i...

Grön omställning

Förnybar energi

Försvar

Offentlig sektor

Infrastruktur

Övriga trender:

Urbanisering

Ökad efterfrågan på kvalitativa kontor i rätt läge

"Work-life balance"

Hållbara städer

Tillgångar

Engagerade medarbetare

Lokal närvaro

Attraktivt belägna fastigheter

Kapital

Affär

Uthyrning & förvaltning

Investeringar

Erbjudande

Attraktiva kontor

Lokaler för handel, restauranger och annan samhällsservice

Centralt belägna bostäder

Värdeskapande

Aktieägare

avkastning på eget kapital (mål)

Klimatet

minskade CO_2e-utsläpp till 2030 (mål)

Medarbetare

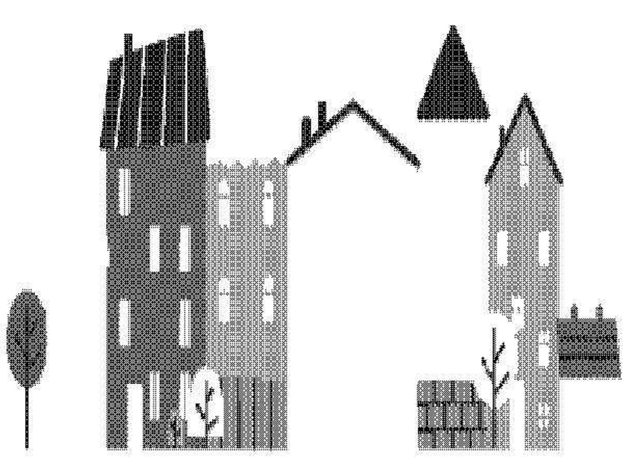
En inspirerande plats för arbete och utveckling

Hyresgäster

Rätt lokal på rätt plats

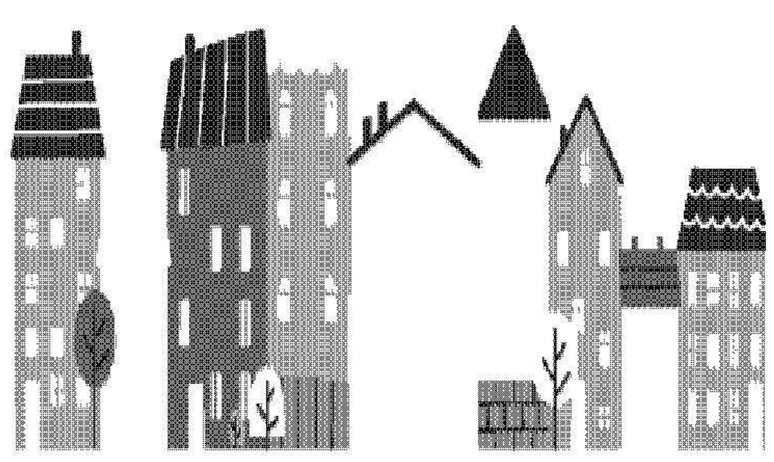
Städer

En aktiv och närvarande fastighetsägare som bidrar till städernas trygghet och tillväxt



Stadsutveckling

Fler jobb och ökad inflyttning – ökad efterfrågan på bostäder, skolor, sjukvård, kommunikationer, moderna kontor samt en attraktiv stadskärna.



Strategiska prioriteringar

Tillgångar

Våra engagerade medarbetare, starka lokala team, attraktiva fastigheter och stabila ägare är våra största tillgångar.

Strategier

Vi levererar långsiktigt hållbart värde för våra aktieägare, hyresgäster och bolaget. Det gör vi genom att skapa och kapitalisera på tillväxtmöjligheter på vår marknad, vara nära våra hyresgäster och effektivt allokera kapital och resurser för att trygga vår finansiella ställning. Dessa strategier formar våra prioriteringar.

Affär

Vår affär baseras på uthyrning och förvaltning av kommersiella fastigheter. Vi investerar i om- och nybyggnationer, optimerar vårt fastighetsbestånd och skapar en hållbar och attraktiv fastighetsportfölj.

Erbjudande

Vi tillhandahåller kommersiella lokaler, främst kontor, i blandfastigheter där olika segment kompletterar och stärker varandras attraktivitet. Våra fastigheter, stadsdelar och områden har en variation av hyresgäster som skapar flöden av människor dygnet runt, vilket leder till ökad känsla av trygghet och tillväxt för våra hyresgäster.

Mål

Våra två övergripande mål är en avkastning på eget kapital om 12 procent samt minskade koldioxidutsläpp med minst 50 procent till 2030. Genom dessa mål bidrar vi till mer hållbara städer, säkrar tillgången till kapital och skapar förutsättningar för långsiktigt ökade fastighetsvärden och en attraktiv avkastning.

Omställning för framtiden

Vi arbetar brett med många hållbarhetsfrågor genom hela vår verksamhet. Vi vill bidra till ett modernt fastighetsbestånd, med lägre risker i förvaltningen och ett mer attraktivt erbjudande.

Läs mer om hur på sidan 18.

Kapitalisera på tillväxtmöjligheter

Vi investerar i utvalda städer i norra Sverige som har goda tillväxtmöjligheter, ligger i framkant av den gröna omställningen och har god tillgång till fossilfri och förnybar energi.

Läs mer om hur på sidan 22.

Rätt hyresgäst på rätt plats

Vi utvecklar våra fastigheter, stadsdelar och städer genom att hjälpa hyresgästerna att hitta rätt plats. Detta möjliggör tillväxt, större rörlighet, en ökad känsla av trygghet samt ökad attraktivitet.

Läs mer om hur på sidan 23.

Fastigheter med blandat innehåll

Vi kompletterar vårt starka kontorserbjudande med attraktiva butiks- och andra serviceutbud samt genom att bygga nya bostäder. Detta leder till ökade flöden av människor och ökad känsla av trygghet dygnet runt.

Läs mer om hur på sidan 24.

Fokus på kontor

Vi formar vårt erbjudande utifrån hur marknaden förväntas förändras och hyresgästernas skiftande behov. Vi fokuserar vårt erbjudande och vårt ägande där vi ser störst tillväxtpotential, vilket är inom kontorssegmentet i centrala lägen.

Läs mer om hur på sidan 26.

Lokal närvaro

Våra lokala team är långsiktiga relationsbyggare och lever nära våra hyresgäster för att förstå deras verksamhet och kunna utveckla den tillsammans med dem.

Läs mer om hur på sidan 30.

Engagerade medarbetare

Våra medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar. Vårt affärsfokus, viljan att utvecklas och vår starka företagskultur genomsyrar hela verksamheten och skapar värde för bolaget, våra hyresgäster och aktieägare.

Läs mer om hur på sidan 32.

Finansiell riskhantering

Vi skapar möjligheter för fler och bättre affärer genom finansiell förutsägbarhet. Det innebär att vi har ett långsiktigt perspektiv, förblir agila och håller fokus på ett starkt kassaflöde, vilket ger oss utrymme att agera både i goda och sämre tider.

Läs mer om hur på sidan 34.

Omställning för framtiden

Omställningen mot en hållbar affär genomsyrar hela bolaget. Vi baserar vårt arbete på FN:s globala utvecklingsmål och Parisavtalets 1,5-gradersmål.

Vår verksamhet ska bidra till den hållbara utvecklingen i norra Sverige. I regioner som fokuserar på att etablera omställningsindustrier är det viktigt att vi kan erbjuda moderna lösningar som energieffektiva lokaler, inspirerande kontors- och stadsmiljöer där människor trivs. Som fastighetsägare är vi engagerade i att vara en del av lösningen genom att sträva efter att nå våra klimatmål, integrera åtgärder mot korruption och säkerställa att mänskliga rättigheter är en självklarhet i vår värdekedja vid upphandlingar och på byggarbetsplatser.

Engagerade medarbetare, utbildningsinsatser, digitala framsteg och tillgänglig hållbarhetsdata gör det möjligt för oss att prioritera våra insatser och fatta välgrundade beslut. Vi optimerar användningen av energi, vatten och material, arbetar med återbruk, miljöcertifierar våra fastigheter och genomför klimatriskanalyser för att framtidssäkra beståndet.

Utsläpp från investeringar

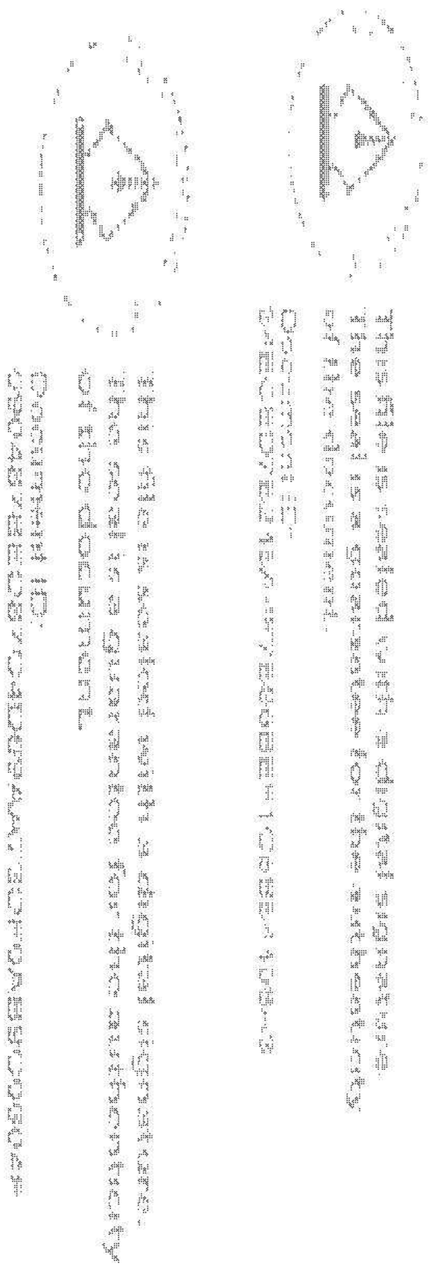
Byggnation och byggmaterial är stora källor till miljö- och klimatpåverkan. Vi behöver därför optimera vår byggprocess, göra klokare materialval och minska vår energianvändning. Vi använder vår expertis för att utveckla vårt erbjudande i befintliga byggnader för att minimera behovet av nyproduktion.

Energistrategi

Högre krav på komfort och välbefinnande kan samexistera med energieffektiv förvaltning och fossilfri energiproduktion, förutsatt att det finns en välutvecklad energistrategi. Vår marknad har god tillgång på fossilfri energi och efterfrågan ökar snabbt till följd av industriella investeringar. Detta ställer högre krav på oss som fastighetsägare att optimera verksamheten, utvärdera alternativet med egen förnybar energi och vara en flexibel energikonsument.

Medvetenhet – grunden för smarta beslut

De risker vi identifierar kopplade till klimatförändringar, klimatomställning, mänskliga rättigheter samt hälso- och säkerhetsaspekter påverkar hur vi driver vår verksamhet idag och i framtiden. Att agera på våra beslut leder till faktiska resultat: tryggare städer, rättvisa arbetsvillkor, lägre utsläpp och en mer robust fastighetsportfölj.



Gröna hyresavtal sätter gemensamma hållbarhetsmål

I dag väljer allt fler hyresgäster att teckna gröna hyresavtal*. Dessa gröna avtal är ett sätt för hyresgästen att bidra till en hållbar stadsutveckling och samtidigt stärka sitt eget varumärke genom att minska sitt koldioxidavtryck. Vid utformningen av avtalet upprättar vi tillsammans med hyresgästen en ram för gemensamma insatser som bidrar till att minska vår miljöpåverkan och energiförbrukning. Under 2024 var andelen gröna hyresavtal 29 procent.

**En grön bilaga framtagen av Fastighetsägarna.*



Rebecka Sjöström, projektledare, och Cristin Segier, kommersiell förvaltare, tillsammans med hyresgästen Joel Söderström på Klätterhusen i Åre.

En socialt och miljömässigt hållbar plats för lärande

För några år sedan påbörjade Borlänge kommun sin resa för att omvandla staden till en mer inspirerande plats att vara på. Redan från början var en flytt av Högskolan Dalarnas campus till stadskärnan en viktig del av strategin. Eftersom vi ägde en befintlig fastighet i centrum kunde vårt lokala Borlänge-team, tillsammans med experter från vårt centrala team, erbjuda det perfekta läget. I september 2024 öppnade campus sina dörrar och välkomnade cirka 700 studenter och 200 medarbetare till den nya terminen – mitt i hjärtat av staden.



Effekt

Minimal miljöpåverkan

- Inget utökat byggnadsavtryck eftersom en befintlig byggnad utvecklades.
- Användning av befintlig stomme – besparing på ca 60 procent CO_2e, jämfört med nyproducerad byggnad.
- Återbruk och återvinning av mycket av den tidigare inredningen.
- Förnybar energi inklusive solpaneler för energiförsörjning och universitetsforskning.
- Grönt hyresavtal.

Förstklassiga studie- och arbetsmiljöer

- Modern inlärningsmiljö med inbyggd teknik som möjliggör hybridutbildning och lärande för alla.
- Studieytor med bland annat bibliotek, föreläsningssalar och lärosalar samt kontor och utrymmen för personal.
- Soltterrass, lugna områden för vila och rekreation. Ett garage och cykelrum i källaren.
- Glasade bottenvåningsfasader på två sidor som skapar ljusinsläpp, två "entréer på framsidan" samt öppnar upp byggnaden mot en närliggande park.

Stadens tillväxt

- Upp till 700 studenter och cirka 200 medarbetare (lärare, professorer, lektorer, forskare m.fl.) i centrum varje dag. Detta ger ökade flöden och mervärden till omgivande hyresgäster.
- En levande, tillgänglig och tryggare stadsdel i staden, en ny mötesplats för både studenter och invånare.
- Ett mer attraktivt varumärke i Borlänge som skapar intresse från andra företag att etablera sig i området.

För Diös

- Långsiktig och stabil hyresgäst.
- Trivsam stadsdel att bo i bidrar till att behålla befintliga hyresgäster.
- Eftertraktat område lockar potentiella hyresgäster.
- En lyckad investering i vår portfölj av långsiktigt gröna fastigheter.
- Bidrag till en socialt och miljömässigt hållbar utveckling i en inspirerande stad.

Case: Högskolan Dalarnas nya campus





Dra nytta av vår starka marknad

Så skapar och nyttjar vi tillväxtmöjligheter

Våra utvalda städer ligger i norra Sverige och har goda förutsättningar för affärs- och befolkningstillväxt, samtidigt som de driver den gröna omställningen mot ett klimatneutralt Sverige 2050. Vi drar nytta av tillväxten och avkastningen i norra Sverige genom att erbjuda kommersiella lokaler på attraktiva platser och utveckla vår gröna verksamhet med smarta och hållbara investeringar.

Vi identifierar aktivt investeringar som skapar värde

Som en av de största fastighetsägarna i våra städer har vi en unik position att påverka, skapa och ta tillvara affärsmöjligheter. Vi verkar nära industrisektorn, privata företag och offentlig sektor för att snabbt förutse och förstå deras behov. Det gör att vi kan anpassa vår portfölj för att möta den snabba takten av etableringar och expansioner, genom att erbjuda rätt lokaler till rätt hyresgäster. Vi förvärvar och investerar i fastigheter med utvecklings- och synergipotential, avyttrar icke kärnfastigheter, samt fokuserar vårt erbjudande och ägande där vi ser störst värdeskapande.

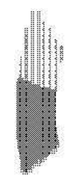
Vi förbättrar fastigheter för högre avkastning

Vid hyresgästanpassningar strävar vi efter högsta möjliga avkastning. Vi ökar nettoresultatet genom högre intäkter från nyuthyrning med rätt investeringar i befintlig portfölj, omförhandling av avtal, energieffektivisering och effektiv fastighetsförvaltning. Våra fastigheter fylls med en blandning av moderna kontor, butiker, restauranger och annan samhällsservice och även nya bostäder. På så sätt hjälper vi befintliga företag att växa och nya företag att etablera sig på rätt plats för att deras verksamhet ska blomstra.

Vi utvecklar och samarbetar för ansvarsfull tillväxt

All vår nyproduktion bidrar till ett ökat värde på vår fastighetsportfölj och för staden som helhet. Vi samarbetar inom fastighetsbranschen och med våra byggentreprenörer i norra Sverige för att identifiera tillvägagångssätt och lösningar som är både långsiktiga, lönsamma och hållbara.

HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI



En översikt av pågående större projekt under 2024 finns på sidan 69.

Rätt hyresgäst på rätt plats

Vi fyller våra fastigheter, kvarter och stadsdelar med inspirerande innehåll, vilket ökar områdenas attraktivitet. På så sätt driver vi tillväxt samt bidrar till en ökad känsla av trygghet och trivsel för stadens invånare, besökare och våra hyresgäster. Genom att stärka våra hyresgästers verksamheter stärker vi också vår egen, vilket skapar värde för våra aktieägare.

När rätt hyresgäst finns på rätt plats ökar flödet av människor, vilket i sin tur ökar känslan av trygghet och driver tillväxt för våra hyresgäster. Fler människor som rör sig i våra fastigheter bidrar till att omvandla kvarter och stadsdelar till mer attraktiva områden. Detta skapar i sin tur ökad efterfrågan, högre hyresnivåer och ett ökat fastighetsvärde.

Vårt främsta fokus ligger på att utveckla våra fastigheter, stadsdelar och städer genom att investera i kommersiella lokaler med tyngdpunkt på kontor. Dessa kompletteras med lokaler för butiker, restauranger och annan samhällsservice för att skapa ett rikt utbud i våra städer. Därför söker vi efter rätt hyresgäster, oavsett segment, som stärker områdets attraktivitet och drar nytta av varandras närhet.

Ett optimalt läge för en hyresgäst ser annorlunda ut för en annan. Vi följer trender och förändrade beteenden, lever nära våra hyresgästers verksamheter och säkerställer en djup förståelse för våra städer. På så sätt vet vi vilka lokaler som passar varje hyresgäst och kan anpassa våra fastigheters innehåll efter hyresgästernas och stadens nya behov.

Flytt för tillväxt

Hur kommer det sig att vi erbjöd en grupp butikshyresgäster att flytta från en av våra gallerior till en annan galleria i samma stad? Det var precis vad som hände i Umeå i år, när fyra butiker beslutade sig för att flytta till nya lokaler i stadskärnan. En kombination av faktorer gjorde detta till rätt beslut för flera intressenter.

Butikerna **Sagolika Ting, Magazin du Nord och Elon** flyttade som en grupp från Sagahuset till MVG-gallerian. Där får de större lokaler och kan utöka sitt sortiment och erbjuda nya aktiviteter. De får också exponering mot en bredare kundbas och ett större kundflöde i det mer centrala läget. Den mysiga shoppingmiljön passar väl med den upplevelse de vill skapa i butiken.

Fantasia, som säljer brädspel, kortspel och tillbehör, kommer att flytta till en separat lokal som är tre gånger större än deras tidigare och ligger på en av Umeås främsta shoppinggator. I dessa specialutvecklade lokaler kommer Fantasia att expandera butiken, hålla evenemang och erbjuda aktiviteter som figurmålning och brädspelsträffar.

MVG-gallerian får ett kluster av butiker som erbjuder en rikare shoppingupplevelse för besökarna. De nya hyresgästerna kompletterar det befintliga butiksutbudet och bidrar med en lojal kundbas till hela handelsplatsen.

Sagahuset får en starkare profil som blandfastighet med tjänster, kontor, butiker och restauranger. En detaljplan har också antagits som ger möjlighet att bygga attraktiva bostäder i kvarteret.

För Diös del ökar vi intäkterna från båda fastigheterna samtidigt som handelsupplevelsen i stadskärnan förstärks, vilket skapar möjligheter för mer centralt belägna bostäder och kontor samt ger våra hyresgäster möjlighet att växa.



"Vi såg potentialen i att ompositionera Sagahuset som en mer blandad fastighet och samtidigt stärka MVG:s profil som handelsplats. Eftersom vi har en nära dialog med våra hyresgäster visste vi att alla fyra förmodligen skulle vara intresserade av nya lokaler när möjligheten dök upp."

Maria Kolterud, kommersiell förvaltare i Umeå

Maria Kolterud, kommersiell förvaltare, tillsammans med hyresgästerna Sagolika Ting, Magazin du Nord och Elon, i MVG-gallerian, Umeå.

Diösfastigheten: blandat innehåll som skapar synergier

Vi investerar i centralt belägna fastigheter med ett blandat innehåll. Butiker och andra tjänster placeras på gatuplan, kontor på våningarna ovanför och där det passar kompletteras fastigheterna med bostäder högst upp. Våra hyresgäster drar nytta av närheten till varandra och stärker varandras verksamheter samt stadens utbud i stort.



Kontor

Det är inom kontorssegmentet och bland våra kontorshyresgäster som vi ser den största tillväxten i vår affär. Det är också här vi lägger mest resurser, och majoriteten av vår portfölj består av kontor. Attraktiva arbetsplatser i våra städer ökar människoflödena och skapar goda affärsförutsättningar för hyresgäster inom butik, restaurang och annan samhällsservice – och vice versa.

Butik, restaurang och annan samhällsservice

Inspirerande städer erbjuder en bra balans mellan arbete och fritid för dem som bor och arbetar där. Det innebär att mötesplatser och andra tjänster, som butiker, gym, caféer, restauranger, paketutlämning och frisörer behöver finnas nära till hands. Offentliga servicefunktioner som förskolor, skolor, tandläkare och vårdcentraler är också en viktig del av stadsbilden – helst inom en 15-minutersradie. Genom att inkludera detta i våra fastigheter gör vi våra städer mer attraktiva för boende, besökare och företag.

Centralt boende för levande städer

Bostäder i stadskärnan är avgörande för våra städers tillväxt. På utvalda platser, med god avkastning, bygger vi även nya bostäder, både hyres- och bostadsrätter. Vår bostadsverksamhet inkluderar främst boenden i våra blandfastigheter samt tillskapande av attraktiva byggrätter.



Åsa Jonasson, kommersiell förvaltare, tillsammans med hyresgästerna Jenna Lindqvist och Linnéa Jonsson på Norrconsult i Luleå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
D20240220.1E-
D2EC83D7ED4A-47A6488E710BBC4D8A-9

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
290A8478E6087C4D8D9AA73D7F0A88C0890A*

Kontorets viktiga roll i den levande staden

Attraktiva arbetsplatser bidrar till levande stadskärnor och efterfrågan på centralt belägna, moderna och varumärkesstärkande kontor är fortsatt hög i våra 15-minutersstäder. Det är inom kontorssegmentet vi ser den största utvecklingen av vår affär och den bästa avkastningen. Därför satsar vi på att skapa moderna och tillgängliga mötesplatser genom investeringar, konverteringar, lokalanpassningar och nyproduktion.

Inspirerande arbetsplatser

På kontoret är vi en del av en gemenskap. Vi delar kunskap, vi utbyter erfarenheter och vi utvecklar verksamheten. Kontorsmiljön är viktig både för produktiviteten och för att vi ska trivas. Framtidens kontor är en förlängning av stadens puls och lägger stor vikt på sociala mötesplatser med utrymmen för spontana, dynamiska och energigivande dialoger. Här blir kaffemaskinen en central punkt och det finns både tekniska lösningar och inspirerande miljöer som främjar kreativitet och effektivitet. Kontorets attraktivitet är viktig i jakten på framtida talanger.

I städer där allt är nära

I våra 15-minutersstäder går det snabbt att ta sig till kontoret i stadskärnan. Arbete, skola, vård, butiker, fritid och nöjen finns alla inom 15 minuter från hemmet, tillgängliga via välutvecklad infrastruktur och kollektivtrafik. Inga långa pendlingar varje dag. Det är enkelt och går fort att göra ärenden på stan under lunchen. Bara en kort omväg för att hämta barnen från skolan. En hälsosam balans mellan arbete och privatliv.

För hyresgäster som prioriterar hållbarhet

Våra hyresgäster vill ha moderna, varumärkesstärkande kontor som fungerar som en mötesplats för kultur, energi och affärer – en plats som medarbetare längtar till. Vi är övertygade om att det är vägen till att bygga ett starkt varumärke. Alla våra kontor är utformade för att stärka både hyresgästens och vår egen tillväxt. Hållbarhet är en grundläggande parameter – allt från social hållbarhet till återanvändning och energibesparingar. Vi arbetar aktivt med att nyttja befintliga ytor och omvandla dem till attraktiva, hållbara kontor. Vi delar även vår kunskap med våra hyresgäster för att hjälpa dem att använda sina kontorslokaler mer hållbart och effektivt.

Efterfrågan och framtiden

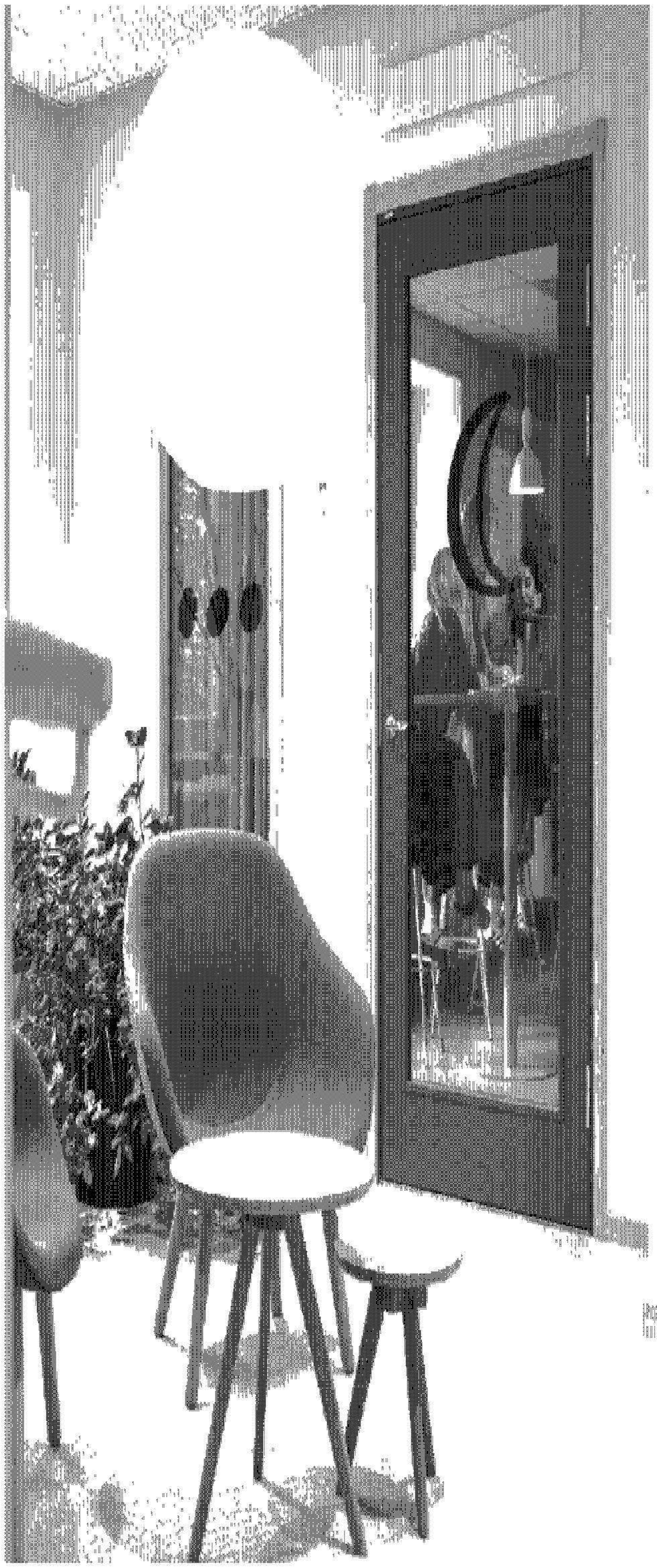
Det är inte ovanligt att framgångsrika nationella eller globala företag med adresser i städer som London, Los Angeles och Stockholm adderar Åre, Umeå eller Luleå som satellitkontor. Vi ser också lokala entreprenörer som väljer att utveckla och expandera sin verksamhet i våra städer, och efterfrågan på moderna kontor ökar även bland hyresgäster från den offentliga sektorn.

Med tanke på de tydliga tillväxtmålen, låga vakansnivåer, mängden nyetableringar och pågående investeringar i den gröna omställningen i alla våra städer, tror vi att efterfrågan och affärsmöjligheterna inom kontorssegmentet kommer att fortsätta vara höga framöver.

Vi möter denna efterfrågan främst med skräddarsydda kontor som anpassas efter hyresgästens önskemål. Tillsammans utformar vi de mest lämpliga lokalerna, baserat på hur hyresgästen vill att ytorna ska se ut och fungera samt med fokus på lägre miljöpåverkan. Vi erbjuder även kontorshotell och coworking-lokaler.



Fokus på kontor





Christoffer Widmark, kommersiell förvaltare, tillsammans med hyresgästen Emma Marklund på Once Upon i Skellefteå.

LF Västernorrlands kontorsflytt – positiv effekt på Sundsvalls stadskärna

En central och tillgänglig plats i lokaler anpassade till moderna arbetssätt och nya trender. Det blev definitionen av Länsförsäkringar (LF) Västernorrlands nya kontor när vi under 2022 tillsammans diskuterade deras strategiska behov. LF är ett företag som erbjuder bank- och försäkringstjänster, och den regionala avdelningen i Västernorrland har varit vår kund i 16 år. Nu var det dags att flytta från hamnområdet i Sundsvall till stadens hjärta.

Att kunna locka medarbetare tillbaka till en hybridarbetsplats efter pandemin var också avgörande. Därför behövde kontoret utformas för att möjliggöra gemenskap, kreativitet och samarbete. Lokalerna behövde dessutom ha kapacitet för verksamhetens tillväxt.

Vår lösning blev att omvandla andra våningen i en av våra galleriafastigheter – från butiksyta till ett skräddarsytt, modernt fullserviceekontor på 1 900 kvadratmeter. En ny takterrass byggdes i samband med de nya lokalerna, tillgänglig för alla hyresgäster i byggnaden. Vi tecknade också ett grönt hyresavtal som omfattar vårt gemensamma åtagande att minska miljöpåverkan och energiförbrukning i lokalerna.

Efter att ha varit på plats i sina nya lokaler en tid var LF Västernorrland så nöjda, både med kontoret och samarbetet med oss, att de 2024 beslutade att flytta sin centrala IT-avdelning till samma byggnad.



Effekt

LF: Ett kontor utvecklat för framtiden och för nya, flexibla arbetssätt.

LF:s kunder: En central, lättillgänglig och välkomnande plats för fysiska möten.

LF:s medarbetare: Möjlighet att växla mellan hem- och kontorsarbete i en attraktiv och varierad arbetsmiljö. Närhet till stadens bekvämligheter.

Sundsvalls stadskärna: Ytterligare hundra personer i stadskärnan, vilket skapar mer liv och rörelse i området.

Diös: En nöjd, långsiktig hyresgäst som planerar att växa inom fastigheten.

"Vi är mycket glada över att LF Västernorrland är så nöjda med sina nya lokaler. Närheten till kunder och attraktiva utrymmen för medarbetarna är bidragande faktorer till deras fortsatta expansion här, när de flyttar centrala funktioner till Sundsvall."

Anna Dahlgren, affärschef, Diös Sundsvall

Case: LF Västernorrlands nya kontor



Arbetet kring kontorsprojektet har bland annat bedrivits av Anna Dahlgren, affärschef Dös Fastigheter i Örnsköldsvik och LF Västernorrlands nya kontor.

Dös Fastigheter AB

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4EC6D7E215A4F7B66BE410E6B4108A3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
090487EE0870ADB9AA730F0AB5C0606F

Lokal närvaro hjälper våra hyresgäster att lyckas

Diös är verksamt i tio städer uppdelade i sju affärsenheter. Genom våra lokala team säkerställer vi att vår verksamhet möter varje stads unika förutsättningar. Det är våra lokala team som bygger starka relationer med våra hyresgäster och med stadens övriga aktörer, för att tillsammans skapa Sveriges mest inspirerande städer.

De lokala teamen i våra städer har nära kontakt med våra hyresgäster, är insatta i deras verksamheter och utökar ständigt sin kunskap om både vår egen och våra hyresgästers marknad. Vi skapar viktiga kontakter och försäljningskanaler samt arbetar aktivt för goda relationer med lokala myndigheter och andra aktörer på vår marknad. Detta ger oss en tydlig konkurrensfördel i att skapa nya affärer. Våra hyresgästers framgång är vår framgång.

Engagemang, investering och påverkan i Luleå

En imponerande entré till Luleå växer fram på den västra stranden av Luleåhalvön. Tillsammans med våra lokala partners är vi på god väg att omvandla området till en helt ny stadsdel. Västra Stranden kommer att bestå av fyra nya miljöcertifierade byggnader fyllda med en mix av bostadsrätter, företagsboenden, kontor, butiker, restauranger och andra bekvämligheter, omgivna av gröna ytor för rekreation.

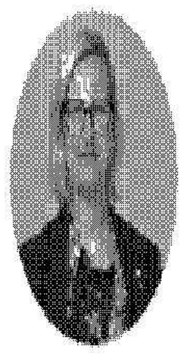
Under många år var området en grusad parkeringsplats med ett par befintliga byggnader. När det blev till salu 2017 såg vi potentialen att skapa mervärde för staden, dess invånare och för oss som bolag. Vid den tiden stod Luleå inför en grön omställning av sina kärnindustrier som gruvdrift, skogsbruk, stål och elproduktion. Vi föreslog Västra Stranden som en hållbar och lögonfallande entré till staden.

Västra Stranden kommer snart att erbjuda centralt belägna kommersiella lokaler och bostadsytor som den dynamiska staden behöver. Området blir en mötesplats och ett levande, tryggt kvarter som ökar flödet av människor till och runt stadens centrum.

Utvecklingsplanen för Västra Stranden utarbetades i nära samarbete mellan våra lokala och centrala Diös-team och Luleå kommun. Efter en öppen upphandlingsprocess valdes ett lokalt byggföretag. Byggnationen påbörjades 2022 och den första hyresgästen, Försäkringskassan, flyttade in 2024.

Vår lokala närvaro är en viktig framgångsfaktor. I projekt innebär det att våra team kan arbeta nära våra underleverantörer. Genom att hålla en nära dialog med våra hyresgäster ser vi till att våra investeringar bidrar till deras tillväxt och trivsel.

Västra Stranden kommer att locka fler invånare och arbetande till stadens centrum, vilket gynnar lokala företag och andra tjänsteleverantörer. Hyresgäster får moderna, hållbara lokaler med smarta energilösningar och gröna utomhusytor. Staden får sin välkomnande och attraktiva nya entré, och värdet för oss ökar i takt med att våra hyresgäster och staden växer.



"När Luleå växer ser vi en stor efterfrågan på nya bostäder och arbetsplatser. Västra Stranden är en viktig del i utvecklingen av stadskärnan. Som stadens entré från Bergnäsbron påverkar det också bilden av Luleå."

Carina Sammeli, kommunstyrelsens ordförande i Luleå

Case: Västra stranden i Luleå



"Vi är en stor fastighetsägare i Luleå och har ett ansvar att bidra till stadens tillväxt. Genom att vara aktiva i lokala affärsnätverk, relevanta styrelser och andra initiativ förstår vi snabbt hur vi kan skapa långsiktigt värde för staden, våra hyresgäster och vår verksamhet."

Johan Lång, affärschef Diös Luleå



Västra Stranden i korthet

- 4 nya investeringsfastigheter
- Kontor, bostäder (74 lägenheter), butiker och andra tjänster
- Total uthyrningsbar yta – 16 000 kvm
- 207 parkeringsplatser, laddstationer för elbilar och andra mobilitetslösningar
- Fastighetsägare – Försäkringskassan – 5 000 kvm, 300 anställda
- Publik miljö på gatunivå

Johan Lång, affärschef Diös Luleå, och Urban Olofsson, kommersiell förvaltare, vid Västra stranden i Luleå.



Aktiva medarbetare och modiga ledare

Våra medarbetare är modiga relationsbyggare med en vilja att utveckla sig själva, såväl som vår verksamhet. Vi bor själva i städerna vi är verksamma i. Vi drivs av att vara en del av dessa städers tillväxt och av att använda vår lokala kunskap för att möta våra hyresgästers behov. På så sätt förverkligar vi våra kärnvärden – vi är enkla, nära och aktiva i vårt agerande – samt skapar hållbara affärer och långsiktig tillväxt.

Våra engagerade medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar. Vi vet att medarbetare som får möjlighet att utvecklas gör ett bättre jobb, blir ambassadörer för vår företagskultur och vårt varumärke, samt stannar längre i bolaget. Därför erbjuder vi en spännande arbetsplats i attraktiva kontor och ger våra medarbetare möjligheter till personlig utveckling genom utmanande arbetsuppgifter, interna karriärvägar och vår kompetensarena Diös Academy. Vi arbetar strategiskt för att uppnå jämställdhet och mångfald i organisationen och driver program för att främja våra medarbetares hälsa och välmående.

Våra chefer har ett stödjande och modigt förhållningssätt. Vi har stort förtroende för våra medarbetares förmåga och skapar förutsättningar för dem att utvecklas i sina roller. Med tydliga uppdrag och mål tar var och en av oss ansvar för den egna och den gemensamma utvecklingen. Som ledare är vi närvarande i flexibla arbetsmiljöer, agila, modiga och handlingskraftiga beslutstagare.



"När jag började på Diös i april blev jag imponerad av tillgången till all teknik vi behöver för att göra vårt jobb på bästa sätt. Vi stöttar varandra på plats för att nå satta energisparmål – vilka utmaningar finns i fastigheten, och vilka lösningar kan vi hitta? På kontoret kan jag sedan följa upp och se att vårt arbete gör positiv skillnad."

