20230522105231

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Norrland AB

Org.nr. 556230-8212

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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 31 maj 2023.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2023-05-31

Knut Rost

20230522205232

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Norrland AB

Org.nr. 556230-8212

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	394 718	375 860	363 772	363 199	368 068
Res. efter finansiella poster	87 305	243 275	153 089	262 015	289 550
Balansomslutning	8 482 745	8 843 009	8 520 980	7 859 196	7 500 815
Soliditet (%)	11,02	11,00	10,04	10,55	9,50

*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 2022 sålt en andel av fastigheten Umeå Vale 17 mostvarande 1/1000 till en köpeskilling uppgående till 108 tkr.

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

Året har präglats av kriget i Ukraina, energikrisen, hög inflation och snabbt stigande räntor, vilket lett till ett nytt affärsklimat och nya finansiella förutsättningar. Bolaget har fokuserat på effekten och dess påverkan på verksamheten och löpande anpassat strategier och beslut. Bedömningen är att bolaget klarat omställningen till det nya affärsklimatet väl.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inget av väsentlighet utöver information i not 24 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.

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	561 673 071
årets vinst	34 587 498
	596 260 569
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	100 000 000
i ny räkning överföres	496 260 569
	596 260 569

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 8 478 tkr har lämnats till Diös Invest AB, org nr 556626-0161.

Förslag till beslut om vinstutdelning
Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 100 000 000 kr. vilket motsvarar 100 000 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

20230522205233

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

Diös Norrland AB
Org.nr. 556230-8212

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	4		
Hyresintäkter	2	394 718	375 860
Övriga rörelseintäkter		0	676
		394 718	376 536
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader	3	-119 839	-117 667
Administrationskostnader	5	-22 593	-22 222
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8,9	-105 284	-80 809
Resultat från fastighetsförsäljning		72	-3 699
		-247 644	-224 397
Rörelseresultat		147 074	152 139
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	7 377	136 413
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	181
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		161 800	117 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 404	-18 586
Räntekostnader till koncernföretag		-195 679	-144 288
		-59 769	91 136
Resultat efter finansiella poster		87 305	243 275
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-12 246	-20 612
Förändring av avskrivningar utöver plan		-22 710	-27 954
Erhållna koncernbidrag		0	7 062
Lämnade koncernbidrag		-8 478	-7 062
		-43 434	-48 566
Resultat före skatt		43 871	194 709
Skatt på årets resultat	7	-9 178	-16 760
Övriga skatter	7	-106	-425
Årets resultat		**34 587**	**177 524**

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	3 181 071	3 167 706
Inventarier, verktyg och installationer	9	349	295
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	188 346	134 809
Summa materiella anläggningstillgångar		3 369 766	3 302 810
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	257 125	256 840
Fordringar hos koncernföretag		4 813 500	5 173 101
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	450	450
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	5	5
Andra långfristiga fordringar	14	1 036	1 119
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 072 116	5 431 515
Summa anläggningstillgångar		8 441 882	8 734 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 051
Fordringar hos koncernföretag		21 495	90 331
Aktuell skattefordran		6 215	0
Övriga fordringar		4 709	7 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 444	5 561
Summa kortfristiga fordringar		40 863	108 684
Summa omsättningstillgångar		40 863	108 684
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 482 745**	**8 843 009**

20230522052334

Diös Norrland AB
Org.nr. 556230-8212

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	100	100
Uppskrivningsfond		126 489	126 489
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		126 609	126 609
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		561 673	484 149
Årets resultat		34 587	177 524
Summa fritt eget kapital		596 260	661 673
Summa eget kapital		722 869	788 282
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	16	67 358	55 112
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		200 430	177 720
Summa obeskattade reserver		267 788	232 832
Avsättningar	17		
Uppskjuten skatteskuld		199 128	193 602
Summa avsättningar		199 128	193 602
Långfristiga skulder	18		
Skulder till kreditinstitut		1 725 723	1 438 983
Skulder till koncernföretag		5 238 900	5 588 265
Summa långfristiga skulder		6 964 623	7 027 248
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	17 750	14 980
Leverantörsskulder		15 152	15 727
Skulder till koncernföretag		209 583	482 184
Aktuell skatteskuld		0	3 609
Övriga skulder		1 393	528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	84 459	84 017
Summa kortfristiga skulder		328 337	601 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 482 745**	**8 843 009**

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 2021	100	126 489	20	584 149	710 758
Årets resultat				177 524	177 524
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-100 000	-100 000
Utgående balans per 31 december 2021	100	126 489	20	661 673	788 282
Ingående balans per 1 januari 2022	100	126 489	20	661 673	788 282
Årets resultat				34 587	34 587
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-100 000	-100 000
Utgående balans per 31 december 2022	100	126 489	20	596 260	722 869

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 1 000 A-aktier med 1 röst per aktie med ett kvotvärde på 100 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

20230622105233

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		147 074	152 139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	105 231	85 221
Erhållen ränta m.m.		161 937	117 597
Erlagd ränta		-229 083	-162 873
Betald inkomstskatt		-3 758	-13 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		181 401	178 919
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		5 051	-4 081
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		62 770	7 785
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-575	517
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-283 313	160 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-34 666	343 882
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-7 928	-6 666
Försäljning av byggnader och mark		63	10 667
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-164 435	-149 705
Förvärv av koncernföretag		-191	-175
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	156 922
Årets lämnade lån till koncernföretag		-82 122	-286 816
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-254 613	-275 773
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		289 279	0
Amortering långfristiga lån		0	-68 109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		289 279	-68 109
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 2022 har inte fått någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

20230522052236

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. Den generella modellen använder en sannolikhet för fallissemang (PD) utifrån ratingen, en exponering vid fallissemang (EAD) och en förlust givet fallissemang (LGD). 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.

Fordringar

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.
För fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarna korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Vad gäller koncerninterna fordringar och likvida medel använder vi den generella metoden. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

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. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

NOTER

20230522062337

Övriga finansiella skulder
Koncernens upplåning och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

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.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Intäktsredovisning
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hyresintäkter
Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter (hyresintäkter) från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

IAS 20 Statliga stöd
De hyresrabatter som lämnats till hyresgäster i enlighet med de direktiv kring statligt hyresstöd för fastighetsägare samt övriga stöd redovisas som övrig intäkt i samma period som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för.

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.

Utdelning och ränteintäkter
Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

NOTER

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.

Övriga materiella anläggningstillgångar
Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.
Det redovisade värdet för en övrig 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.

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

20230522052238

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.

NOTER

Leasing
Bolaget tillämpar undantaget i RFR 2 varför reglerna om leasingavtal i IFRS 16 inte tillämpas i Bolaget som juridisk person. I Bolaget redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätten och leasingskulden redovisas således inte i balansräkningen.

Leasegivare
Leasingintäkter (hyresintäkter) vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.
Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

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

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.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER

Aktieägartillskott
Varor och tjänster som förvärvas mot ersättning i form av aktierelaterade ersättningar redovisas när varorna eller tjänsterna erhålls. Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

20230622062239

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.

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	135 915	85 602
Senare än ett år men inom fem år	234 684	231 518
Senare än fem år	51 047	46 030
	421 646	363 150

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 18 486 Tkr (13 501). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 394 718 tkr (376 536) varav serviceintäkter 73 935 tkr (69 445).
Statliga stöd som erhölls under föregående år redovisas som övrig intäkt i resultaträkningen .

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader	-80 798	-81 086
Reparation och underhåll	-12 019	-12 301
Fastighetsskatt	-24 519	-21 981
Fastighetsförsäkring	-2 503	-2 299
	-119 839	-117 667

Not 4 Inköp och försäljning inom koncernen

	2022	2021
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,6%	0,9%
Andel av inköpen som avser koncernföretag	18,8%	20,5%

Not 5 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 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultatandelar från kommanditbolag	7 422	-21 854
Resultat försäljning andelar koncernföretag	-45	158 267
	7 377	136 413

NOTER

Not 7	Skatt på årets resultat	2022	2021
	Aktuell skatt	-3 652	-12 739
	Uppskjuten skatt	-5 526	-4 021
	Justeringar avseende tidigare år	-106	-425
		-9 284	-17 185
	Avstämning av effektiv skatt		
	Resultat före skatt	43 871	194 709
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-9 037	-40 110
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-16	-231
	Ej skattepliktiga intäkter	21	2 895
	Skattemässiga justeringar	1 520	24 743
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-57	-36
	Skatt hänförlig till tidigare år	-106	-425
	Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	-5 526	-4 021
	Nyttjad skatterabatt på anskaffade inventarier	3 917	0
	Summa	-9 284	-17 185

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

NOTER

Not 8 Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 812 102	3 522 152
Inköp/omklassificering	118 749	305 286
Försäljningar/utrangeringar	-108	-15 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 930 743	3 812 102
Ingående avskrivningar	-736 521	-644 203
Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	0	1 563
Återföring av avskrivning på återförd nedskrivning	0	-1 755
Årets avskrivningar	-102 540	-92 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-839 061	-736 521
Ingående uppskrivningar	244 359	247 095
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 736	-2 736
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	241 623	244 359
Ingående nedskrivningar	-152 234	-167 817
Återförd nedskrivning	0	15 583
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-152 234	-152 234
Utgående redovisat värde	3 181 071	3 167 706
Redovisat värde byggnader	2 915 849	2 911 265
Redovisat värde mark	265 222	256 441
	3 181 071	3 167 706
Uppgift om verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningsfastighet	5 188 960	4 962 661

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 5-10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden.

Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav. Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13, värdering som huvudsakligen baseras på värderingar av oberoende värderingsmän med professionella och relevanta kvalifikationer samt medaktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 940	2 940
Omklassificeringar	62	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 002	2 940
Ingående avskrivningar	-2 645	-2 645
Årets avskrivningar	-8	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 653	-2 645
Utgående redovisat värde	349	295

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	134 809	284 520
Inköp	164 435	149 705
Omklassificeringar	-110 898	-299 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 346	134 809
Utgående redovisat värde	188 346	134 809

20230522062240

NOTER

Not 11 Andelar i koncernföretag

Företag		Antal %/Kap. andel %	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde
Organisationsnummer	**Säte**			
Diös Norrlandskusten AB		100	48 000	48 000
556539-5612	Östersund	100,00%		
Diös Mitt AB		100	140 612	140 612
556065-5796	Östersund	100,00%		
Fastighets KB Alderholmen i Gävle		99	35 250	35 250
916625-2859	Östersund	99,00%		
Fastighets KB Korskällsgatan		99	1 404	1 365
916633-8088	Östersund	99,00%		
Fastighets KB Äland		99	8 703	8 477
916633-8096	Östersund	99,00%		
KB Fryno		99	16 872	16 872
969630-5490	Östersund	99,00%		
KB Snyltbaggen		99	538	709
969630-7595	Östersund	99,00%		
Mobyarna KB		99	1	1
916839-8585	Östersund	99,00%		
Diös Åkeriet 11 AB		100	5 554	5 554
559052-1901	Östersund	99,00%		
Diös Väntan 11 AB		100	35	0
559304-1246	Östersund	100,00%		
Diös Väntan 15 AB		100	39	0
559360-5701	Östersund	100,00%		
Diös Väntan 16 AB		100	39	0
559360-5719	Östersund	100,00%		
Diös Väntan 17 AB		100	39	0
559360-5727	Östersund	100,00%		
Diös Väntan 18 AB		100	39	0
559360-5735	Östersund	100,00%		
			257 125	256 840
Ingående anskaffningsvärde			428 280	428 081
Resultatandelar handels- och kommanditbolag			94	199
Förvärv av koncernföretag			191	175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			428 565	428 280
Ingående nedskrivningar			-171 440	-171 440
Utgående ackumulerade nedskrivningar			-171 440	-171 440
Utgående redovisat värde			257 125	256 840

Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Företag		Antal %/Kap. andel %	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde
Organisationsnummer	**Säte**			
Fastighets AB Norkom		50	450	450
556483-5337	Sveg	50,00%		
			450	450
Ingående anskaffningsvärde			450	450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			450	450

NOTER

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	845	845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	845	845
Ingående nedskrivningar	-840	-840
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-840	-840
Utgående redovisat värde	5	5

Not 14 Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 119	1 159
Amorteringar	-83	-40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 036	1 119
Utgående redovisat värde	1 036	1 119

Not 15 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 16 Periodiseringsfond	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2019	17 700	17 700
Periodiseringsfond 2020	16 800	16 800
Periodiseringsfond 2021	20 612	20 612
Periodiseringsfond 2022	12 246	0
	67 358	55 112

Not 17 Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde förvaltningsfastigheter	199 128	197 519
Uppskjuten skattefordran avseende skatterabatt på anskaffade inventarier	0	-3 917
Redovisat värde vid årets slut	199 128	193 602

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 18 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 725 723	1 438 983
Amortering efter 5 år	1 654 723	1 379 063
Skulder till koncernföretag	5 238 900	5 588 265
Amortering efter 5 år	5 238 900	5 588 265
Summa amortering efter 5 år	6 893 623	6 967 328

20230622062241

NOTER

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda hyror	70 455	65 290
	Upplupna driftskostnader	5 029	3 885
	Upplupna räntekostnader	0	1 550
	Upplupna projektkostnader	6 130	9 600
	Övrigt	2 845	3 692
		84 459	84 017

Not 20	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022-12-31	2021-12-31
	Avskrivningar	105 284	94 863
	Återföring av nedskrivning	0	-14 053
	Rearesultat vid försäljning av materiella och immateriella anläggningtillgångar	-72	3 699
	Övriga poster	19	712
		105 231	85 221

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	561 673
årets vinst	34 587
	596 261
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	100 000
i ny räkning överföres	496 261
	596 261

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 8 478 tkr har lämnats till Diös Invest AB, org nr 556626-0161.