Roger Rishagen, driftoptimerare, Luleå



"En av de saker jag verkligen uppskattar med mitt arbete på Diös är att få använda min kompetens och hjälpa våra hyresgäster skapa inspirerande arbetsplatser. Genom workshops och strategiska diskussioner arbetar jag nära dem för att utveckla kontorslösningar som passar deras specifika behov och bidrar till miljöer där människor trivs."

Therese Borssén, affärsutvecklare kontor

"Vi vill att våra hyresgäster ska mötas av engagerade medarbetare med gedigen kunskap om sin lokala marknad. Därför investerar vi i våra medarbetares välmående, kunskaper och kompetens, och ger dem möjlighet att bygga lokala nätverk."

Annie Skoglund, HR-chef



Inspirerande städer för alla



"Vi ser det som vårt sociala ansvar att vara en del av initiativ som skapar en känsla av gemenskap och bidrar till att göra våra städer mer inkluderande, välkomnande och trygga."

Rebecca Andersson,
kommunikationsansvarig Diös

"Partnerskapet med Diös ger oss den förstärkning vi behöver för att fortsätta med vårt arbete och förbättra det vi gör. Vi är väldigt tacksamma för deras stöd."

Jonas Hagström,
grundare av The Rockin' Pots

Diös är stolt partner till integrationskören The Rockin' Pots. The Rockin' Pots startades 2015 på flyktingförläggningen Grytan, utanför Östersund, som ett sätt att ge de boende en meningsfull hälsofrämjande aktivitet. Östersundsbor och nyanlända i alla åldrar samlas för att sjunga i kören. Under det senaste decenniet har kören också fungerat som ett utmärkt sätt för nyanlända att bygga nätverk och lära sig det svenska språket och kulturen.

Under åren har vi stöttat The Rockin' Pots genom olika initiativ. År 2024 formaliserade vi vårt partnerskap för att stödja organisationens verksamhet under det kommande året. Det finns både sociala och kommersiella skäl bakom vårt partnerskap.

› Vår mission är att skapa inspirerande städer – och vi menar för alla. Som nyanländ till en stad kan det vara svårt att hitta sin plats, förstå hur allt fungerar och bygga ett stödnätverk. Detta är särskilt svårt för flyktingar och kan leda till depression och isolering samt öka risken för att dras in i kriminella aktiviteter. Integrationskören har visat sig hjälpa människor att ta sig över dessa hinder under de senaste tio åren.

› Alla de tio städer där vi verkar har mål för befolkningstillväxt, och kommunerna fokuserar på inflyttning som ett sätt att tillsätta de tusentals lediga jobben i norra Sverige. Nyanlända utgör en värdefull resurs av kompetens. Genom att hjälpa människor att integreras i våra städer, bygga broar och känna sig välkomna uppmuntrar vi dem att stanna kvar och bidra till norra Sveriges tillväxt.

Fokus på förutsägbart kassaflöde

Tillgång till finansiering på konkurrenskraftiga villkor är en förutsättning för en attraktiv totalavkastning. En längre räntebindningstid minskar den finansiella risken och ökar förutsägbarheten i kassaflödet.

Marknadsutveckling

Under året har Riksbanken sänkt styrräntan från 4,0 procent till 2,5 procent vid årets slut, som en följd av minskat inflationstryck och en generell ekonomisk avmattning. Den lägre räntenivån har minskat pressen på fastighetsbolagens kassaflöden och ökat aktiviteten på transaktionsmarknaden. Obligationsmarknaden har successivt förbättrats under året, med minskade finansieringsmarginaler och god tillgång på kapital.

Lägre finansieringskostnader

Eftersom vi gick in i räntehöjningscykeln med en kort räntebindningstid ökade våra räntekostnader snabbt under 2023 och 2024. Från mitten av 2024 såg vi att marginalkostnaden för ny upplåning var i nivå med vår genomsnittliga räntekostnad. Från och med 2025 förväntar vi oss att lägre räntor kommer ha en positiv effekt på vårt resultat.

Vi strävar efter att upprätthålla ett förutsägbart kassaflöde och en balanserad finansiell risk. Därför har vi under de senaste åren förlängt räntebindningstiderna i vår finansiering. Dessa räntebindningar hanteras främst genom räntederivat, vilket ger flexibilitet, och vi arbetar aktivt med att anpassa vår räntebindningsstruktur till vår fastighetsportfölj.

Finansieringsstruktur och styrning

Vår finansieringsverksamhet regleras av bolagets finanspolicy och ska tillgodose kapitalbehoven i vår fastighetsverksamhet samt hantera koncernens finansiella risker. Vi strävar efter att upprätthålla en flexibel, välbalanserad och kostnadseffektiv finansieringsstruktur som väger risker och kostnader mot möjligheter och intäkter. Diös finanspolicy granskas årligen av styrelsen och syftar till att säkerställa bolagets finansiella stabilitet.

De räntebärande skulderna består av banklån, säkerställda obligationer, icke säkerställda obligationer samt företagscertifikat. Säkerställda obligationer emitteras genom det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering (SFF), medan icke säkerställda obligationer emitteras inom ramen för vårt MTN-program. Våra fastigheter utgör den primära säkerheten för finansieringen, antingen direkt eller indirekt. Vi anser att vår nuvarande finansieringsstruktur ger en god diversifiering och kostnadseffektiv upplåning. Vi utvärderar kontinuerligt olika finansieringsalternativ i takt med att våra behov, marknadsförhållanden och bolagets storlek förändras.

Hållbarhetslänkad och grön finansiering

Klimatförändringar är en av vår tids största utmaningar. Att motverka och anpassa sig till dem är högsta prioritet i de globala hållbarhetsmålen.

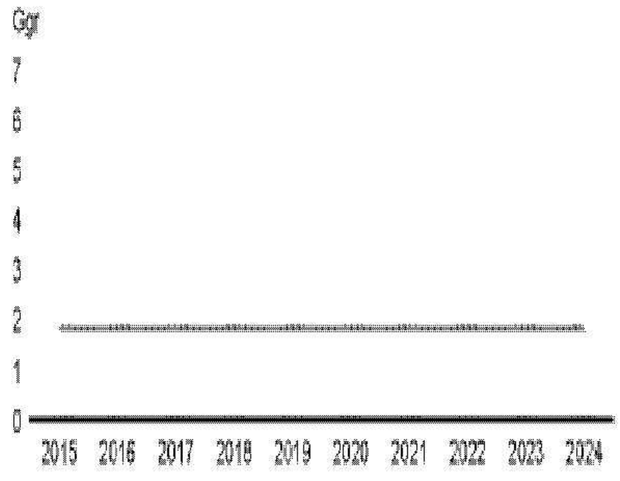
Senast 2026 ska all vår finansiering vara hållbarhetslänkad eller grön, och per den 31 december 2024 var siffran 54 procent. När fastighetstillgångar används som säkerhet för finansiering, direkt eller indirekt, innebär det att de måste uppfylla kraven i vårt ramverk för grön finansiering eller i andra hållbara finansieringslösningar. På så sätt skapas en naturlig koppling mellan våra hållbarhetsmål, våra fastigheter och vår finansiering.

Vårt ramverk för grön finansiering, som kopplas till icke säkerställda obligationer och certifikat, kommer att uppdateras i början av 2025 för att anpassas till EU-taxonomin och den europeiska standarden för gröna obligationer. Genom denna uppdatering bekräftar vi vår delaktighet och vårt framtida engagemang i utvecklingen av en mer hållbar fastighetssektor.

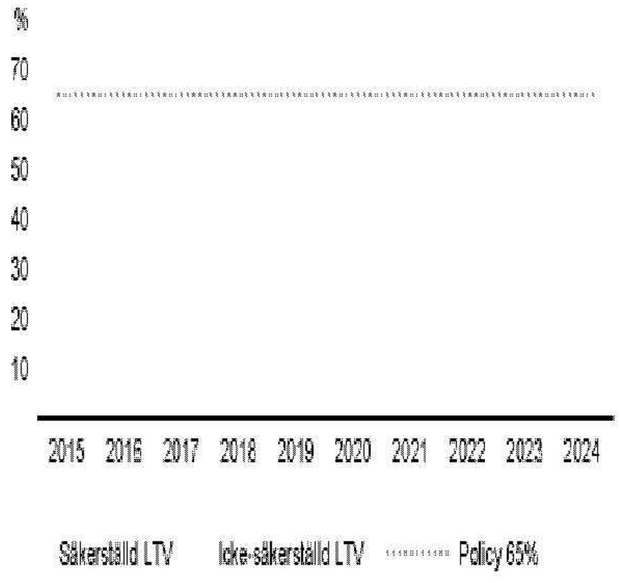
Hållbarhetslänkade banklån kopplar bolagets hållbarhetsmål till räntesättningen på lånen. Om vi inte uppnår våra mål ökar räntekostnaden, vilket skapar ytterligare incitament för att driva bolagets hållbara utveckling.

Hållbarhetslänkad och grön finansiering ger oss bättre tillgång till kapital och generellt sett förmånligare finansieringsvillkor. Vi är övertygade om vikten av att integrera hållbarhetsfrågor i vår finansieringsstrategi och vi sätter mål som driver oss att ta ansvar i alla delar av vår verksamhet.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD (LTV)



Transaktionsstrategi

Våra fastighetstransaktioner styrs av vår affärs- och portföljstrategi, som syftar till att optimera fastighetsportföljen och stärka vårt erbjudande till hyresgästerna.

Våra städer befinner sig i olika tillväxtfaser, vilket innebär att investeringsbehoven varierar från plats till plats. Vi vill dra nytta av investeringsmöjligheter baserade på den aktuella situationen och framtidsutsikterna för varje stad. Parallellt med detta kräver vår egen tillväxtstrategi att vi använder kapital och resurser effektivt, samtidigt som vi upprätthåller en balanserad risknivå.

När det gäller fastighetstransaktioner innebär detta att vi:

- avyttrar icke kärnfastigheter i ej prioriterade områden, med lägre avkastning och/eller begränsad tillväxtpotential.
- förvärvar fastigheter som kompletterar vår nuvarande portfölj och vårt erbjudande, där vi ser större värdeskapandepotential.

"I år har vi fokuserat på att avyttra fastigheter som inte ligger i linje med vår strategi. Vi har även förvärvat fastigheter i städer där vi ser goda tillväxtmöjligheter."

Annie Franzon, transaktionschef

1 101 mkr

Förvärvade och tillträdda

1 892 mkr

Avyttrade och frånträdda



Annie Franzon, transaktionschef.

Transaktioner under 2024

2024 inleddes med fortsatt höga räntor och inflation. Vi lägger ett transaktionsintensivt år bakom oss då vi under första halvåret fokuserade på att stärka balansräkningen genom att avyttra icke kärnfastigheter, för att under andra halvåret fokusera på tillväxt genom förvärv i strategiska lägen och städer. Under årets sista kvartal tillträde vi exempelvis sju fastigheter i Luleå, Gävle och Falun för 963 mkr. I linje med vår portföljstrategi är vi i dialog med flera parter angående både förvärv och avyttringar. Vårt fokus har nu skiftat till att prioritera nettotillväxt, samtidigt som vi bibehåller en balanserad finansiell risknivå.

Under året sålde vi 45 fastigheter (4) till ett värde av 1 892 mkr (202) och tog över ägandet av 9 fastigheter (0) med ett totalt värde av 1 101 mkr (0).



Jenny Forssell, kommenterad Konsultare i Skellefteå

Diös Fastigheter AB

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
54EC8D7B215A-97E66BE510B8-4108-3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
090487EED87D4D8BAA73DF0AB9006AF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och vd för Diös Fastigheter AB (publ) organisationsnummer 556501-1771, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Vi är norra Sveriges ledande privata fastighetsbolag med ett totalt fastighetsvärde om 31 413 mkr. Fastighetsbeståndet är beläget i tio städer och består av kommersiella lokaler och bostäder. Vi vill skapa Sveriges mest inspirerande städer. Det gör vi genom förvaltning, utveckling och nyproduktion av fastigheter på ett hållbart och långsiktigt sätt. Verksamheten var under 2024 organiserad i sju affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Östersund/Åre, Skellefteå, Umeå och Luleå. Diös Fastigheter AB (publ) är moderbolag i Diöskoncernen. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Affärsidé

Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i växande städer i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar affär.

Mål

Avkastning på eget kapital > 12 procent.
Koldioxidutsläpp -50 procent.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

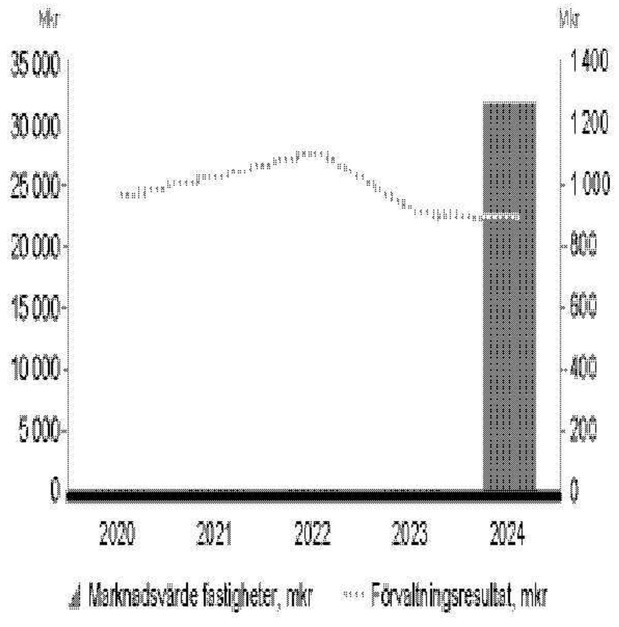
Räkenskapsåret 2024 präglades av en allmän ekonomisk nedgång, lägre räntor från centralbankerna och geopolitisk osäkerhet. Under året fokuserade styrelsen och företagsledningen på hur detta påverkade vår verksamhet och anpassade kontinuerligt strategier och beslut gällande investeringar, finansiering, räntesäkringar, löpande kostnader, orealiserade värdeförändringar och hyresökningar som resultat av indexjusteringar.

Bolaget har under året genomfört fastighetstransaktioner vilka framgår på sida 38.

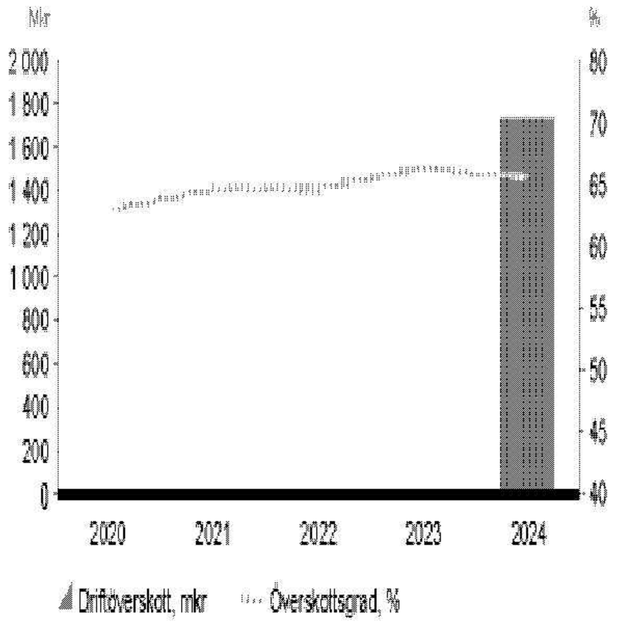
Resultat

Trots affärsklimatet har aktiviteten i våra städer varit hög. Intäkterna ökade med 1 procent jämfört med föregående år och uppgick till 2 527 mkr (2 504). Uthyrningsgraden för året var 91 procent. Driftsöverskottet ökade med 1 procent till 1 728 mkr (1 711). Förvaltningsresultatet för året belastas av ökade finansiella kostnader och minskar därför med 1 procent i jämförelse med föregående räkenskapsår och uppgick till 892 mkr (903). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 59 mkr (-1 393) och på derivaten till 68 mkr (-481). Resultat efter skatt var 691 mkr (-850) och soliditeten per den 31 december 2024 var 36,2 procent, vilket överstiger målet på en soliditet om minst 35 procent. Avkastningen på eget kapital var 6 procent (-7) under

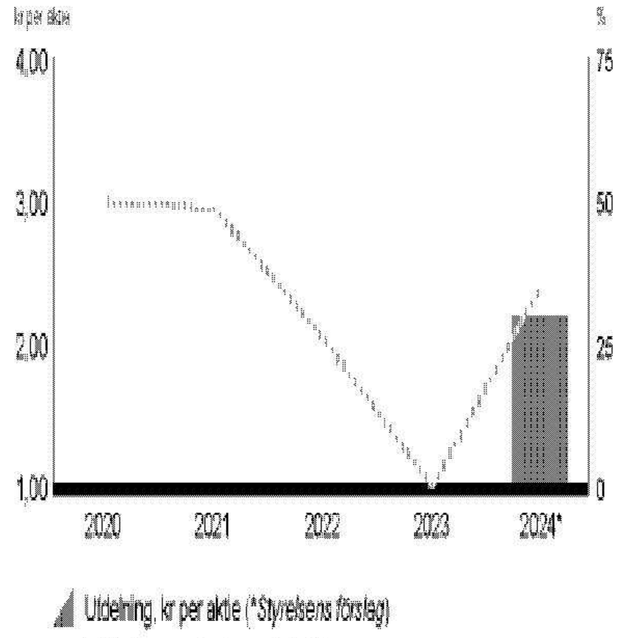
MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY



året. Per den 31 december 2024 uppgick belåningsgraden till 52,9 procent, vilket understiger målet om en maximal belåningsgrad på 55 procent.

Investeringar

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 2 436 mkr, varav 1 681 mkr är upparbetat per den 31 december. Under 2024 har investeringarna i nyproduktion koncentrerats till Mimer 1 i Borlänge, Andersberg 14:58 i Gävle, Vale 17 i Umeå och Biet 4, Biet 6, Biet 7 och Kraften 12 i Luleå. Hyresavtal har tecknats för samtliga projekt. Förutom nyproduktion investerar vi kontinuerligt i vårt befintliga bestånd genom om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Dessa investeringar görs för att driva högre uthyrningsgrad, högre hyror, ökad kundnöjdhet, lägre kostnader och en minskad miljöpåverkan.

Transaktioner

Diös fastighetstransaktioner syftar till att optimera vårt bestånd och stärka vårt hyresgästerbjudande i linje med vår strategi. Under året avyttrades 45 fastigheter (4) till ett värde av 1 892 mkr (202) och 9 fastigheter (0) till ett totalt värde av 1 101 mkr (0) tillträddes.

Medarbetare, riktlinjer och ersättningar

Verksamheten bedrivs nästan uteslutande med egen personal. Antalet tillsvidareanställda per den 31 december 2024 uppgick till 150 (149), varav 59 var kvinnor (61). Majoriteten av de anställda, 91 personer (96), arbetar med fastighetsförvaltning på våra affärsenheter. Resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. För beslut om ersättning till ledande befattningshavare och de senaste godkända riktlinjerna, se not 5 samt Bolagsstyrningsrapporten.

Alla anställda omfattas av vår vinstandelsstiftelse Grunden, där avsättning sker baserat på en kombination av årets resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Avsättning till vinstandelsstiftelsen är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2024 har avsättning skett med totalt 2 800 tkr (3 403). Vid årsskiftet ägde Diös vinstandelsstiftelse 368 520 Diös-aktier (358 220). För mer information, se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–51.

Riktlinjer och ersättningar till ledande befattningshavare

För riktlinjer om ersättning och anställningsvillkor, se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-51 samt not 5 för belopp avseende ersättningar 2024. Principerna för 2025 föreslås vara oförändrade.

Hållbarhetsrapport

Vårt ansvarsfulla företagande handlar om ett helhetsperspektiv på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter. Vi gör ett gemensamt arbete för att förändra vårt eget beteende så att vi har en positiv påverkan och inspirerar och uppmuntrar våra intressenter att följa vårt exempel. Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och utgör en naturlig del av vårt värdeskapande. Vi har upprättat en hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen som omfattar Diös Fastigheter AB (publ) och alla dess dotterbolag som granskats översiktligt i enlighet med RevR 12. I enlighet med ÅRL 6 kap, 11 § har en hållbarhetsrapport upprättats. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 88–108, på sida 88 finns referenser enligt ÅRL. Utöver den lagstadgade rapporten har det upprättats en hållbarhetsrapport enligt GRI. GRI-indexet återfinns på sidorna 107-108.

Utdelning

Styrelsen har beslutat om en ny utdelningspolicy. Den nya formuleringen lyder "utdelningen till aktieägarna ska motsvara cirka en tredjedel av koncernens årliga förvaltningsresultat, såvida inte investeringar eller koncernens finansiella ställning i övrigt moti-

FASTIGHETSBESTÅND PER AFFÄRSENHET	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Östersund / Åre	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Balansposter och nyckeltal								
Antal fastigheter	57	39	47	79	37	28	36	323
Uthyrningsbar area, tkvm	308	206	212	280	202	138	233	1 580
Investeringar, mkr	199	55	62	98	177	35	313	930
Verkligt värde, mkr	5 501	3 753	4 772	4 483	4 624	2 468	5 611	31 413
Hyresvärde, mkr	493	297	418	462	382	228	446	2 726
Hyresintäkter per kvm, kr	1 394	1 185	1 676	1 396	1 652	1 377	1 694	1 461
Överskottsgrad, %	71	71	69	64	71	67	72	69
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	89	90	90	92	90	95	91

Avrundningar kan medföra att kolumnerna/rader inte summerar.

verar annat". Styrelsen föreslår en utdelning på 2,20 kr per aktie (0) jämt fördelat på fyra utdelningstillfällen, vilket motsvarar en utdelning om 34,9 procent av förvaltningsresultatet. Vinstdisposition och vinstutdelning återfinns på sidan 81 samt i ersättningsrapporten.

Förväntad framtida utveckling

Verksamheten kommer under 2025 att bedrivas med samma inriktning som tidigare. Vi fortsätter att utveckla våra fastigheter på ett hållbart sätt för att möjliggöra lönsam tillväxt. En nyckelkomponent i vår strategi och vår förmåga att skapa tillväxt är investeringar, som kommer att vara en framträdande del av vår verksamhet framöver, samt transaktioner för att stärka vårt bestånd. Inför 2022 satte vi två nya huvudmål, en avkastning på eget kapital om 12 procent årligen och ett nytt klimatmål för vår verksamhet. Klimatmålet innebär att vi ska halvera våra koldioxidutsläpp till 2030, med 2018 som basår, för att nå nettonollutsläpp till 2045. Detta mål har granskats och godkänts av SBTi. För mer information, se sidan 96 och hållbarhetsrapporten på sidorna 88-108. Under 2024 var vi fortsatt fokuserade på världsläget. Vi lever i en värld med nya utmanande finansiella förutsättningar, samtidigt befinner vi oss på en stark marknad och framtiden ser ljus ut, både för vår marknad och för Diös. Styrelsen och ledningen granskar och reviderar kontinuerligt strategier och beslut för att anpassa vår verksamhet till rådande omständigheter.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs av koncerngemensamma funktioner såsom IT, ekonomi och finans, HR, hyresadministration, kommunikation samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 205 mkr (206) och resultatet efter skatt var 276 mkr (-16). Resultatet efter skatt inkluderade 0 mkr (100) i utdelningar från koncernbolag, 162 mkr (201) i erhållna koncernbidrag och 121 mkr (162) i betalda koncernbidrag. Årets skattekostnad uppgår till 0 mkr (0). Intäkterna består i huvudsak av sålda tjänster till dotterbolag.

Aktien och ägare

Vår aktie är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 283 569 699 kr (283 569 699) och antalet aktier till141 785 165 (141 785 165). En aktie motsvarar en röst vid årsstämman. De största aktieägarna är AB Persson Invest med 15,6 procent av innehav och röster, Backahill Inter AB med 10,5 procent och Länsförsäkringar Fonder med 8,0 procent. För mer information kring beslut på årsstämman, se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-51.

Väsentliga händelser under året

Q1

Diös meddelar att vd Knut Rost lämnar Diös. Han kvarstod som vd under hela 2024.
Diös avyttrar 22 bostadsfastigheter i Gävle och Östersund för 385 mkr.
Diös refinansierar 4 000 mkr i banklån med löptider på 2–4 år.

Q2

Diös styrelse utser David Carlsson till ny vd och koncernchef. David tillträdde som vd den 1 januari 2025.
Diös avyttrar 10 fastigheter i fem olika städer för 452 mkr.
Diös hyr ut till Scandic Go i Umeå. Avtalet omfattar cirka 2 600 kvm och sträcker sig över 20 år. Inflyttning väntas ske under fjärde kvartalet 2025.

Q3

Färdigställande av Högskolan Dalarna i Borlänge, med en årlig hyra på cirka 38 mkr.
Frånträde av åtta fastigheter i Umeå, Falun, Borlänge och Östersund för 273 mkr.
Tillträde av två fastigheter i Borlänge för 133 mkr.
Emission av nya obligationer om 1 050 mkr på löptider 2–4 år och återköpt obligationer om 469 mkr med förfall inom kommande 9 månader.

Q4

Uthyrning till Plikt- och Prövningsverket i Umeå. Uthyrningen omfattar ca 4 000 kvm med en årshyra om 13 mkr. Inflyttning sker i maj 2026.
Frånträde av fem fastigheter i Luleå och Östersund för 289 mkr.
Tillträde av sju fastigheter i Luleå, Gävle och Falun för 963 mkr.

Risker och riskhantering

Att effektivt identifiera, förebygga och hantera risker är avgörande för vår förmåga att skapa maximalt värde för våra intressenter. Risker kan uppkomma inom alla verksamhetsområden och kan bero på både interna och externa faktorer. Det yttersta ansvaret för bolagets riskhantering ligger hos styrelsen. Vd och koncernledningen ansvarar för att styrelsens riktlinjer efterlevs samt att det finns processer och rutiner för riskhantering. Vi delar in våra risker i tre kategorier: strategiska, operativa och finansiella risker. Nedan presenteras de risker som bedöms ha störst påverkan på koncernen samt hur de hanteras.

Påverkansnivå:
Låg
Medel
Hög

Trend:
↑ Ökad risk
↓ Minskad risk
→ Oförändrad risk

Strategiska risker

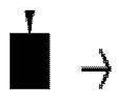
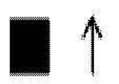
Strategiska risker kan påverka vår förmåga att genomföra affärsstrategier, uppnå långsiktiga mål och skapa värde för våra intressenter. Dessa risker identifieras och hanteras av styrelsen och koncernledningen och diskuteras regelbundet vid styrelsemöten.

Typ av risk	Beskrivning	Hantering
Omvärldsrisker ▮ ↑	Geopolitiska, makroekonomiska och externa händelser kan direkt eller indirekt påverka vår verksamhet, marknad och fastighetsbranschen. Globala trender kan leda till förändrade behov och beteenden hos hyresgäster.	Vi har en decentraliserad organisation med lokal närvaro för att effektivt anpassa verksamheten till nya förhållanden. Vi upprätthåller ett starkt kassaflöde för att kunna investera vid behov. Genom nära relationer med våra hyresgäster kan vi snabbt identifiera förändringar i efterfrågan.
Konkurrens och erbjudande ▮ →	Vi verkar på en konkurrensutsatt marknad. Det finns en risk att vårt erbjudande, sett till hyresgäster, hyresnivåer, kvalitet och innehåll, blir mindre attraktivt i jämförelse med andra fastighetsägare.	Vår fastighetsportfölj är koncentrerad till centrala lägen där nybyggnation är begränsad, vilket minskar konkurrensrisken. Ett högkvalitativt bestånd, gedigen marknadskunskap och stor investeringskapacitet bidrar till konkurrenskraft. Vår storlek och position medför att vi kan agera helhetsleverantör vid etableringar i alla våra städer.
Ansvarsfullt företagande ▮ →	Om vi inte bedriver vår verksamhet på ett ansvarsfullt och långsiktigt sätt förlorar vårt erbjudande relevans och konkurrenskraft. Det påverkar vår attraktivitet som bolag och möjligheter till rekrytering och finansiering.	Vi har en affärsmodell och affärsplan som regelbundet följs upp av styrelsen och ledningen. Genom ett aktivt arbete med hållbarhetsrelaterade frågor inom prioriterade områden bidrar vi som fastighetsbolag till globala och nationella hållbarhetsmål.

Operativa risker

Operativa risker inkluderar risker som kan ha en direkt negativ inverkan på vårt resultat, finansiella ställning och verksamhet på kort och lång sikt. Dessa risker övervakas kontinuerligt av ledningen och rapporteras vid varje styrelsemöte.

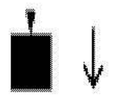
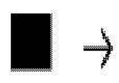
Typ av risk	Beskrivning	Hantering
Fastighetsportföljens sammansättning ▼ ■ →	Geografiskt läge, typ av lokaler och teknisk status kan innebära risker. Fastigheter i städer med begränsad tillväxtpotential kan utgöra en exitrisk	Vår strategi är att koncentrera beståndet till orter med långsiktig tillväxtpotential, vilket minskar värdefluktuationer och vakanser. Fastigheter i attraktiva lägen möter högre efterfrågan, vilket hanterar exitrisken.
Förvärv och investeringar ▼ ■ →	En felaktig förvärvs- och investeringsstrategi eller misslyckande att skapa värde utöver köpeskillingen, samt felaktiga bedömningar av mervärde, synergier och fastigheters tekniska status utgör en risk. Investeringar som inte förbättrar fastighetsportföljens kvalitet, ökar energieffektiviteten och höjer beläggningen, och därmed genererar högre kassaflöden och ökar portföljens värde, utgör en risk.	Vi genomför omfattande finansiell, juridisk och fastighetsrelaterad due diligence inför varje förvärv för att identifiera och analysera dolda risker och möjligheter. Vi utför löpande makro- och mikroanalyser. Kvalitetssäkring av entreprenörer säkerställer förutsägbart och säkert fastighetsutvecklingsarbete. All upphandling sker i konkurrens. Att teckna hyresavtal innan produktionsstart minskar risken för icke-återvinningsbara kostnader.
Humankapital ▼ ■ ↓	Våra medarbetare är vårt viktigaste humankapital. Oförmåga att erbjuda rimliga, jämlika och icke-diskriminerande anställningsvillkor samt en trygg och säker arbetsmiljö leder till bristande förmåga att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens för att bedriva verksamheten, vilket i sig är en risk. Arbetsvillkor hos leverantörer och samarbetspartners kan också utgöra en risk som påverkar oss direkt eller indirekt.	Utbildning i vår uppförandekod bidrar till att tydliggöra vår företagskultur och arbetsvillkor. Regelbundna arbetsmiljökontroller utförs av en intern arbetsmiljögrupp och årliga medarbetar-undersökningar identifierar förbättringsområden. Vår vision och arbetet för att skapa en värderingsdriven företagskultur bidrar till ökat engagemang. Våra medarbetare erbjuds kontinuerlig kompetensutveckling och vinstandelsstiftelsen skapar delaktighet i bolagets framgång. Medarbetarna erbjuds förmåner för att främja fysiskt aktivitet och god hälsa.
Miljö ▼ ■ →	Fastighetsförvaltning och exploatering påverkar miljön och lämnar ekologiska avtryck. Enligt miljöbalken är det den aktör som har bedrivit verksamhet eller vidtagit åtgärder som orsakat förorening eller allvarlig miljöskada som är skyldig att stå för kostnaden för åtgärderna. Direkta eller indirekta utsläpp och avfall utgör en risk för varumärket, den lokala miljön och klimatet.	Omfattande analyser och investeringar genomförs för att identifiera eventuella miljörisker innan ett förvärv genomförs. Försiktighetsprincipen tillämpas när det finns risk för skada på miljön eller det omgivande området. Eventuella negativa miljöeffekter hanteras enligt gällande regelverk och interna rutiner, extern expertis anlitas vid behov. För närvarande har vi ingen kännedom om betydande miljökrav som kan komma att riktas mot företaget.
Klimatförändringar ▼ ■ ↑	Förändrade väderförhållanden till följd av klimatförändringar utgör en risk för fysiska skador på våra fastigheter. Detta kan öka behovet av investeringar i utsatta fastigheter eller områden. Ökad medvetenhet om klimatförändringar innebär en risk för nya regleringar eller lagar som kan påverka företaget genom oförutsedda kostnader, skatter eller krav på investeringar för att uppfylla strängare krav.	Vi arbetar aktivt för att minska utsläpp och resursanvändning för att begränsa vår påverkan på miljön och klimatet. Genom klimatrisk- och sårbarhetsanalysarbetet görs riskbedömningar av våra fastigheters status så proaktiva åtgärder kan vidtas för att minska skador. Läs mer i vår hållbarhetsrapport, not H5 på sida 98 (TCFD).

Affärsetik 	Det finns en risk att verksamheten bedrivs i strid med externa lagar och regler samt interna styrdokument, såsom uppförandekoden. Upphandlingar sker ofta i flera steg, vilket kan påverka Diös förmåga att ha full insyn i alla underleverantörers verksamhet. Olagligt eller oetiskt agerande kan skada förtroendet för företaget och medföra betydande finansiella konsekvenser.	Vi hanterar risken för olämpligt beteende hos anställda och leverantörer genom tydliga ställningstaganden utifrån våra styrdokument som signeras av samtliga medarbetare och våra leverantörer. Vi genomför kontinuerlig uppföljning av efterlevnaden av våra interna regler och policys. Vi accepterar ingen form av korruption. Alla affärer och avtal ska ingås utan etiska tveksamheter, såsom hot, mutor eller andra orimliga eller tvivelaktiga krav.
Lagstiftning och administration 	Vår verksamhet påverkas av förändringar i lagstiftning och regler inom flera olika områden. Fel och brister i dokumentation och avtal utgör tydliga risker. Otillräckliga eller icke ändamålsenliga rutiner, bristfällig rapportering eller kontroll, mänskliga misstag och kompetensbrister samt en otydlig ansvarsfördelning utgör risker som kan hindra en effektiv verksamhetsdrift.	Övervakning av förändrade och kommande lagstiftning och regelverk sker löpande. Externa experter inom specifika områden konsulteras vid otillräcklig intern kompetens. Tydliga rutiner, riktlinjer och processer upprättas för att förhindra fel och brister.
It-säkerhet och system 	Effektiva it-system är avgörande för den löpande verksamheten, för att uppfylla rapporteringskrav samt för drift och optimering av våra fastigheter. Det finns en risk för dataintrång, informationsläckage, driftstopp och andra störningsrisker om kritiska it-system hanteras felaktigt.	Kontinuerlig bedömning och uppdatering av it-policyn gör det möjligt för oss att hantera och begränsa risker i it-strukturen. Bolaget använder endast standardiserade it-system från stabila leverantörer med gott rykte. Dessutom utvecklas effektiva processer för att förebygga och hantera potentiella hot.

Risker inom områden som kan ha direkt påverkan på resultatet behandlas i noterna, se sidan 62.

Finansiella risker

För ett fastighetsbolag är hantering av finansiella risker avgörande för långsiktigt värdeskapande och finansiell stabilitet. Dessa risker hanteras i enlighet med koncernens finanspolicy.

Typ av risk	Beskrivning	Hantering
Finansiering och likviditet 	Våra väsentliga finansiella risker är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk, kapitalstruktur och kreditrisk. Dessa kan påverka bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden eller ha en stor påverkan på det finansiella resultatet.	Vi har en finansiell policy som reglerar de finansiella riskerna och de riskhanteringsinstrument som är godkända. Finansansvarig ansvarar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker och kassahantering. Finansiella risker och riskhantering behandlas mer i detalj i noterna på sidorna 77–79.
Rapportering 	Rapporteringsrisker är risker som innebär att de finansiella rapporterna inte ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning och resultat.	Rapporteringsprocessen är beprövad och dokumenterad, och stöds av både system och interna processer. Styrelsen och ledningen granskar alla finansiella rapporter.

Mer information om finansiella risker och hantering finns i not 19 på sidorna 77–79.



Henrik Rapp, affärschef, och Martina Lelsell, kommersiell förvaltare, hos hyresgästen Högskolan Dalarna.

Diös Fastigheter AB

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
94EC8D7B215A-47E66BEF10B85A108-3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
690487EE0870408B9AA730F0AB9C0604F

Bolagsstyrningsrapport

Diös Fastigheter AB (publ), i texten benämnt Diös, är ett svenskt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Bolagsstyrningsrapporten beskriver strukturen och processerna för Diös styrning, ledning och kontroll under 2024.

Svensk kod för bolagsstyrning

Diös tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Den behandlar bland annat former för tillsättning av styrelse och revisorer, styrelsens sammansättning, finansiell rapportering och informationsgivning när det gäller bolagsstyrning och intern kontroll. Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av Diös verksamhet fördelas mellan aktieägarna via årsstämman, styrelsen och verkställande direktören. Vissa bolagsstyrningsfrågor regleras i bolagsordningen. Bolagsstyrningen beskriver hur Diös ägare, direkt och indirekt, styr företaget samt hur riskerna hanteras. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling och förbättring. Diös avviker från Koden på tre punkter:

Revisionsutskottet består av hela styrelsen. Styrelsen består av sex ledamöter av vilka samtliga fullgör revisionsutskottets uppgifter. Granskningsförfarandet av finansiella rapporter samt den interna kontrollen hanteras således av hela styrelsen.

Oberoende valberedning. Valberedningen företräds av de fyra största ägarna och ska bestå av minst tre ledamöter som utses av årsstämman. Majoriteten av ledamöterna ska vara i oberoende ställning till bolaget. Diös valberedning består av fyra ledamöter som representerar bolagets fyra största ägare.

Valberedningens ordförande. Valberedningen leds av Bob Persson som också är styrelseordförande. De huvudägare som är representerade i nomineringskommittén anser att det är önskvärt att valberedningen leds av representanten för den största aktieägaren.

Utöver detta är styrelsens uppfattning att Diös i alla avseenden följt Koden under 2024 och har inga avvikelser att rapportera.