Not 22	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 727 201	2 565 138
	varav till förmån för koncernföretag	*663 205*	*457 855*
	Pantsatta aktier i dotterbolag	194 166	194 166
	Pantsatta andelar i KB som är dotterbolag	52 660	52 831

Not 23	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Ansvar som bolagsman i kommandit- och handelsbolag	323 995	366 531
		323 995	366 531

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 25	**Transaktioner med närstående**	**2022-12-31**	**2 021**
	Långfristiga fordringar koncernföretag	4 813 500	5 173 101
	Kortfristiga fordringar koncernföretag	21 495	90 331
	Långfristiga skulder koncernföretag	-5 238 900	-5 588 265
	Kortfristiga skulder koncernföretag	-209 583	-482 184
		-613 488	-807 017

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 2022.

Not 26 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Östersund

Knut Rost

2023-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2023.

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

20230522052242

20230622063243

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Diös Norrland ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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

20230522052244

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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund 2023-05-31

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

List of Signatures

Diös ÅR 2022 För signering av revisor.pdf

Name	Method	Signed at
RICHARD PETERS	BANKID	2023-03-17 15:29 GMT+01

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

External reference: 2461DF2697E849C888516E6D90CB965A

List of Signatures

Diös ÅR 2022 För signering.pdf

Name	Method	Signed at
Erika Margareta Olsen	BANKID	2023-03-17 10:59 GMT+01
RAGNHILD BACKMAN	BANKID	2023-03-17 10:30 GMT+01
ANDERS NELSON	BANKID	2023-03-17 09:49 GMT+01
TOBIAS LÖNNEVALL	BANKID	2023-03-17 09:42 GMT+01
Knut Erling Rost	BANKID	2023-03-17 09:41 GMT+01
PETER STRAND	BANKID	2023-03-17 11:59 GMT+01
Bob Persson	BANKID	2023-03-17 11:21 GMT+01

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

External reference: DA8F6B87E2D24C0E8154D025A1864609

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

Document ID: 2461DF2697E349C6665168E8D903B665A



22

Diös Fastigheter Årsredovisning 2022

”Vi levererar det starkaste operativa resultatet i Diös historia och våra städer har blivit ännu mer självklara för etablering och utveckling.”

Knut Rost, vd, Diös

Diös

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2697E346C6665E6E8D90CB9654

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F5B57E2D4C0E5E4C0A0A1384409

363 st
fastigheter

31,1 mdr
fastighetsvärde

Vi är fastighetsbolaget som satsar fullt ut på norra Sverige. Med en unik position i våra 10 tillväxtstäder skapar vi hållbar tillväxt genom kommersiell fastighetsutveckling för våra hyresgäster, våra aktieägare och oss som bolag. Vårt erbjudande handlar om kommersiella lokaler, i första hand kontor, i rätt läge för rätt hyresgäst, i rätt fastighet, kvarter och stadsdel.

Vi skapar Sveriges mest inspirerande städer!

98%
fossilfri energi

37%
av fastighetsvärdet är miljöcertifierade fastigheter

157 st
medarbetare

1 623 tkvm
uthyrningsbar area

Omslag: Eirik Pedersen, energioptimerare, och Maria Kolterud, kommersiell förvaltare, hos hyresgästen Clarion Hotel Umeå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43E8A97ED24C0E8E4C025A1384C09
Document ID:
2491DF2997E3A6C8665A6E8D90CB6654

Innehåll

Inledning 2
- Året som gått 4
- Händelser under året 5
- Vd-ord 6

Om bolaget 8
- Det här är Diös 9
- Affärsmodell 10
- Mål och utfall 12
- Aktien och ägarna 14
- Medarbetare 17

Vår marknad 18
- Diösstaden 19
- Våra 10 städer 20
- Marknadsutblick 26
- Omvärld 28
- Case: Därför etablerade vi oss i Östersund 29

Vår affär 30
- Uppdrag 31
- Erbjudande 32
- Fokus: kontor 33
- Uthyrning och förvaltning 34
- Projekt och affärsutveckling 36
- Transaktioner 40
- Fokus: Energiprojekt 42
- Finansiering 44

Vårt ansvar 46
- Hållbarhet 47
- Fokusområde: Miljö & klimat 48
- Case: Nattvandring 49
- Fokusområde: Människor 50
- Case: Diös Academy 51
- Fokusområde: Schyssta affärer 52
- Så påverkar vi klimatet 54
- Så påverkas vi av klimatet 55
- Case: Återbruk 56

Ekonomisk redovisning 58
- Förvaltningsberättelse 59
- Risker och riskhantering 62

Bolagsstyrning 65
- Bolagsstyrningsrapport 66
- Styrelse 73
- Koncernledning 74

Finansiella rapporter 75

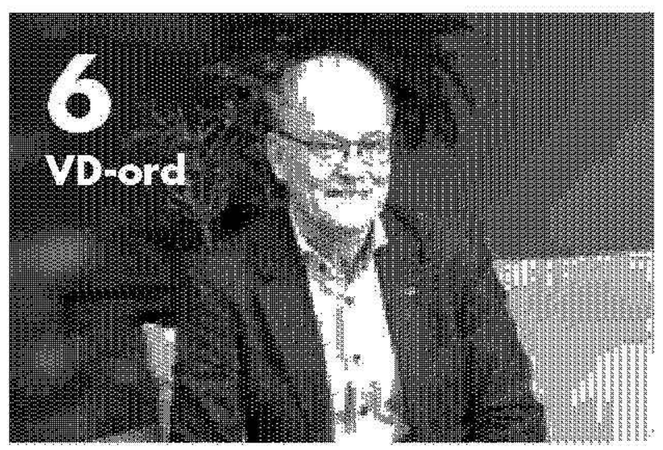
Noter 89

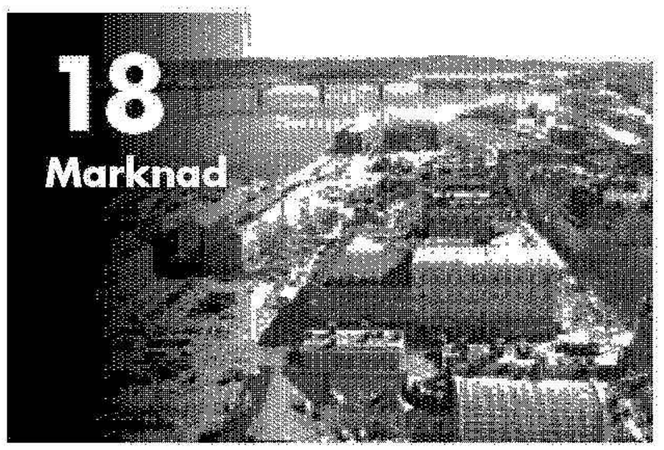
Övrig information 106
- Vinstdisposition och vinstutdelning 107
- Revisionsberättelse 109

Hållbarhetsrapport 114

Nyckeltal 139
- Definitioner 144
- Femårsöversikt 145

Diös formella finansiella rapporter återfinns på sidorna 75–88 och är reviderade av bolagets revisorer. Diös hållbarhetsredovisning har översiktligt granskats av bolagets revisorer. Vilka sidor redovisningen omfattar framgår av sidhänsvisningen i GRI-index på sidorna 128–133.