Externa regelverk

Svensk aktiebolagslag
NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter
Svensk kod för bolagsstyrning
Gällande redovisningslagstiftning

Interna regelverk

Bolagsordning
Instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive vd
Interna riktlinjer, policys och handböcker

Årsstämma

Diös högsta beslutande organ är årsstämman som, tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor, ger aktieägarna möjlighet till styrning via sin beslutanderätt. Årsstämman utser styrelsen och styrelsens ordförande, samt slår fast principer för såväl valberedningens sammansättning som för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman utser även revisorer för granskning av koncernens redovisning, liksom av styrelsens och vds förvaltning. Styrelsen utser vd samt representanter till ersättningsutskott och revisionsutskott.

Bolagsordning

I enlighet med bolagsordningen är Diös ett publikt aktiebolag med säte i Östersund. Verksamheten utgår från att, direkt eller indirekt via dotterbolag, äga och förvalta fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen väljs årligen på ordinarie årsstämma och ska bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 149 mkr och högst 596 mkr. Antal aktier får uppgå till lägst 74 000 000 och högst 296 000 000 aktier.

Bolagsordningen i sin helhet finns tillgänglig på www.dios.se.

Aktiekapital och aktieägare

Vid årets slut hade Diös 15 809 aktieägare (17 636) som totalt ägde 141 785 165 aktier (141 785 165). Aktien har ett kvotvärde om 2 kr (2). Andelen utländska aktieägare var 28,3 procent (24,9). Största enskilda ägare per den 31 december 2024 var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,6) av röster och kapital, Backahill Inter AB med 10,5 procent (10,5), Länsförsäkringar Fonder 8,0 procent (7,6) och Pensionskassan SHB Försäkringsförening 3,5 procent (5,7). Totalt ägde bolagets tio största ägare 53,0 procent (55,1) av röster och kapital. Diös aktiekapital ska uppgå till lägst 149 mkr och högst 596 mkr. Antalet aktier ska vara lägst 74 000 000 och högst 296 000 000. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital.

Årsstämma 2024

Årsstämman 2024 ägde rum den 16 april i Östersund. Vid stämman registrerades 278 aktieägare (254) som deltog antingen

BOLAGSSTYRNINGSSTRUKTUR



personligen, via ombud eller poströstning. Antalet representerade aktier var 92 321 155 (93 792 207), motsvarande cirka 65 procent (66) av det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens balans- och resultaträkning för 2023 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2023 års förvaltning. Årsstämman beslutade att:

- omvälja Bob Persson, Ragnhild Backman, Erika Olsén, Peter Strand, samt Per-Gunnar Persson som styrelse ledamöter. Tobias Lönnevall har avböjt omval.
- välja Bob Persson till styrelseordförande.
- ingen utdelning ska lämnas för verksamhetsåret 2023.
- omvälja revisionsbolag i enlighet med valberedningens rekommendation.
- anta styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare.
- att oförändrade principer ska gälla för att utse valberedningen inför årsstämma 2025.
- bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta egna aktier enligt styrelsens förslag.
- bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, besluta om nyemission av aktier i enlighet med styrelsens förslag.

Valberedning

Valberedningen har bildats i enlighet med beslut av årsstämman och dess sammansättning och arbete har haft utgångspunkt från den redogörelse som valberedningen lämnar. Enligt instruktion ska valberedningen utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra största aktieägarna. Ledamöterna representerar tillsammans cirka 37 procent (39) av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 december 2024.

Om en ledamot i valberedningen lämnar uppdraget under pågående år, ska denna ersättas av en annan representant från samma aktieägare. En ledamot som inte längre tillhör en av de fyra största aktieägarna, ska ersättas av en nytillkommen ägare. Om gällande principer får till följd att valberedningens ledamöter blir färre än tre, ska en företrädare för Aktiespararna erbjudas plats i valberedningen.

Valberedningens uppdrag

Samtliga ledamöter i valberedningen har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Diös. Valberedningen har inför årsstämman 2025 hållit fyra protokollförda möten där samtliga frågor som enligt svensk kod för bolagsstyrning har behandlats. Valberedningen har tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt:

- i vilken grad den nuvarande styrelsen, som grupp och enskilt, uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Diös verksamhet och utvecklingsskede,
- styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädda inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- arvodering av styrelseledamöter,
- förslag till val av revisorer,
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2025 som ska tillämpas.

Valberedningen har även förberett ett förslag till val av revisorer till styrelsen och årsstämman enligt EU:s revisorsförordning nr 537/2014 samt frågor rörande arvode till revisorn.

Valberedningens arbete utgår från intervjuer med samtliga styrelseledamöter, som inte avböjt omval, och ledamöternas kunskaper och erfarenhet. Valberedningen har ingående informerat sig om styrelsens arbete och de specifika krav som bolagets verksamhet ställer. Valberedningen har också tagit del av resultatet av den årligen utförda utvärderingen av enskilda ledamöters bidrag till styrelsearbetet, ordförandens arbete samt hur styrelsen fungerar som grupp. Vd:s föredragningar om bolagets verksamhet och strategiska inriktning utgör också viktiga underlag. I enlighet med valberedningens instruktion offentliggörs valberedningens ledamöter, samt de ägare som dessa företräder, senast sex månader före årsstämman. Valberedningens representanter baseras på det kända ägandet per den 31 augusti 2024.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2024 består Diös valberedning av representanter för bolagets fyra största aktieägare samt styrelsens ordförande: Bob Persson, valberedningens ordförande (AB Persson Invest samt styrelsens ordförande), Markus Wallentin, (Backahill Inter AB), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB) och Pontus Åhlund (AB Karl Hedin). Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra det via e-post till valberedningen@dios.se eller via brev till: Diös Fastigheter AB, Valberedningen, Box 188, 831 22 Östersund.

Styrelsen

Styrelsens och ordförandens ansvar

Styrelsen består av fem ledamöter och en arbetstagarrepresentant, utan suppleanter. Ledamöterna väljs årligen av årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och förvaltning och representerar alla aktieägare. Detta genom att säkerställa att riktlinjerna för bolagets förvaltning är ändamålsenligt utformade. I ansvaret ligger att utveckla och följa upp bolagets strategier och mål, samt att fastslå affärsplan och årsbokslut. Beslut om förvärv och avyttring av fastigheter, större investeringar liksom tillsättningar och ersättningar till koncernledningen, är ytterligare ansvarsområden. I ordförandens ansvar ligger att säkerställa att styrelsen fullgör sitt uppdrag genom ett välorganiserat och effektivt arbete.

Styrelsens arbete

Underlaget för styrelsens arbete utgörs av ordförandens dialog med vd, samt av dokumenterade underlag till styrelseledamöterna för diskussion och beslut. Styrelsens arbetsordning fastställs årligen vid det konstituerande styrelsesammanträdet och revideras vid behov. Arbetsordningen innehåller styrelsens ansvar och arbetsuppgifter,

styrelseordförandens arbetsuppgifter samt revisionsfrågor och instruktion till vd. Den anger även vilka rapporter och finansiell information som styrelsen ska få del av inför varje ordinarie styrelsemöte. Den senaste gällande arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet den 16 april 2024 (och finns på dios.se). Under 2024 genomfördes 16 protokollförda styrelsemöten inklusive ett konstituerande styrelsemöte samt ett styrelsemöte per capsulam. Exempel på ordinarie ärenden som styrelsen har behandlat under året är: företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, transaktioner, kapitalanskaffning via nyemission, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt process för närstående transaktioner. Framtidsinriktade frågeställningar om marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning, jämställdhetsfrågor och organisationsfrågor diskuterades också.

Utvärdering av styrelsens arbete

I enlighet med bolagets arbetsordning har ordföranden säkerställt att styrelsens arbete har utvärderats, samt att valberedningens ordförande har informerats om resultatet av utvärderingen inför valberedningens nomineringsarbete. Utvärderingen består av ett antal fördefinierade och öppna frågor som respektive styrelse ledamot besvarar individuellt.

Revisionsutskott

Styrelsen har fattat beslut om att styrelsen i sin helhet ska utgöra revisionsutskott. Utskottsarbetet är fastställt i styrelsens arbetsordning. I revisionsutskottets ansvar ligger att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. I uppdraget ingår även att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisionsutskottet säkerställer revisorns opartiskhet och självständighet, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Bolagets revisor har närvarat vid tre sammanträden under året för att rapportera sina iakttagelser vid granskning och bedömning av bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Utöver detta biträder revisionsutskottet valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem, varvid utskottet ska övervaka att revisorernas mandattid inte överskrider tillämpliga regler, upphandla revision och lämna en motiverad rekommendation i enlighet med vad som anges i artikel 16 i Revisorsförordningen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två styrelserepresentanter, Bob Persson och Per-Gunnar Persson. I uppdraget ligger att, inom ramen för de riktlinjer som årsstämman 2024 fastställde, arbeta fram förslag angående ersättning till vd. Ersättningsutskottet har under 2024 haft ett sammanträde, där översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare avhandlats. För mer information se avsnittet Principer för ersättning samt not 5 på sidan 66.

Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens och vd:s förvaltning, utser årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Vid årsstämman 2024 valdes Deloitte AB, med huvudansvarig revisor till Kent Åkerlund för en period för tiden intill årsstämman 2025. Ersättning till revisorer finns specificerat i not 6.

Koncernledningen

Koncernledningens och vd:s ansvar

Koncernledningen vid utgången av 2024 bestod av vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson, fastighetschef Sofie Stark, projektchef Mats Eriksson, IR-chef Johan Dernmar, samt transaktionschef Annie Franzon. Arbetet leds av vd i enlighet med gällande instruktion. I uppdraget ligger att löpande presentera relevanta informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten och motivera förslag till beslut. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med vd i enlighet med instruktion och gällande kravspecifikation. Utvärderingssamtalet behandlas sedan av styrelsen årligen. Koncernledningen håller möten minst en gång per månad, där strategiska och operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan. Denna följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på resultatutveckling, hållbarhet, förädling, nyinvesteringar och tillväxt.

Principer för ersättning

Årsstämman 2024 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Diös. Riktlinjerna som beslutats av årsstämman ska tillämpas på ersättningar som avtalas samt förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2024. Bolagsstämman kan därutöver besluta om andra ersättningar, till exempel aktiekursrelaterade ersättningar, oavsett vad dessa riktlinjer föreskriver, om särskilda skäl föreligger och det anses nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Ersättning och förmåner till verkställande direktör ska beslutas av bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktör i samråd med bolagets styrelse.

Diös affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Diös affärsidé är äga och utveckla kommersiella fastigheter i städer med tillväxt potential i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktig affär. Genom att vara aktiva, agera på möjligheter samt ta medvetna beslut med hänsyn till vår omvärld samt miljö och klimat skapar vi förutsättningar för bättre lönsamhet. Det är i segmentet kontor vi ser den största utvecklingen av våra affär. Attraktiva arbetsplatser i våra städer bidrar till ökade flöden av människor som gynnar andra hyresgäster som finns i närheten En framgångsrik implementering av affärsstrategin och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Ersättning till medarbetarna ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenhet.



"Vårt bolag ska bidra till en hållbar utveckling i norra Sverige. Som styrelse har vi därför fokuserat på att säkerställa bolagets stabilitet under osäkra tider och ett långsiktigt värdeskapande för alla intressenter. Vi är övertygade om att Diös är en positiv kraft på vår marknad och tillsammans med övrigt näringsliv kan säkra Sveriges konkurrenskraft."

Bob Persson, styrelseordförande

Ingrid Bäckman, styrelseledamot, och Rolf Larsson, CFO.

Beslutsprocessen för att fastställa, utvärdera och tillämpa riktlinjerna

Styrelsens beslut angående förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare bereds av ersättningsutskottet. Ett förslag till nya riktlinjer ska upprättas av styrelsen åtminstone vart fjärde år. Förslaget läggs fram till beslut vid årsstämman. Riktlinjer antagna på årsstämman gäller till dess att nya riktlinjer godkänts av stämman. För det fall det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, ska styrelsen upprätta ett förslag till nya riktlinjer. Ersättningsutskottet har i uppdrag att vidare följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar för bolagets ledning samt gällande ersättningsnivåer och ersättningsstrukturer i bolaget.

Ersättningsutskottet ska även, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, bereda förslag rörande ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Ledande befattningshavare närvarar inte vid styrelsens behandling av, och beslut i, ersättningsrelaterade frågor, i den mån de själva berörs av frågorna.

Fast lön och incitamentsprogram

Utöver fast kontantlön kan incitamentsprogram med möjlighet till rörlig kontantersättning förekomma för bolagets ledande befattningshavare. Fast kontantlön och rörlig ersättning från incitamentsprogrammet ska fastställas för varje verksamhetsår. Utfallet i incitamentsprogrammet ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksamhet. De i förväg uppställda målen ska ha en tydlig koppling till affärsstrategin och Diös långsiktiga värdeskapande arbete inklusive dess hållbarhetsarbete. Den rörliga ersättningen för en ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till fyra månadslöner. Inga aktierelaterade ersättningar får förekomma.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda, inklusive ledande befattningshavare. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på en kombination av Diös resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna och är maximerad till 30 000 kronor per år och anställd.

Pensions- och försäkringsförmåner

Verkställande direktör har rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid vald tidpunkt gällande ITP-plan under anställningstiden. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Under anställningstiden hos bolaget har övriga ledande befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid vald tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier.

Icke-monetära förmåner

Verkställande direktör har rätt till tjänstebil och tjänstebostad. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Utöver bilförmån erhåller ledande befattningshavare, i likhet med bolagets övriga anställda, förmåner av mindre värde.

Uppsägningstid och pensionsålder

Mellan bolaget och verkställande direktör gäller från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid och från verkställande direktörs sida fyra månaders uppsägningstid. För övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid mellan den anställde och bolaget om 3–6 månader. Ersättning under uppsägningstiden avräknas från inkomster från annan arbetsgivare.

Pensionsåldern för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare är 65 år.

Beaktande av löner och anställningsvillkor för bolagets anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Ersättning för 2024

Vd erhöll fast ersättning om 5 264 tkr, övriga förmåner om 433 tkr samt pensionsavsättning om 237 tkr. Övriga ledande befattningshavare i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 9 645 tkr, övriga förmåner om 785 tkr, pensionsavsättningar om 2 751 tkr samt övrig ersättning om 1 448 tkr. Övriga ledande befattningshavare i koncernledningen bestod av fem personer. För mer information, se not 5.

Inför årsstämman 2025

Inför årsstämman 2025 kommer styrelsen föreslå viss justering av ersättningsprogram till ledande befattningshavare.

Styrelsen om intern kontroll

Styrelsen ansvarar för att Diös har en effektiv intern kontroll. Kvalitetssäkringen sker genom att styrelsen behandlar kritiska redovisningsfrågor, liksom de finansiella rapporter som bolaget lämnar. De frågor som behandlas är hur gällande lagar och regler följs, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella felaktigheter som inte är korrigerade, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet. Processen för intern kontroll uppdateras 2025 att följa ramverket ICFR. Ramverket består av komponenterna: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Ett effektivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll. Styrelsen har därför fastslagit en arbetsordning med tillhörande arbetsprocesser, i syfte att skapa tydliga riktlinjer för styrelsens arbete. I styrelsens ansvar ligger att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande riktlinjer och ramverk, relaterade till bolagets finansiella rapportering. Bolagets styrande dokument är vd-instruktionen, finanspolicyn och kreditpolicyn. Instruktionerna följs upp och omarbetas löpande samt kommuniceras till samtliga

medarbetare som är involverade i den finansiella rapporteringen. Allt i syfte att skapa en grund för god intern kontroll. Styrelsen utvärderar löpande verksamhetens prestationer och resultat genom ett anpassat rapportpaket. Det innehåller resultatrapport och framarbetade nyckeltal samt annan väsentlig operationell och finansiell information. I rollen som revisionsutskott har styrelsen övervakat systemen för riskhantering och intern kontroll under året. Detta för att säkerställa att verksamheten är effektiv och bedrivs i enlighet med relevanta lagar och förordningar, samt att den ekonomiska rapporteringen är tillförlitlig. Styrelsen har tagit del av och utvärderat rutinerna för redovisning och ekonomisk rapportering samt följt upp och utvärderat de externa revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende. Under 2024 har styrelsen haft genomgång med, och fått en skriftlig rapport från, bolagets externa revisorer.

Riskbedömning

Diös arbetar fortlöpande och aktivt med riskbedömning och riskhantering. Detta för att säkerställa att identifierade risker hanteras på ett ändamålsenligt sätt inom fastslagna ramar. Diös koncernledning genomför årligen en analys där riskerna analyseras och bedöms utifrån en given gradering. I riskbedömningen beaktas rutinerna avseende exempelvis bolagets administrativa rutiner, avseende fakturering och avtalshantering. Även balans- och resultatposter, där risken för väsentliga fel skulle kunna uppstå, granskas kontinuerligt.

Kontrollaktiviteter

Inom alla delar av redovisnings- och rapporteringsprocessen genomförs löpande kontrollaktiviteter för att hantera de risker som styrelsen bedömer vara väsentliga för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Exempel på kontrollaktiviteter är rapportering av beslutsprocesser och beslutsordningar för väsentliga beslut om exempelvis nya stora hyresgäster, större investeringar, finansieringsavtal och löpande avtal. Granskning av presenterade finansiella rapporter är ytterligare en kontrollaktivitet. En organisation med tydlig ansvarsfördelning liksom tydliga rutiner och arbetsroller, utgör grunden för bolagets kontrollstruktur.

Information och kommunikation

Bolagets övergripande styrdokument, såsom riktlinjer och manualer, uppdateras löpande och finns tillgängliga på Diös intranät. Bolaget har utvecklat ett intranät i syfte att skapa större insyn och delaktighet genom bättre struktur, sökfunktion och funktioner för kommunikation. Bolagets externa kommunikation sker i enlighet med Diös kommunikationspolicy, som anger riktlinjer för att säkerställa att Diös lever upp till rådande informationsskyldigheter.

Långsiktigt värdeskapande

Långsiktigt värdeskapande förutsätter att hållbarhet, så som socialt ansvarstagande, resurseffektivitet och klimatpåverkan finns som aspekter i alla delar av verksamheten. Att ständigt utveckla fastighetsbeståndet för minskad resursanvändning, effektiva energisystem och ökad motståndskraft är helt avgörande tillsammans med ett samhällsansvar för att bidra till utvecklingen i de städer där Diös är verksam. Arbetsmiljö och säkerhet är viktiga aspekter för att skapa förutsättningar för välmående medarbetare. Diös rapporterar idag enligt GRI Standards, se sidorna 107-108 för mer information, förberedelser pågår för att kunna uppfylla de nya regelverken för hållbarhetsrapportering som kommer av CSRD. Hållbarhetspolicy och uppförandekod är de övergripande styrdokument som styr hållbarhetsaspekter i verksamheten. Återrapportering sker regelbundet till Diös styrelse.

Uppföljning

Löpande uppföljning av den interna kontrollen sker på såväl fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå och koncernnivå. Styrelsen stämmer av nuläget med bolagets revisor minst en gång per år. Detta utan närvaro av vd eller annan person från koncernledningen. Styrelsen ser även till att bolagets revisorer översiktligt granskar den finansiella rapporten för tredje kvartalet. En årlig utvärdering genomförs om behovet av att tillsätta en separat funktion för internrevision. Behovet har hittills bedömts vara litet. Diös finansverksamhet, liksom dess ekonomi- och hyresad-

STYRELSEN

				Deltagande av totalt antal möten			
	Ålder	Invald	Beroende/oberoende	Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Arvode, tkr
Bob Persson, ordförande	74	2007	Beroende gentemot ägare	17/17	1/1	3/3	420
Ragnhild Backman, ledamot	61	2012	Oberoende	17/17	-	3/3	210
Peter Strand, ledamot	53	2019	Oberoende	17/17	-	3/3	210
Tobias Lönnevall, ledamot	44	2020	Oberoende	5/5	-	1/1	-
Erika Olsén, ledamot	48	2022	Oberoende	17/17	-	3/3	210
Per-Gunnar Persson, ledamot	59	2023	Oberoende	17/17	1/1	3/3	210
Mathias Tallbom, arbetstagarrepresentant	50	2023	Beroende gentemot bolaget	17/17	-	3/3	-

Tobias Lönnevall avgick ur styrelsen i samband med Årsstämman 2024-04-16.

ministration, sköts från huvudkontoret vilket innebär att rutiner och processer blir enhetliga, men ger även förutsättningar för att olika delar av funktionerna kan granska varandras processer. Allt för att öka och förbättra den interna kontrollen. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis, av såväl tjänstemän som av koncernledning och styrelse. Styrelsen granskar delårsrapporter och årsredovisning innan publicering. Styrelsen får också fortlöpande information om riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna. Utöver detta har vi även en visselblåsartjänst som nås via hemsidan. Visselblåsartjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Diös värderingar och affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

Styrelsens årshjul

Styrelsemöte januari
Preliminärt resultat
Preliminär utdelning
Princip för närståendetransaktioner

Styrelsemöte februari
Genomgång av helårsresultat
Bokslutskommuniké

Styrelsemöte mars
Fastställande av årsredovisning
Börsregelverk
Revisors avrapportering

Årsstämma april

Styrelsemöte april
Konstituerande styrelsemöte
Styrelsens arbetsordning och firmateckning
Vd-instruktion
Fastställande av finans- och kreditpolicy
Fastställande av delårsrapport Q1

Styrelsemöte juni
Strategier och mål

Styrelsemöte juli
Fastställande av delårsrapport Q2

Styrelsemöte augusti
Struktur och fokusområden
för Årsredovisning

Styrelsemöte september
Styrelsemöten och rapportdagar
för kommande år

Styrelsemöte oktober
Fastställande av delårsrapport Q3
Revisors avrapportering

Styrelsemöte november
Fastställande av budget
Revisors avrapportering



David Carlsson vd

Elektronikchef och Ragnhild Backman styrelseledamot

Dös Fastigheter AB

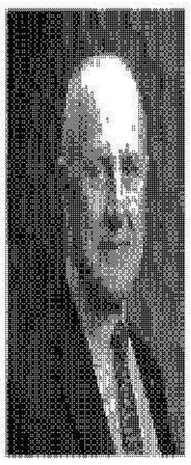
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
3904B7BE0870D4DB9AA73DF0AB8C0B0A

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
D6C1-1C2E-4A-7E4B8E10B-9

Styrelse



Bob Persson

Styrelseordförande sedan 2011 och styrelseledamot sedan 2007, född 1950.

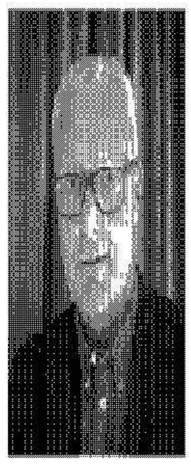
Nuvarande funktion: Styrelseordförande och delägare i AB Persson Invest.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Koncernchef AB Persson Invest.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i RELOG AS samt Persson Norge AS.

Utbildning: Ekonomistudier, Umeå universitet.

Aktieinnehav i Diös: 350 000 direktägda aktier. 22 074 488 aktier via delägande i bolaget AB Persson Invest.



Peter Strand

Styrelseledamot sedan 2019, född 1971.

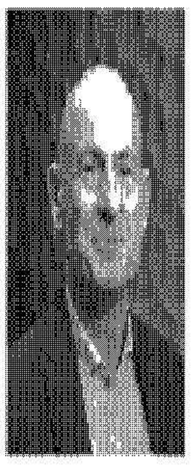
Nuvarande funktion: Transaktionsansvarig på Swedish Logistic Property AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd för fastighetsbolagen Victoria Park AB, Annehem Fastigheter AB och Tribona AB, vd för Swedish Logistic Property AB samt ledande befattningar inom fastighetsbolagen Drott och Akelius.

Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande Swedish Logistic Property AB, samt ledamot i Rikshem AB, Fridam AB, Fridam Invest AB, Fridam Fastigheter AB och BrainLit AB.

Utbildning: Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

Aktieinnehav i Diös: 10 000 direktägda aktier.



Per-Gunnar Persson

Styrelseledamot sedan 2023, född 1965.

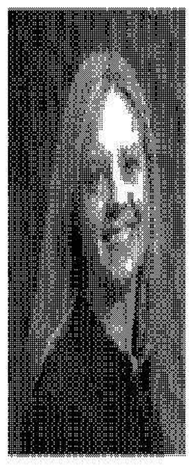
Nuvarande funktion: Vd för Safjället Fastigheter AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd för Platzer Fastigheter samt olika chefspositioner på Skanska och Coor Service Management.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i John Mattson Fastighetsföretagen AB samt styrelseledamot i Rikshem AB, Safjället Fastigheter AB, Chalmersfastigheter AB, AB Borudan Ett och Arise AB.

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola.

Aktieinnehav i Diös: -



Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2022, född 1976.

Nuvarande funktion: Partner, Areim AB

Tidigare arbetslivserfarenhet: CIO Castellum, partner på Tenzing AB, JLL Cross Boarder Team i London och Newsec.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelsemedlem i Genova AB och Magnolia AB.

Utbildning: M.Sc. i fastighetsekonomi, KTH.

Aktieinnehav i Diös: -



Ragnhild Backman

Styrelseledamot sedan 2012, född 1963.

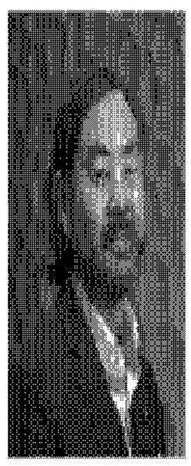
Nuvarande funktion: Vd för Backmans Fastighetsutveckling AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Förvaltningschef Piren.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Almi Företagspartner Mitt AB, samt ledamot i AB Övikshem, Willhem AB och Fastighetsägarna Sverige.

Utbildning: Civilingenjör, KTH.

Aktieinnehav i Diös: 55 000 direktägda aktier.



Mathias Tallbom

Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2023, född 1974.

Nuvarande funktion: Kommersiell förvaltare, Diös.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsbranschen sedan 2001. Tidigare arbetsgivare är bland andra Inmobiliaria Cielo Group i Los Boliches, Viva Estates i Marbella och Svensk Fastighetsförmedling i Östersund.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Fastighetsbolaget Norkom.

Utbildning: Fil kand, Ekonomi- och fastighetsteknikprogrammet med inriktning fastighetsförmedling, Högskolan i Gävle.

Aktieinnehav i Diös: 1 200 direktägda aktier.

Denna årsredovisning är upprättad av Diös Fastigheter AB (publ) och är en översättning av den officiella årsredovisningen som upprättats i enlighet med ESEF-förordningen. Den officiella årsredovisningen finns tillgänglig på bolagets hemsida www.dios.se.

Koncernledning



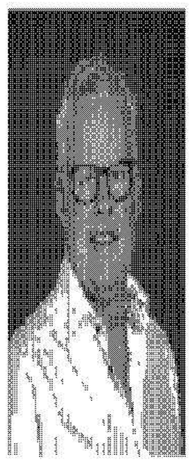
David Carlsson

Vd sedan 2025, född 1976.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd och koncernchef i det Umeåbaserade fastighetsbolaget Balticgruppen, vice vd Balticgruppen, ledande befattningar inom Akademiska Hus, bland annat som regiondirektör för region Norr och Uppsala.

Utbildning: Executive MBA-examen inom ekonomi från Stockholm Handelshögskola samt en MSc-examen från Umeå universitet.

Aktieinnehav i Diös: 6 255 direktägda aktier.



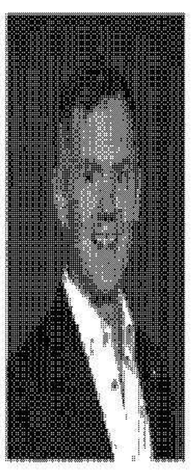
Rolf Larsson

CFO sedan 2005, född 1964.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Tillförordnad vd för Inlandsbanan AB, administrativ chef för Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig för Haningehem.

Utbildning: Civilekonom och executive MBA, Stockholms universitet.

Aktieinnehav i Diös: 13 000 direktägda aktier.



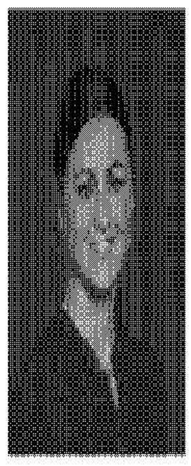
Johan Dernmar

IR-chef sedan 2021, född 1984.

Tidigare arbetslivserfarenhet: IR-ansvarig på Diös sedan 2015, 7 års erfarenhet från Treasury och Investor Relations på SBAB Bank.

Utbildning: Civilekonom från Linköpings universitet.

Aktieinnehav i Diös: 7 255 direktägda aktier.



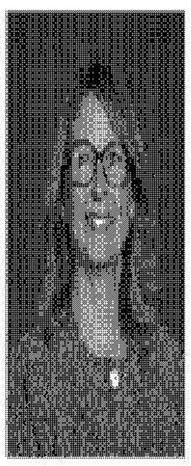
Annie Franzon

Transaktionschef sedan 2020, född 1988.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom ekonomi, värdering och transaktion på Diös sedan 2014, dessförinnan ekonom på Akelius och Stena Recycling AB.

Utbildning: Kandidatexamen i Ekonomisk fastighetsförvaltning – Real Estate Management Gävle högskola, urval av kurser på Santa Monica College, USA.

Aktieinnehav i Diös: 480 direktägda aktier.



Sofie Stark

Fastighetschef sedan 2020, född 1971.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Affärschef Diös i Sundsvall sedan 2016, affärsenhetschef Klövern, Verksamhetsutvecklare Tvättbjörnen förvaltning, Näringslivschef Sollefteå kommun, egen konsultbyrå inom fastighet och ekonomi.

Utbildning: Ekonomiutbildning vid Umeå universitet.

Aktieinnehav i Diös: 10 500 direktägda aktier.



Mats Eriksson

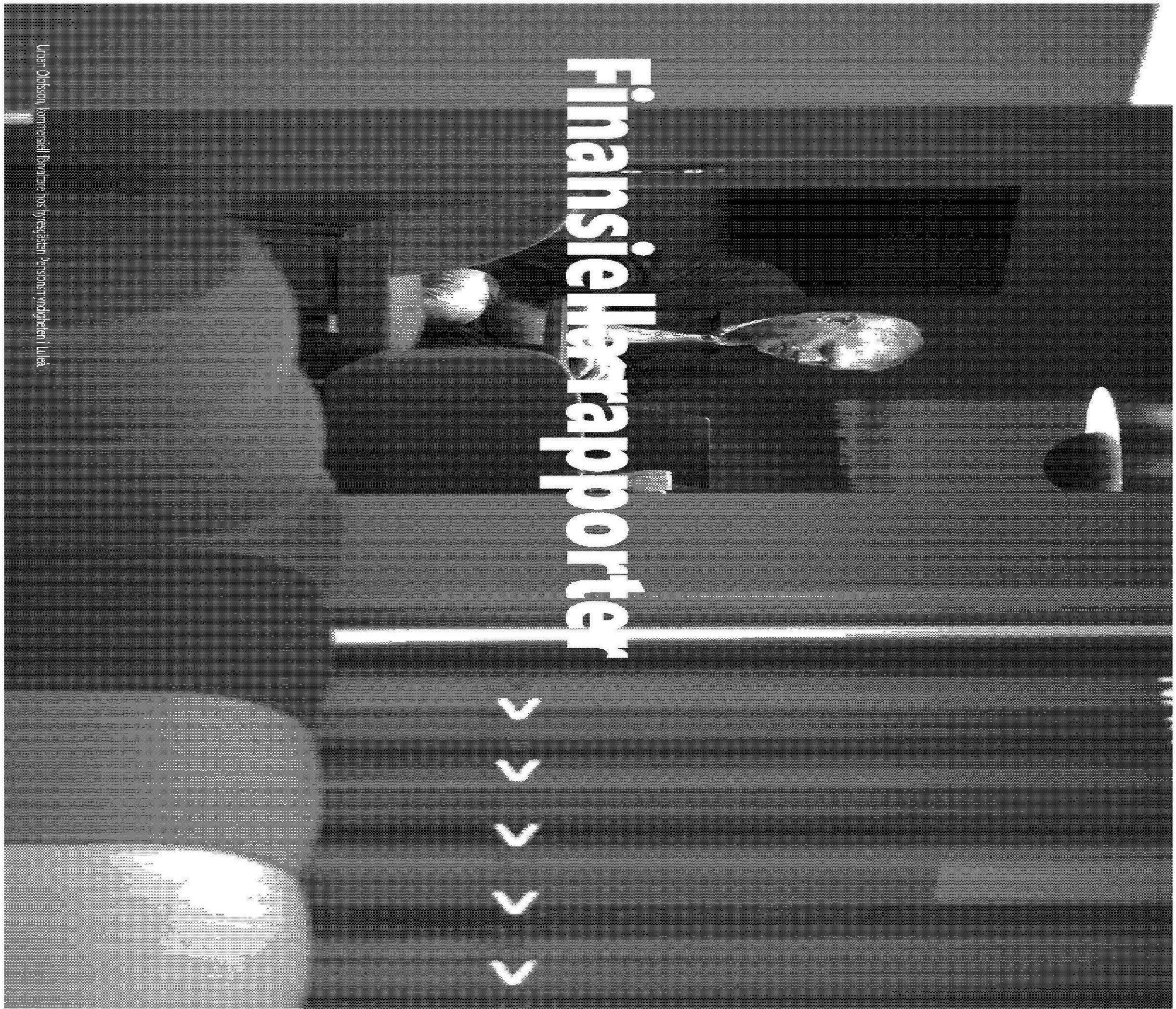
Projektchef sedan 2016, född 1964.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Över 20 års erfarenhet av byggproduktion, affärsutveckling och fastighetsbranschen inom Skanska Sverige AB.

Utbildning: Utbildning avseende byggproduktion, ekonomi, ledarskap och entreprenadjuridik.

Aktieinnehav i Diös: 7 000 direktägda aktier.

Finansiella rapporter



Diös Fastigheter AB

Årsredovisning 2024

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D9EC8D7E2A4F7B66BE710BE4109A9

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
290487BE6087C4DB9AA73F70AB8C0804

Resultaträkning koncernen

I följande räkningar och noter kan avrundningsdifferenser förekomma.

RESULTATRÄKNING, mkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	3	2 339	2 296
Serviceintäkter	3	188	208
Totala intäkter		**2 527**	**2 504**
Fastighetskostnader	4	-799	-793
Driftöverskott		**1 728**	**1 711**
Central administration	5,6	-85	-89
Finansiella intäkter	7	16	15
Finansiella kostnader	8	-768	-734
Förvaltningsresultat		**892**	**903**
Värdeförändring fastigheter	9	-67	-1 385
Värdeförändring derivatinstrument		68	-481
Resultat före skatt		**893**	**-963**
Aktuell skatt	10	-75	-28
Uppskjuten skatt	10	-127	141
Årets resultat		**691**	**-850**
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		691	-850
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa		**691**	**-850**

TOTALRESULTATRÄKNING, mkr	2024	2023
Årets resultat	691	-850
Årets totalresultat	**691**	**-850**
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	691	-850
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa	**691**	**-850**

DATA PER AKTIE[1]	2024	2023
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kr[2]	4,88	-6,01
Antal utestående aktier vid periodens utgång	141 430 947	141 430 947
Genomsnittligt antal aktier	141 430 947	141 430 947
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång	354 218	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar	354 218	354 218
Utdelning per aktie, kr	2,20[3]	0,00

[1] *Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.*

[2] *Nyckeltalet har beräknats utifrån årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare samt genomsnittligt antal aktier under året.*

[3] *Styrelsens förslag.*

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller handelsplatsens regelverk för emittenter. Informationen lämnades för offentliggörande, genom försorg av nedanstående kontaktpersoner, den 13 februari 2025 kl. 07.30.

Balansräkning koncernen

TILLGÅNGAR, mkr	Not	2024	2023
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	31 413	31 215
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
Nyttjanderättstillgång	11	73	82
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	5	5
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		31 491	31 302
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensam verksamhet	14	7	7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	0	0
Reversfordringar		41	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		48	12
Summa anläggningstillgångar		31 539	31 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	28	34
Derivatinstrument	19	3	43
Övriga fordringar		160	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92	111
Summa kortfristiga fordringar		282	302
Kassa och bank		405	98
Summa omsättningstillgångar		686	400
Summa tillgångar		32 225	31 714

EGET KAPITAL OCH SKULDER, mkr	Not	2024	2023
Eget kapital	17		
Aktiekapital		284	284
Tillskjutet kapital		4 292	4 292
Balanserad vinst		7 084	6 393
Summa hänförlig till moderbolagets aktieägare		11 659	10 968
Innehav utan bestämmande inflytande	17	-	-
Summa eget kapital		11 659	10 968
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	2 363	2 242
Övriga avsättningar	18	10	10
Skulder till kreditinstitut	19	13 739	10 510
Skuld leasing	11	85	74
Övriga långfristiga skulder		35	51
Summa långfristiga skulder		16 212	12 887
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	3 274	6 573
Kortfristig del av skuld leasing	11	8	9
Checkräkningskredit	19	-	-
Leverantörsskulder		57	143
Derivatinstrument	19	257	381
Övriga skulder		21	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	737	661
Summa kortfristiga skulder		4 354	7 859
Summa eget kapital och skulder		32 225	31 714

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrumenter. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 februari 2025 kl. 07.30.