This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3FBA7E2D24C0E315AC02510343C9
Document ID:
2461DF2697E346C66651E8D9CBB654

Året som gått

Vi lämnar ett händelserikt år bakom oss där vi skapat många bra affärer, vilket visar sig i en stark nettouthyrning, stigande hyresnivåer och minskade vakanser. Året har också inneburit nya finansiella förutsättningar till följd av stigande inflation, räntehöjningar, krig och energikris. Det nya affärsklimatet till trots, har aktiviteten i våra städer varit hög med slutförda projekt och strategiska förvärv som stärkt vårt bestånd och påverkat vårt kassaflöde positivt. Pågående projekt och uppstart av nya har också fortgått enligt plan. Vår marknad är fortsatt stark och positivt påverkad av den gröna omställningen.

7,0%
avkastning på eget kapital

5,87 kr
resultat per aktie

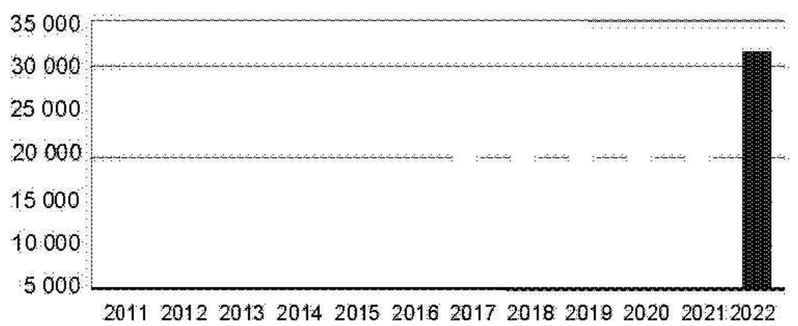
68%
överskottsgrad

5%
ökning av förvaltningsresultatet

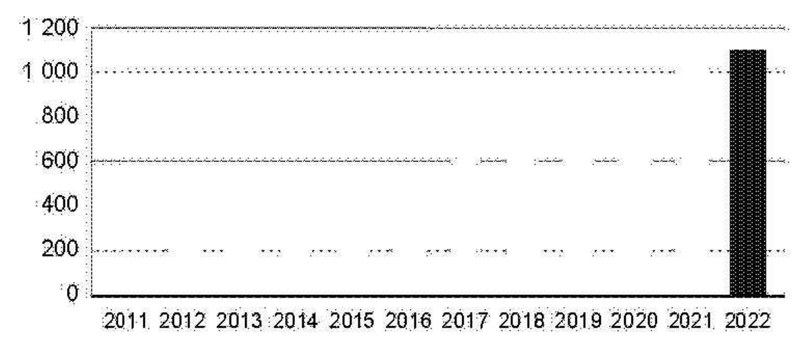
2,00 kr
föreslagen utdelning, jämnt fördelad på fyra utdelningstillfällen

-3,3%
energianvändning

Fastighetsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3F5B3F7E2D40C8E1E4C025A1304209
Document ID:
2461DF2697E3460666514E8B90CB6654

Händelser under året

Hög aktivitet och nytt affärsklimat

Året har präglats av handlingskraft och hög aktivitet inom både uthyrning & förvaltning, projekt & affärsutveckling och transaktioner. Vår affärsmodell är både hållbar och lönsam, med ett starkt kassaflöde och en hög nettouthyrning. På en marknad som driver den gröna omställningen i Europa, står vi starka i ett nytt affärsklimat med nya finansiella förutsättningar påverkade av ett oroligt omvärldsläge, höjda elpriser, hög inflation och stigande räntor.

Hög uthyrningsaktivitet

Det råder hög aktivitet i våra städer med ökad efterfrågan och ett framgångsrikt uthyrningsarbete. Allt fler hyresgäster väljer att teckna gröna hyresavtal. Några exempel på lyckade uthyrningar är Länsförsäkringar Västernorrlands nya kontor i centrala Sundsvall och Falu kommuns nya lokaler för hemsjukvården i centrala Falun. Andra bra exempel är coworkingaktören T22:s kontor i Luleå, Sweco och Trafikverket i Skellefteå, premiumgymkedjan NPC Gym och restaurangen Basta i centrala Östersund, butikskedjan NORMAL i Falun, Friskis & Svettis i Borlänge och Sundsvalls nya nöjesmötesplats Centralen. Läs mer på sidorna 34-35.



Projekt som ger kassaflöde

Under året slutfördes bygget av bland annat Clarion Hotel i Umeå och vårt hittills största projekt; Trafikverkets nya huvudkontor i Borlänge med över 32 500 kvm moderna kontorsytor. Två stora projekt startades; det nya kvarteret Västra stranden i Luleå och Högskolan Dalarnas nya campus i Borlänge. Läs med på sidorna 36-39.

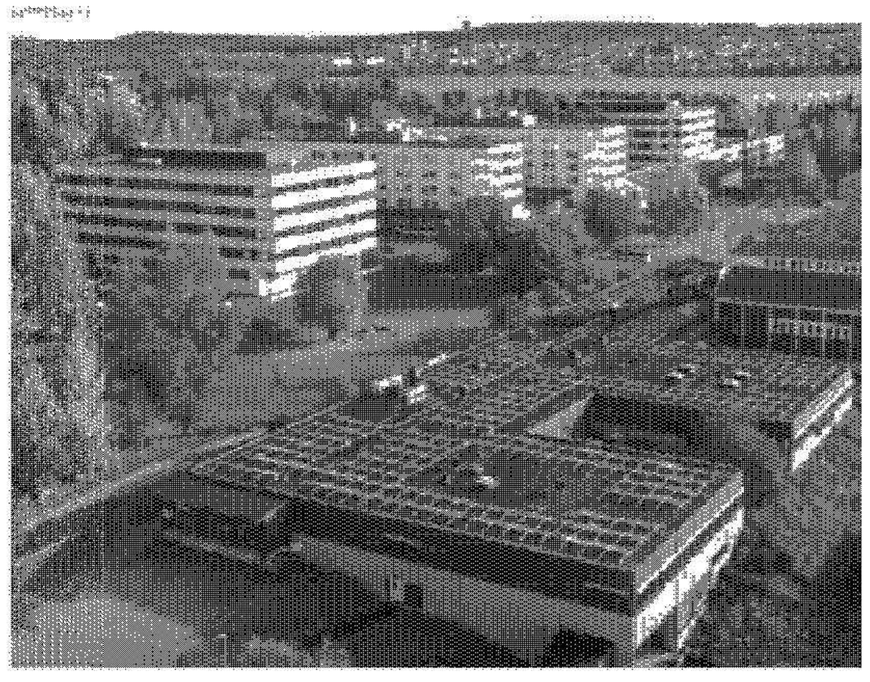


Flertalet förvärv

En transaktionsintensiv inledning på året resulterade i många goda affärer. Bland annat förvärvade vi 12 fastigheter, bestående av både kommersiella lokaler och bostäder, i attraktiva lägen i Falun och Borlänge. Vi stärkte även vår position i Skellefteå genom förvärv av flertalet fastigheter och byggrätter. Sammanlagt tillträdde vi under 2022 förvärv för 2 mdr. Läs mer på sidorna 40-41.