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

		Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2022	**141 431**	**284**	**4 292**	**7 526**	**12 102**
Årets totalresultat				-850	-850
Transaktioner med aktieägare					
Kontantutdelning (2,00 kr per aktie)				-283	-283
Eget kapital 31 december 2023	**141 431**	**284**	**4 292**	**6 393**	**10 968**
Årets totalresultat				691	691
Eget kapital 31 december 2024	**141 431**	**284**	**4 292**	**7 084**	**11 659**

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 728	1 711
Central administration		-85	-87
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		7	7
Erhållen ränta		75	9
Erlagd ränta		-797	-693
Betald skatt		-128	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**800**	**919**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		19	24
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		-70	41
Summa förändring av rörelsekapital		**-51**	**65**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**749**	**984**

Mkr	Not	2024	2023
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-929	-1 631
Förvärv av fastigheter		-1 097	-
Avyttring av fastigheter		1 761	178
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-266**	**-1 453**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-71	-337
Nyupplåning räntebärande skulder		3 432	965
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-3 537	-149
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21	**-176**	**479**
Årets kassaflöde		**307**	**10**
Likvida medel vid årets början [1]		**98**	**88**
Likvida medel vid årets slut [1]		**405**	**98**

[1] *Likvida medel består av kassa och bank.*

Resultaträkning moderbolaget

RESULTATRÄKNING, mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3	205	206
Bruttoresultat		205	206
Central administration	5,6	-243	-248
Rörelseresultat		**-37**	**-42**
Värdeförändring räntederivat		108	-361
Finansiella intäkter	7	1 157	1 214
Finansiella kostnader	8	-970	-920
Återföring från periodiseringsfond		0	0
Erhållna och lämnade koncernbidrag		41	39
Aktuell skatt	10	0	0
Uppskjuten skatt	10	-22	74
Årets resultat efter skatt		**276**	**-16**

TOTALRESULTATRÄKNING, mkr	2024	2023
Resultat efter skatt	276	-16
Årets totalresultat	**276**	**-16**

Denna årsredovisning har upprättats av Diös Fastigheter AB (publ) och är en översättning av den officiella årsredovisningen som upprättats i enlighet med ESEF-rapporteringsstandarden. Den officiella årsredovisningen finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Balansräkning moderbolaget

TILLGÅNGAR, mkr	Not	2024	2023
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	0	0
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	2 932	2 552
Fordringar hos koncernföretag		16 673	16 133
Uppskjuten skattefordran	10	52	74
Summa finansiella anläggningstillgångar		**19 658**	**18 759**
Summa anläggningstillgångar		**19 658**	**18 759**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 191	2 976
Övriga fordringar		17	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46	0
Summa kortfristiga fordringar		**3 254**	**3 054**
Kassa och bank		365	48
Summa omsättningstillgångar		**3 619**	**3 102**
Summa tillgångar		**23 277**	**21 861**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, mkr	Not	2024	2023
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	284	284
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		**569**	**569**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 952	3 952
Balanserat resultat		-1 592	-1 576
Årets resultat		276	-16
Summa fritt eget kapital		**2 636**	**2 360**
Summa eget kapital		**3 205**	**2 929**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		1	1
Summa obeskattade reserver		**1**	**1**
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		7 514	7 071
Skulder till kreditinstitut	19	4 718	2 747
Summa långfristiga skulder		**12 232**	**9 818**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 889	3 525
Skuld till koncernföretag		5 631	5 062
Leverantörsskulder		3	6
Derivatinstrument		257	381
Övriga skulder		12	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	67	59
Summa kortfristiga skulder		**7 839**	**9 113**
Summa eget kapital och skulder		**23 277**	**21 861**

Denna årsredovisning är upprättad av Diös Fastigheter AB (publ) och har granskats av bolagets revisorer. Den är tryckt i 1 000 exemplar och finns att beställa på Diös Fastigheter AB, Box 2269, 403 14 Göteborg. Årsredovisningen finns även att ladda ner på www.dios.se/finansiella-rapporter. Produktion: Diös Fastigheter AB i samarbete med Narva. Foto: Diös Fastigheter AB, Mostphotos, Unsplash och Pexels. Tryck: Trydells Tryckeri AB, 2025.

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys av moderbolaget

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2022	**141 431**	**284**	**285**	**3 952**	**-1 293**	**3 228**
Årets totalresultat efter skatt					-16	-16
Transaktioner med aktieägare						
Kontantutdelning (2.00 kr per aktie)					-283	-283
Eget kapital 31 december 2023	**141 431**	**284**	**285**	**3 952**	**-1 592**	**2 929**
Årets totalresultat efter skatt					276	276
Eget kapital 31 december 2024	**141 431**	**284**	**285**	**3 952**	**-1 316**	**3 205**

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-37	-42
Återläggning av avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-	-
Erhållen ränta		1 157	1 227
Erlagd ränta		-850	-1 018
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**160**	**167**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-172	-140
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		566	88
Summa förändring av rörelsekapital		**394**	**-52**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**554**	**115**
Investeringsverksamheten			
Förändring av långa fordringar		-840	-31
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-60	-125
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-900**	**-156**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-71	-337
Förändring av långa skulder koncernföretag		443	-68
Nyupplåning räntebärande skulder		304	472
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-13	-14
Förändring av checkräkningskredit		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**21**	**663**	**53**
Årets kassaflöde		**317**	**12**
Likvida medel vid årets början[1]		**48**	**36**
Likvida medel vid årets slut[1]		**365**	**48**

[1] *Likvida medel består av kassa och bank.*



Victor Almqvist, drivkraftsmeniare, på besök hos hyresgästen Tommy Engström på Cykel & Fiskecenter i Skellefteå.

Noter

I noterna finns text eller tabell som förklarar innehållet i posten samt vilken redovisningsprincip som tillämpats.

● **Redovisningsprinciper**

Uppskattningar och bedömningar

Risker

● **Klimatrisker**

Noter	Redovisnings-principer	Uppskattningar och bedömningar	Risker	klimatrisker
Grunder för redovisningen				
Allmän information	●			
Grunder för redovisningen	●			
Resultat- och balansräkning				
Not 2 - Segmentsrapportering	●			
Not 3 - Intäkter	●			
Not 4 - Fastighetskostnader				
Not 5 - Anställda, personalkostnader mm	●			
Not 6 - Central administration				
Not 7 - Finansiella intäkter	●			
Not 8 - Finansiella kostnader	●			
Not 9 - Förvaltningsfastigheter	●			●
Not 10 - Aktuell skatt och uppskjuten skatt	●			
Not 11 - Leasing	●			
Not 12 - Övriga materiella anläggningstillgångar	●			
Not 13 - Andelar i koncernföretag	●			
Not 14 - Andelar i intresseföretag	●			
Not 15 - Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Not 16 - Kundfordringar	●			
Not 17 - Eget kapital	●			
Not 18 - Övriga avsättningar				
Not 19 - Skulder till kreditinstitut	●			
Not 20 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Övriga noter				
Not 21 - Förändring skulder från finansieringsverksamhet				
Not 22 - Skuldförvaltning				
Not 23 - Ställda säkerheter				
Not 24 - Eventualförpliktelser				
Not 25 - Transaktioner med närstående				
Not 26 - Händelser efter räkenskapsårets utgång				
Not 27 - Vinstdisposition och vinstutdelning				

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på www.dios.se 14 mars 2025. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 april 2025. Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund som erbjuder centrumnära kommersiella lokaler och bostäder med stor variation avseende lokaltyp och yta i norra Sverige. Huvudkontorets postadress är Box 188, 831 22 Östersund och besöksadressen är Hamngatan 14 i Östersund.

Verksamheten

Den operativa verksamheten följs upp och sker inom ramen för koncernens sju geografiska affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Östersund/Åre, Umeå, Skellefteå och Luleå. Varje affärsenhet har utgjort ett förvaltningsområde. Den centrala administrationen, som innefattar bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter, sköts från huvudkontoret i Östersund.

Grunder för redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som redovisas till verkligt värde.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR 2, Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 Finansiella Instrument. I moderbolaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt årsredovisningslagen. Derivatinstrument värderas inte till verkligt värde i moderbolaget utan till lägsta värdets princip. Moderbolaget tillämpar undantagen från IFRS 16 och redovisar leasingavgifter som operationella leasingavtal enligt undantag i RFR 2, det vill säga som kostnad linjärt över leasingperioden. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Nya och ändrade standarder samt tolkningar

Koncernen

Från och med räkenskapsåret 2024 tillämpar koncernen ett antal nya standarder och tolkningar. Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2024. Ändrade och nya IFRS-standarder som träder i kraft fr.o.m. 1 januari 2025 eller senare, bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolaget

Förändringarna i RFR 2, som gäller från räkenskapsåret 2024, har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter. De ändringar i RFR 2 Redovisning i juridiska personer som träder i kraft fr.o.m. 1 januari 2025 eller senare, förväntas inte få någon väsentlig påverkan när de tillämpas för första gången.

Klimatförändring

I den finansiella rapporten har hänsyn tagits till påverkan från klimatförändringar enligt TCFD-analysen, se hänvisningar på sidan 98. Diös klimatmål bedöms i viss utsträckning innebära kostnader och investeringar för att hantera den omställning som krävs. I dagsläget gör företagsledningen bedömningen att den klimatrelaterade omställningen av verksamheten inte innebär någon materiell påverkan i närtid på den finansiella rapporten. Hänsyn tas till klimatrelaterade parametrar även i värderingen. De antaganden och bedömningar som ligger till grund för gällande värdering av förvaltningsfastigheter beskrivs i not 9.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed, krävs att koncernledningen gör uppskattningar och bedömningar som påverkar, i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa uppskattningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedöms som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar om andra antagande görs eller om andra förutsättningar föreligger. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs. Poster som innehåller väsentliga uppskattningar är förvaltningsfasigheter, not 9, och aktuell och uppskjuten skatt, not 10.

Koncernredovisning

Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Koncernen omfattar, utöver moderbolaget, de i not 13 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per balansdagen. Resultatet för ett dotterbolag som förvärvats under året, medräknas i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten. Resultatet från ett dotterbolag som säljs under året medräknas fram till avyttringstidpunkten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det innebär att nettoresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

NOT 2 SEGMENTSRAPPORTERING

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund/Åre		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
Indelat per affärsenhet, mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	430	401	244	231	355	346	391	393	334	332	190	230	395	362	2 339	2 296
Serviceintäkter																
Taxebundna delar	24	28	12	12	14	15	21	23	15	17	11	12	21	22	118	128
Fastighetsskötsel	10	17	13	14	12	11	7	7	7	6	6	9	14	14	70	80
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparation och underhåll	-17	-15	-9	-7	-14	-11	-16	-13	-7	-10	-5	-6	-9	-10	-77	-72
Taxebundna kostnader	-51	-51	-23	-22	-41	-34	-54	-52	-31	-29	-27	-32	-38	-33	-266	-253
Fastighetsskatt	-17	-19	-14	-13	-20	-20	-20	-20	-20	-21	-10	-13	-26	-25	-126	-132
Övriga fastighetskostnader	-40	-40	-28	-26	-36	-38	-48	-56	-37	-39	-20	-24	-41	-36	-252	-259
Fastighetsadministration	-14	-13	-9	-8	-11	-9	-16	-17	-10	-10	-6	-7	-11	-12	-77	-77
Driftöverskott	**325**	**308**	**187**	**180**	**259**	**260**	**264**	**265**	**251**	**249**	**138**	**167**	**305**	**282**	**1 726**	**1 711**
Ofördelade poster																
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-85	-89
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-751	-720
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**892**	**903**
Värdeförändringar																
Fastighet, realiserad	-6	7	-9	-	-5	1	-31	-	-14	-	-61	-	-	-	-126	8
Fastighet, orealiserad	-116	-240	20	-149	10	-301	-7	-301	79	-210	2	-135	70	-157	59	-1 393
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68	-481
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**893**	**-963**
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-75	-28
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-127	-141
Årets resultat															**691**	**-850**
Uthyrningsbar area, kvm	308 259	298 098	205 914	173 805	212 063	217 688	280 241	320 194	202 142	219 173	137 985	181 248	233 132	210 845	1 579 735	1 621 051
Hyresvärde	493	466	297	271	419	403	462	463	382	375	228	280	446	407	2 726	2 666
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	89	92	90	91	90	90	92	94	90	89	95	96	91	92
Överskottsgrad, %	71	71	71	72	69	71	64	63	71	71	67	67	72	72	69	70
Förändringar av fastighetsbeståndet																
Fastighetsbeståndet 1 januari	5 458	5 316	3 175	3 148	4 801	4 673	4 835	4 976	4 785	4 747	3 215	3 271	4 947	4 804	31 215	31 136
Förvärv	149	-	551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	401	-	1 101	-
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	189	540	55	176	62	130	98	159	177	248	35	78	313	299	929	1 631
Försäljningar	-178	-160	-47	-	-101	-	-444	-1	-217	-	-784	-	-122	-	-1 892	-160
Orealiserade värdeförändringar	-116	-239	18	-149	10	-201	-7	-301	79	-210	2	-135	73	-157	59	-1 393
Fastighetsbeståndet 31 december	5 501	5 458	3 753	3 175	4 772	4 801	4 483	4 835	4 824	4 785	2 468	3 215	5 611	4 947	31 413	31 215

Avrundningar kan medföra att kolumnerna/rader inte summerar.

NOT 2 SEGMENTSRAPPORTERING

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vd, tillika koncernchef. Koncernen styrs och rapporteras i sju segment utifrån vår geografiska organisation. Diös verksamhet är organiserad i sju affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Östersund/Åre, Skellefteå, Umeå och Luleå. Alla affärsenheter, segment, bedriver fastighetsförvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder. Operativt är koncernen organiserad i affärsenheter enligt en geografisk indelning. De interna rapporteringssystemen är uppbyggda med tanke på uppföljning av respektive affärsenhets genererade avkastning.

Redovisningsprincip

Geografisk indelning utgör huvudsaklig indelningsgrund. Därutöver följs verksamheten upp baserat på fastighetstyp. De redovisningsprinciper som tillämpas för segmentrapporteringen överensstämmer med de som koncernen tillämpar. Segmentsinformation lämnas endast för koncernen.

NOT 3 INTÄKTER

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick till 2 726 mkr (2 666) medan bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 236 mkr (184). Med hyresvärde avses erhållna intäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg. Intäkterna (hyres- och serviceintäkter) för koncernen uppgick till 2 527 mkr (2 504) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (92). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 4,6% jämfört med förgående år. Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt serviceintäkter. Serviceintäkterna uppgick till 188 mkr (208). Vi har ingen hyresgäst som står för mer än 10 procent av koncernens intäkter.

Vakansen uppgick till 9 procent (7) för ekonomisk vakansgrad. Nettouthyrningen för året uppgick till 32 mkr (19).

INTÄKTER, mkr	2024	Kr/kvm	2023	Kr/kvm
KONCERNEN				
Jämförbart bestånd	2 373		2 288	
Projektfastigheter	20		22	
Färdigställda projekt	38		3	
Förvärvade fastigheter	18		0	
Sålda	45		186	
Kontrakterade intäkter	**2 492**	**1 578**	**2 459**	**1 517**
Övriga förvaltningsintäkter	35		45	
Summa	**2 527**		**2 504**	

Koncerninterna intäkter i moderbolaget avser fakturerad förvaltning och management fees. Kontraktförfallostrukturen för fastighetsbeståndet framgår av tabellen nedan.

INTÄKTER, mkr	2024	2023
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	204	206
Övriga intäkter	1	-
Summa	**205**	**206**

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2024

	För-falloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakts-värde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2025	1 009	239 856	393	16
	2026	794	246 778	487	19
	2027	625	257 287	447	18
	2028	355	177 578	341	14
	2029+	213	323 750	640	25
Summa		**2 996**	**1 245 250**	**2 288**	**91**
Bostadshyresavtal		1 720	114 537	164	7
Övriga hyresavtal		1 932	-	60	2
Summa		**6 648**	**1 359 797**	**2513**	**100**

Redovisningsprincip

Diös intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter i samband med uthyrning av lokaler, bostäder och övriga hyresavtal inklusive index samt vidaredebitering av investeringar och fastighetsskatt. Intäkter från hyresavtal redovisas och klassificeras som operationella leasingavtal i enlighet med IFRS 16. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med hyresavtal, vilket medför att endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Serviceintäkter består av tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning med mera. Intäktsredovisning i resultaträkningen sker när tjänsten är utförd. Vår bedömning är att vi i egenskap av fastighetsägare i allt väsentligt utgör huvudman och ej agent avseende serviceintäkter. Intäkterna redovisas till ett belopp som återspeglar den ersättning vi förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa tjänster utifrån gällande avtal. Betalningsvillkor sker enligt gällande avtal där hyra betalas i förskott enligt avtalad periodicitet.

Risk hyresintäkter

Kontrakterade hyresintäkter är beroende av hyresgästernas betalningsförmåga. Bristande interna processer och engagemang kan resultera i missnöjda hyresgäster och ökade vakanser. Omvärldens och stadens ekonomiska tillväxt, nyproduktion, övrig konkurrens och efterfrågan påverkar uthyrningsgraden och därmed hyresintäkterna. En stor och diversifierad fastighetsportfölj med en välbalanserad hyresgäststruktur minskar risken för lägre hyresintäkter om en enskild hyresgäst, bransch eller ort skulle möta ekonomiska motgångar. Merparten av alla hyreskontrakt omfattas av en indexkompensation. Betalningsinställelse hanteras i vissa fall av moderbolagsborgen eller bankgaranti.

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna består främst av driftkostnader. I driftkostnaderna ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar med mera. Delar av driftkostnaderna vidaredebiteras till hyresgästerna i form av tillägg på hyran. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras också till hyresgästerna. Fastighetsadministration innefattar bland annat kostnader för personal som arbetar med uthyrningsverksamhet och hyresförhandlingar, förbrukningsmaterial och projektadministration.

Noter

FASTIGHETSKOSTNADER, mkr KONCERNEN	**2024**	**kr/kvm**	**2023**	**kr/kvm**
Driftkostnader	515	328	508	314
Reparations- och underhållskostnader	81	51	72	44
Fastighetsskatt	126	80	132	81
Fastighetsadministration	77	49	61	50
Summa	**799**	**506**	**793**	**489**

Risk fastighetskostnader

Taxebundna kostnader som inte är reglerade i hyresavtal, liksom oförutsedda eller säsongsrelaterade reparations- och underhållskostnader, utgör uppenbara risker. Risk för ökade kostnader hanteras genom översyn av möjligheterna till vidarefakturering och/eller indexuppräkning i hyresavtalen. En långsiktig strategi för elinköp ger förutsägbara kostnader för el i upp till fem år i förväg, vilket är gynsamt i tider av volatila elpriser. Vidare återfinns 70 procent av vårt fastighetsbestånd i elområde 1 och 2 där tillgången på fossilfri elproduktion är god. Vår lokala närvaro ger möjlighet till en proaktiv och kostnadseffektiv förvaltning. Fastigheterna följer fleråriga underhållsplaner och är försäkrade utifrån bedömt behov.

NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	**2024**		**2023**	
		varav män		varav män
Moderbolaget	156	58%	164	58%
Övriga bolag	0	0%	3	0%
Koncernen	**156**	**58%**	**167**	**58%**

SJUKFRÅNVARO, %	**2024**	**2023**
Sjukfrånvaro (AR)	3,0	3,2
Varav kvinnor	3,8	4,1
Varav män	2,5	2,7

LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, tkr	Löner och ersättningar	**2024** Sociala kostnader	Löner och ersättningar	**2023** Sociala kostnader
Moderbolaget	109 884	34 711	108 992	35 222
varav pensionskostnader[1]	(11 514)	(2 780)	(11 567)	(2 776)
Övriga bolag	-	-	1 164	336
varav pensionskostnader	(-)	(-)	(32)	(6)
Koncernen	109 884	34 711	110 156	35 558
varav pensionskostnader[2]	(11 514)	(2 780)	(11 598)	(2 782)

[1] Av moderbolagets pensionskostnader avser 237 tkr (744) vd.
[2] Av koncernens pensionskostnader avser 237 tkr (744) vd.

Vid utgången av 2024 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 ledamöter (6) varav 2 kvinnor (2). Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 6 personer (7) varav 2 (3) var kvinnor. Övriga bolag avser vårt koncept Pick-Pack-Post.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på en kombination av Diös resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna och är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2024 har avsättning skett med totalt 2 800 tkr.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER, VD OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA, tkr

	2024		**2023**	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Moderbolaget	7 240	102 444	7 756	101 236
varav tantiem och dylikt	-	-	-	-
Övriga bolag	-	-	-	1 164
varav tantiem och dylikt	-	-	-	-
Koncernen	7 240	102 444	7 756	102 284
varav tantiem och dylikt	-	-	-	-

ERSÄTTNINGAR ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER 2024, tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersätt-ning	Summa	Lagstadgade soc. avg. och löneskatt
Styrelsens ordförande	413	-	-	-	413	42
Övrig styrelse	893	-	-	-	893	281
Verkställande direktören	5 264	433	237	-	5 934	1 847
Övriga ledande befattningshavare	9 645	785	2 751	1 448	14 629	4 070
Summa	16 215	1 218	2 988	1 448	21 869	6 240

Sociala avgifter och löneskatt till övriga anställda i moderbolaget uppgår till 28 521 tkr (29 747).

ERSÄTTNINGAR ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER 2023, tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersätt-ning	Summa	Lagstadgade soc. avg. och löneskatt
Styrelsens ordförande	400	-	-	-	400	41
Övrig styrelse	1 000	-	-	-	1 000	314
Verkställande direktören	4 681	481	744	450	6 356	1 944
Övriga ledande befattningshavare	9 425	709	2 269	1 694	14 098	3 607
Summa	15 506	1 190	3 014	2 144	21 854	5 906

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE, tkr	**2024**	**2023**
Bob Persson	413	400
Ragnhild Backman	207	200
Anders Nelson	-	67
Peter Strand	207	200
Tobias Lönnevall	67	200
Erika Olsén	207	200
Per-Gunnar Persson	207	133
Summa	1 307	1 400

Ersättning styrelse

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. Vid årsstämman 2024 beslutades om att det framtida styrelsearvodet ska vara 1 260 tkr. 420 tkr går till styrelsens ordförande. Övriga styrelseledamöter erhåller 210 tkr vardera. Till arbetstagarrepresentant utgår inget styrelsearvode. Inga andra arvoden eller förmåner utgår till styrelsen. Beloppen sträcker sig från 2024-05-01 till och med 2025-04-30.

Ersättning koncernledning och vd

Med koncernledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar av ledningsgruppen. Övriga ledande befattningshavare bestod av 5 personer. Ersättning samt förmåner till vd beslutas av bolagets styrelse och ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med bolagets styrelse. Rörlig ersättning för vd och ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till fyra månadslöner. Inga aktierelaterade ersättningar förekommer. Information om bolagets incitamentsprogram finns i Ersättningsrapporten för 2024. För 2024 utgår

rörlig ersättning till bolagets vd om 0 tkr (591). Vd har rätt till tjänstebil, tjänstebostad samt rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid tidpunkten gällande ITP-plan under sin anställningstid. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för vd är 65 år. Mellan bolaget och vd gäller, från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid, och från vd:s sida 4 månaders uppsägningstid. Ersättning under uppsägningstiden avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid tidpunkten gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år och uppsägningstiden är ömsesidigt 3-6 månader mellan bolaget och den anställde.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda, såsom löner, betald semester och betald sjukfrånvaro, samt därpå aktuella sociala kostnader, redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättning.

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att de rättsliga eller informella förpliktelserna begränsas till det belopp som bolaget har accepterat att bidra med. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som koncernen betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sålunda är det den anställde som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer, vilka omfattas av flera arbetsgivare. Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta. Förpliktelser, avseende avgifter till avgiftsbestämda planer, redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

I samband med uppsägning av personal redovisas ersättningar som en skuld och en kostnad. Detta gäller endast om koncernen bevisligen är förpliktigad att antingen avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller när ersättning lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Vid erbjudande om frivillig avgång beräknas ersättningarna baserat på det antal anställda som förväntas acceptera erbjudandet. Detta innebär att ersättningen kostnadsförs utifrån arbetsplikt alternativt direkt om arbetsbefrielse föreligger.

NOT 6 CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration omfattar kostnader för bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, personaladministration, IT, marknadsaktiviteter, IR, revisionsarvoden och finansiella rapporter, liksom kostnader för upprätthållande av börsnotering, ingår i central administration.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR TILL REVISORER, tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Deloitte				
Revisionsuppdrag	2 398	2 420	2 398	2 420
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	260	260	260	260
Skatterådgivning	80	74	80	74
Andra uppdrag	102	-	102	-
Summa	**2 839**	**2 754**	**2 839**	**2 754**

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

FINANSIELLA INTÄKTER, mkr	**2024**	**2023**
KONCERNEN		
Ränteintäkter	11	8
Övriga finansiella intäkter	5	7
Summa	**16**	**15**
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter från koncernföretag	1 152	1 112
Utdelning från koncernföretag	-	100
Ränteintäkter, övriga	5	2
Summa	**1 157**	**1 214**

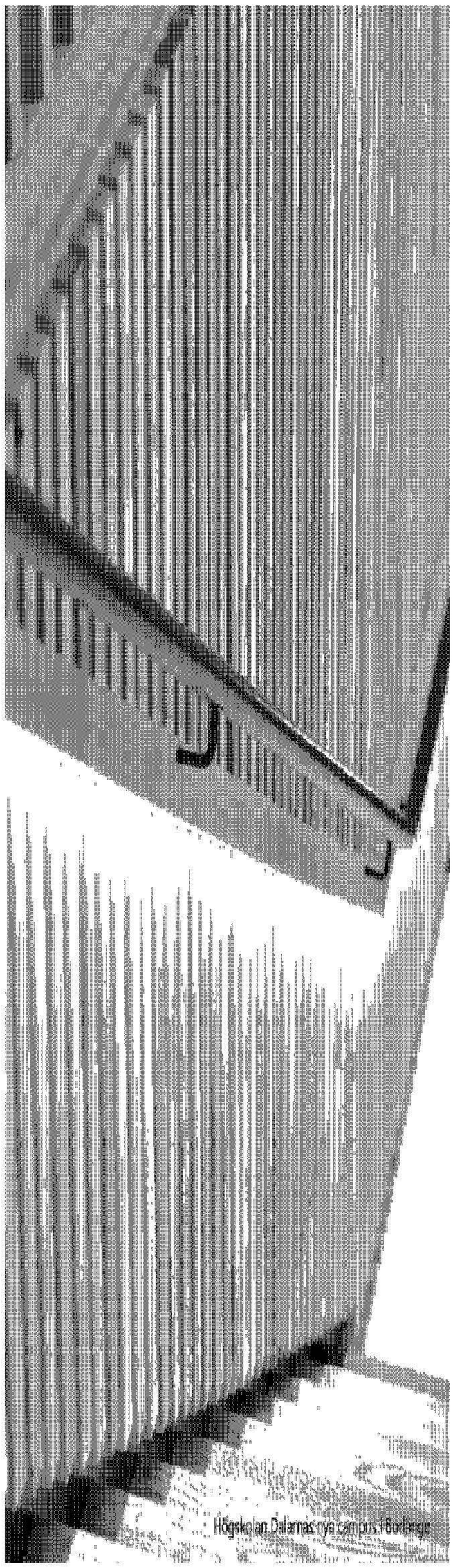
Redovisningsprincip

Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. För moderbolaget redovisas i finansiella intäkter även erhållen och anteciperad utdelning. Utdelning redovisas som intäkt när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden. Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. I årsredovisningen 2023 klassificerades ränteeffekten från derivat som ränteintäkt i resultaträkningen för koncernen. Denna är nu omklassificerad till räntekostnad. Jämförelseåret 2023 är omräknat med anledning av detta. Omklassificeringen är begränsad till uppställningen av resultaträkningen och har inte haft någon inverkan på nyckeltalen. I nyckeltalsberäkningen för 2023 var ränteeffekten från derivat klassificerad som räntekostnad.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

FINANSIELLA KOSTNADER, mkr	**2024**	**2023**
KONCERNEN		
Räntekostnader[1]	720	702
Övriga finansiella kostnader	48	32
Summa	**768**	**734**
MODERBOLAGET		
Räntekostnader från koncernföretag[1]	724	694
Räntekostnader[1]	210	204
Övriga finansiella kostnader	36	22
Summa	**970**	**920**

[1] *Härrörligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.*



Redovisningsprincip

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas inte som en finansiell kostnad utan aktiveras i balansräkningen som förvaltningsfastigheter. Finansiella kostnader resultatförs i den period de avser. Finansiella kostnader inkluderar även ränteeffekt från räntederivatavtal. Betalningsströmmar under dessa avtal resultatförs i den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal, vilka istället redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

Ränteutgifter aktiverats på projektfastigheter för att skapa en mer rättvisande bild av total investeringskostnad. Ränteutgifterna har beräknats på upparbetad investering vid kvartalets utgång och räntesatsen är koncernens genomsnittliga ränta vid utgången av respektive kvartal.
I årsredovisningen 2023 klassificerades ränteeffekten från derivat som ränteintäkt i resultaträkningen för koncernen. Denna är nu omklassificerad till räntekostnad. Jämförelseåret 2023 är omräknat med anledning av detta. Omklassificeringen är begränsad till uppställningen av resultaträkningen och har inte haft någon inverkan på nyckeltalen. I nyckeltalsberäkningen för 2023 var ränteeffekten från derivat klassificerad som räntekostnad.

Ränterisk

En förändring av underliggande räntenivå utgör en risk då den kan påverka bolagets värde och/eller kassaflöde negativt. Genom att sträva efter en diversifierad förfallostruktur och räntebindning minskas risken för att enskilda ränteförändringar påverkar resultat och värde påtagligt. Se även motsvarande avsnitt i not 19.

RÄNTEKOSTNAD 2024 INKL. VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA, mkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta,%
KONCERNEN			
Räntebärande skuld[1]	17 067	913	5,4
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet[2]	1 576	6	0,0
Finansiella instrument[3]	10 250	-143	-0,8
Summa		776	4,5

[1] *Räntebärande skuld exklusive eventuella förskottsbetalningar, så kallad upfront.*
[2] *Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,04 procentenheter.*
[3] *Avser swappar.*

NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER, mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	-128	8
Orealiserade värdeförändringar	59	-1 393
Summa	**-67**	**-1 385**

	KONCERNEN	
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, mkr	**2024**	**2023**
INGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	31 215	31 136
Förvärv	1 101	-
Investeringar i befintliga fastigheter	930	1 631
Försäljningar	-1 892	-160
Värdeförändring, orealiserad	59	-1 393
Summa	**31 413**	**31 215**

FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT 2024-12-31, mkr	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Summa
Dalarna	3 217	630	541	24	1 089	5 501
Gävle	2 245	699	215	90	504	3 753
Sundsvall	2 723	750	409	0	891	4 772
Östersund/Åre	2 696	1 182	377	79	148	4 483
Skellefteå	1 814	239	172	97	148	2 468
Umeå	3 348	525	311	36	605	4 824
Luleå	3 972	1 267	238	0	133	5 611
Summa	**20 015**	**5 291**	**2 263**	**326**	**3 518**	**31 413**

FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT 2023-12-31, mkr	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Summa
Dalarna	3 134	617	649	25	1 033	5 458
Gävle	1 795	699	280	92	330	3 175
Sundsvall	2 801	721	406	0	873	4 801
Östersund/Åre	2 573	1 171	788	162	141	4 835
Skellefteå	2 055	652	183	93	253	3 215
Umeå	3 298	630	254	37	567	4 785
Luleå	3 392	1 247	189	0	119	4 947
Summa	**19 048**	**5 736**	**2 707**	**407**	**3 315**	**31 215**

PÅGÅENDE STÖRRE INVESTERINGAR MED INITIAL INVESTERINGSVOLYM >10 MKR

2024-12-31	Segment	Kategori	Investering, mkr	Investerat under 2024, mkr	Kvar att investera, mkr	Färdigställd
Mimer 1	Dalarna	Övrigt	837	104	27	2025
Biet 6	Luleå	Övrigt	246	36	152	2025
Biet 4	Luleå	Kontor	208	43	9	2025
Vale 17	Umeå	Kontor	208	53	36	2025
Biet 7	Luleå	Övrigt	200	170	26	2025
Älvsbacka 9,10	Luleå	Kontor	155	1	154	2027
Andersberg 14:98	Gävle	Kontor	86	28	5	2025
Kraften 12	Luleå	Övrigt	72	12	59	2026
Kanslist 20	Dalarna	Kontor	27	2	0	2025
Juno 4	Sundsvall	Övrigt	14	8	6	2025
Idun 12	Skellefteå	Butik	13	0	12	2026
Strutsen 14	Luleå	Kontor	12	5	7	2025
Rättan 17	Luleå	Kontor	12	1	11	2025
Ask 5	Umeå	Kontor	11	0	11	2025
Norr 31:9	Gävle	Övrigt	10	0	10	2025
Summa				485		

Under året har 45 fastigheter (4) avyttrats och 9 fastigheter (0) har förvärvats.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, %	2024	2023
Genomsnittligt direktavkastningskrav vid årets utgång	6,14	6,11

För information om pantsatta fastigheter, se not 23.

Redovisningsprincip

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter i förvaltningsbeståndet till verkligt värde för att fastställa respektive fastighets individuella värde. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer under posten värdeförändring fastighet. Värderingen har utförts enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Projektfastigheter under uppförande värderas utifrån nedlagd kostnad, eventuellt nedskrivningsbehov från nedlagd kostnad redovisas omgående. Färdigställda projektfastigheter värderas till verkligt värde.

Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av riskövergång, vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Förvärv av fastigheter eller bolag bokförs normalt på tillträdesdagen eftersom kontrollen som följer av ägande vanligen övergår den dagen. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för latent skatt minskar fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värderingstidpunkt.

Ränteutgifter aktiverats på projektfastigheter enligt IAS 23 för att skapa en mer rättvisande bild av total investeringskostnad. Ränteutgifterna har beräknats på upparbetad investering vid kvartalets utgång och räntesatsen är koncernens genomsnittliga ränta vid utgången av respektive kvartal.

Värderingsmetod

Värderingen är utförd enligt kassaflödesmetoden. Det är en avkastningsbaserad marknadssimulering där de betalningsströmmar som fastighetsbeståndet förväntas ge upphov till analyseras och diskonteras. Kalkylperioden är tio år. Diös tillämpar metoden därför att den syftar till att återspegla marknadens synsätt av olika parametrar, bland annat inflation, hyresutveckling, kostnadsutveckling, kalkylränta och direktavkastningskrav, liksom att den ger en god illustration av en fastighets likviditet. Metoden är densamma som föregående år.

För varje fastighet görs en individuell bedömning av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Kassaflödesmodellen innebär att fastigheternas driftöverskott för de kommande åren prognostiseras utifrån hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska och budgeterade drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Resultat från kontinuerligt genomförda fastighetsbesiktningar avseende bland annat klimatrelaterade risker, teknisk status och mikroläge på respektive stads fastighetsbestånd vägs in. Ett nuvärde av varje års driftöverskott, minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt, samt nuvärdet av fastigheternas restvärde år tio utgör grunden för fastigheternas värde. Direktavkastningskravet för bedömning av restvärdet fastställs för respektive fastighet beroende på bland annat fastighetens tekniska status, bedömd intjäning, fastighetstyp och geografisk marknad. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga tas hänsyn till långsiktig inflation. Marknadens direktavkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kr/kvm BTA för fastställda byggrätter. Byggrätter tas upp till värdering då en detaljplan beslutats och vunnit laga kraft.

Hela portföljen genomgår extern värdering under året och det är värderingskonsulten CBRE som utför värderingarna. Dessutom genomför CBRE fysisk besiktning av samtliga fastigheter inom en treårsperiod samt löpande besiktning vid större förändringar.

Värderingsparametrar

De tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende direktavkastningskravet och den framtida intjäningen. Bedömningsunderlaget utgår från fastighetsspecifika data från förvaltningsorganisationen och marknadsrelaterad information från CBRE.

Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och baseras på antaganden om realränta, inflation och riskpremie. Kostnad för lånat kapital utgår från marknadsräntan och kostnad för eget kapital utgår från riskfri ränta motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för en riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar, generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör marknadens sammanvägda bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t.ex. materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter och kontraktssammansättningen. Hänsyn tas till kontraktens längd, storlek och antal. Vidare tas hänsyn till hur utsatt fastigheten är mot klimatrelaterade risker. Ingen individuell eller specifik värdejustering har gjorts utifrån klimatrelaterade risker. Direktavkastningskravet baseras i första hand på jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden, så kallat ortspris. Vid avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation från liknande ort eller liknande typ av fastighet. Vid avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER FASTIGHETSKATEGORI, %	2024	2023
Kontor	6,2	6,1
Butik	6,3	6,5
Bostäder	5,1	4,9
Industri / lager	7,5	6,3
Övriga	5,9	6,1

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER SEGMENT, %	2024	2023
Dalarna	6,2	6,2
Gävle	6,3	6,2
Sundsvall	6,1	6,1
Östersund / Åre	6,4	6,2
Umeå	5,8	5,9
Skellefteå	6,1	6,0
Luleå	6,2	6,3

Vid bedömning av den framtida intjäningsförmågan beaktas kända indata från hyreskontrakt, drift och underhåll, investeringar och vakanser. Utöver det har hyreskontraktens indexklausuler, som baserar sig på KPI-utfallet för oktober året innan, samt kostnadsökningar i linje med den allmänna inflationstakten antagits. Det långsiktiga KPI-antagandet är bedömt till 2 procent, vilket är i linje med Riksbankens mål för att bibehålla prisstabilitet. Det är även i linje med de externa värderarnas antagande.

KPI-JUSTERINGAR, %	2024	2023
KPI oktober	1,8	6,5

Uppskattningar och bedömningar

Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs bedömningar som kan ge betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden, vilket innebär ett mått av osäkerhet. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger inom +/- 5–10 procent skall ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Utifrån det osäkerhetsinstervallet presenteras en känslighetsanalys med osäkerhetsintervall 7,5 procent. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är direktavkastningskravet och antagandet om den framtida intjäningen. Dessa är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen.

VÄRDERINGSANTAGANDEN	Kontor		Butik		Bostäder		Industri / lager		Övriga	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresvärde, kr per kvm	1 923	1 827	1 861	1 933	1 575	1 464	676	805	1 776	1 569
Drift & underhåll, kr per kvm	416	386	475	512	490	479	261	243	421	353
Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	6,2	6,1	6,3	6,5	5,1	4,9	7,5	6,3	5,9	6,1
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	8,6	8,8	9,0	7,5	7,4	10,0	8,8	8,4	8,5
Långsiktig vakans, %	6,6	6,6	6,2	6,8	3,8	3,2	14,0	9,7	5,4	6,0

Värderingsmodellen utgår i regel från en kalkylperiod om 10 år eller längre om faktiska avtal som löper längre än 10 år finns. Årsjämförelsen är inte i jämförbart bestånd.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSKATEGORI, mkr	Intervall	Kontor		Butik		Bostäder		Industri / lager		Övriga		Totalt	
Hyresvärde	+/- 50 kr per kvm	775	-775	215	-215	96	-96	44	-44	103	-103	1 234	-1 234
Drift & underhåll	+/- 25 kr per kvm	-388	388	-108	108	-48	48	-22	22	-51	51	-617	617
Direktavkastning	+/- 0,25%-enheter	-467	507	-109	119	-55	61	-6	6	-57	63	-695	756
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-376	385	-100	102	-36	37	-5	6	-53	54	-570	584
Långsiktig vakansgrad	+/- 1%-enheter	-269	269	-67	64	-16	16	-6	6	-27	27	-385	382

Med stöd av historisk utveckling bedöms intervallerna i känslighetsanalysen ovan i allt väsentligt vara rimliga för respektive fastighetskategori för att beskriva rimlig/möjlig förändring under kommande räkenskapsår. Se genomsnittlig förändring för räkenskapsåren 2023 och 2024 i nedanstående tabeller

GENOMSNITTLIG FÖRÄNDRING PER FASTIGHETSKATEGORI	Kontor	Butik	Bostäder	Industri / lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	89	-4	77	-56	137
Drift & underhåll, kr per kvm	24	-1	16	12	38
Direktavkastning, %-enheter	0,4	0,1	0,4	0,9	0,1
Kalkylränta, %-enheter	0,2	0,1	0,3	0,9	0,1
Långsiktig vakansgrad, %-enheter	0,2	-0,2	0,2	2,0	-0,1

Tabellen visar genomsnittlig förändring beräknat på räkenskapsåren 2023 och 2024, inte i jämförbart bestånd.

GENOMSNITTLIG FÖRÄNDRING PER SEGMENT	Luleå	Skellefteå	Umeå	Östersund/Åre	Sundsvall	Gävle	Dalarna
Hyresvärde, kr per kvm	70	26	16	116	49	55	108
Drift & underhåll, kr per kvm	18	20	10	19	13	13	20
Direktavkastning, %-enheter	0,1	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2
Kalkylränta, %-enheter	0,1	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2
Långsiktig vakansgrad, %-enheter	0,1	0,2	0,3	-0,2	0,3	0,2	0,0

Tabellen visar genomsnittlig förändring beräknat på räkenskapsåren 2023 och 2024, inte i jämförbart bestånd.

	Förändring fastighetsvärde, %		
KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	-7,5	0,0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	29 057	31 413	33 769
Soliditet, %	31,1	36,2	40,5
Belåningsgrad, %	57,2	52,9	49,2

Risk fastighetsvärde

Värdet på fastighetsbeståndet påverkas av såväl interna som externa faktorer. De interna faktorerna är kopplade till vår förmåga att förädla beståndet, öka fastigheternas attraktion och avkastning samt värdera fastigheterna. De externa faktorerna är kopplade till omvärldskonjunkturen som styr hyresmarknadens utbud, efterfrågan och direktavkastningskrav. För att minska bolagets risk för stora negativa värdeförändringar upprätthåller bolaget en väl diversifierad fastighetsportfölj som är koncentrerad till centrala lägen i tillväxtstäder. Den väl balanserade hyreskontraktsstrukturen minskar risken för stora omedelbara vakanser och uteblivna hyresintäkter. Fastighetsvärderingarna görs enligt fastslagna och reviderade metoder.

Klimatrelaterade risker

Fastighetsbeståndet anpassas och underhålls löpande för att möta hyresgästkrav och säkerställa dess fysiska status och livslängd. Alla fastigheter har en utvecklings- och underhållsplan som uppdateras vid behov och vid större förändringar. Denna plan syftar till att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och effektivt bidra till bolagets finansiella mål och hållbarhetsmål. Vår bedömning är att klimatförändringarnas påverkan på fastighetsbeståndet hanteras löpande i respektive fastighets utvecklings- och underhållsplan och således inte föranleder ökade investeringsbehov. Den klimatriskanalys som genomförts samt de scenarioanalyser som finns för framtida klimateffekter ligger till grund för denna bedömning. Vidare bedöms inte klimatrelaterade risker negativt påverka fastigheternas långsiktiga värde, då bedömt investeringsbehov redan är diskonterat i senaste genomförda fastighetsvärdering. Vi bedömer vidare att inga fastigheter i dagsläget är extremt utsatta för klimatpåverkan som kan leda till stora negativa värdeförändringar eller kostnader.

NOT 10 AKTUELL SKATT OCH UPPSKJUTEN SKATT

Den aktuella skatteskulden baseras på årets skattepliktiga resultat. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisningsmässiga resultatet då det är justerat för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
SKATTEKOSTNAD, mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	-75	-28	0	0
Uppskjuten skatt	-127	141	-22	74
Summa	**-202**	**113**	**-22**	**74**

KONCERNEN, mkr	**2024** Underlag aktuell skatt	**2024** Underlag uppskjuten skatt	**2023** Underlag aktuell skatt	**2023** Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	892		903	
Ombyggnationer	-124	124	-119	119
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-801	801	-895	895
Ej avdragsgill ränta	387	-	407	-
Övriga skattemässiga justeringar	-38	142	-57	-420
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**296**	**1 067**	**139**	**694**
Försäljning fastigheter	68	-512	0	-8
Värdeförändring fastigheter	0	59	0	-1 376
Skattepliktigt resultat	**364**	**614**	**139**	**-690**
Skatt 20,6%	-75	-127	-28	141
Årets skatt enligt resultaträkningen	**-75**	**-127**	**-28**	**141**

Diös redovisade skatt är högre än nominell skatt. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat uppgår till 23 procent (-13).

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
SKATTEKOSTNAD, mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Årets resultat före skatt	893	-963	298	-50
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-184	199	-61	19
Skatt hänförlig ändrad taxering	-2	0	-	-
Skatteeffekt justeringsposter:				
Försäljning fastigheter	60	0	0	0
Ej avdragsgill/skattepliktig ränta	-75	-84	40	36
Övrigt	-1	-2	-1	19
Skatt på årets resultat	**-202**	**113**	**-22**	**74**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN / SKATTESKULD, mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-2 316	-2 208	-	-
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld hänförlig till övriga poster	-47	-34	52	74
Summa uppskjuten skattefordran/ skatteskuld	**-2 363**	**-2 242**	**52**	**74**

Värdet av uppskjuten skattefordran/skuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Redovisade temporära skillnader på fastigheter uppgick till 11 242 mkr (10 718) med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 5 052 mkr (5 147). Övriga uppskjutna skatter beräknas till större delen på obeskattade reserver och derivat. I räkenskaperna har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt beräknas till 20,6 procent. Förändring av uppskjuten skatt har i sin helhet redovisats i koncernens resultaträkning.

Redovisningsprincip

Moderbolaget och koncernen tillämpar IAS 12, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat eller eget kapital, då även eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Moderbolaget och koncernen redovisar uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden. Det innebär att uppskjuten skatt redovisas på samtliga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som inte är ett bolagsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller aviserade, per balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller i praktiken beslutade, per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Uppskattningar och bedömningar

Beräknad uppskjuten skatt i koncernen baseras främst på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter, den temporära skillnaden påverkas av värderingen av förvaltningsfastigheter. Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs bedömningar som kan ge betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden, vilket innebär ett mått av osäkerhet, se not 9.

NOT 11 LEASING

De leasingåtaganden som återfinns avser i allt väsentligt leasing avseende tomträttsavgälder, arrendeavgifter och leasing avseende fordon. Tomträttsavgälder är fördelade över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Diös hade vid 2024 års utgång 19 (16) fastigheter upplåtna med tomträtt. Vidare har Diös åtaganden gällande leasing av fordon. Dessa avtal sträcker sig i genomsnitt 3 år och de redovisas till nyttjanderättens ingående värde med avdrag för avskrivningar samt en finansiell kostnad. Det totala kassautflödet hänförligt till leasingavtal under året uppgick till 8 mkr (11).

BELOPP REDOVISADE I BALANSRÄKNINGEN, mkr KONCERNEN	**Tomträtter**	**Arrendeavgifter**	**Bilar**	**Övrigt**	**Totalt**
1 januari 2024	42	21	19	0	82
Förvärv	-	0	4	-	4
Omvärdering	-7	-	-	-	-7
Avskrivningar	-	-1	-4	-	-5
Summa	**35**	**19**	**19**	**0**	**73**

LEASINGSKULD REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN, mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Kortfristig skuld	8	9
Långfristig skuld	65	74
Summa	73	82

BELOPP REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN, mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	5	7
Räntekostnader för leasingskulder	3	4
Kostnader hänförliga till kortidsleasingavtal	-	-
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	2	1
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter	-	-

FRAMTIDA LEASINGBETALNINGAR, mkr	2024	2023
KONCERNEN		
År 1	8	11
År 2–5	34	43
Senare än 5 år	31	29
Summa	73	82

Redovisningsprincip

Finansiella leasingkontrakt redovisas i balansräkningen värderade till nuvärdet av framtida leasinginbetalningar. Tomträtter redovisas som nyttjanderättstillgång och skrivs ej av då de ses som eviga hyresavtal och övriga mindre leasingkontrakt redovisas på raden för övriga materiella anläggningstillgångar. Samtliga leasingavtal ingår i leasingsskulden, som omvärderas vid förändring avseende bland annat leasingperiod, restvärdegarantier och förändringar i leasebetalningar. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas som finansiell kostnad och övriga kostnader för leasingtillgångarna redovisas som avskrivningar och räntekostnader. Korta leasingkontrakt (12 månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde redovisas i rörelseresultatet på samma sätt som tidigare operationella leasingavtal.

Koncernen bedömer om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal när avtalet ingås. Koncernen redovisar en nyttjanderätt med tillhörande leasingskuld för samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare, förutom vid leasingavtal av lågt värde.

Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid inledningsdatumet, diskonterat med användning av leasingavtalets implicita ränta, om denna räntesats lätt kan fastställas. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas ska koncernen använda leasetagarens marginella låneränta. Den marginella låneräntan definieras som den räntesats som en leasetagare skulle behöva betala för en finansiering genom lån under en motsvarande period och med motsvarande säkerhet. Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingsskulden omfattar fasta avgifter med avdrag för eventuella förmåner i samband med teckning av leasingavtal, variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris initialt värderat med hjälp av ett index eller pris som gällde vid avtalets tecknade. Leasingskulden redovisas i en separat post i koncernens rapport över finansiell ställning. Efter inledningsdatumet värderas leasingsskulden löpande. Koncernen omvärderar leasingsskulden om antingen leasingperioden förändras eller om bedömningen av en option att köpa den underliggande tillgången förändras eller om leasingavgifterna förändras till följd av ändringar i ett index eller ett pris eller om det sker en förändring i de belopp som förväntas betalas ut enligt en restvärdesgaranti. Nyttjanderätter omfattar summan av den initiala värderingen av motsvarande leasingsskuld. Därefter värderas de till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar påbörjas vid leasingavtalets inledningsdatum och redovisas under materiella anläggningstillgångar. Koncernen tillämpar IAS 36 för att fastställa om det föreligger ett nedskrivningsbehov av nyttjanderätten och redovisar eventuell identifierad nedskrivning.

NOT 12 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGS-TILLGÅNGAR, mkr	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	54	53	7	7
Årets anskaffning	1	1	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-15	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	40	54	7	7
Ingående avskrivningar	-49	-47	-7	-7
Försäljningar/utrangeringar	15	-	-	-
Årets avskrivningar	-1	-2	0	0
Utgående ack. avskrivningar	-35	-49	-7	-7
Summa	5	5	0	0

Redovisningsprincip

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och om anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Tillgångarna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt direkt hänförbara kostnader till tillgången för att bringa den på plats och i skick att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet då den förbättrar tillgångens prestanda. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Restvärde och nyttjandeperiod omprövas i slutet av varje räkenskapsår. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, i förekommande fall med beaktande av tillkommande värdehöjande utgifter samt upp- eller nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Starttidpunkt för avskrivningen är anskaffningstillfället.

Följande avskrivningar tillämpas för moderbolag och koncernen:

Inventarier och fordon 10–20%

Kontorsinventarier 20%

Datorer 33%

NOT 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, mkr	2024	2023
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	2 552	2 362
Nedskrivningar/nedsättning	-	-
Inköp/avyttring	380	190
Summa	2 932	2 552

Specifikation av moderbolagets samtliga dotterbolag framgår nedan. Samtliga bolag har säte inom Sverige. Principer för konsolidering av koncernbolag framgår av redovisningsprinciperna i not 1.

DOTTERBOLAG	Org.nr	Ägarandel	Bokfört värde, mkr
Diös Obligation Holding AB	**556912-4471**	**100%**	**99**
Diös Obligation AB	556992-0746	100%	
Diös Fastigheter I AB	**556544-4998**	**100%**	**216**
Diös Fastigheter Falun HB	969733-6247	100%	
Diös Fastigheter Falun III AB	556223-2446	100%	
Diös Fastigheter Falun IV AB	556781-1178	100%	
Diös Fastigheter GävleDala KB	969710-4504	100%	
Diös Falun 1 AB	556587-0978	100%	
Vedkompaniet Förvaltning AB	559163-8464	100%	
Diös Falun II AB	559356-4379	100%	
Fastighets AB Vallbacken 21:6	559163-0576	100%	
Diös Näringen 18:11 AB	559129-1066	100%	
Hemsta Ersand AB	556866-4139	100%	
Kasernhus Fastigheter Gävle AB	556662-2915	100%	
Diös Gävle Norr 36:2 AB	559169-2743	100%	
Diös Gävle Andersberg 14:48 AB	559054-4226	100%	
Diös Gävle Alderholmen 14:2 AB	556855-8638	100%	
Diös Gävle 14:68 AB	559208-4643	100%	
Diös Fastigheter Väster HB	969711-1194	100%	
Diös G A 20:1 AB	556660-4707	100%	
Fastighetsbolaget AB Hamntorget	556745-5455	100%	
Diös Fastigheter Stranden 19:5 AB	556606-2740	100%	
Diös Fastigheter Norr 37:4 AB	556434-9578	100%	
Diös Fastigheter Tyr 23 AB	556551-6530	100%	
Fastighets AB Sigtok	559161-7054	100%	
Diös Fastigheter Tenoren 1 AB	556636-8873	100%	
Diös Fastigheter Mora 18 4 AB	559124-0097	100%	
Diös Väntan 21 AB	559461-7333	100%	
Diös Fastigheter II AB	**556610-8111**	**100%**	**160**
Fastighetsbolaget Tullarken KB	916590-0243	100%	
Diös Fastigheter Östersund HB	969711-1343	100%	
Diös Fastigheter Östersund I AB	556431-9175	100%	
Diös Fastigheter Östersund II AB	556228-2011	100%	
Fastighetsfirman Nordhem HB	916472-1269	100%	
Diös Frallan i Östersund AB	556734-6845	100%	
Diös Fastigheter Staben 10 AB	559035-9039	100%	
Diös Vallsundet HandelsFastigheter AB	556804-7417	100%	
Diös Vallsundet Mark AB	559089-1452	100%	
Diös Fastigheter Åre Mörviken AB	559075-0385	100%	
Diös Jordbrukaren AB	559344-9456	100%	
Diös Djurläkaren 13 AB	559347-6410	100%	
Diös Häradshövdingen AB	559001-7047	100%	
Diös Länstullaren AB	559321-5154	100%	
Diös Fastigheter V AB	**556571-9969**	**100%**	**95**
Diös Sundsvall AB	556148-9971	100%	
Diös Sundsvall II AB	556497-3484	100%	
Diös Fastigheter Sundsvall III AB	556172-3429	100%	
Diös Norrmalm Fastighets AB	559060-6975	100%	
Diös Vinsten Fastighets AB	559113-5909	100%	
Diös Noten 3 AB (Väntan IV)	559126-1978	100%	
Diös Noten 10 AB	559315-5756	100%	
Diös Juno AB	559133-8115	100%	
Diös Fastigheter VI AB	**556561-0861**	**100%**	**288**
Diös Posten XI AB	559430-4213	100%	
Fastighetsbolaget Arken HB	916585-6809	100%	
Diös Slaggan Fastighets AB	556221-2927	100%	
Diös Vale 18 i Umeå AB	559158-0377	100%	
Diös Polaris Fastighets AB	559134-9328	100%	
Mimer 47 i Skellefteå AB	559212-7616	100%	
Aurorum Teknikbyrån AB	556469-0989	100%	
Diös Porsön AB	559287-8333	100%	
Diös Fastigheter Skellefteå AB	556568-1627	100%	
Diös Fastigheter Skellefteå I AB	556550-0161	100%	
Diös Fastigheter Skellefteå II AB	559023-3507	100%	
Diös Fastigheter Sleipner AB	559023-3499	100%	
Diös Fastigheter Skellefteå III AB	559023-3531	100%	
Diös Fastigheter Sirius AB	559023-3549	100%	
Diös Fastigheter Hjorten AB	559023-3515	100%	
Diös Fastigheter Kajan 18 AB	556831-3679	100%	
Diös Dyckerten Fastighets AB	559027-3750	100%	
Diös Njord Fastighets AB	556669-8234	100%	
Diös Fastigheter Idun AB	556883-5523	100%	
Diös Umeå Tower AB	559026-2084	100%	
Väntan Fastigheter Skellefteå AB	559209-9955	100%	
Flottarbyn AB	556801-1711	100%	
Diös Fastigheter Gaffeln 1 AB	559217-1085	100%	
Diös Idun 9 AB	559347-6384	100%	
Diös Loke 8 AB	559347-6376	100%	
Diös Gamen 7 & 21 AB	559044-0094	100%	
Diös Orion 4 AB	559153-0281	100%	
Diös Stären 4 AB	556902-3228	100%	
Diös Geten 7 AB	556788-3904	100%	
Diös Kontoret 2 AB	556753-3285	100%	
Diös Fastigheter Parkering AB	**556589-8433**	**100%**	**2**
Fastighets AB Uprum	**556711-2619**	**100%**	**40**
Diös Projektering AB	559015-7649	100%	
Diös Invest II AB	556673-1658	100%	
Diös Fastigheter Östersund V AB	556374-0256	100%	
Blecklie Baenie AB	556618-5979	100%	
Diös Jämtland AB	556034-9857	100%	
Diös Smedjan AB	556758-1565	100%	
Industrihuset Dubben AB	556432-3045	100%	
Diös Väntan 25 AB	559475-1025	100%	
Diös Invest AB	556626-0161	100%	
Diös Norrland AB	556230-8212	100%	
Diös Skräddaren 2 AB	559070-4556	100%	
Diös Sigge 5 AB	559065-1922	100%	
Diös Väntan 11 AB	559304-1246	100%	
Diös Mitt AB	556065-5796	100%	
Diös Norrlandskusten AB	556539-5612	100%	
KB Östersund Prästgatan 46	969667-3091	100%	
Fastighets KB Alderholmen	916625-2959	100%	
Fastighets KB Åland	916633-8096	100%	
KB Fryno	969630-5490	100%	
KB Snyttbaggen	969630-7595	100%	
Åkeriet 11 AB	559052-1901	100%	
Diös Väntan 24 AB	559475-2577	100%	
Diös Väntan 33 AB	559484-8874	100%	
Diös Väntan 35 AB	559484-8890	100%	
Diös Väntan 38 AB	559484-8924	100%	
Diös Väntan 39 AB	559465-8147	100%	
Diös Väntan 43 AB	559498-7710	100%	
Diös Väntan 44 AB	559498-7729	100%	
KB Sundsvall Arbetet 3	969687-3000	100%	
KB Buntmakaren 2	969687-5302	100%	
KB Formen 2	969687-5484	100%	
KB Diös Gästgivaren 3	969687-2762	100%	
KB Luleå Pelikanen 6	969687-7951	100%	
KB Sundsvall Lyckan 6	969687-5659	100%	
KB Magistern 1	969687-3257	100%	
KB Sundsvall Penningen 9	969687-5641	100%	
KB Ruet	969631-2769	100%	
KB Sundsvall Gladjen 4	969687-5906	100%	
KB Sundsvall Venus 3	969687-3943	100%	
KB Umeå Björnjägaren 1	969687-5201	100%	
KB Månadsmötet 6	969687-2580	100%	
Semperi HB	916587-9355	100%	
Kv Vale ek förening	769641-4627	100%	
Åre Centrum AB	**556624-4678**	**100%**	**155**

Årsredovisningen är upprättad av Diös Fastigheter AB (publ) i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Åre Centrum II AB	556686-9631	100%	
Åre Station AB	556678-4772	100%	
Plock Pack och Post Holding AB	559000-9279	100%	3
Plock Pack och Posttjänst AB	559004-6313	100%	
Diös Gamla Bergsskolan AB	**559041-8355**	**100%**	**934**
Fastigheter Bäckström & Strömberg KB	594000-0343	100%	
HB Nävern Umeå	916511-6717	100%	
Diös Fastigheter Mimer 2 & Mimer 3 AB	559242-6430	100%	
Diös Nävern Umeå AB	559091-9204	100%	
Diös Magne Fastighets AB	559034-0187	100%	
Diös Östermalm Fastighets AB	556623-8744	100%	
Diös Biet Fastighets AB	559077-3007	100%	
Diös Biet Etapp 1 AB	559333-7545	100%	
Diös Biet Etapp 2 AB	559333-7552	100%	
Diös Biet Etapp 3 AB	559333-7560	100%	
Diös Hermelinen Fastighets AB	559034-0211	100%	
Diös Bachuset Fastighets AB	556764-8990	100%	
Diös Väntan 16 AB	559360-5719	100%	
Diös Järnvägsstationen Fastigheter AB	559034-0245	100%	
Kv Västra Strand ek förening	769641-4841	100%	
Diös Struktur 1 AB	**559067-1912**	**100%**	**920**
Diös Forellen Fastighets AB	559034-0229	100%	
Diös Cupido Fastighets AB	559034-0237	100%	
Diös Bryggeriet Fastighets AB	559079-5190	100%	
Diös Esplanaden Fastighets AB	559079-5182	100%	
Diös Kraften Fastighets AB	559079-5257	100%	
Diös Fastigheter VIII AB	**559465-8121**	**100%**	**10**
Diös Norrsken I AB	559465-8139	100%	
Diös Norrsken II AB	559465-8154	100%	
Diös Luleå HB	969987-0253	100%	
Diös Väntan V AB	**559257-1672**	**100%**	**10**
Diös Gävle Söder AB	556545-7024	100%	
Diös Gävle XII AB	556868-3776	100%	
Diös Norr 25:5 AB	559080-3234	100%	
Summa			**2 932**

Direkt ägda dotterbolag är markerade med fet stil.

Redovisningsprincip

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden, där det bokförda värdet fortlöpande prövas mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Förvärvsrelaterade utgifter för dotterbolag, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET, mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	7	7	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**7**	**7**	**-**	**-**
Bokfört värde	**7**	**7**	**-**	**-**

Bolagsnamn, org.nr.	**Säte**	**Kapitalandel i %**	**Bokfört värde**
Fastighetsaktiebolaget Norkom, 556463-5337[1]	Härjedalen	50,0	0,5
Idun Samfällighetsförening, 716415-4358[2]	Skellefteå	25,0	6,5
Summa			**7,0**

[1] *Diös innehav i Fastighetsaktiebolaget Norkom ägs indirekt via Diös Norrland AB.*
[2] *Diös innehav i Iduns samfällighetsförening ägs indirekt via Diös Skellefteå I AB och Diös Fastigheter Idun AB.*

INTRESSEFÖRETAGENS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (100%), mkr	**2024**	**2023**
KONCERNEN		
Resultaträkning		
Hyresintäkter	4	4
Driftöverskott	2	2
Årets resultat	**1**	**1**
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	7	7
Omsättningstillgångar	11	11
Summa tillgångar	**18**	**18**
Eget kapital	15	15
Långfristiga skulder	0	1
Övriga skulder	3	2
Summa eget kapital och skulder	**18**	**18**

SAMMANDRAG AV VÅR ANDEL AV RESULTAT OCH STÄLLNING I GEMENSAM VERKSAMHET, mkr	**2024**	**2023**
Resultaträkning		
Rörelsekostnader	-2	-1
Finansnetto	3	2
Skatt	0	0
Årets resultat	**1**	**1**
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	886	635
Omsättningstillgångar	64	68
Summa tillgångar	**950**	**703**
Eget kapital	135	134
Långfristiga skulder	796	556
Övriga skulder	19	13
Summa eget kapital och skulder	**950**	**703**

Gemensam verksamhet

Diös bedriver finansiell verksamhet genom Svensk FastighetsFinansiering AB, vilket är en gemensam verksamhet då bolaget ägs gemensamt av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering. Diös innehav i Svensk FastighetsFinansiering AB ägs indirekt via Diös Obligation AB. Verksamheten består av att bedriva inlåningsverksamhet i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån.

Under året har en obligation om 600 mkr har emitterats via Svensk FastighetsFinansiering AB.

Den effektiva räntan för alla utestående obligationer per 2024-12-31 var 4,40 procent.

Redovisningsprincip

Ett bolag redovisas som intresseföretag då vi innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffnings-

värde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar.

Ett innehav i gemensam verksamhet är ett samarbetsarrangemang där två eller fler parter har gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras endera som ett joint venture eller som gemensam verksamhet. Diös har bedömt sina samarbetsarrangemang och fastställt att innehavet i Svensk Fastighetsfinansiering AB utgör en gemensam verksamhet. För innehavet i en gemensam verksamhet redovisar Diös sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sin andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med gemensam verksamhet har eliminerats i koncernredovisningen.

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV, mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	0	1	0	0
Förvärv	-	-	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-
Omklassificering	-	-1	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**0**	**0**	**0**	**0**
Bokfört värde	**0**	**0**	**0**	**0**

Bolagsnamn, org nr	**Säte**	**Kapitalandel i, %**	**Bokfört värde**
Destination Östersund AB, 556798-5592	Östersund	4,4	0
Offerdalsvind ekonomisk förening, 769606-0719	Krokom	16,2	0
Åre Destination AB, 556171-5961	Åre	2,4	0
Summa			**0**

NOT 16 KUNDFORDRINGAR

KUNDFORDRINGAR, mkr	**2024**	**2023**
KONCERNEN		
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	22	19
Kundfordringar förfallna mellan 31-60 dagar	-1	8
Kundfordringar förfallna mellan 61-90 dagar	1	-1
Kundfordringar förfallna över 91 dagar	37	39
Reserv	-30	-31
Summa	**28**	**34**
Reserv		
Reserv vid årets början	31	23
Årets reserveringar	23	25
Återförda reserveringar	-25	-18
Konstaterade kreditförluster	-	-
Summa	**30**	**31**

Redovisningsprincip

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra kundfordringar. Osäkra kundfordringar bedöms individuellt. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

NOT 17 EGET KAPITAL

Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier). Aktiekapitalets förändring visas i tabell nedan.

Redovisningsprincip

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader. Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

AKTIEKAPITALETS FÖRÄNDRING

Tidpunkt	**Händelse**	**Ökning av antalet aktier**	**Totalt antal aktier**	**Ökning av aktiekapitalet, kr**	**Totalt aktiekapital, kr**	**Kvotvärde, kr**
2005-01-01	Vid periodens början	-	10 000	-	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	1 000 000	-	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2006-01-02	Fondemission	-	3 993 663	39 537 264	39 936 630	10,00
2006-01-02	Split	15 974 652	19 968 315	-	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	28 301 715	16 666 800	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 715	10 000 000	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 965	1 332 500	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	34 067 694	199 458	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	37 353 160	6 570 332	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	37 364 567	22 814	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	60 218 703	45 708 272	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	74 729 134	29 020 862	149 457 668	2,00
2017-01-27	Nyemission	59 629 748	134 358 882	119 259 496	268 717 164	2,00
2017-01-31	Nyemission	153 556	134 512 438	307 112	269 024 276	2,00
2021-12-01	Nyemission	7 272 727	141 785 165	14 545 423	283 569 699	2,00
2024-12-31			**141 785 165**		**283 569 699**	**2,00**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska och engelska. I händelse av skillnader mellan den svenska och engelska versionen är det den svenska versionen som gäller.

This annual report has been prepared in Swedish and English. In the event of any discrepancies between the Swedish and English versions, the Swedish version shall prevail.

NOT 18 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Övriga avsättningar avser i sin helhet stämpelskatt som, om fastigheter säljs utanför koncernen, förfaller till betalning.

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Samtliga upptagna lån, exklusive obligationer utgivna av Diös, har säkerhet i form av pantbrev. Moderbolaget har reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheterna kompletteras med garanti om belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Oavsett typ av låneavtal innehåller de sedvanliga uppsägningsvillkor samt omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning om det för långivaren uppstår ett oacceptabelt enhandsengagemang. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, så kallade covenanter. Finansiella nyckeltal med gränsvärden är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Miniminivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får högst vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger. Vid årets utgång var alla gränsvärden uppnådda.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2024

	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
Förfall, år	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2025	4 512	4,2	3 268	3 163
2026	6 490	4,4	6 618	4 549
2027	4 888	4,3	4 770	4 768
2028	1 124	4,6	3 248	3 245
>2028	-	-	1 290	1 290
Summa	**17 014**	**4,3**	**19 394**	**17 014**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
RÄNTEBÄRANDE SKULDER, mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
< 1 år	3 163	6 573	1 851	3 525
1-2 år	4 549	1 235	2 888	675
2-3 år	4 768	3 684	727	1 884
3-4 år	3 245	2 414	1 124	-
> 4 år	1 290	3 156	-	-
Summa	**17 014**	**17 102**	**6 588**	**6 283**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
CHECKRÄKNINGSKREDIT, mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Beviljad kreditlimit	600	600	600	600
Outnyttjad del	600	600	600	600
Utnyttjad del	0	0	0	0

	2024-12-31			2023-12-31		
DERIVAT, mkr	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**
KONCERNEN						
Räntederivat	3	257	254	43	381	338
Bruttovärde derivat	3	257	254	43	381	338
Omfattas av nettning	-	-	-	-	-	-
Nettovärde derivat	**3**	**257**	**254**	**43**	**381**	**338**

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

I egenskap av låntagare föreligger finansiella risker, framför allt ränterisk, finansierings- och likviditetsrisk samt kreditrisk. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. För en utförligare beskrivning finanspolicyn, se not 22.

Ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad och värdet på räntederivat. Räntekostnaden är en av de större kostnadsposterna, se not 8. Känslighetsanalysen i tabellen nedan baseras på förenklade antaganden och utgår från situationen per balansdagen. Det är inte orimligt att marknadsräntorna förändras med en procentenhet på årsbasis och marknadsprissättningen indikerar en förändring av styrräntan om cirka en procentenhet för det kommande året. Däremot stiger eller sjunker de i verkligheten inte vid en och samma tidpunkt. Räntekänsligheten förändras med tiden till förfall och med aktiv skuldhantering. Effekten av verkliga ränteförändringar kan därför avvika från analysen.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med likviditets- och upplåningsrisker avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicyn anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Koncernens likvida medel hanteras via instrument som har god likviditet eller kort löptid. Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 1 947 mkr (829), varav likvida medel uppgår till 405 mkr (98). Tillgången till likviditet bedöms vara tillräcklig för att hantera kommande 12 månaders likviditetsbehov. Framtida refinansieringsbehov hanteras i enlighet med aktuell finanspolicy.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. I syfte att sprida kreditriskerna begränsar finanspolicyn med vilka motparter, och för hur stor volym, ett avtal får ingås. Avtal ingås endast med välkända och väl genomlysta motparter där den externa kreditvärderingen är hög. Sedvanliga kreditprövningar ska genomföras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årets utgång förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 9 mkr (10). De tio största kunderna stod för 20 procent (18) av omsättningen.

					Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet		
KÄNSLIGHETSANALYS LÅNEPORTFÖLJ PER DEN 31 DECEMBER 2024, mkr	Räntebindning, år	Kapitalbindning, år	Årlig genomsnittsränta, %	Marknadsvärde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,5	2,2	4,4[1]	17 013	0,7	127	
Derivatportfölj	2,2	-	-0,1	254	-0,4	-74	440
Låneportfölj inkl. derivat	2,7	2,2	4,3	17 267	0,3	53	440

[1] *Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat.*

FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE, mkr	2024-12-31	Nivå 2
KONCERNEN		
Derivatinstrument	-254	-254
Summa	**-254**	**-254**

Verkligt värde av en derivataffär kan beskrivas som det riskfria marknadsvärdet med justering för värdet av motpartsrisk. Värdet av motpartsrisken kan beräknas genom att estimera förväntad kreditexponering vid fallissemangstidpunkten, risken för fallissemang samt återvinningsgraden av exponerade krediter. Om en derivataffär avslutas i förtid, med anledning av motparts fallissemang, uppstår förluster för derivat med positiva marknadsvärden. För derivat med negativa marknadsvärden föreligger ingen förlust.

För att begränsa motpartsrisken omfattas samtliga derivataffärer av ramavtal med nettningsklausuler. Detta möjliggör kvittning av positiva och negativa marknadsvärden så att fordran eller skulden till motparten utgörs av nettot av samtliga marknadsvärden på utestående derivataffärer parterna emellan. Mot bakgrund av nettoskulden bedöms motpartsrisken på derivataffärerna som försumbar i förhållande till utestående marknadsvärden. Koncernen har anslutit sig till ISDA:s 2013 EMIR-protokoll som behandlar de riskbegränsningstekniker som föreskrivs i EMIR.

Till höger framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning.

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde 2024	2023	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet 2024	2023	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2024	2023	Icke finansiella instrument 2024	2023
KONCERNEN								
TILLGÅNGAR								
Hyresfordringar	28	34	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	139	191	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	405	98	-	-	-	-	-	
Övrigt	-		-	-	-	-	116	61
SKULDER	-		-		-		-	
Räntederivat	-		254	338	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-		-	-	18 075	18 804	-	-
Leverantörsskulder	-		-	-	57	143	-	-
Övriga skulder	-		-	-	16	88	-	-
Övrigt	-		-	-	-	-	5	119
Summa	**570**	**323**	**254**	**338**	**18 148**	**19 034**	**121**	**180**

Den totala kreditexponeringen motsvaras av de värden som anges i ovanstående tabeller. Finansiella instrument, såsom hyresfordringar, leverantörsskulder etc., redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning. Det verkliga värdet bedöms därför överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning. Det innebär att upplupet anskaffningsvärde i huvudsak överensstämmer med verkligt värde.

LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR, mkr	2024 0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	2023 0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
KONCERNEN								
Reversfordringar	-	0	-	-	-	0	-	-
Kundfordringar	-	34	-	-	-	34	-	-
Övriga fordringar	-	58	52	-	-	20	52	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	**0**	**91**	**52**	**0**	**0**	**54**	**52**	**0**

LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR, mkr	2024 0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	2023 0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAGET								
Kundfordringar	-	0	-	-	-	0	-	-
Fordringar hos koncernföretag	2 750	0	441	-	2 905	0	51	-
Övriga fordringar	-	46	17	-	-	83	14	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	**2 750**	**46**	**457**	**0**	**2 905**	**84**	**65**	**0**

Personuppgifter som du lämnar till oss när du kontaktar oss eller använder våra tjänster kommer att behandlas av Diös Fastigheter AB (publ) i enlighet med gällande dataskyddslagstiftning. Vi använder dina personuppgifter för att kunna hantera din förfrågan och för att kunna ge dig den bästa möjliga service. Du har rätt att begära att få ta del av de personuppgifter som vi behandlar om dig och att få felaktiga uppgifter rättade. Du har också rätt att begära att vi raderar dina personuppgifter om det inte längre är nödvändigt för oss att behandla dem för de ändamål som de samlades in för. Du har rätt att invända mot behandling av dina personuppgifter för direktmarknadsföring och att begära att vi begränsar behandlingen av dina personuppgifter i vissa situationer. Du har rätt att lämna klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten om du anser att vi behandlar dina personuppgifter på ett felaktigt sätt.

LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA SKULDER, mkr	2024 0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	2023 0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
KONCERNEN								
Leverantörsskulder	-	57	-	-	-	143	-	-
Amortering av skulder	-	758	2 514	9 547	-	4 051	2 638	8 206
Räntekostnader	-	184	552	1 472	-	193	578	1 541
Derivatinstrument	-	-3	-8	-29	-	-47	-150	-374
Summa	-	**996**	**3 058**	**10 989**	**0**	**4 339**	**3 066**	**9 373**

LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA SKULDER, mkr	2024 0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år	2023 0–1 månad	1–3 månader	3–12 månader	1–3 år
MODERBOLAGET								
Skulder hos koncernbolag	5 631	-	-	-	5 061	-	-	-
Leverantörsskulder	-	3	-	-	-	6	-	-
Amortering av skulder	-	379	1 490	3 639	-	1 543	2 562	2 789
Räntekostnader	-	76	229	611	-	91	274	732
Derivatinstrument	-	-3	-8	-29	-	-47	-150	-374
Summa	**5 631**	**456**	**1 710**	**4 220**	**5 061**	**1 593**	**2 686**	**3 144**

Redovisningsprincip

Finansiella instrument, såsom till exempel räntebärande skulder, räntederivatinstrument och låneskulder, redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan.

Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. För samtliga finansiella skulder, om inte annat anges, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Finansiella skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t.ex. leverantörsskulder och leasingskulder. Merparten av kreditavtalen är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har koncernen ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs i den period de avser.

Samtliga finansiella instrument värderas enligt nivå 2, det vill säga huvudsakligen baserat på observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden. Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflödena som därmed uppstår nuvärdesberäknas med den implicita stiborkurvan.

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER, mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Förskottsbetalda hyror	447	440	-	-
Upplupna driftskostnader	54	31	-	-
Upplupna projektkostnader	52	72	-	-
Upplupna personalkostnader	23	18	23	18
Upplupna räntekostnader	70	50	38	28
Övriga poster	91	51	5	13
Summa	**737**	**661**	**67**	**59**

Informationen är sådan som Diös Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 6 februari 2025 kl. 07.30.

NOT 21 FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, mkr	Bokfört värde 2023	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Orealiserade värdeförändringar	Förvärv	Omklassificering	Bokfört värde 2024
KONCERNEN						
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10 510	3 432	-	-	-203	13 739
Kortfristig del av långfristiga skulder	6 573	-3 502	-	-	203	3 274
Checkräkningskredit	-	-	-	-	-	-
Summa	**17 083**	**-70**	**-**	**-**	**-**	**17 013**

FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, mkr	Bokfört värde 2023	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Orealiserade värdeförändringar	Förvärv	Omklassificering	Bokfört värde 2024
MODERBOLAGET						
Långfristiga skulder till koncernföretag	7 071	443	-	-	-	7 514
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 747	304	-100	-	1 767	4 718
Kortfristig del av långfristiga skulder	3 525	-13	-	-	-1 643	1 869
Checkräkningskredit	-	-	-	-	-	-
Summa	**13 343**	**734**	**-100**	**-**	**124**	**14 101**

NOT 22 SKULDFÖRVALTNING

Målet för kapitalstrukturen är en soliditet om lägst 35 procent och en belåningsgrad om högst 55 procent. Diös har en covenant på finansiella avtal som medger en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger, en soliditet om lägst 25 procent och belåningsgrad om högst 65 procent. Värdet på tillgångarna uppgick per den 31 december 2024 till 32 225 mkr (31 714). Dessa finansierades dels genom eget kapital om 11 659 mkr (10 968), dels genom skulder om 20 566 mkr (20 746), varav 17 013 mkr (17 083) var räntebärande fastighetskrediter. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. 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. Det innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån bedömning av koncernens behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk.

SKULDFÖRVALTNING	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 65%	52,9%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,2 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	1 947 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 25%	36,2%

Finanspolicyn är frånstående från de finansiella målen varför vissa avvikelser förekommer. Koncernens covenanter är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Miniminivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får högst vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger.

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER

STÄLLDA SÄKERHETER, mkr	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERBOLAGET 2024	MODERBOLAGET 2023
Aktier i dotterbolag	8 123	7 707	2 676	2 298
Företagsinteckningar	238	239	-	-
Fastighetsinteckningar	16 304	16 335	-	-
Långfristiga fordringar i koncernföretag	-	-	4 758	4 732
Summa	**24 666**	**24 280**	**7 434**	**7 028**

NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

EVENTUALFÖRPLIKTELSER, mkr	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERBOLAGET 2024	MODERBOLAGET 2023
Borgensförbindelser till koncernföretag	-	-	10 426	10 819
Övriga eventualförpliktelser	2	2	2	2
Summa	**2**	**2**	**10 428**	**10 821**

När upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderbolaget ut borgen.

NOT 25 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit, bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående, haft någon delaktighet i affärstransaktioner som varit eller är ovanliga till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2024. Transaktioner med bolagets största ägare AB Persson Invest uppgick till 1 procent (1) av bolagets inköpskostnader under året och avser leasing av personbilar. Dessa transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor. Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare framgår av not 5.

NOT 26 HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Styrelsens ordförande, Bob Persson, avböjer omval vid årsstämman 2025. Till ny ordförande föreslås ledamoten Per-Gunnar ("P-G") Persson. Valberedningen föreslår nyval av Björn Rentzhog som ledamot och vice ordförande, samt omval av Ragnhild Backman, Peter Strand och Erika Olsén som ledamöter.

NOT 27 VINSTDISPOSITION OCH VINSTUTDELNING

Utdelningspolicy

Utdelningen ska uppgå till cirka en tredjedel av koncernens årliga förvaltningsresultat om inte investeringar eller koncernens finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	2 360 660 200 kr
Årets resultat	276 287 210 kr
Summa	**2 636 947 410 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning 2,20 kr per aktie	311 148 083 kr
I ny räkning balanseras	2 325 799 327
Summa	**2 636 947 410 kr**

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2024. Per den sista december 2024 uppgick antalet registrerade aktier i Diös till 141 785 165 aktier, varav 354 218 aktier i eget förvar.

Förslag till utdelning

Inför årsstämman 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 2,20 kr per aktie, uppdelat på fyra utbetalningstillfällen om vardera 0,55 kr. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp eller försäljning av egna aktier. Förslaget skulle innebära att 34,9 procent av årets förvaltningsresultat delas ut till aktieägarna.

Redovisningsprincip

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören i Diös Fastigheter AB (publ) intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av bolagets utveckling, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av koncernens utveckling, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernens bolag står inför.

Östersund den 12 mars 2025

Bob Persson
Ordförande

Erika Olsén
Ledamot

Per-Gunnar Persson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Mathias Tallbom
Arbetstagarrepresentant

David Carlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 mars 2025

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor



Adam Elberg och Malin Jakobsson, ekonomer Dios fastigheter i Östersund.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
290A8A7BE6087C4ADB9AA73D7F0AB8C0B0A*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D6E1F2C3B4A5978695BE710BE*4B6*6

Revisions-berättelse

Till bolagsstämman i Diös Fastigheter AB (publ)
organisationsnummer 556501-1771

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-53. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 37-81 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Diös Fastigheter AB (publ) redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2024 upptaget till 31 413 mkr. Ca 90 procent av fastighetsvärdet per den 31 december 2024 och 100% av fastighetsvärdet under räkenskapsåret har Diös låtit värderas av externt anlitade värderingsspecialister. Utgångspunkten för värderingen av varje fastighet utgörs av en individuell bedömning av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värderingen bygger på väsentliga bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnitten om risker och riskhantering på sidorna 40-42 samt not 9 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen.

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har kartlagt och utvärderat metoden och processen avseende värdering av förvaltningsfastigheter.
- För att bedöma fullständighet och riktighet har vi för ett urval av fastigheter granskat indata för bl.a. hyresintäkter samt de beräkningar som bolagets externa värderingsinstitut gjort i värderingsmodellen.
- För ett urval av fastigheter har vi utvärderat och bedömt de väsentliga antaganden och bedömningar, däribland avkastningskrav, som använts i värderingsmodellen.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpats och erforderliga upplysningar lämnats i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av ersättningsrapporten samt sidorna 1-36, 88-117 i detta dokument men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och

som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 och verkställande direktörens förvaltning för Diös Fastigheter AB (publ) för år 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Diös Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Diös Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten 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 våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Diös Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2024-04-16 och har varit bolagets revisor sedan 2005-05-30.

Stockholm den 12 mars 2025
Deloitte AB
Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisorns rapport

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Diös Fastigheter ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Till Diös Fastigheter AB, org.nr 556501-1771

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Diös Fastigheter AB att översiktligt granska Diös Fastigheter ABs hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 88-108 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 95.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidorna 88-108 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Diös Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 12 mars 2025

Deloitte AB
Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete är en central del av vår affär och genomsyrar hela verksamheten. Vi tror att långsiktiga investeringar, en effektiv förvaltning och moderna kontorserbjudanden bidrar till en positiv utveckling i norra Sverige. Genom hela vår verksamhet vill vi göra schyssta affärer som tar ansvar för miljö, klimat och människor.

Hållbarhetsrapporteringens omfattning ställer krav på läsaren att vara insatt i både generella samt specifika hållbarhetsfrågor och utvecklas till att allt mer efterlikna den finansiella rapporten.

› Sidorna 89-96. Övergripande beskrivning av bolagets hållbarhetsarbete, styrning, mål och prioriteringar.

› Sidorna 95-102. Redogörelse för de generella redovisningsprinciper vi förhåller oss till samt efterföljande hållbarhetsnoter med uppskattningar och bedömningar kring specifika nyckeltal, antaganden och definitioner.

› Sidorna 102-106. Rapportering enligt EU:s taxonomi.

› Sidan 107. Sidhänvisning enligt rapporteringsramverket GRI samt EPRA.

Upplysningar enligt årsredovisningslagen

Affärsmodell	Sid: 16-30
Policy och styrning	Sid: 89-103
Betydande risker och hur de hanteras	Sid: 90-93
Resultatindikatorer	Sid: 95-102



Anders Maurer, fastighetsskötare, och Jörgen Jonsson, kommersiell förvaltare hos hyresgästen Sensor i Umeå.

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbara lösningar är en del av vår vardag. Vår strategi fokuserar på långsiktiga beslut för att skapa en attraktiv och motståndskraftig fastighetsportfölj.

Väsentlighet och påverkan

Vår verksamhet ska bidra till en positiv samhällsutveckling. Ett ansvarsfullt agerande skapar affärsmöjligheter samtidigt som vi får god kännedom om eventuell negativ påverkan. Kontinuerliga dialoger med intressenter och omvärldsbevakning ger oss insikter och handlingsutrymme. Vår väsentlighetsbedömning av hållbarhetsrelaterade frågor och deras relevans utgör grunden för våra tre fokusområden: miljö och klimat, människor och schyssta affärer.

Vi har åtagit oss att följa FN:s tio vägledande principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö samt affärsetik och våra miljömål linjerar med Parisavtalet. Vd har det yttersta ansvaret för hållbarhetsfrågor, medan hållbarhetschefen har det operativa ansvaret för att driva och utveckla hållbarhetsstrategin.

Miljö & klimat

Vi ska halvera våra egna koldioxidutsläpp till 2030 från basårsnivåerna 2018, för att senast 2045 uppnå nettonollutsläpp. Genom att optimera energianvändningen i våra fastigheter och effektivisera våra arbetssätt minskar vi vår miljöpåverkan från materialval och minskar vårt generella resursberoende. Med miljöcertifieringar och klimatanpassningar skapar vi en attraktiv fastighetsportfölj med låg risk. Väsentliga aspekter är energi- och vattenanvändning, avfall, koldioxidutsläpp och miljöcertifiering.

Människor

Medarbetarna är vår viktigaste tillgång och vi arbetar förebyggande med hälsa och säkerhet, kompetensutveckling och inkludering. Ett modigt ledarskap och aktiva medarbetare bygger en öppen och inkluderande kultur som ger oss förutsättningar att utveckla bolaget.

Schyssta affärer

Ett respektfullt och korrekt verksamhetsutövande gör oss trygga i vår affär samtidigt som vi tar ansvar för vår påverkan i värdekedjan. Vi utgår ifrån vår uppförandekod och gällande affärspraxis för att driva ansvarsfulla affärer. Väsentliga aspekter är ekonomisk utveckling över tid och antikorruption.

Vår långsiktiga affär

Hållbarhetsrisker identifieras och bedöms enligt ordinarie riskhanteringsarbete. Fysiska risker och omställningsrisker till följd av klimatförändringar kan innebära finansiell påverkan. Alla identifierade risker finns med i bolagets årliga riskrevisionsarbete.

Arbetet utifrån TCFD:s upplysningskrav ger oss möjlighet att fatta väl underbyggda beslut samt vara proaktiva inför kommande regelverk och upprätthålla konkurrenskraften i en föränderlig omvärld. Klimatriskanalyser ger oss möjlighet att upprätta konkreta aktiviteter och rutiner för att underlätta omställningen till en robust, klimatanpassad verksamhet. Lokala karteringar ger förvaltningen bättre verktyg att arbeta vidare med inventeringen av det totala beståndet på fastighetsnivå och skapa förvaltningsrutiner.

Ansvar och styrning

Som företag värdesätter vi vår värdegrund, som innebär att vi ska vara enkla, nära och aktiva. Vi följer gällande lagar och direktiv i enlighet med rådande branschpraxis.

Processer och styrdokument

Vårt arbetssätt stöttas av styrdokument och processer för ett affärsetiskt och korrekt agerande mot människor och miljö som stärker vår affär. Policys är beslutade av styrelsen och publicerade på hemsidan. Uppförandekoden förmedlar värderingar och affärsmässiga principer och guidar representanter för Diös att:

- Följa tillämpliga lagar, förordningar och internationella överenskommelser.
- Agera affärsmässigt genom att inte ta emot eller överräcka otillåtna förmåner eller gåvor.
- Undvika intressekonflikter, inklusive konkurrerande verksamhet, som kan skada bolaget.
- Värna bolaget och andra medarbetares integritet samt skydda affärskänsliga uppgifter, data och tillgångar.

Ansvar och delegering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets riskhantering. Uppföljning sker inför fastställande av årliga verksamhetsmål för att säkerställa att arbetet med hållbarhetsrelaterade frågor fortgår enligt plan. Vd och koncernledning ansvarar för att verkställa styrelsens direktiv och informerar styrelsen om utvecklingen. Hållbarhetschefen har genom delegation det operativa ansvaret att samordna och säkerställa framdrift av hållbarhetsarbetet, föreslå mål samt följa upp och rapportera utfall till koncernledning.

Genom att arbeta aktivt i hela bolaget, enas kring våra hållbarhetsmål och öka förståelsen för vår egen påverkan, stärker vi den interna kunskapen. Det gör det möjligt att etablera rutiner och arbetssätt som stärker vår affär och minimerar risken för oförutsedda eller potentiella risker.

Miljö och klimat

Omvärldsfaktorer

- Agenda 2030 och FN:s globala utvecklingsmål
- EU:s klimatmål och taxonomi
- GHG-protokollet samt Science Based Target initiative, SBTi
- Nationell miljölagstiftning och klimatmål

Risker & möjligheter

- Klimatanpassning av fastighetsbestånd
- Attraktivt erbjudande för hyresgäster och investerare
- Omställningsrisker kopplat till förändrade lagar och regler, skatter och andra avgifter

Styrdokument

- Hållbarhetspolicy
- Miljöpolicy
- Policy för ansvarsfullt byggande

Mål

- Halverade koldioxidutsläpp inom scope 1 och 2 senast 2030 jämfört med 2018
- Årlig energieffektivisering om 3 procent
- 55 procent gröna fastigheter till 2026

Fastighetssektorn i Sverige står för cirka 20 procent av de nationella utsläppen där våra utmaningar främst ligger i byggproduktion och driftskede. Under året har vi haft fortsatt fokus på att möjliggöra klimatsmarta val i våra byggprojekt för att minimera klimatpåverkan.

Vårt fastighetsbestånd är övervägande centralt placerat och utvecklas främst genom om- och utbyggnad av befintliga fastigheter eller genom förtätning av staden på redan hårdgjorda ytor. Vi strävar efter ett modernt och energieffektivt fastighetsbestånd där vi använder oss av fossilfri energi. Vi vill också se ett ökat samarbete framåt med våra energileverantörer för att nå gemensamma klimatmål. Genom miljöcertifieringar ställer vi krav på hur våra fastigheter ska byggas och förvaltas, bland annat genom att välja kloka material och tekniklösningar samt använda resurser på ett sätt som kan minska vår negativa påverkan.

Utsläpp

Utsläpp från investeringar

Mellan 2020–2021 genomförde vi en klimatkartläggning för alla utsläpp inom bolaget. Den geografiska närheten till förnyelsebara och fossilfria energikällor ger vår marknad grundförutsättningar för låg klimatpåverkan. Tillgång till fossilfri energi på vår marknad har de senaste åren gett oss ett stabilt och relativt lågt elpris jämfört med södra Sverige. Det skapar förutsättningar för omställning i en tid med behov av ökad kapacitet på elnätet, en orolig elmarknad och stigande priser på ursprungsmärkningar.

Utöver våra egna utsläpp, scope 1 och 2, är byggproduktionen den utsläppspost i scope 3 där vi har störst rådighet. Tillsammans med andra aktörer har vi anslutit oss till lokala återbruksprojekt där målet är att skapa synergier på regional nivå för att förflytta våra materialresurser i avfallshierarkin.

Färdplan mot halverade utsläpp

För att nå våra klimatmål både på medellång (3–5 år) och lång sikt (>5 år) har vi satt upp en färdplan som förtydligar och ger en översikt var vi ska arbeta för att sänka våra utsläpp inom varje område.

Scope 1 – direkta utsläpp

- Proaktivt ersätta köldmediekyla med mer hållbara val såsom frikyla, fjärrkyla eller naturliga köldmedier.
- 100 procent eldriven servicebilflotta.

Scope 2 – indirekta utsläpp från inköpt energi

- 100 procent fossilfri energi (idag 99 procent). Dialog sker med våra energileverantörer för att säkra att exempelvis torv fasas ut enligt plan.
- Öka andelen förnyelsebar energi från solceller på våra fastigheter.
- Engagera oss i samverkansprojekt kring effekt- och energigemenskap.

Scope 3 – indirekta utsläpp i värdekedjan

- Minska materialanvändningen och säkra cirkulära flöden från våra projekt och öka andelen interna återbruksprojekt.
- Partnerskap kring materialåterbruk i våra städer.
- Förbättra förutsättningar för våra hyresgästers avfallshantering och miljövänliga transporter.

Gröna fastigheter

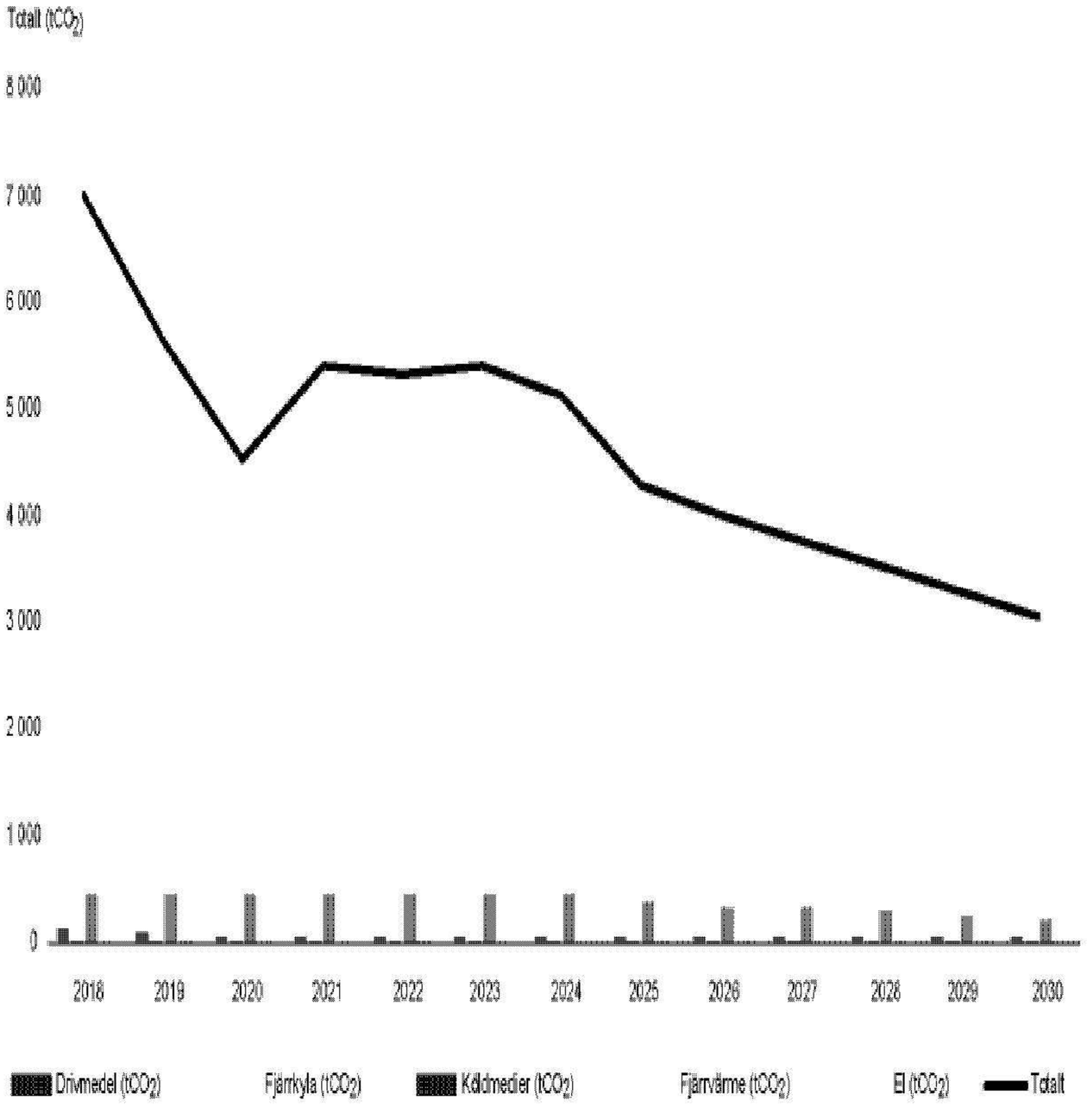
Strategisk förflyttning av fastighetsportföljen

Nationella byggregler och hållbarhetskrav från EU utvecklas i snabb takt och flyttar fram förväntningar och krav på fastigheter ur ett klimat- och energiperspektiv. Gemensamma satsningar inom

fastighetsbranschen skapar nya möjligheter för erfarenhetsutbyte och snabbare utveckling.

För att förflytta befintligt bestånd har vi valt att arbeta med tre kriterier med tydlig koppling till vår förvaltning: Miljöcertifieringar, energiprestanda och lokala klimat- och sårbarhetsanalyser. Genom att målsätta och konkretisera den förflyttning vi vill göra har vi skapat engagemang bland medarbetarna, ett attraktivare erbjudanden för hyresgäster och investerare samtidigt som vi effektiviserar förvaltningen.

KLIMATUPPFÖLJNINGSMÅL, STBI



All nyproduktion miljöcertifieras och vi väljer miljöcertifieringssystem utifrån ett värdeskapandeperspektiv i respektive projekt och prioriterar ett förvaltningsarbete som sätter hyresgästvärdet i fokus. EU:s taxonomi har fortsatt sätta sin prägel hos certifieringsorganen och bidrar till att standardisera miljö- och klimatkrav.

Klimatanpassning

Omställning för ökad motståndskraft

Vårt fastighetsbestånd är till största delen befintliga fastigheter byggda under olika årtionden. Klimatförändringarna innebär ökad förekomst av fysiska risker med skador på egendom till följd av förändrade klimatförhållanden. Det innebär att vi måste utveckla våra fastigheter utifrån nya förutsättningar i förvaltning och genom investeringar.

Vi har genomfört klimatriskanalyser för hela portföljen som bygger på regional och lokal kartering. De fysiska risker som identifierats och bedöms som betydande för vårt fastighetsbestånd är översvämningar och högre temperatur. Översvämningar riskerar inträffa huvudsakligen till följd av skyfall. Våra städers nordliga läge innebär att temperaturrelaterade risker har lägre relevans för oss som fastighetsbolag. Även om vi ser en något ökad efterfrågan på kyla i kontorslokaler är det från låga nivåer och tros beror på ökade komfortkrav snarare än ett faktiskt kylbehov. Karteringen pekar på regionala skillnader där ett fåtal områden även berörs av risk och utsatthet för exempelvis ras och skred.

I dagsläget är vår bedömning att översvämning till följd av skyfall är den största och mest akuta risken vilket gör den prioriterad. Utifrån karteringarnas sannolikhetsbedömning har lokala sårbarhetsanalyser genomförts på fastighetsnivå. Detta arbete ger oss möjlighet att se över förvaltningens beredskap att förebygga skador. Arbetet att upprätta lokala adaptionsplaner och förvaltningsrutiner förankrar en riskmedvetenhet i hela organisationen.

Fysiska klimatrisker är påtagliga för oss som fastighetsbolag, därutöver står vi som bolag inför risker och möjligheter kopplat till den gröna omställningen. Risker vi identifierat som väsentliga är höjda priser på utsläpp av växthusgaser, råvaror och klimatsmart teknologi, reglering av befintliga produkter och tjänster samt ökade kostnader för energi till följd av regionens industriella utvecklingstakt.

Människor

Omvärldsfaktorer

- Agenda 2030 och FN:s globala utvecklingsmål
- UN Global Compact
- Nationell arbetsmiljölagstiftning
- Trygghet och förutsägbarhet genom kollektivavtal

Risker & möjligheter

- Engagerade medarbetare och effektiv organisation
- Hälsa och säkerhet i fokus på arbetsplatsen
- Ett attraktivt arbetsgivarvarumärke som representerar långsiktiga relationer

Styrdokument

- Uppförandekod för medarbetare
- Hållbarhetspolicy
- Likabehandlingspolicy
- Arbetsmiljöpolicy

Mål

- eNPS > 45 poäng
- Bibehållen låg sjukfrånvaro
- Nolltolerans mot diskriminering och trakasserier
- Inga olycksfall i arbetet

Vi vill utveckla fastigheter, kvarter och stadsdelar där människor känner sig trygga, vill arbeta och leva. För att förstå de parametrar som skapar trygghet, välmående och attraherar människor verkar vi nära vår marknad och bygger lokala relationer.

Medarbetare

Aktiva medarbetare och modiga ledare

Likt de inspirerande kontor vi skapar för våra hyresgäster, är våra egna kontor attraktiva mötesplatser för medarbetare där vi stärker vår företagskultur. Vi främjar våra medarbetares välmående genom att erbjuda sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag och hälsokontroller. Som ett resultat har vi under året bibehållit en låg sjukfrånvaro.

Genom vår kompetensarena Diös Academy investerar vi i medarbetarnas utveckling så att de kan vara aktiva i sina roller och skapa värde. Vi genomför ledarskapsprogram för att ge våra chefer rätt verktyg att leda sina team med mod. Fortsatt höga resultat i våra medarbetarundersökningar visar att anställda gärna rekommenderar oss som arbetsgivare.

En öppen och inkluderande arbetsplats

Jämställdhet och mångfald är viktiga för oss. En diversifierad arbetsstyrka bidrar till en bättre förståelse för våra hyresgästers behov och möjliggör flexibla lösningar. Vi har nolltolerans mot trakasserier och diskriminering och våra styrdokument säkerställer en rättvis, respektfull och trygg arbetsmiljö. Tack vare ett medvetet jämställdhetsarbete har vi idag en jämn könsfördelning på ledningsnivå.

Hälsa och säkerhet

Trygga arbetsplatser

Arbetsmiljö är en prioriterad fråga och vi värnar både medarbetares och leverantörers hälsa och säkerhet. Målsättningen är att ingen medarbetare blir sjuk eller skadas på grund av sitt arbete på någon av våra arbetsplatser. Arbetet utvecklas och förbättras genom samverkansgrupper och skyddsronder.

På den svenska marknaden är respekten för mänskliga rättigheter en grundbult i den svenska modellen som skapar ett tydligt ramverk för oss som bolag att förhålla oss till och ger våra anställda en stark arbetsmiljölagstiftning och medbestämmandelag. För oss är kollektivavtal och föreningsfrihet en självklarhet.

De tio principerna i FN:s Global Compact är basen för vår uppförandekod som förstärker vikten av att agera för att stödja och respektera internationella bestämmelser. Utifrån vårt inflytande som arbetsgivare och affärspart vill vi säkerställa att vi inte är inblandade i överträdelser och föregår med gott exempel där vi tar ställning för att värna om alla människor i våra städer. Genom den leverantörsspecifika uppförandekoden ställs krav på att även våra samarbetsparter och leverantörer lever upp till krav avseende arbetsmiljö.

Våra hyresgäster

Förutsättning för vår affär

Nöjda hyresgäster är en förutsättning för att vi ska fortsätta utveckla och stärka vår affär. Våra lokala affärsteam ger oss möjlighet att förstå hur vi kan hjälpa våra hyresgäster att utvecklas i rätt lokaler och på rätt plats i våra städer. Vi mäter hur nöjda våra hyresgäster är genom en årlig uppföljning av vårt nöjdkundindex, NKI. Resultatet för året visar en stabilt hög nivå om 75 (70).

Schyssta affärer

Omvärldsfaktorer

- Agenda 2030 och FN:s globala utvecklingsmål
- UN Global Compact
- Korruptionsrelaterad lagstiftning

Risker & möjligheter

- Gröna fastigheter skapar fördelaktiga finansieringsmöjligheter
- Lag- och regelefterlevnad
- Prioriterad säkerhet och personlig integritet
- Långsiktigt förtroende för vår affär bygger ett varumärke med gott anseende

Styrdokument

- Uppförandekod för medarbetare och leverantörer
- Antikorruptionspolicy

Mål

- Nolltolerans mot korruption och mutor
- Högt förtroende i långsiktiga relationer

Att upprätthålla högt förtroende är en förutsättning för att bedriva verksamheten på ett effektivt och värdeskapande sätt. Hela vår verksamhet och alla affärsrelationer präglas av ärlighet, oberoende, transparens och god affärssed.

Ett etiskt förhållningssätt främjar affären

Att följa gällande regelverk är en hygienfaktor för oss och våra affärsrelationer. Vi ser kontinuerligt över våra interna processer och inkluderar kunskapshöjande åtgärder för att säkerställa en hög affärsetisk efterlevnad.

Vår uppförandekod definierar kraven på hur vår verksamhet ska bedrivas med ansvar för människor, miljö och samhälle. Genom vår uppförandekod för leverantörer förlänger vi våra egna krav ut i värdekedjan.

Vi investerar i utveckling av befintligt fastighetsbestånd och nyproduktion. Genom påbyggnad, utbyggnad och förtätning tar vi tillvara på de förutsättningar som finns i städerna och skapar mervärden som ökad trygghet och attraktiva mötesplatser.

Grön finansiering

Förutom våra hyresgästers krav på vårt erbjudande är det idag kapitalmarknaden som ställer de största kraven på vårt hållbarhetsarbete gällande lagefterlevnad, styrning och uppföljning. Vårt gröna finansieringsramverk, upprättat i enlighet med EU:s taxonomi samt European Green Bond-standard och lanserat som ett av Europas första, har möjliggjort nya finansieringslösningar av våra gröna fastigheter. Att linjera med EU:s taxonomikrav skapar förutsättningar för en mer jämförbar och transparent rapportering med tydliga definitioner för vad som anses bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.

Arbetet med att skapa ytterligare utrymme för grön finansiering ger oss bättre tillgång till bank- och kapitalmarknaden med generellt bättre finansieringsvillkor.

Integritet och konfidentiell information

Hög integritet och säkerställd konfidentialitet är grundläggande för börsnoterade bolag. Att skydda känslig information är inte bara en skyldighet gentemot våra intressenter, utan en central del av det förtroende vi strävar efter att bygga och upprätthålla. Behandling av personuppgifter och skydd av personlig integritet omfattas av vår dataskyddspolicy som utgår ifrån allmänna dataskyddsförordningen, GDPR.

Samhällsansvar

Att bedriva en ansvarsfull affärsverksamhet handlar även om att bidra till det skattesystem som finansierar det svenska välfärdssystemet. Att följa gällande skatteregler och betala korrekt skatt är självklart på samma sätt som vi har ett affärsmässigt ansvar att driva vår verksamhet utifrån aktieägarnas intresse. Där skattereglerna inte ger tydlig vägledning strävar vi efter försiktighet och transparens.

Värdet av en hållbar värdekedja

Våra affärer ska präglas av hög affärsetik och uppförandekoden beskriver hur vår verksamhet ska bedrivas för att värna FN:s principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption.

Vår uppförandekod är upprättad i en medarbetarversion och en för våra leverantörer, fastställda av styrelsen med vd som ytterst ansvarig för att koden efterlevs. För oss är det en självklarhet att så långt vi kan ställa krav på våra leverantörers hantering av mänskliga rättigheter och minska risken för bristande lagefterlevnad eller andra kränkningar i leverantörsled. Det gör vi genom vår uppförandekod och antikorruptionspolicy.

Vi är övertygade om att främjande av en hög affärsetik börjar med ansvaret hos styrelse och koncernledning för att sträcka sig vidare ut i hela verksamheten. Så här jobbar vi idag:

- Fånga upp avvikelser. Vår visselblåsartjänst samt processer för avvikelsehantering säkerställer trygg och affärsmässig verksamhet. Tjänsten möjliggör anonym rapportering av avvikelser och är tillgänglig på vår hemsida.
- Granskningsförfarande. Arbetet med att standardisera kontroller utifrån leverantörskategori och inköpsvolym fortlöper och kompletteras av utvecklingsarbete med att säkerställa policy-efterlevnad hos större leverantörer.
- Fokus på utbildning. Kompetenshöjande insatser för att öka medvetenheten bland medarbetare kring risker och regelverk.
- Rutinmässig uppföljning. En effektiv internkontroll möjliggör analys av insatser och utfall.

Johanna Tengman, affärskoordinator i Skellefteå.

Principer för hållbarhetsupplysningar

Allmän information

Diös Fastigheter AB upprättar årligen en hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen, enligt lydelsen i ÅRL som gällde före 1 juli 2024, som sammanfattar resultat samt påverkan från bolagets verksamhet från innevarande år under perioden 1 januari till 31 december. Rapporten publiceras samtidigt som den finansiella redovisningen där hållbarhetsrelaterad information angående bolagets strategi, marknad och styrning presenteras.

Nyckeltal för väsentliga hållbarhetsfrågor redovisas utifrån GRI Standarder 2021 och enligt EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Upplysningar redovisas för hela bolaget utifrån genomförd väsentlighetsanalys. Hållbarhetsupplysningarna redogör bland annat för principer, antaganden och omvandlingsfaktorer. Utöver detta redovisas information om avgränsningar eller utelämnande för respektive not.

På hemsidan publiceras bolagets EPRA-rapport. För kompletterande hållbarhetsrelaterade upplysningar rapporterar Diös även till GRESB och UN Global Compact där bolagets "Communication on Progress" är tillgänglig.

Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av extern part, se revisorsutlåtande på sidan 87.

Övergripande principer

Rapporteringen är begränsad till de fastigheter där bolaget har operationell kontroll enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Modellen har valts för att rättvist spegla statistik och data som bolaget direkt kan påverka. I fastigheter där hyresgästen är ansvarig för exempelvis energi-, vatten- eller avfallsavtal äger Diös inte mätdata och saknar därmed möjlighet att redovisa tillhörande information varför dessa fastigheter exkluderas. Där det är relevant redovisas segmentsuppdelning utifrån affärsenheternas geografiska uppdelning samt hyresklassning.

God tillgång till tillförlitliga data är en förutsättning för transparent rapportering. Arbetet med att förbättra tillgången till relevant fastighetsstatistik fortlöper då korrekt underlag skapar förutsättningar för en effektiv teknisk förvaltning och optimering i fastigheterna. Hur stor andel av fastigheterna som ingår i respektive indikator anges i anslutning till respektive nyckeltal. Datatäckning för avfall- och vattenförbrukning ligger lägre än datatäckning för energi vilket till stor del beror på manuell mätaravläsning.

Övrig omfattning på upplysningar

Utifrån en svensk lagstiftningskontext och med hänsyn till bolagets anställda väljer Diös att, utöver geografisk uppdelning per affärsenhet, rapportera medarbetarrelaterade nyckeltal utifrån könsfördelning samt ålder. I de fall gruppens storlek riskerat innebära att en parameter pekar ut individer väljer bolaget att inte segmentsredovisa, vilket då framgår av den specifika noten.

Uppskattningar och bedömningar

Hållbarhetsupplysningar baseras på faktiskt utfall för rapportåret. Inga upplysningar är uppskattade eller prognostiserade om annat inte anges.

Väsentliga förändringar

Tidigare års beräknade nyckeltal räknas om i de fall metodik, principer eller data av bättre kvalitet tillgängliggörs. Upplysningar om detta redovisas i möjligaste mån i anslutning till respektive hållbarhetsnot.

För 2024 är väsentliga ändringarna sammanställda i tabellen nedan. För övriga omräkningar, se respektive hållbarhetsnot.

Mätetal	Värde 2023	Nytt värde	Anledning (not)
Totala utsläpp scope 2, ton CO_2e	5 118	4 900	Nya fjärrvärmevärden (H1)
Utsläpp kategori 3.3, ton CO_2e	746	761	Nya fjärrvärmevärden (H1)
Driftutgifter, %	25	19	Omräkning (H26)

Hållbarhetsstyrning

Ansvar, mandat och beslutsfattande

Diös styrelse fastställer bolagets affärsmodell där hållbarhet är en integrerad del. I samband med delårsrapporterna följs utfallet för prioriterade hållbarhetsmål upp. Delårsrapporter och årsredovisning, inklusive hållbarhetsrapport, godkänns av koncernledning och styrelse innan publicering. Informationsutbyte för att stärka styrelsens samlade kompetens med bäring på hållbarhetsfrågor inför kommande rapporteringskrav pågår löpande.

Vd är ytterst ansvarig gentemot styrelsen. Koncernledningen ansvarar för att ta fram bolagets strategiska inriktning för hållbarhet, inklusive väsentliga hållbarhetsområden, samt hantering av risker och möjligheter.

I den löpande verksamheten finns ett antal operationella ansvarsområden som delegerats av koncernledningen. Hållbarhetschef ansvarar för status för de övergripande målen, framtagning av hållbarhetsstrategin och samordning av hållbarhetsfrågor kopplat till bland annat klimatrisker. Hållbarhetsteamet har ett operationellt ansvar för att adressera tvärfunktionella projekt, gemensamma resursbehov eller investeringsförslag. Samverkan i specifika frågor berör bland annat följande funktioner:

- Tekniskt ansvarig ansvarar för energifrågor.
- CFO ansvarar för finansiella frågor och gröna investeringar vilket inkluderar riskhanteringsprocess för klimatrisker.
- HR-avdelningen ansvarar för medarbetarnas kompetensförsörjning.
- Affärscheferna ansvarar för att förvalta fastigheter i linje med bolagets affärsplaner och hållbarhetsstrategi vilket inkluderar frågor kopplat till avfall, cirkularitet samt miljöcertifieringar.
- I nyproduktion har projektchef ansvar för motsvarande frågor.