Energiprojekt och investeringar för framtiden

Energifrågan står högt på agendan tillsammans med miljöcertifieringar och klimatriskanalyser. Energimålet är att effektivisera med tre procent per år i jämförbart bestånd samtidigt som vi investerar för att sänka primärenergitalen för enskilda fastigheter. Det målet nådde vi under 2022. Vi har även genomfört nattvandringar för att undersöka och säkerställa energisparande åtgärder och optimeringsmöjligheter samt trygghetsfaktorer. Vi har ytterligare ökat produktionen från våra installerade solceller och har under 2022 producerat 1 500 MWh sammanlagt i våra anläggningar. Läs mer om energiprojekt på sidorna 42-43.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3F5B3FE2D4C0E1E4D2E1304209
Document ID:
2481DF29F7E34DC6665185E8B90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Stark nettouthyrning på en marknad i blickfånget

Året präglades av ett tydligt affärsfokus där vår handlingskraft och starka marknad ligger till grund för vår bästa nettouthyrning någonsin på 77 mkr. Vi levererar ett förvaltningsresultat på 1 081 mkr, en ökning med 5 procent, och ett driftnetto som växer med 14 procent. Uthyrningsgraden ökar till 91 procent och överskottsgraden uppgår till starka 68 procent. Våra intäkter ökade med 12 procent och förklaras av ett aktivt uthyrningsarbete, låg om- och avflyttning, färdigställda projekt och strategiska förvärv.

2022 har påverkats av kriget i Ukraina, energikris, hög inflation och snabbt stigande räntor, vilket har lett till ett nytt affärsklimat med nya finansiella förutsättningar. Ovan nämnda utmaningar till trots summerar jag 2022 som ett framgångsrikt och starkt år och ser positivt på framtiden.

En marknad i blickfånget

Världens blickar är riktade mot vår del av Sverige, där den gröna omställningen och stora investeringar inom svensk basindustri accelererar den ekonomiska tillväxten. Vi har bara sett början av denna utveckling ännu och jag är övertygad om att dessa investeringar inte kommer att mattas av, utan snarare stärkas framåt. Ökad ekonomisk tillväxt leder till större efterfrågan på attraktiva lokaler, högre hyresnivåer och minskade vakanser. Som marknadsledande fastighetsbolag i norra Sverige, med våra lokala team, är vi mycket väl positionerade att ta till vara på de affärsmöjligheter som kommer av den ökade efterfrågan på kommersiella lokaler och bostäder.

Uthyrning och förvaltning

Det aktiva uthyrnings- och förvaltningsarbetet vi gör, tillsammans med investeringar för framtiden i projekt och strategiska transaktioner, leder till långsiktigt hållbara och lönsamma affärer. Vi erbjuder alltid gröna hyresavtal och miljöcertifierar våra fastigheter. Vi har god diversifiering av hyresgäster i vårt bestånd, där drygt 50 procent av vår uthyrningsbara yta är kontor och 28 procent av våra hyresintäkter kommer från hyresgäster med skattefinansierad verksamhet. Vår genomsnittliga kontraktslängd för kommersiella lokaler har ökat från 3,6 år innan pandemin, och uppgår idag till 4,3 år.

Läs mer om vårt tillväxtben uthyrning och förvaltning på sidorna 34-35.

Projekt & affärsutveckling och transaktioner

Under det gångna året investerade vi 614 mkr i stora projekt och vi genomförde löpande hyresgästanpassningar på sammanlagt 693 mkr. Hyresgästanpassningarna genomfördes till en genomsnittlig yield-on-cost om 9,5 procent. Investeringarna höjer kvaliteten på vårt bestånd samtidigt som vi kan teckna längre hyresavtal till högre hyresnivåer. Vi förvärvade och tillträdde totalt 28 fastigheter för 2 mdr kronor. Dessa har både hyres- och utvecklingspotential. Med en hög förvärvstakt i ryggen gör vi nu en portföljanalys där vi ser över våra möjligheter. Vi har fortsatt pågående dialoger om både avyttring och förvärv i samtliga våra städer. Mer om projekt & affärsutveckling och transaktioner finns på sidorna 36-41.

Energi

Vårt fokus på ett minskat klimatavtryck, optimerad energianvändning, ökad trygghet i våra städer och återbruk ger effekt. Under året överträffade vi till exempel vårt energieffektiviseringsmål. Vi minskade vår energianvändning med 3,3 procent genom att systematiskt optimera fastigheternas drift samt investera i energieffektiv teknik och egen energiproduktion, där vi driftsatte 6 solcellsanläggningar under året. Sammanlagt har vi 21egna solcellsanläggningar om totalt drygt 14 000 kvm. Vi har en långsiktig strategi för elinköp som ger oss förutsägbara elpriser i upp till 5 år och 74 procent av vårt bestånd finns i elområde SE 1 och SE 2.

Finansiellt

För oss är det en självklarhet att hållbarhetsfrågorna även kopplas ihop med finansieringsverksamheten. Därför har vi under 2023 års början hållbarhetslänkat samtliga lån vi har i Handelsbanken. Det ger oss incitament att ytterligare driva hållbarhetsutvecklingen i vårt bolag och stärker våra möjligheter till lägre ränta.

Vi ser ökade finansiella kostnader till följd av kraftigt höjd styrränta med 250 baspunkter under andra halvåret 2022. Detta till trots ökar vi årets förvaltningsresultat med 5 procent. Vår belåningsgrad ligger på 51,9 procent och 80 procent av vår finansiering är banklån.

Orealiserade värdeförändringar för året uppgår till -150 mkr vilket motsvarar 0,5 procent av fastighetsvärdet. Den genomsnittliga värderingsyielden har höjts med 30 baspunkter under året och uppgår nu till 5,74 procent. En högre värderingsyield vägs upp av ett ökat driftnetto till följd av nya uthyrningar, omförhandlade avtal och högre hyresindexering. Samtliga fastig-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4E5B3F7ED24CC2E1F4C025A1384C29
Document ID:
24B1CF7997E3A9C8665A6E8D90CB8654

heter har värderats av extern part för fjärde kvartalet 2022. Den aviserade indexuppräkningen om 10,9 procent för 2023 medför såklart en påverkan för våra hyresgäster, dock ser vi att de är väl rustade för detta.

För att skapa det mest gynnsamma läget för bolaget och ägarna givet de nya finansiella förutsättningarna, föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kr per aktie (3,52). Detta för att både värna en stark balansräkning samt ha möjlighet att nyttja kommande affärsmöjligheter.

Med affären i fokus

Jag är stolt över att leda detta handlingskraftiga och framgångsrika bolag och jag vill rikta ett stort tack till mina medarbetare för ert engagemang och tydliga fokus på affären. Vi har en stark företagskultur och vi tycker om att vara på kontoret. Att vi trivs på jobbet syns i vårt höga eNPS, medarbetarnas rekommendationsvilja, som ligger på 48 jämfört med branschindex som är 18. Jag vill också tacka våra aktieägare, samarbetspartners och hyresgäster för ert förtroende, för ert driv och för gott samarbete. Vi befinner oss i en omvärld med nya finansiella förutsättningar, där vårt affärsfokus, vår starka marknad och vårt stabila kassaflöde är avgörande för att fortsätta skapa långsiktiga värden. Tillsammans gör vi 2023 till ännu ett händelserikt och framgångsrikt år.