Systematiskt arbetssätt, riskhantering och klagomål

Diös verksamhet bedrivs utifrån ett systematiskt arbetssätt. Riskhanteringen är integrerad i den årliga strategiprocessen. Hållbarhetsrisker, inklusive klimatrelaterade risker, ingår i den samlade riskbedömningen och rapporteras årligen för styrelsen. Avvikelser kan rapporteras till närmsta chef, HR-avdelningen eller via den anonyma visselblåsarfunktionen. Avvikelserapporter följs upp och hanteras enligt gällande styrdokument och åtgärdsprocess.

Utförlig information om ansvarsfördelning och regleringar finns i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-51.

Intressentanalys och väsentlighet

Bolagets väsentlighetsanalys är gjord utifrån Global Reporting Initiatives, GRI, tidigare ramverkastandard Core. Vid större förändringar som påverkar affärsstrategiska beslut, verksamhet eller andra omvärldsfaktorer kan väsentlighetsanalysen kompletteras eller uppdateras.

Intressentdialog

Informationsutbyte med intressenter som påverkas av eller påverkar vår verksamhet sker löpandet.

	Fokusområden	Dialog
Medarbetare	Möjlighet till kompetens- och karriärsutveckling Hälsofrämjande förmåner Välavvägd resursanvändning Trygga arbetsplatser	Kompetensutveckling via Diös Academy, Mål- och utvecklingssamtal. Aktiviteter tillsammans med Diös IF
Aktieägare	Tillhandahålla stabil och långsiktig totalavkastning Smart användning av resurser Bidra till hållbart företagande	Finansiella rapporter och presentationer. Energieffektiviseringsprojekt. Stabil och långsiktig totalavkastning
Hyresgäster	Aktiv fastighetsförvaltning och energioptimeringar Klok resursanvändning Affärsetisk verksamhet	Rondering och löpande översyn. Energi- och utvecklingsprojekt i fastigheterna. Gröna hyresavtal
Långivare och investerare	Säkra långsiktig och hållbar ekonomisk avkastning Finansiell stabilitet	Grön finansiering. Hållbarhetslänkade KPI:er
Samhälle	Bidra till stadsutveckling Minimera miljö- och klimatpåverkan Tillhandahålla och bidra till sysselsättning	Omvandling vakanta lokaler. Miljöcertifiering av fastigheter. Praktikplatser och samarbeten med skola och universitet
Leverantörer	Effektiv nyttjande av resurser Bedriva en affärsetisk verksamhet	Uppförandekod. Leverantörsdialog med fokus på teknisk förvaltning och projekt

Arbetet med att utvärder identifierade områden som fortsatt relevanta utifrån kommande lagstiftning och direktiv pågår. Resultatet från den dubbla väsentlighetsanalysen planeras presenteras under rapporteringsåret 2025.

Miljö, klimat och resurser

H1 › KOLDIOXIDUTSLÄPP

GRI 305

Målsättningar

Halvera koldioxidutsläppen till senast 2030 på vägen mot nettonoll 2045. 2030-målet är granskat och godkänt av Science Based Target initiativ, SBTi, och gäller utsläpp i scope 1 och 2 i förhållande till basåret 2018.

MARKNADSBASERADE UTSLÄPP OCH INTENSITET	2024	2023	2018
Direkta utsläpp i scope 1, ton CO_2e	485	495	542
Indirekta energiutsläpp i scope 2, ton CO_2e	4 638	4 900	6 450
Övriga indirekta utsläpp i scope 3, ton CO_2e	707	816	844
Nettoutsläpp samtliga scope, ton CO_2e	**5 830**	**6 211**	**7 866**
Utsläppsintensitet scope 1 och 2, kg CO_2e/Atemp	2,6	3,0	3,7
Utsläppsintensitet scope 1 och 2, kg CO_2e/uthyrningsbar yta	3,2	3,3	4,8

PLATSBASERADE UTSLÄPP, ton CO_2e	2024	2023	2018
Direkta utsläpp i scope 1	485	495	542
Indirekta energiutsläpp i scope 2	12 308	12 573	14 357
Varav el	*7 670*	*7 673*	*7 877*
Övriga indirekta utsläpp i scope 3	707	871	844
Nettoutsläpp samtliga scope	**13 500**	**13 884**	**15 743**

Den preliminära utsläppsminskningen om 27 procent (20) från basårsnivåerna ligger i linje med halveringsmålet.

För att fortsätta sänka utsläppen krävs ytterligare energioptimeringar och kontinuerlig dialog med energileverantörer för att säkerställa att de följer sin kommunicerade planering för utfasning av fossila energikällor.

Princip

Utsläppsberäkningar görs enligt GHG-protokollet utifrån Fastighetsägarnas rekommendationer. Metod för beräkningarna är baserad på operationell kontroll och presenteras utifrån marknadsbaserade emissionsfaktorer för elanvändning. I separat tabell redovisas utsläpp enligt platsbaserad metodik.

Uppmätt data från leverantörer klassas som verifierat dataunderlag, övrig information bygger på beräkningar alternativt estimat, vilket redovisas i tabell på nästa uppslag tillsammans med datakällor för emissionsfaktorer.

Utsläppsintensitet för scope 1 och 2 beräknas med två olika nämnare; Atemp samt uthyrningsbar yta. Energi är bolagets största kända utsläppspost, därav är det relevant att beräkna intensitet utifrån Atemp. För att linjera med finansiell redovisningen finns även upplysning kopplat till uthyrningsbar yta.

Uppskattningar och bedömningar

Utsläpp inom scope 2 omfattar inte fastigheter där hyresgäster har egna energiavtal. Uppmätt energidata kompletteras vid brister i datatäckning med schablonmässiga uppskattningar.

Sammanställning över emissionsfaktorer för fjärrvärme publiceras av branschorganisationen Svensk fjärrvärme först under kommande år vilket innebär att korrekt rapportering av utsläpp från fjärrvärme har en eftersläpning till andra kvartalet nästkommande år. För fjärrkyla används samma miljövärden som för fjärrvärme då andra värden inte finns tillgängliga.

För de utsläppskategorier som helt saknar datatäckning eller estimat har en prioriteringsordning satts upp baserad på Fastighetsägarnas väsentlighetsanalys där målet är att öka datatäckningen kommande år tillsammans med förvaltning och leverantörer.

MARKNADSBASERADE UTSLÄPP, ton CO2e	2024	2023	2018	Metod	Emissionsfaktor	Datakälla	Kommentar
Köpta energibränslen	35	45	92	Uppmätt		Leverantörsstatistik	Körda mil i tjänsten x Emissionsfaktor
Köldmedier	450	450	450	Beräknad	Per köldmedietyp	Leverantörsstatistik	Beräknas utifrån en försiktighetsprincip om 4 procent av total fyllnadsmängd
Direkta utsläpp i scope 1	**485**	**495**	**542**				
Inköpt el	0,25	0,25	0,26	Uppmätt	0,003 g CO_2e/kWh	Jämkraft	Emissionsfaktorn för platsgenerella utsläpp är nordisk elmix 90,4 g CO2e/kWh
Inköpt fjärrvärme	4 510	4 800	6 490	Uppmätt	Per ort	Svensk fjärrvärme 2023	Emissionsfaktorer för 2024 publiceras under andra halvan av 2025
Inköpt fjärrkyla	128	100	-	Beräknad	Per ort	Svensk fjärrvärme 2023	Emissionsfaktor som fjärrvärme
Indirekta energiutsläpp i scope 2	**4 638**	**4 900**	**6 480**				
Summa utsläpp scope 1 och 2	**5 123**	**5 395**	**7 022**				
3.1 Inköpta varor och tjänster	-	-	-				Fastighetsrelaterade utsläpp från skötsel och underhåll, reparation och ersättning, mindre renoveringar samt entreprenörer och tekniska konsulter
3.2 Kapitalvaror	-	-	-				Utsläpp från värdehöjande fastighetsutveckling såsom nyproduktion och ROT-projekt samt förvärv av nya fastigheter
3.3 Bränsle- och energirelaterade utsläpp	657	761	679	Uppmätt	Per ort	Svensk fjärrvärme 2023	Emissionsfaktorer för 2024 publiceras under andra halvan av 2025
3.4 Transport och distribution	-	-	-				Utsläpp från all typ av logistik. Låg relevans för fastighetsägare
3.5 Avfallshantering	-	-	-				Utsläpp relaterade till omhändertagande och behandling av avfall genererade i verksamheten
3.6 Tjänsteresor	50	55	147	Uppmätt/beräknad	Energimyndigheten, DEFRA	Leverantörsstatistik	Resor med tjänstebil redovisas i scope 1
3.7 Pendlingsresor	-	-	-				Utsläpp som uppstår när medarbetare reser till och från arbetet. Låg relevans för fastighetsägare
3.8 Uppströms hyrda tillgångar	-	-	-				Hyrda tillgångar som inte omfattas av scope 1 eller 2. Låg relevans för fastighetsägare
3.11 Användning av sålda produkter	-	-	-				Byggnader som säljs under verksamhetsåret och utsläpp relaterade till återstående livslängd
3.12 Avfallshantering av sålda produkter	-	-	-				Förväntade utsläpp relaterade till avfallshantering vid byggnadens slutskede. Låg relevans för fastighetsägare
3.13 Uthyrda tillgångar	-	-	-				Utsläpp relaterade till hyresgästers energianvändning, avfall och resande
3.15 Investeringar	-	-	-				Indirekta investeringar eller ägande i samriskföretag. Låg relevans för fastighetsägare
Övriga indirekta utsläpp i scope 3	**707**	**816**	**844**				
Bruttoutsläpp, samtliga scope	**5 830**	**6 211**	**7 866**				
Klimatkompensation	0	0	0				
Nettoutsläpp, samtliga scope	**5 830**	**6 211**	**7 866**				

Denna årsredovisning är upprättad av Diös Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556525-6905. Årsredovisningen är tryckt i 1 000 exemplar och är producerad av Ineko. Omslagsbilden är tagen av Jonas Ingvarsson. Fotografier i övrigt är tagna av Diös Fastigheter AB. Illustrationer är gjorda av Diös Fastigheter AB. Tryckt på Arctic Volume White 150 g och 300 g.

H2 › ENERGIANVÄNDNING

GRI 302

Energimixen är 99 procent fossilfri. All inköpt el är ursprungsmärkt från förnyelsebara källor.

Målsättningar

Årlig energieffektivisering om 3 procent i jämförbart bestånd.

	2024		2023	
ENERGIANVÄNDNING (Abs)	MWh	Fossilfritt, %	MWh	Fossilfritt, %
El	84 853	100	86 523	100
Fjärrvärme, ej normalårskorrigerad	136 272	97	146 614	97
Fjärrkyla	5 270	97	4 791	97
Egen elproduktion	1 830	100	1 934	100
Solenergi	*1 715*		*1 379*	
Vindkraft	*115*		*555*	
Total	228 225	99	239 862	99

ENERGIINTENSITET, kWh/Atemp (LfL)	2024	2023
El	45,1	46,5
Fjärrvärme, normalårskorrigerad	74,0	76,6
Fjärrkyla	12,3	12,7
Total	131,5	135,8

Arbetet med att identifiera långsiktiga energiprojekt för att effektivisera och optimera fastighetemas energiförbrukning fortlöper, ett arbete som skapar vinster för bolaget, hyresgäst och klimat. Under 2024 redovisas en energibesparing om -3,2 procent (-2,1).

Princip

Användning i absoluta tal är all energi som använts i de fastigheter som varit i Diös ägo någon gång under året. Data för jämförbart bestånd kommer från fastigheter som varit i bolagets ägo under hela föregående samt innevarande år. För jämförbart bestånd normalårskorrigeras fjärrvärmedata med graddagar från Degreedays för samtliga orter förutom Gävle där SMHI används. Areamått som används är tempererad area (Atemp) då den anses vara mest relevant för jämförelse av energidata. I definitionen för andel fossilfri fjärrvärmeproduktion ingår energi från förnyelsebara källor samt spillvärme från industrin.

Uppskattningar och bedömningar

Information kommer från energiuppföljningssystemet. Datatäckningen för fjärrkyla är bristfällig och ingår därför inte i det årliga energimålet men följs upp och redovisas i totalen.

I dagsläget kan energi som vidaredebiteras inte redovisas.

H3 › VATTENRESURSER

GRI 303-5

VATTENFÖRBRUKNING	2024	2023
Mängd, m^3	383 610	391 512
Vattenintensitet, m^3/uthyrningsbar yta	0,24	0,24
Områden med vattenbrist, %	0	0

Verksamheten använder enbart kommunalt vatten. Fastighetsbeståndet ligger inte i områden med historisk eller framtida risk för vattenbrist.

Princip

Varm- och kallvattenförbrukning i absoluta tal. Underlag kommer från energiuppföljningssystemet. Fastigheter där hyresgäst ingått eget avtal samt byggarbetsplatser för nyproduktion ingår ej i redovisningen.

Uppskattningar och bedömningar

Datatäckningen för fastighetemas vattenförbrukning är cirka 70 procent. Lösningar för att arbeta med automatiserade vattenmätare och strukturerat få tillgång till dataunderlag är fortsatt en viktig fråga.

H4 › AVFALL OCH MATERIALANVÄNDNING

GRI 306

Avfall från större projekt och nyproduktion rapporteras i EPRA-rapporten. Under 2024 var sex projekt igång och genererade avfall på totalt 864 ton (1 273). Data samlas in från projektens entreprenörer.

H5 › KLIMATUPPLYSNINGAR ENLIGT TCFD

Diös rapporterar rekommenderade upplysningar enligt Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), rörande klimatrelaterade finansiella upplysningar, risker och möjligheter. Syftet är att främja tillförlitlig och konsekvent rapportering som stödjer navigeringen och arbetet mot en koldioxidsnål ekonomi.

2022 genomfördes en översyn av fysiska risker samt omställningsrisker kopplade till ett förändrat klimat, relevanta för Diös som bolag och fastighetsbeståndet. Analysen utgick från klimatscenarierna RCP 4,5 samt 8,5. Bedömning av övergångsrisker utgår från det globala hållbarhetsnätverket Network for Greening the Financial System (NGFS).

Hela fastighetsbeståndet har genomgått en klimatkartläggning och samtliga affärsenheter har genomfört regionala klimatriskkarteringar. Resultatet är lokala riskanalyser som identifierar utsatta fastigheter i beståndet där nästa steg är att upprätta åtgärdsplaner. Arbetet har övergått till ett förvaltningsskede som stödjer verksamheten att navigera mot övergripande bolagsmål samt säkra ett långsiktigt robust fastighetsbestånd i varje stad.

Omställningsrelaterade risker och möjligheter inom områdena policy, teknologi, marknad samt rykte har bedömts utifrån påverkansgrad och sannolikhet.

	SIDA
STYRNING	
Styrande organs tillsyn samt roll vid bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter	89, 95
STRATEGI	
Risker och möjligheter som identifierats på kort, medellång och lång sikt samt dess effekter på verksamhet, strategi och ekonomiska planering.	89-91, 96-103
Motståndskraften i organisationens strategi med hänsyn till klimatrelaterade scenarier, inklusive ett 2°C eller lägre-scenario.	98
RISKHANTERING	
Processer för att identifiera, bedöma samt hantera klimatrelaterade risker och hur processerna integreras i organisationens övergripande riskhantering.	89-91, 95-99
MÅL OCH MÄTETAL	
Måletal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med bolagets strategi och riskhanteringsprocess.	95-99
Redovisade utsläpp inom samtliga relevanta scope och relaterade risker.	95-97
Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt uppföljning.	90-91, 96-98

Hållbar fastighetsförvaltning

H6 › GRÖNA FASTIGHETER

Kriterierna för en grön fastighet är en miljöcertifiering enligt BREEAM In-Use till betygsnivå Very good eller motsvarande, ett taxonomilinjerat primärenergital (PE-tal) motsvarande topp 15 procent i det nationella beståndet samt en genomförd lokal klimatriskrelaterad sårbarhetsanalys.

Målsättningar

55 procent gröna fastigheter 2026.

GRÖNA FASTIGHETER, % av marknadsvärde	2024	2023
Miljöcertifiering enligt krav i gröna finansieringsramverket	42	33
Taxonomilinjerad energiprestanda[1]	48	52
Klimat- och sårbarhetsanalys på lokal nivå	80	51
Andel gröna fastigheter	**31**	**25**

[1] *Sedan 2024 linjerar nivån med EU:s taxonomikrav. Tidigare kravnivå var 65 kWh/Atemp.*

Generella principer

Fastigheter miljöcertifieras av extern part och följer respektive certifieringssystems krav och betygskriterier. En fastighets PE-tal anges i energideklarationen. Finns flera byggnader på fastigheten används ett vägt PE-tal. Saknas energideklaration kan ett beräknat PE-tal användas.

H7 › MILJÖCERTIFIERINGAR

CRE 8

	2024		2023	
MILJÖCERTIFIERINGAR	**Antal fastigheter**	**% av yta**	**Antal fastigheter**	**% av yta**
BREEAM In-Use	83	40	67	31
Varav very good eller högre	*68*	*34*	*52*	*25*
BREEAM SE	5	3	2	2
Varav very good eller högre	*5*	*3*	2	2
Miljöbyggnad, silver	2	1	2	1
Svanen	1	0	1	0
Miljöcertifierade fastigheter	**91**	**44**	**72**	**34**

Vid årets slut var 91 fastigheter (72) miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, Svanen, BREEAM-SE eller BREEAM In-Use. Totalt är 44 procent (34) av fastighetsvärdet miljöcertifierat och 38 procent (28) uppfyller certifieringskravet för det gröna finansieringsramverk Green Finance Framework vilket innebär betygsnivå very good eller motsvarande.

H8 › KLIMAT- OCH SÅRBARHETSANALYSER

Fysiska klimatrisker av akut eller kronisk karaktär som kan påverka enskilda fastigheter eller ett bestånd.

REGIONAL KARTERING	Ökad temperatur	Köldväg	Skogs- och markbrand	Kraftig storm	Snöstorm	Översvämning	Ras, skred och erosion	Lavin
Luleå		●	●	●	●			
Skellefteå		●	●	●	●			
Umeå		●	●	●	●			
Åre		●		●	●			
Östersund		◐		●	●			
Sundsvall		●	●	●	●			
Falun, Mora, Borlänge		●	●	●	●			
Gävle		●	●	●	●			

Sannolikhet för klimatrelaterade risker *Högre* *Medel* ◐ *Lägre* *Ingen*

Principer

För bedömning av fysiska klimatrisker utgår bolagets analys från de risker som listas i Appendix A i EU:s taxonomi gällande klimatanpassning, miljömål 2. Regional samt lokal klimatriskkartering har genomförts av oberoende tredje part. Karteringarna ligger till grund för utökade, fastighetspecifika sårbarhetsanalyser som utförts tillsammans med förvaltningens fastighetstekniker för att säkerställa kunskap om fastigheten.

Bedömningsnivåer som används för samtliga steg i riskbedömningen är: Ingen, lägre, medel och högre. För att klara EU:s taxonomikrav ska en förvaltningsplan finnas på plats senast fem år efter genomförd sårbarhetsanalys om risken bedöms som hög.

Alla affärsenheter har sedan 2023 lokala sårbarhetsanalyser för delar av sitt fastighetsbestånd. 71 procent (71) av fastigheterna har en bedömd god motståndskraft med risknivå för skyfall på låg eller medel.

Medarbetare

Generella principer

Anställda eller icke-anställda i företagets egen värdekedja. Antal rapporteras för tillsvidare- och visstidsanställda per 31 december 2024. Upplysningar sammanställs och säkerställs av bolagets HR-avdelning.

Skatteverkets bestämmelser kring juridiskt kön används gällande könsfördelning. Medarbetares anställning i respektive affärsenhet ligger till grund för regional fördelning.

Uppskattningar och bedömningar

Laglig grund att hålla register över diskrimineringsgrundande tillhörighet saknas. Fördelning utifrån kön och ålder redovisas i de fall informationen inte riskerar utelämna individer utifrån gruppens storlek.

H9 › MEDARBETARE

GRI 2-7 & 2-8

	2024		2023	
Anställda	Totalt	Kvinnor, %	Totalt	Kvinnor, %
Tillsvidareanställning	150	39	151	41
Varav heltid	*147*	*38*	*142*	*39*
Varav deltid	*3*	*100*	*4*	*100*
Allmän visstidsanställning	0	-	3	67
Totalt	**150**	**39**	**154**	**42**
PER AFFÄRSENHET				
Luleå	13	38	14	43
Skellefteå	9	22	10	30
Umeå	12	25	14	29
Sundsvall	8	50	8	50
Östersund/Åre	19	32	22	27
Dalarna	18	22	20	20
Varav deltid	*1*	*100*	*1*	*100*
Gävle	12	42	12	42
Huvudkontoret	59	51	54	59
Varav deltid	*2*	*100*	*3*	*100*

Arbetar samtliga vid affärsenheten heltid redovisas inte andel deltidsanställda.

Data för att rapportera statistik för icke-anställda medarbetare saknas. De roller som bemannas av motsvarande heltidsanställda är bland annat HR-funktion, affärsutvecklare samt fastighetstekniker. Övriga icke-anställda är studenter som genom praktik eller examensarbeten erbjuds möjlighet att delta i verksamheten samt plats för arbetsmarknadsinsatser.

H10 › NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

GRI 401-1

ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR	2024	2023
Antal anställda per den 31 dec	150	154
Varav i den lokala förvaltningen	91	100
Antal som slutade under året	9	20
Varav pensionering	1	2
Antal nyanställda under året	9	16
Personalomsättning, %	6,0	12,9

H11 › UTBILDNING OCH KOMPETENSUTVECKLING

GRI 404-1

	2024		2023
UTBILDNINGSTIMMAR, h/person	Alla medarbetare	Kvinnor	Män
Genomsnittlig utbildningstid	12,2	12,7	11,9
Tjänstemän			12,2
Arbetare			12

Anställda erbjuds kontinuerlig individuell och företagsgemensam kompetensutveckling för att stärka en lärandekultur.

Uppskattningar och bedömningar

Utbildningstimmar per anställningskategori kan inte redovisas uppdelat på kön efter implementering av nytt HR-systemet under året. Ett arbete pågår tillsammans med systemleverantören för att återställa detaljerade rapporteringen i framtida redovisning.

H12 › UTVECKLINGSSAMTAL

GRI 404-3

Medarbetarnas prestation utvärderas regelbundet för att bedöma utfallet av uppsatta mål och identifiera behov av kompetensutveckling. Alla anställda erbjuds mål-, utvecklings- och uppföljningsamtal. På grund av implementeringen av uppdaterad programvara under 2024 har datatillgängligheten varit begränsad. Det uppskattas att cirka 80 procent (81) av de anställda genomgick prestationsutvärderingar, vilket är i linje med föregående års siffror. En dialog med systemleverantören pågår för att återställa detaljerad rapportering i framtida årsredovisningar.

H13 › NÖJDA MEDARBETARE

Employee Net Promoter Score (eNPS) är ett mått på hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till en vän eller en bekant.

Målsättningar

Uppnå minst 45 i snitt under årets eNPS-mätningar. För 2024 ligger eNPS på 50 poäng (47) på en skala mellan -100 och 100. Fortsatt hög rekommendationsvilja visar bibehållet engagemang hos medarbetare.

Principer

Medarbetarnas mående, medarbetarnöjdhet och ambassadörskap följs upp månatligen. I regel är redovisat resultat ett medel över årets mätningar, under året bytes HR-systemet ut vilket innebär att resultatet endast återger höstens mätserie.

Mångfald och lika möjligheter

Generella principer

Upplysningar sammanställs och säkerställa av bolagets HR-avdelning för bolagets anställda per 31 december 2024 om annat inte anges. Skatteverkets bestämmelser kring juridiskt kön används till upplysningar gällande könsfördelning.

Anställningsform samt arbetsbeskrivning ligger till grund för uppdelning i yrkeskategori vilket bland annat innebär att chefer ska inneha ett

medarbetaransvar för att räknas med i statistiken. I styrelsen är arbetsplatsrepresentant ej inräknad.

Fast ersättning är grundlön, rörlig ersättning utgörs av skattepliktiga förmåner. Skattefria förmåner såsom friskvårdsbidrag är exkluderade då samtliga anställda har samma möjlighet att nyttja dessa förmåner.

Uppskattningar och bedömningar

Laglig grund att hålla register över diskrimineringsgrundande tillhörighet saknas.

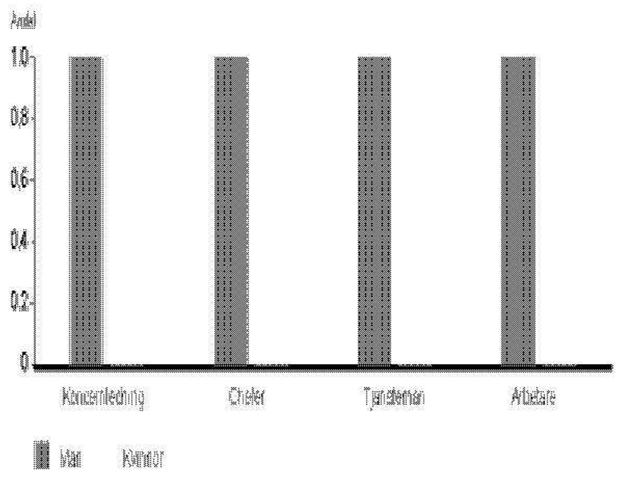
H14 › SAMMANSÄTTNING AV BOLAGET

GRI 405-1

	2024		2023	
BOLAGET	**Totalt**	**Kvinnor, %**	**Totalt**	**Kvinnor, %**
Styrelsen	5	40	6	33
Varav 30-50 år	*1*	*100*	*2*	*50*
Varav över 50 år	*4*	*25*	*4*	*25*
Koncernledningen	6	33	6	33
Varav 30-50 år	*2*	*50*	*3*	*67*
Varav över 50 år	*4*	*25*	*3*	*0*
Chefer	19	37	17	41
Varav 30-50 år	*10*	*50*	*9*	*56*
Varav över 50 år	*9*	*22*	*8*	*25*
Tjänstemän	96	48	99	52
Varav under 30	*4*	*75*	*6*	*100*
Varav 30-50 år	*68*	*51*	*70*	*50*
Varav över 50 år	*24*	*33*	*23*	*43*
Arbetare	29	14	32	13
Varav under 30	*2*	*50*	*5*	*60*
Varav 30-50 år	*18*	*17*	*19*	*5*
Varav över 50 år	*9*	*0*	*8*	*0*

H15 › LÖNESKILLNADER MELLAN KÖNEN

GRI 405-2



Principer

Beräkningar utgår ifrån grundlön då respektive anställningskategori har likvärdig rörlig ersättning och förmåner.

H16 › ÅRSERSÄTTNINGSFÖRHÅLLANDEN

GRI 2-21

LÖNESKILLNAD HÖGST BETALD MOT MEDIAN	2024	2023
Total årsersättning till högst betald inom bolaget, tkr	6 146	5 277
Total årsmedianersättning övriga anställda, tkr	557	519
Förhållande mellan högst betald och median	11,0	10,2
Löneökning för vd, %	16,4	9,2
Löneökning för median, %	3,5	4,3
Förhållande löneökning högst betald och median	4,7	2,1

Vd är den i bolaget med högst årsersättning och exkluderas i totalen för att beräkna mediananställds årsersättning. Utifrån likvärdiga förmåner och rörlig ersättning speglar ökningen av grundlönen även ökningen av den totala årsersättningen.

Principer

Total årsersättning motsvarar deklarerad årsinkomst inklusive rörlig ersättning samt övriga skattepliktiga förmåner. Vinstandelsstiftelsen Grunden samt friskvårdsbidrag är inte inkluderade.

H17 › KOLLEKTIVAVTAL OCH LÖNEFÖRMÅNER

GRI 2-30

Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal förutom vd. Konsulter med arbetsbeskrivning som motsvarar en tillsvidareanställning har likvärdiga möjligheter. Medarbetare som har anställning via arbetsmarknadsavtal har reglerade löneförmåner enligt individuella avtal.

Svensk arbetsmarknadslagstiftning, kollektivavtal samt närliggande regelverk och sociala skyddssystem säkerställer att såväl anställda som icke-anställda har möjlighet till betald sjukfrånvaro, föräldraledighet och pension samt arbetslöshetsersättning. Svensk lagstiftning säkerställer därutöver levnadsmässig lönesättning.

H18 › INCITAMENTSPROGRAM OCH ERSÄTTNING

GRI 2-19

Incitamentsstrukturen inkluderar två ESG-mål kopplat till gröna bilagor i nya och omförhandlade avtal samt anpassning av fastighetsbeståndets energiprestanda. Beskrivning av ersättningspolicy återfinns i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-51.

Samtliga anställda omfattas av vinstandelsstiftelsen Grunden som bidrar till en kultur där verksamhetsmål är en naturlig del av vardagen men innehåller inga specifika hållbarhetsmål.

Hälsa och säkerhet

H19 › SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE

GRI 403-1

Bolagets systematiska arbetsmiljöarbete följer svensk arbetsmiljölagstiftning och föreskriften AFS 2001:1. Enligt arbetsmiljölagen är arbetsgivare skyldig att planera, leda, kontrollera och undersöka, riskbedöma, åtgärda samt följa upp verksamheten på ett sätt som främjar arbetsmiljön på arbetsplatsen.

Respektive chef ansvarar för medarbetares arbetsmiljö där arbetsmiljöpolicy och arbetsmiljöguide är vägledande. Som arbetsgivare sker samverkan med anställda genom bland annat bolagets arbetsmiljögrupp bestående av representanter från alla affärsenheter, huvudkontor samt HR.

ARBETSRELATERADE SKADOR	2024	2023
Antal tillbud, st	2	2
Skadefrekvens tillbud	1,4	1,3
Antal olyckor, st	2	5
Skadefrekvens olyckor	1,4	3,2

Skador och tillbud har varit av lättare karaktär. Inga arbetsrelaterade skador rapporterades som ledde till dödsfall eller som ledde till större konsekvenser för den drabbade.

Principer

Upplysningar sammanställs och säkerställs av bolagets HR-avdelning för bolagets medarbetare per 31 december 2024. Skadefrekvens redovisas per 200 000 arbetade timmar.

Omfattning

Samtliga medarbetare som arbetar för Diös räkning eller i bolagets verksamhet omfattas av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Statistik över arbetsrelaterad ohälsa rapporteras inte. Upplysningar om sjukfrånvaro återfinns i den finansiella rapporten, not 5 sidan 66.

Schyssta affärer

H20 › LEVERANTÖRER I VÄRDEKEDJAN

GRI 2-6

Leverantörer och samarbetspartners förväntas leva upp till bolagets uppsatta krav och respektera ingångna avtal. Uppförandekoden för leverantörer bifogas leverantörsavtal för att tydliggöra förväntningar om etisk affärsmässighet. Förvaltningen har löpande avstämningar med leverantörer för att säkerställa tekniska anvisningar och kravställningar.

Idag är antalet leverantörer cirka 1 400, varav byggtjänster och fastighetsförvaltning står för den största inköpsvolymen där majoriteten är lokala entreprenörer.

Ett sätt att stärka inköpsprocessen är att minska antalet leverantörer och arbeta med ramavtal för att förenkla kvalitetssäkringen och minimera riskexponering mot ohederliga aktörer. Inga betydande förändringar i leverantörsled har rapporterats under 2024.

H21 › INKÖP OCH UPPHANDLING

Att granska och följa upp leverantörer inför större inköp och upphandlingar enligt bolagsgemensamma krav möjliggör trygghet vid avtal och leverantörsuppföljning. Arbetet att börja identifiera land- samt branschrisker utöver bakgrundskontroller har påbörjats. Landrisker berör risker kopplade till brott mot mänskliga rättigheter, mutor och korruption i landet där leverantörer är baserade. Då främst lokala leverantörer anlitas är dessa risker lägre och viktas därefter i riskanalysen. Utpekade riskbranscher är bygg- (främst rivning) och städtjänster. Värdet av nära relationer är avgörande för att bygga förtroende över tid och säkra trygga upphandlingar. Nästa steg är att bredda perspektivet från enskilda projekt till förvaltning och nytecknande av leverantörer.

Inga avvikelser har identifierats under året och inga avtal med leverantörer har sagts upp till följd av avvikelser relaterat till uppförandekoden för leverantörer, hållbarhets- eller arbetsmiljökrav.

H22 › ANTIKORRUPTION

GRI 205

Antikorruptionspolicyn gäller alla anställda och kommuniceras i samband med nyanställning. Policyn är beslutad i koncernledning och presenterad för styrelsen. Uppförandekoden är upprättad i två versioner, en för medarbetare och en för leverantörer, och behandlar god affärssed, fri konkurrens, korruption, mutor samt penningtvätt.

Alla medarbetare erbjöds en grund- och fortsättningskurs inom affärsetik och antikorruption under hösten där 79 procent (45) av de anställda deltog.

Under 2024 inrapporterades 0 ärenden (1). Vid misstanke om otillbörligt agerande av medarbetare eller annan part finns en extern visselblåsartjänst tillgänglig för alla intressenter via hemsidan.

H23 › DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

GRI 201

DIREKT EKONOMISKT VÄRDE	2024 mkr	%	2023 mkr	%
Värdefördelning av intäkter	2 132		1 628	
Löneförmåner till anställda	*144*	*3*	*144*	*5*
Ränte- och kapitalkostnader till långivare	*720*	*17*	*703*	*26*
Samhällsinbetalning genom aktuell skatt, fastighetsskatt och moms	*427*	*10*	*256*	*10*
Utdelning till aktieägare	*311*	*7*	*0*	*0*
Inköp från leverantörer	*529*	*12*	*517*	*19*
Bibehållet värde till aktieägare	2 177	51	1 058	39
Ekonomiskt skapat värde	**4 309**	**100**	**2 686**	**100**

EU:s taxonomi

Bedömningen görs att hela bolagets verksamhet omfattas av rapporteringskrav enligt EU:s taxonomi. Fastigheter som uppfyller samtliga granskningskriterier, inte riskerar skada andra målsättningar samt uppfyller kraven för minimiskyddsåtgärder utgör underlag för taxonomiförenlig verksamhet. Fastighetsägarnas rekommendationer är vägledande för avgränsningar gällande tekniska granskningskriterier och gränsvärden.

Den primära ekonomiska aktiviteten utgör förvärv och ägande av fastigheter, aktivitet 7.7. Övriga relevanta aktiviteter kan utgöras av uppförande av nya byggnader samt renovering av befintliga byggnader (aktivitet 7.1 respektive 7.2) utifrån Fastighetsägarnas tolkningar. För 2024 föll samtliga fastigheter in under aktivitet 7.7. Obebyggd eller ej projekterad mark omfattas ej och rapporteras under verksamheter som inte omfattas enligt avsnitt B.

De ekonomiska verksamheterna är exponerade mot det fastställda miljömålet om att begränsa vår klimatpåverkan, miljömål 1. Som fastighetsägare kan bolaget bidra till klimatomställningen i samhället genom att energieffektivisera fastigheter, ställa krav mot leverantörer på förnybar energi samt verka för ett lågt klimatavtryck i samband med nyproduktion, om- och tillbyggnation.

Kriterier för att väsentligt bidra

Fastigheter som bedöms vara förenliga med taxonomins kriterier för att väsentligt bidra till att begränsa bolagets klimatpåverkan har ett:

- Vägt PE-tal som klarar det nationella gränsvärdet för segmentets topp 15 procent.
- Löpande energioptimeringsarbete där samtliga fastigheter omfattas. Affärsenheten ansvarar för att underhålla och optimera fastigheternas prestanda.

Fastigheter som uppfyller kriterierna för att väsentligt bidra till miljömål 1 om att begränsa klimatpåverkan är förenliga med taxonomins tekniska granskningskriterier.

Kriterier avseende att inte orsaka skada

Fastigheter som klarar de tekniska granskningskriterierna klassas i nästa steg utifrån hur de möter upp mot kriterier avseende att inte orsaka väsentlig skada mot övriga fem miljö- och klimatmål.

Klimatrisker har karterats utifrån EU-taxonomins appendix A. Platsbesök har genomfört i samtliga städer där fastighetsspecifika sårbarhetsanalyser har identifierat risker för fastigheten samt satt upp åtgärds- och förvaltningsplaner. Fastigheter med risknivå lägre samt medel, eller att den regionella karteringen bedöms låg, alternativt att fastigheten inom fem år upprättat en åtgärdsplan bedöms vara förenliga med taxonomins miljömål 2 gällande klimatanpassningar och bedöms inte orsaka skada för övriga miljö- och klimatmål.

Minimiskyddsåtgärder

Fastighetsbranschen påverkar inte enbart miljö och klimat, taxonomin betonar även sociala frågor genom krav på sociala minimiskyddsåtgärder. Diös har ett arbetssätt stöttat av styrdokument kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, beskattning samt god konkurrens där bolagets riskprocess säkerställer efterlevnad av interna såväl som externa krav. Fullständig redovisning av bolagsstyrningen finns att läsa på sidorna 44-51. Risk- och policyhänvisningar för hållbarhetsrelaterade frågor finns på sidorna 90 och 92-93.