Knut Rost, vd

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2597E346C6665F8E8D90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B57E2D4C2E5E4D0251334409





Om bolaget

Rebecca Andersson, kommunikatör, och Susanna Johansson, uthyrare, på besök hos hyresgästen Vayd i Sundsvall.

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2461DF2697284960665E6E8D90CB6654

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
D43F6B5E2D4C2E6154C023139442C9

Det här är Diös

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med en unik position i våra 10 tillväxtstäder i norra Sverige. Grunden i vår affär är uthyrning & förvaltning, projekt & affärsutveckling och transaktioner. Genom att alltid utgå från vår värdegrund, vara handlingskraftiga och affärsmässiga samt agera på rätt möjligheter stärker vi vårt kassaflöde och ökar långsiktigt värdet på våra fastigheter.

Vårt erbjudande handlar om kommersiella lokaler – i första hand kontor – i rätt läge, för rätt hyresgäst samt i rätt fastighet, kvarter och stadsdel. Då skapar vi möjligheter för en än mer lönsam och långsiktig affär, som bidrar till ökade värden för våra hyresgäster, våra aktieägare och oss som bolag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3F5B3F5E2D4C0E8E4D025A13D4229
Document ID:
2491DF2697E84DC6665C6E8B90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Vision

Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.

Mission

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

Värdegrund

Vi är tydliga, öppna och ärliga.

Vi är intresserade, lyssnar och är tillgängliga.

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

Hyresgästlöfte

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

Vårt DNA

Vi har genomförandeförmåga, stark lokal förankring och sätter samarbete i fokus. Vi agerar på trender och påverkansfaktorer där vi fångar upp möjligheter och förändrade behov. Idéer ligger till grund för vår utveckling.

Långsiktiga värden för våra hyresgäster och aktieägare



Vår affärsmodell bygger på utveckling av kommersiella fastigheter, att bygga goda relationer och ta tillvara kunskap. Vi fokuserar på kassaflöde och investerar i en hållbar fastighetsportfölj med effektiva energilösningar. Våra intäkter kommer från uthyrning & förvaltning, projekt & affärsutveckling och vårt erbjudande handlar om kommersiella lokaler, i första hand kontor. Dessa kompletteras med lokaler för urban service och bostäder. Våra fastigheter, kvarter och stadsdelar innehåller en variation av hyresgäster som skapar flöden av människor dygnet runt, vilket bidrar till ökad trygghet och tillväxt för våra hyresgäster.

Våra huvudsakliga finans- och klimatmål bygger på ett övergripande tillväxtmål, med fokus på avkastning på eget kapital, och ett specifikt klimatmål med fokus på minskade utsläpp av koldioxidekvivalenter (CO_2e). Med dessa mål bidrar vi till mer hållbara städer, säkerställer grön finansiering och skapar förutsättningar för långsiktigt ökade fastighetsvärden och en attraktiv avkastning i vår affär.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2613F2697E3490C6665E6E6D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D38E8B5EE2D4C0E8E4C025139A4209

2022 Vi levererar vår starkaste nettouthyrning någonsin på 77 mkr

2021 Nytt klimatmål att halvera våra koldioxidutsläpp till 2030 för att nå nettonoll till senast 2045

2018 Uppstart av vår projektorganisation

2017 Vårt näst största förvärv genom tiderna ökar vårt fastighetsvärde till 19 mdr

2014 Nuvarande vd Knut Rost tillträder

2011 Vi blir marknadsledande i norra Sverige och fördubblar vårt fastighetsvärde genom förvärv

2006 Introduktion på Stockholmsbörsen

2005 Bolaget bildas

”I tider av en mer volatil värdeutveckling av vårt bestånd stärker vi vår affär genom att ännu tydligare fokusera på direktavkastning och kassaflöde.”

Rolf Larsson, CFO



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A97ED24C0E8164025A1364B9
Document ID:
2481DF7697E346C6665A6E8D90758654

Vi ska fortsätta vara ett lönsamt bolag, med långsiktig tillväxt och därmed vara en attraktiv investering, där vår finansiella styrka och arbete för en hållbar framtid är avgörande faktorer. Vi fokuserar på kassaflöde och bedriver all verksamhet med balanserad finansiell risk, samt investerar i en hållbar fastighetsportfölj som säkerställer grön finansiering och skapar förutsättningar för ökade fastighetsvärden, attraktiv avkastning och hållbara städer. Vår starka finansiella ställning gör oss väl rustade att möta olika utmaningar och förändringar i konjunkturer. Våra övergripande mål med fokus på avkastning på eget kapital och minskade koldioxidutsläpp når vi genom vår verksamhet inom uthyrning & förvaltning, projekt & affärsutveckling och transaktioner. Dessa områden beskrivs mer på sidorna 32–39.

Övergripande mål

12%
avkastning på eget kapital

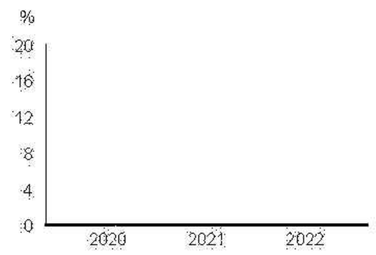
50%
minskade CO_2e-utsläpp till 2030

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D9E6B5F5E2D4C2E5E4C025A1364296
Document ID:
249DF2997E3A9C8663C9E8D9CCB6654

Utfall 2022

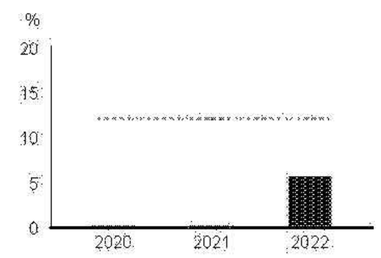
Lönsamhetsmål

Tillväxt i förvaltnings-resultat per aktie
0%



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

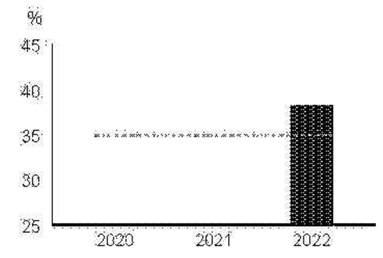
Avkastning på eget kapital
7%



Ett långsiktigt värdeskapande för våra ägare ger konkurrenskraft, förenklar anskaffning av kapital och skapar större intresse kring bolaget.

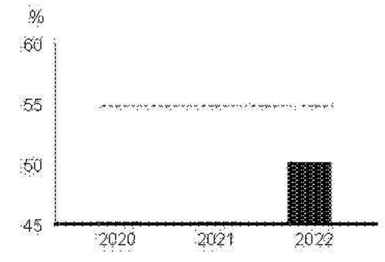
Finansiella mål

Soliditet
38%



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

Belåningsgrad
52%

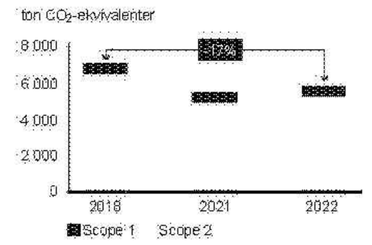


Belåningsgraden är en riskbegränsande faktor. En sund belåning skapar möjligheter till affärer. Våra finansieringsavtal ställer även krav på maxnivå.

Utfall 2022

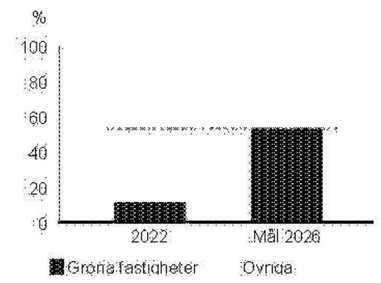
Hållbarhetsmål

Minskade CO_2e-utsläpp
-17%



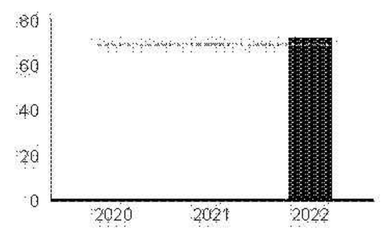
Minskade utsläpp genom lägre förbrukning och tekniska lösningar skapar förutsättning för långsiktig lönsamhet och ett attraktivt erbjudande.

Gröna fastigheter
11%



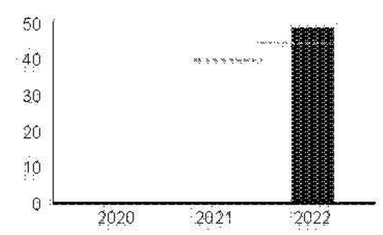
Gröna fastigheter ger ett effektivt och attraktivt bestånd med lägre risk samt bättre tillgång till kapital. Kriterierna för gröna fastigheter finns beskrivna på sidan 48.

Kundnöjdhet, NKI
72



Goda relationer och fokus på att skapa värde för hyresgästerna ger bättre och mer långsiktiga affärer. Inför 2023 höjs målsättningen från >70 till >72.

Rekommendationsvilja, eNPS
48



Engagerade medarbetare skapar goda affärsmöjligheter och driver utveckling i bolaget. Inför 2023 höjs målsättningen från >40 till >45.

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2481CF2697E84CC6657E5D90CB654A
this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA5E5A5E2D4C0E61F4C023A1364329



Kursutveckling

Aktiekursen stod vid årets utgång i 75,5 kr per aktie (118,8) vilket motsvarar en aktiekursutveckling om -36,5 procent (54,7). Det kan jämföras med Nasdaq OMX Stockholm 30 som utvecklades med -15,6 procent (29,1) och Stockholmsbörsens fastighetsindex, uttryckt som Nasdaq OMX Real Estate PI, som minskade med -44,7 procent (43,6). Totalavkastningen i aktien för året uppgick till -34,3 procent (60,6). Volatiliteten i aktien de senaste 12 månaderna har varit 37,9 procent (26,4). Börsvärdet uppgick den 31 december till 10 698 mkr (16 844).

Utdelning och utdelningspolicy

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2022 om 2,00 kr per aktie (3,52), fördelat på fyra utdelningstillfällen med 0,50 kr per tillfälle. Det motsvarar en direktavkastning om 2,6 procent räknat mot aktiekursen per den 31 december. Enligt utdelningspolicyn ska cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, överföras via utdelning till aktieägarna. Förslaget innebär en utdelning om 26,3 procent (48,4) där styrelsen motiverar att frångå från utdelningspolicyn med att detta skapar det mest gynnsamma läget för bolaget och ägarna givet nya finansiella förutsättningar. Detta för att både värna en stark balansräkning samt ha möjlighet att nyttja kommande affärsmöjligheter. Beslutet om utdelning fattas av årsstämman den 18 april 2023. Som avstämningsdagar föreslås den 20 april, 20 juli, 20 okt 2023 och 22 jan 2024. Beslutar årsstämman enligt förslaget sker utbetalning den 25 april, 25 juli, 25 okt 2023 och 25 jan 2024.

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.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick vid årets utgång till 19 057 (18 733). Andelen utlandsregistrerade aktieägare uppgick till 21,1 procent (24,3). Den enskilt största aktieägaren var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna svarade för 56,1 procent (53,0) av innehav och röster.

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 14 216 mkr (13 815) vilket motsvarar 100,5 kr per aktie (97,7) där aktiekursen per den 31 december utgjorde 75 procent (126) av EPRA NRV. Det egna kapitalet uppgick till 12 102 mkr (11 823) per den 31 december vilket ger 85,6 kr per aktie (83,6).

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2022 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 2022 har bolaget nyttjat 87 200 egna aktier som betalningsmedel vid ett fastighetsförvärv till en kurs om 115 kr. Styrelsen kommer att föreslå årsstämman en förlängning av möjligheten till förvärv och överlåtelse av egna aktier.

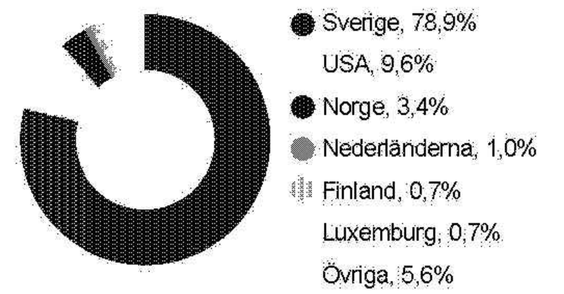
Flaggning

Under fjärde kvartalet 2022 har Nordstjernan AB flaggat att aktieinnehavet understiger 10 procent och Länsförsäkringar Fonder har flaggat att aktieinnehavet överstiger 5 procent.

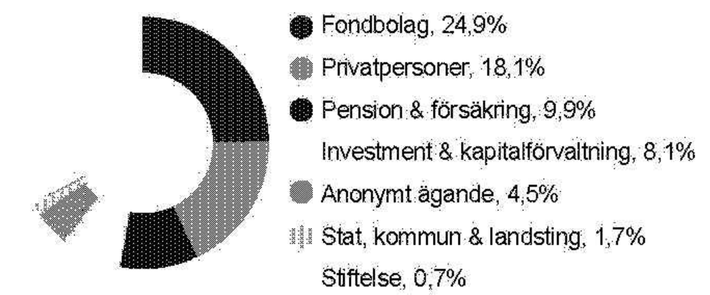
Transparens och tillgänglighet

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.