Inga anmärkningar, anmälningar eller lagbrott kopplade till bolagets åtagande inom mänskliga rättigheter har rapporterats. Bedömningen är därmed att bolaget uppfyller EU:s taxonomikrav på minimiskyddsåtgärder i enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Finansiella nyckeltal

Underlag för nyckeltal härrör ifrån koncernens finansiella redovisning och taxonomiberäkningarna utgår från den finansiella rapporteringens redovisningsprinciper, se sidan 63 samt segmentsrapporteringen i not 2. Se följande hållbarhetsnoter för förtydligande av nyckeltalsdefinitioner.

ANDEL AV OMSÄTTNING, %	Taxonomi-förenlighet	Mål som omfattas
Begränsning av klimatförförändringar, CCM	32	100
Anpassning till klimatförändringar, CCA	-	-
Vatten och marina resurser, WTR	-	-
Cirkulär ekonomi, CE	-	-
Föroreningar, PPC	-	-
Biologisk mångfald och ekosystem, BIO	-	-

ANDEL AV KAPITALUTGIFTER, %	Taxonomi-förenlighet	Mål som omfattas
Begränsning av klimatförförändringar, CCM	15	100
Anpassning till klimatförändringar, CCA	%	100
Vatten och marina resurser, WTR	-	-
Cirkulär ekonomi, CE	-	-
Föroreningar, PPC	-	-
Biologisk mångfald och ekosystem, BIO	-	-

ANDEL AV DRIFTSUTGIFTER, %	Taxonomi-förenlighet	Mål som omfattas
Begränsning av klimatförförändringar, CCM	24	100
Anpassning till klimatförändringar, CCA	-	-
Vatten och marina resurser, WTR	-	-
Cirkulär ekonomi, CE	-	-
Föroreningar, PPC	-	-
Biologisk mångfald och ekosystem, BIO	-	-

.

KÄRNKRAFT OCH FOSSILGAS	
Kärnenergirelaterade verksamheter	
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
Fossilgasrelaterade verksamheter	
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

H24 › OMSÄTTNING

Omsättning som upptas i taxonomin definieras som hyresintäkter med avdrag för vidarefakturerad fastighetsskatt och taxebundna intäkter. Andel av bolagets intäkter från produkter eller tjänster förknippade med ekonomiska aktiviteter förenliga med taxonomikraven uppgick till 729 mkr (558), vilket motsvarar 29 procent av verksamhetens omsättning.

Ekonomiska aktiviteter	Kod	Omsättning 2024	Andel av omsättning 2024	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Begränsning av klimatförändringar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Vatten	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Föroreningar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Cirkulär ekonomi	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig eller omfattade av taxonomikrav 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		mkr	%	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM 7.7	729	29	29	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	29	-	-
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		729	29	J	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	29		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0						-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL										
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM 7.7	1 584	63	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								71		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.1+A.2)		1 584	63	63	-	-	-	-	-								29		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		2 313	92	92	-	-	-	-	-								100		

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN		
Omsättningen från verksamhet som inte omfattas av taxonomin	214	8
Total (A + B)	2 527	100

Denna årsredovisning är upprättad av Diös Fastigheter AB (publ) och är en översättning av den officiella årsredovisningen som upprättats i enlighet med ESEF-förordningen. Den officiella årsredovisningen finns tillgänglig på bolagets hemsida.

H25 › KAPITALUTGIFTER

Kapitalutgifter definieras som aktiverade investeringar (CapEx) som ökar fastighetens värde, såsom ombyggnationer, nybyggnationer och förvärv, samt tillkommande nyttjanderätter under den aktuella perioden. Andel av bolagets investeringar från produkter eller tjänster förknippade med ekonomiska aktiviteter förenliga med taxonomikraven uppgick till 135 mkr (158), vilket motsvarar 7 procent av verksamhetens kapitalutgifter.

Ekonomiska aktiviteter	Kod	Kapitalutgifter 2024	Andel av kapitalutgifter 2024	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Begränsning av klimatförändringar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Vatten	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Föroreningar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Cirkulär ekonomi	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig eller omfattade av taxonomikrav 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		mkr	%	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J, N, N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM7.7	135	7	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	3	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**135**	**7**	**J**	**N**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**3**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0						-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL										
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM 7.7	794	39	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								97		
Kapitalutgifter för verksamhet som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**794**	**39**	**39**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**								**97**		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		**930**	**46**	**46**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**								**100**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin		1 106	54																
Totalt (A + B)		**2 036**	**100**																

Taxonomianpassad enligt EU-förordning 2020/852 om upprättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning (EU) 2019/2088

Taxonomianpassad enligt EU-förordning 2020/852 om upprättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning (EU) 2019/2088

H26 › DRIFTUTGIFTER

Driftsutgifter definieras som driftskostnader (OpEx) relaterade till intern och extern fastighetsförvaltning samt reparation och underhåll för att bibehålla fastighetens värde. Andel av bolagets driftkostnader från produkter eller tjänster förknippade med ekonomiska aktiviteter förenliga med taxonomikraven uppgick till 47 mkr (38), vilket motsvarar 24 procent av verksamhetens driftutgifter.

Ekonomiska aktiviteter	Kod	Driftutgifter 2024	Andel av driftutgifter 2024	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Begränsning av klimatförändringar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Anpassning till klimatförändringar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Vatten	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Föroreningar	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Cirkulär ekonomi	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada: Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig eller omfattade av taxonomikrav 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		Dr	%	J, N; N/EL	J, N; N/EL	J, N; N/EL	J, N; N/EL	J, N; N/EL	J, N; N/EL	J, N; N/EL	J, N	J, N	J, N	J, N	J, N	J, N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM7.7	47	24	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	19	-	-
Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**47**	**24**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**19**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0						-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL										
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM 7.7	149	76	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								81		
Driftutgifter från verksamhet som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**149**	**76**	**68**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**								**81**		
Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		**196**	**100**	**100**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**								**100**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
Totalt (A + B)		**196**	**100**																

Taxonomiförordningen (EU) 2020/852 artikel 8 och delegerad akt om klimatförändringar (EU) 2021/2139 bilaga I och II.
Taxonomiförordningen (EU) 2020/852 artikel 8 och delegerad akt om miljömål (EU) 2023/2486 bilaga I och II.

GRI-index

inklusive hänvisning till EPRA-koder

Uttalande Diös Fastigheter AB (org. 556501-1771) har rapporterat enligt GRI Standards för rapportåret 2024

GRI-ramverk GRI 1: Foundation 2021

Applicerbar sektorstandard Ännu ej publicerad. Bolaget utgår från tidigare utgivna standarder från GRI kopplade till fastighetssektorn

UPPLYSNING		SIDA	EV. AVSTEG OCH FÖRKLARING	EPRA-HÄNVISNING
GRI 2: Generella upplysningar				
2-1	Information om organisationen	37		
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsrapporten	95		
2-3	Rapportperiod, frekvens och kontaktuppgifter	95		
2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	95		
2-5	Extern granskning	87		
2-6	Verksamhet och värdekedja	10-13, 37-39, 102		
2-7	Anställda medarbetare	100-101		
2-8	Medarbetare som inte är anställda	100	Saknar datainsamlingsprocess	
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	44-46		Gov-Board
2-10	Nominering och val av högst styrande organ	45		Gov-Selec
2-11	Ordförande för högst styrande organ	44-50		
2-12	Högst styrande organs roll gällande översyn och hantering av påverkan	89, 95		
2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	89, 95-96		
2-14	Högst styrande organs roll gällande hållbarhetsrapportering	89, 95-96		
2-15	Intressekonflikter	45,89		Gov-Col
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	44-50		
2-17	Samlad kunskap för hållbar utveckling hos högst styrande organ	44-50		
2-18	Utvärdering av högst styrande organs arbete	44-50		
2-19	Styrdokument för ersättningsbestämmelser	45-50, 101		
2-20	Process för att fastställa ersättning	46-47, 101		
2-21	Årsersättningsförhållanden	101		Diversity-Pay

UPPLYSNING		SIDA	EV. AVSTEG OCH FÖRKLARING	EPRA-HÄNVISNING
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	89-94		
2-23	Värderingar, principer och styrande dokument	89-94		
2-24	Förankring av åtaganden i verksamhet och affärsrelationer	45-46		
2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	95-96		
2-26	Mekanismer för rådgivning och klagomålshantering	92-94, 101		
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	101		
2-28	Medlemskap i organisationer	Hemsidan		
2-29	Intressentdialog	96, 101		
2-30	Kollektivavtal	101		
GRI 3: Väsentliga frågor				
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	96, 101		
3-2	Lista över väsentliga frågor	95		
3-3	Styrning av väsentliga frågor	Se respektive avsnitt		
GRI 201: Ekonomisk utveckling 2016				
201- 1	Direkt ekonomiskt värde	102		
GRI 205: Antikorruption 2016				
205-2	Antikorruptionspolicy och processer	93, 102		
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	102		

GRI-index, fortsättning

UPPLYSNING		SIDA	EV. AVSTEG OCH FÖRKLARING	EPRA-HÄNVISNING
GRI 302: Energi 2016				
302-1	Energianvändning inom organisationen	96	Gas används inte. Överskott av egenproducerad solel säljs till elleverantör.	Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuel-Abs, Fuel-LfL
302-2	Energianvändning utanför organisationen	96	Kvalitativ, tillförlitlig data från hyresgäster saknas.	
302-3	Energiintensitet	96		Energy-Int
302-4	Energiminskning	96		
GRI 303: Vattenförbrukning 2018				
303-5	Vattenförbrukning	96		Water-Abs, Water-LfL
GRI 305: Utsläpp 2016				
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1	96		GHG-Dir-Abs
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 2	96		GHG-Indir-Abs
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3	96		
305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	96		GHG-Int
305-5	Minskning av växthusgaser	96		
GRI 306: Avfall 2020				
306-1	Avfallsgenerering och eventuellt betydande avfallsrelaterad påverkan	98, EPRA		
306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	98, EPRA		Waste-Abs, Waste-LfL

UPPLYSNING		SIDA	EV. AVSTEG OCH FÖRKLARING	EPRA-HÄNVISNING
GRI 401: Anställning 2016				
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	100		
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018				
403-1	Systematiskt arbetsmiljöarbete	101		H&S-Emp
403-8	Medarbetare som omfattas av det systematiska arbetsmiljöarbetet	101		
403-9	Arbetsrelaterade skador	101		H&S-Asset
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	66		
GRI 404: Kompetensutveckling och utbildning 2016				
404-1	Utbildningstimmar	100		Emp-Training
404-2	Kompetensutveckling	100		
404-3	Utvecklingssamtal	100		Emp-Dev
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016				
405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	101	Rättslig grund att hålla register över känsliga personuppgifter saknas.	Diversity-Emp
405-2	Jämlik grundlön och ersättning	101		Diversity-Pay
CRE-avsnitt				
CRE 2	Vattenförbrukning, intensitet	98, EPRA		Water-Int
CRE 8	Miljöcertifieringar	99		Cert-Tot

Denna årsredovisning är upprättad av Diös Fastigheter AB (publ) i enlighet med Årsredovisningslagen. Den är publicerad på svenska och engelska. Vid eventuella skillnader mellan de två versionerna är den svenska versionen gällande.

Årsredovisningen är tryckt på Arctic Volume White, som är tillverkat av miljöcertifierade råvaror och produceras med förnybar energi. Trycket är Svanenmärkt och har reducerad klimatpåverkan.



Simon Holmström och Johannes Eliasson, fastighetstekniker, Riks Hyresgästen Sjöstaden i Umeå

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D9EC8D7E2E4A-47B6BBE710BE-4D6-9
Document ID:
D904B7BE0870C4DD9A4C730F0AB8C0B0A=
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 116. Finansiella mål för 2024 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 6.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid årets utgång, tusen *(balansräkningsrelaterade nyckeltal)*	141 431	141 431
Genomsnittligt antal aktier, tusen *(resultaträkningsrelaterade nyckeltal)*	141 431	141 431

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

VERKSAMHETENS RESULTAT

Verksamheten styrs bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, d.v.s. ökat förvaltningsresultat. Vi redovisar även de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat och EPRA Earnings då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och bedömare och ger en kompletterande bild av resultatet från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

FÖRVALTNINGSRESULTAT	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	893	-963
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	67	1 385
Värdeförändring derivat	-68	481
Förvaltningsresultat	**892**	**903**

EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)		
Förvaltningsresultat	892	903
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-75	-28
EPRA Earnings	**817**	**875**
EPRA Earnings per aktie, kr	**5,77**	**6,19**

FINANSIELL RISK

Vår strategi är stadsutveckling. Verksamheten ska bedrivas på ett hållbart sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta utrycks i att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 55 procent och att soliditeten ska överstiga 35 procent. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att betala räntekostnader. Nettoskuld genom EBITDA visar vår förmåga att generera kassaflöde i förhållande till våra skulder. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. Belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

BELÅNINGSGRAD	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
Räntebärande skulder	17 013	17 083
Likvida medel	-405	-99
Utnyttjad checkräkningskredit	-	-
Nettoskuld	**16 609**	**16 984**
Förvaltningsfastigheter	31 413	31 215
Belåningsgrad, %	**52,9**	**54,4**

SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD		
Nettoskuld	16 609	16 984
Ej säkerställd skuld	-4 078	-2 627
Säkerställd skuld	**12 531**	**14 357**
Förvaltningsfastigheter	31 413	31 215
Säkerställd belåningsgrad, %	**39,9**	**46,0**

SOLIDITET		
Eget kapital	11 659	10 969
Totala tillgångar	32 225	31 714
Soliditet, %	**36,2**	**34,6**

forts. finansiella nyckeltal

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat	892	903
Återläggning		
Finansiella kostnader	768	734
Summa	**1 660**	**1 637**
Finansiella kostnader	768	734
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,2**	**2,2**

NETTOSKULD GENOM EBITDA		
Räntebärande skulder	17 013	17 083
Likvida medel	-405	-99
Checkräkningskredit	-	-
Nettoskuld	**16 609**	**16 984**
Driftöverskott	1 728	1 711
Central administration	-85	-89
Återläggning		
Avskrivningar	7	10
EBITDA	**1 650**	**1 631**
Nettoskuld genom EBITDA	**10,1**	**10,4**

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV har syftet att visa företagets värde utifrån olika scenarios. Se vidare definitioner på sidan 116. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

EPRA NRV/NTA	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
Eget kapital	11 659	10 968
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	254	338
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 316	2 208
EPRA NRV	**14 229**	**13 514**
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431
EPRA NRV per aktie	**100,6**	**95,6**
Avdrag:		
Verkligt värde av finansiella instrument	-254	-338
Beräknad verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4%[1]	-432	-411
EPRA NTA	**13 544**	**12 765**
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431
EPRA NTA per aktie	**95,8**	**90,3**

EPRA NDV		
Eget kapital	11 659	10 968
EPRA NDV	**11 659**	**10 968**
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431
EPRA NDV per aktie	**82,4**	**77,6**

[1] *Beräknad verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.*

forts. finansiella nyckeltal

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som används för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamheten. Vi redovisar avkastning på eget kapital, eget kapital per aktie och kassaflöde per aktie då dessa nyckeltal visar på bolagets resultat och lönsamhet, hur det egna kapitalet är fördelat per aktie och bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden samt att genomföra utdelning till aktieägarna. Dessa alternativa nyckeltal kompletterar bilden av den finansiella utvecklingen och ger investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning och resultat. Direktavkastning visar på fastigheternas resultat i förhållande till dess marknadsvärde och ger en bild av fastigheternas lönsamhet och bedöms ge kompletterande information till investerare och bedömare av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgraden redovisas för att komplettera bilden av den finansiella situationen och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare och bedömare utökad möjlighet att bedöma bolagets finansiella stabilitet.

	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	6,1	-7,4
Eget kapital per aktie, kr	82,4	77,6
Resultat per aktie, kr	4,88	-6,01

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt	893	-963
Återläggning		
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-59	1393
Derivat, orealiserad värdeförändring	-85	481
Avskrivningar	7	10
Aktuell skatt	-75	-26
Summa	**680**	**894**
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 431
Kassaflöde per aktie, kr	**4,81**	**6,32**

NETTOUTHYRNING

Nytecknade kontrakt	232	234
Uppsagda kontrakt	-200	-215
Nettouthyrning	**32**	**19**

ÖVRIG INFORMATION

Vi redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad, överskottsgrad, vakansgrad samt nettouthyrning för att dessa nyckeltal ger en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbestånden och därmed även i bolaget. Dessa nyckeltal är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag.

	2024 12 mån jan-dec	2023 12 mån jan-dec
EPRA VAKANSGRAD		
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	236	184
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 731	2 632
EPRA Vakansgrad, %	**8,6**	**7,0**
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD		
Kontrakterade hyresintäkter	2 492	2 459
Hyresvärde perioden	2 726	2 666
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**91**	**92**
ÖVERSKOTTSGRAD		
Driftöverskott	1 728	1 711
Kontrakterade hyresintäkter	2 492	2 459
Överskottsgrad, %	**69**	**70**
SKULDSÄTTNINGSGRAD		
Räntebärande skulder	17 048	17 083
Eget kapital	11 659	10 968
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,5**	**1,6**
RÄNTEBÄRANDE SKULDER[1]		
Bankfinansiering	11 779	13 908
Säkerställda obligationer	1 191	548
Certifikat	1 411	656
Icke säkerställda obligationer	2 667	1 971
Checkräkningskredit	-	-
Räntebärande skulder	17 048	17 083

[1] *Räntebärande skulder i nyckeltalsberäkningar avser bokförda belopp, ej nominella belopp.*

forts. finansiella nyckeltal

EPRA NYCKELTAL	2024	2023
EPRA Earnings, mkr	817	875
EPRA Earnings per aktie, kr	5,77	6,19
EPRA NRV	14 229	13 514
EPRA NRV per aktie	100,6	95,6
EPRA NTA	13 544	12 765
EPRA NTA per aktie	95,8	90,3
EPRA NDV	11 659	10 968
EPRA NDV per aktie	82,4	77,6
EPRA vakansgrad, %	6,6	7,0
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %	4,6	10,2

EPRA-nyckeltal gällande hållbarhet återfinns på hemsidan, www.dios.se.

Aktien och ägarna

Kursutveckling

Aktiekursen stod vid årets utgång i 79,2 kr per aktie (86,6) vilket motsvarar en aktiekursutveckling om -8,5 procent (14,8). Det kan jämföras med Nasdaq OMX Stockholm 30 som utvecklades med 3,6 procent (17,3) och Stockholmsbörsens fastighetsindex, uttryckt som Nasdaq OMX Real Estate PI, som minskade med -3,5 procent (17,0). Totalavkastningen i aktien för året uppgick till -8,0 procent (18,6). Volatiliteten i aktien de senaste 12 månaderna har varit 23,9 procent (36,0). Börsvärdet uppgick den 31 december till 11 229 mkr (12 279).

Utdelning och utdelningspolicy

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2024 om 2,20 kr per aktie (0,00) jämnt fördelat på fyra utbetalningstillfällen. Det motsvarar en direktavkastning om 2,8 procent räknat mot aktiekursen per den 31 december. Enligt utdelningspolicyn ska utdelning till aktieägarna motsvara cirka en tredjedel av koncernens förvaltningsresultat, såvida inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar annat. Förslaget innebär en utdelning om 34,9 procent (0,0). Beslutet om utdelning fattas av årsstämman den 7 april 2025.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per 31 december till 283 569 699 (283 569 699) och antalet aktier till 141 785 165 (141 785 165). Kvotvärdet uppgick till 2 kr per aktie och samtliga aktier ger samma ägarandel och rösträtt.

Substansvärde och eget kapital

I syfte att ge ett långsiktigt rättvisande värde av bolagets nettotillgångar redovisar vi ett långsiktigt substansvärde uttryckt enligt EPRA NRV. EPRA NRV uppgick vid årsskiftet till 14 229 mkr (13 514) vilket motsvarar 100,6 kr per aktie (95,6) där aktiekursen per den 31 december utgjorde 79 procent (91) av EPRA NRV. Det egna kapitalet uppgick till 11 659 mkr (10 968) per den 31 december vilket ger 82,4 kr per aktie (77,6).

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

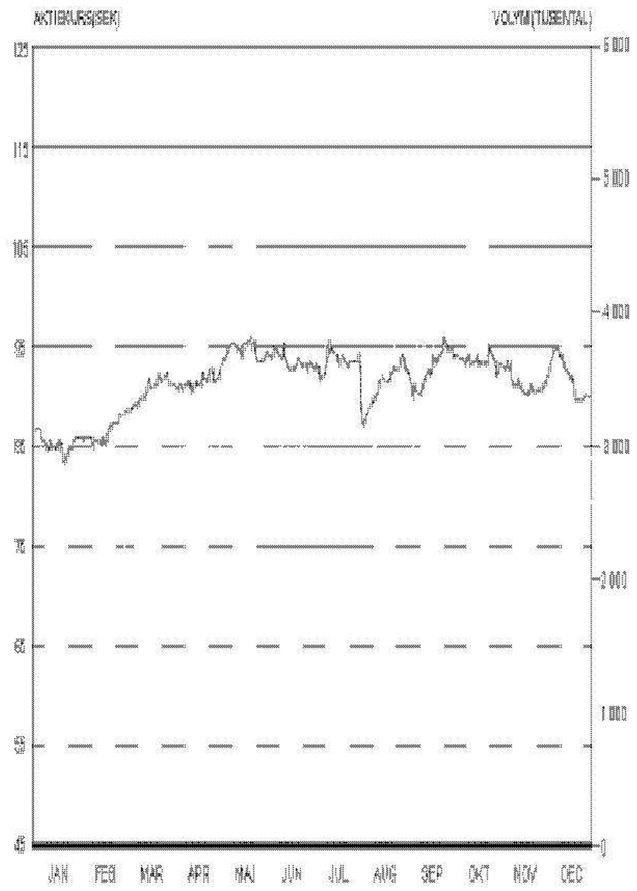
Årsstämman 2024 beslutade att ge styrelsen mandat, gällande längst till nästa årsstämma, att förvärva och överlåta egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Återköp av egna aktier är en metod för att anpassa och effektivisera kapitalstrukturen. Under 2024 har inga egna aktier förvärvats eller överlåtits. Styrelsen kommer att föreslå årsstämman en förlängning av möjligheten till förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Flaggning

Under fjärde kvartalet 2024 har Pensionskassan SHB Försäkringsförening flaggat att aktieinnehavet understiger 5 procent.

Transparens och tillgänglighet

Vi värnar om att vara transparenta och tillgängliga för våra intressenter utan att äventyra externa och interna regelverk. All aktieägarinformation såsom finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på vår hemsida.

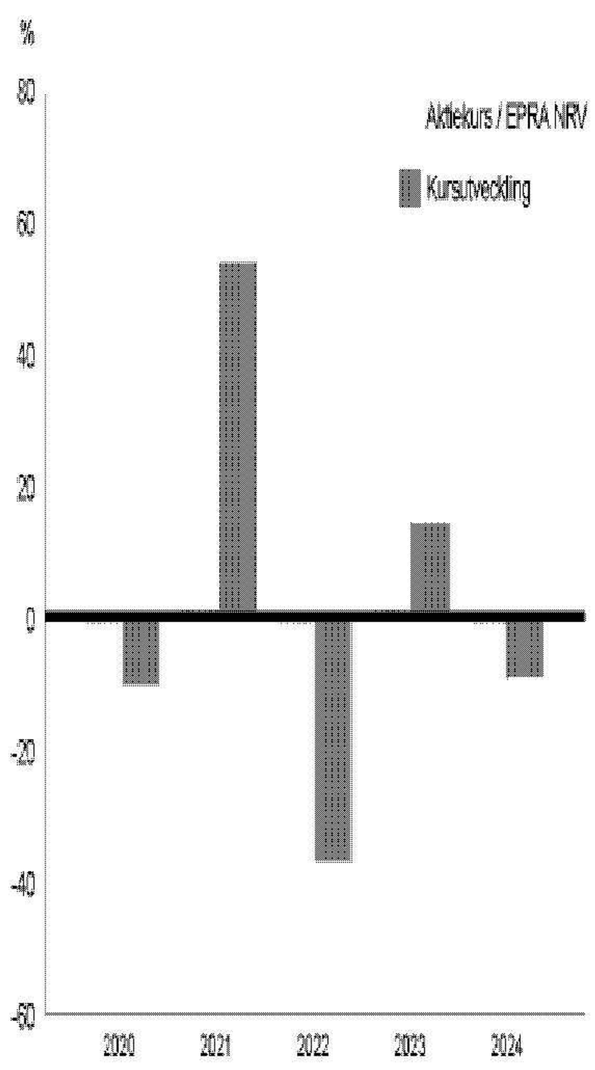


STÖRSTA AKTIEÄGARE

	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %-enheter
AB Persson Invest	22 074 488	15,6%	
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5%	
Länsförsäkringar Fonder	11 400 166	8,0%	0,3%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 896 827	3,5%	-2,3%
Vanguard	4 259 870	3,0%	0,4%
Nordea Funds	4 133 926	2,9%	-1,5%
Columbia Threadneedle	3 662 228	2,6%	2,5%
BlackRock	3 602 800	2,5%	0,3%
Karl Hedin	3 562 547	2,5%	
Avanza Pension	3 052 048	2,2%	-0,3%
Totalt 10 största ägare	**75 502 352**	**53,3%**	**-0,6%**
Aktier i eget förvar	354 218	0,2%	0,0%
Övriga ägare	65 928 585	46,5%	0,6%
Totalt	**141 785 165**	**100,0%**	**0,0%**

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

AKTIEKURS I FÖRHÅLLANDE TILL EPRA NRV OCH AKTIEKURSUTVECKLING



ÄGARE PER LAND



ÄGARE PER TYP



AKTIEÄGARSTRUKTUR

Aktieantal, aktieinnehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Marknadsvärde, mkr
1-500	11 133	1 459 616	1%	
501-1 000	1 828	1 461 761	1%	
1 001-5 000	2 154	4 798 690	3,4%	
5 001-10 000	342	2 517 232	1,8%	
10 001-20 000	149	2 212 811	1,6%	
20 001-50 000	84	2 608 748	1,8%	
50 001-	120	117 742 686	83%	
Anonymt ägande		8 983 421	6,3%	
Totalt	**15 810**	**141 785 165**	**100,0%**	

DATA PER AKTIE

	2024	2023	2022	2021	2020
Börskurs 31 dec, kr	79,2	86,6	75,5	118,8	76,8
Börsvärde utestående aktier, mkr	11 229	12 279	10 698	16 844	10 331
Förvaltningsresultat per aktie, kr[1]	6,29	6,38	7,81	7,28	7,13
EPRA NRV per aktie, kr	100,6	95,6	100,5	97,7	79,7
Utdelning per aktie, kr	2,20[2]	0,00	2,00	3,52	3,30
Utdelning i procent av förvaltningsresultat per aktie, %	34,9	0,0	26,3	50,3	50,3
Direktavkastning aktie, %	2,8	0,0	2,6	3,0	4,3
Totalavkastning aktie, %	-8,0	18,6	-34,3	60,6	-7,9

[1] 2022 är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter.

[2] Styrelsens förslag.

LIKVIDITET 1 JAN-31 DEC

	2024	2023
Aktiens högsta pris, kr	93,3	86,8
Aktiens lägsta pris, kr	73,0	68,8
Totalt antal omsatta aktier	45 117 361	56 423 003
Genomsnitt per dag, antal omsatta aktier	179 750	220 809
Totalt antal avslut	160 741	170 268
Snittvärde per avslut, kr	20 855	22 965
Daglig snittomsättning, kr	14 973 657	15 577 992

Definitioner

Finansiella

Antal aktier vid periodens utgång
Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före skatt plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Avkastning på sysselsatt kapital
Resultat före skatt plus finansiella kostnader i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Belåningsgrad fastigheter
Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Säkerställd belåningsgrad
Nettoskuld minus upplupet anskaffningsvärde på certifikaten samt nominellt belopp för ej säkerställda obligationer dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Nettoskuld
Räntebärande skulder minus likvida medel plus utnyttjad checkräckning.

Räntebärande skulder
Bankfinansiering, säkerställda obligationer, certifikat, icke säkerställda obligationer och checkräkningskredit.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

Serviceintäkter
Intäkter avseende taxebunda delar och intäkter för fastighetsskötsel.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet
Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Sysselsatt kapital
Totala tillgångar vid periodens utgång minus ej räntebärande skulder och avsättningar. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie
Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EBITDA
Driftsöverskott minus centraladministration med återläggning av planenliga avskrivningar. Beräkningen görs med 12 månaders rullande utfall, om inget annat anges.

EPRA Earnings
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA Net Reinstatement Value, NRV
Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

EPRA Net Tangible Asset, NTA
Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerat för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

EPRA Net Disposal Value, NDV
Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerat för innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

Genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden, viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

Kassaflöde per aktie
Resultat före skatt, justerat för orealiserade värdeförändringar, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Nettoskuld genom EBITDA
Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel plus checkräkning. Nettoskulden delas sedan genom EBITDA.

Resultat per aktie
Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Utdelning per aktie
Beslutad eller föreslagen utdelning dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Fastighetsrelaterade och övriga

Direktavkastning
Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftkostnader
Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll.

Driftöverskott
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad
Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Fastighetskategori
Fastigheternas huvudsakliga användning baserat på arean's fördelning. Den typ av lokalarea som svarar för den största andelen av fastighetens totala area avgör hur fastigheten definieras.

Fastigheternas marknadsvärde
Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

Förvaltningsresultat
Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

Kontrakterade hyresintäkter
Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

Hyresvärde
Debiterad hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförbart bestånd
Jämförbart bestånd avser de fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

Nettouthyrning
Netto av årshyra, exklusive rabatter, för nyteckinade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.

Projektfastighet
Nyproduktion eller förädlingsfastighet med en beslutad investering uppgående till minst 20 procent av initiala marknadsvärdet och en projekttid överstigande 12 månader. En projektfastighet återförs som förvaltningsfastighet 12 månader efter färdigställande.

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Förädlingsfastighet - fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott, standard och/eller ändrar användningen av fastigheten.

Hyresgästanpassning - fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

Överskottsgrad
Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

Hållbarhetsrelaterade

Driftsutgifter
Driftskostnader (OpEx) relaterade till intern och extern fastighetsförvaltning samt reparation och underhåll för att bibehålla fastighetens värde.

Employee Net Promoter Score, eNPS
Employee Net Promoter Score mäter medarbetarnas rekomendationsvilja för sin arbetsplats på en skala från -100 till 100 poäng.

Grön fastighet
En fastighet som uppfyller följande tre krav: 1) miljöcertifiering enligt BREEAM In-Use, very good eller motsvarande, 2) ett PE-tal motsvarande topp 15 procent av det nationella beståndet 3) genomförd lokal klimatriskrelaterad sårbarhetsanalys.

Grönt hyresavtal
En grön bilaga, framtagen av Fastighetsägarna, som läggs till det ordinarier hyresavtalet och som sätter ramarna för gemensamma insatser som bidrar till minskad miljöpåverkan och energianvändning.

Kapitalutgifter
Aktiverade investeringar (CapEx) som ökar fastighetens värde, såsom ombyggnationer, nybyggnationer och förvärv, samt tillkommande nyttjanderätter under den aktuella perioden.

Koldioxidekvivalenter, CO_2e
Anger hur stor växthuseffekt att utsläpp av en gas har i jämförelse med utsläpp av motsvarande mängd koldioxid (CO_2).

Omsättning
Hyresintäkter exklusive vidarefakturerad fastighetsskatt och serviceintäkter relaterade till fastighetsförvaltning.

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	2 527	2 504	2 209	1 967	1 878
Fastighetskostnader	-799	-793	-740	-676	-659
Driftöverskott	**1 728**	**1 711**	**1 469**	**1 289**	**1 219**
Central administration	-85	-89	-90	-75	-76
Resultat från finansiella poster[1]	-752	-720	-273	-184	-185
Förvaltningsresultat	**892**	**903**	**1 106**	**1 030**	**958**
Realiserade värdeförändringar räntederivat	-17	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	85	-481	104	36	0
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-126	8	10	16	-4
Värdeförändring fastigheter, orealiserad[1]	59	-1 393	-175	1 790	198
Resultat före skatt	**893**	**-863**	**1 045**	**2 872**	**1 152**
Aktuell skatt	-75	-28	-16	-53	-75
Uppskjuten skatt	-127	141	-199	-495	-164
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	17	1
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**691**	**-850**	**830**	**2 306**	**914**

[1] *2022 är omräknat med anledning av aktiverade räntekostnader.*

BALANSRÄKNING

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	31 413	31 215	31 136	27 993	24 512
Övriga anläggningstillgångar	126	99	77	71	74
Kortfristiga fordringar	282	302	432	223	304
Likvida medel	405	98	88	1 150	-
Tillgångar	**32 225**	**31 714**	**31 733**	**29 437**	**24 890**
Eget kapital	11 659	10 968	12 102	11 823	9 148
Uppskjuten skatteskuld	2 363	2 242	2 383	2 184	1 669
Övrig avsättning	10	10	10	10	10
Räntebärande skulder	17 014	17 083	16 259	14 748	13 247
Långfristig skuld leasing	65	74	52	54	55
Övriga långfristiga skulder	35	51	17	-	-
Checkräkningskredit	-	-	-	-	63
Kortfristiga skulder	1 080	1 286	910	618	678
Skulder och eget kapital	**32 225**	**31 714**	**31 733**	**29 437**	**24 890**

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten[1]	749	984	1 162	1 013	713
Kassaflöde från investeringsverksamheten[1]	-266	-1 453	-3 308	-1 675	-1 415
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-176	479	1 084	1 812	702
Årets kassaflöde	307	10	-1 062	1 150	0
Likvida medel vid årets slut	**405**	**98**	**88**	**1 150**	**0**

[1] *2022 är omräknat med anledning av aktiverade räntekostnader.*

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2024	2023	2022	2021	2020
Avkastning på eget kapital, %	6,1	-7,4	7,0	22,1	10,4
Avkastning på totalt kapital, %[1]	5,2	-0,7	4,3	11,3	5,6
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,2	-0,8	4,5	11,5	5,8
Soliditet, %	36,2	34,6	38,1	40,2	36,8
Belåningsgrad fastigheter, %	52,9	54,4	51,9	48,6	54,3
Räntetäckningsgrad, ggr[1]	2,2	2,2	5,0	6,4	6,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,3	1,2	1,4

DATA PER AKTIE

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat per aktie, kr	4,89	-6,01	5,87	17,08	6,81
Eget kapital per aktie, kr	82,4	77,6	85,6	83,6	68,2
Kassaflöde per aktie, kr[1]	4,81	6,32	7,80	7,40	8,58
EPRA Earnings per aktie, kr[1]	5,77	6,19	7,70	7,21	6,93
EPRA NRV per aktie, kr	100,8	95,6	100,5	97,7	79,7
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	141 431	141 431	141 428	134 669	134 166
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	141 431	141 431	141 344	134 071
Utdelning	2,20[2]	0,00	2,00	3,52	3,30

[1] *2022 är omräknat med anledning av aktiverade räntekostnader.*

[2] *Styrelsens förslag.*

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL VID ÅRETS SLUT

	2024	2023	2022	2021	2020
Antal fastigheter	323	359	363	338	329
Uthyrningsbar yta, kvm	1 579 735	1 621 051	1 622 607	1 511 421	1 455 094
Marknadsvärde fastigheter, mkr	31 413	31 215	31 136	27 993	24 512
Hyresvärde, mkr	2 726	2 666	2 376	2 141	2 070
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	91	89	89
Överskottsgrad, %	69	70	66	68	66

Denna årsredovisning är upprättad av Diös Fastigheter AB (publ) och är en översättning av den officiella årsredovisningen som är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen. Den officiella årsredovisningen finns tillgänglig på bolagets hemsida www.dios.se.

Årsstämma 2025

Årsstämman för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum måndagen den 7 april 2025 i Östersund.
Mer information och fullständiga förslag finns i kallelsen till årsstämman som skickades ut via pressmeddelande den 5 mars.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken måndagen den 28 mars 2025.

För mer information och anmälan om deltagande se Diös hemsida www.dios.se

Inför årsstämman 2025

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,20 kr per aktie, uppdelad på fyra utbetalningstillfällen. Avstämningsdagar för utdelning, som innebär rätt att erhålla utdelning, är den 9 april, 9 juli och 9 oktober 2025 och den 9 januari 2026. Beslutar stämman enligt förslag, sker utbetalning den 14 april, 14 juli och 14 oktober 2025 samt den 14 januari 2026.

Valberedningens förslag i korthet:

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av fem ledamöter.

Valberedningen föreslår omvälja styrelseledamöterna Ragnhild Backman, Peter Strand, Erika Olsén och Per-Gunnar Persson. Bob Persson har avböjt omval.

Valberedningen föreslår att välja Per-Gunnar Persson som styrelsens ordförande.

Valberdningen föreslår nyval av Björn Rentzhog.

Valberedningen föreslår Bob Persson som ordförande för stämman.

Valberedningen föreslår att till revisor omvälja Deloitte AB. Deloitte har meddelat att Kent Åkerlund fortsatt kommer att vara huvudansvarig revisor.

Diös årsredovisning har producerats av Diös Fastigheter i samarbete med Lisa Cockette/Anything English och Strand Kommunikation AB.
Foto: Göran Strand, Daniel Holmgren, Jenny Rehnman, Henrik Bodin, Ulrika Eriksson.
Tryck: Exakta AB, 2025 (i samarbete med Printson AB)
Papper: G-Silk, svenskt papper från Gryckbo

För ytterligare information kontakta gärna:
David Carlsson, vd, 010-470 95 01, david.carlsson@dios.se
Rolf Larsson, CFO, 010-470 95 03, rolf.larsson@dios.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D4EC8D7B215A-F7B66BEF10B5A108-3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
090487EE0870420B9AA730F0AB9C0604F

Diös

Diös Fastigheter AB (publ)

Besöksadress: Hamngatan 14, Östersund

Postadress: Box 188, 831 22 Östersund

Telefon: +46 (0)770-33 22 00

Organisationsnummer: 556501-1771

Bolagets säte: Östersund

www.dios.se