ÄGARE PER LAND

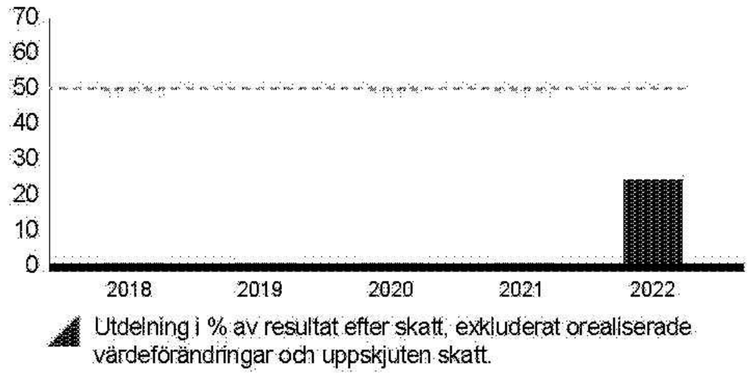


ÄGARE PER TYP

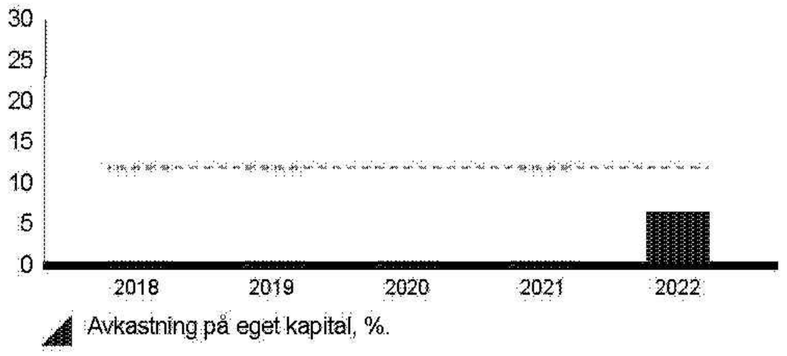


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3E5B5E2D4C0E8F4D25A1364C9
Document ID:
2481CF2697E84CC6657EE8D90CB665A

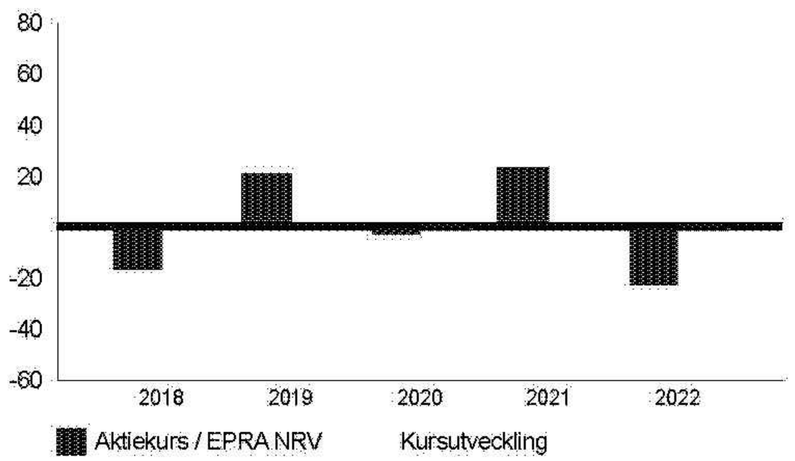
UTDELNING I RELATION TILL RESULTAT, %



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

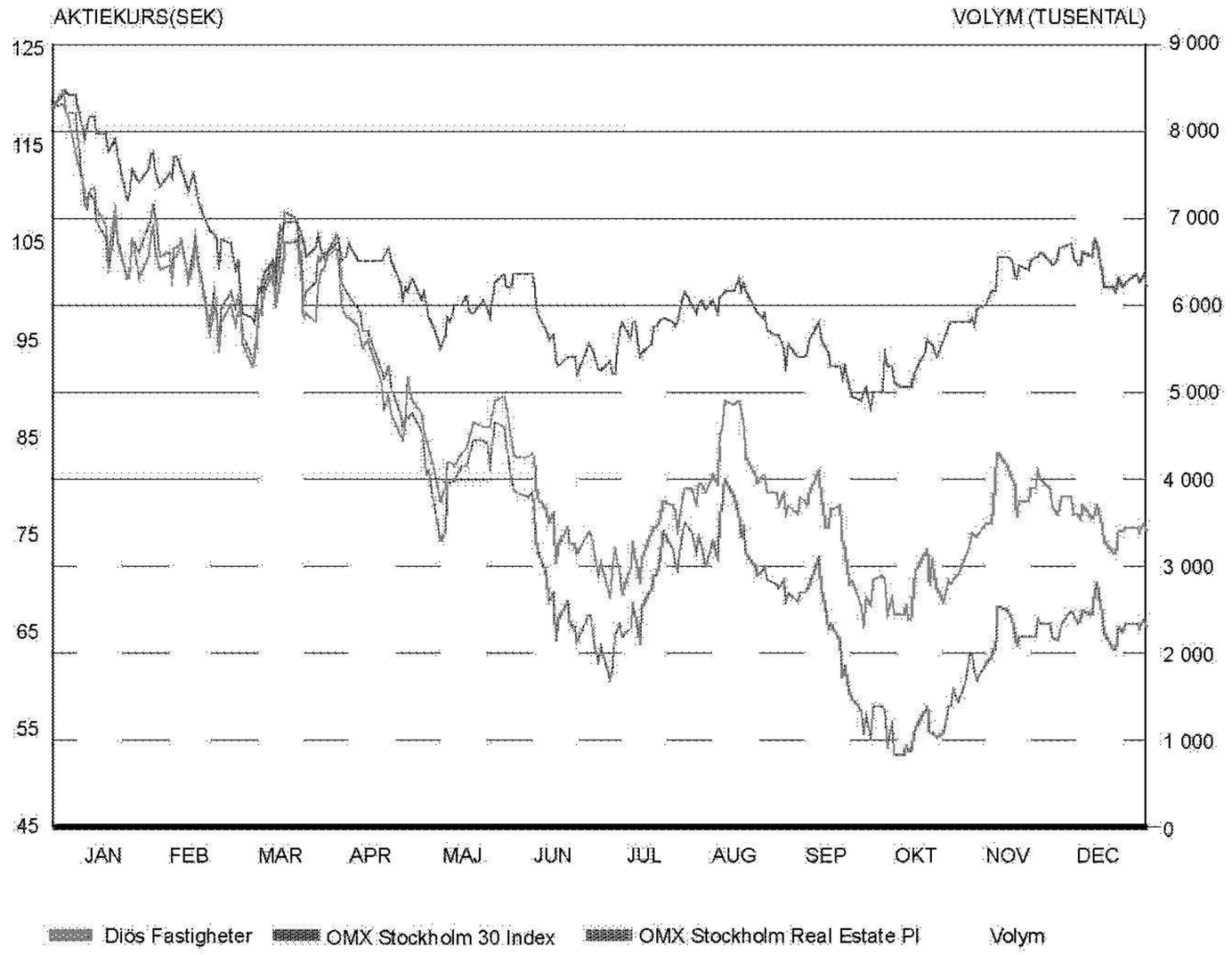


AKTIEKURS I FÖRHÅLLANDE TILL EPRA NRV OCH AKTIEKURSUTVECKLING, %



"Vår flytt till Large Cap är ett bevis på en fungerande strategi och en långsiktigt hållbar affärsmodell som skapar värde för våra aktieägare"

Johan Dernmar, IR-chef



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461CF2597E849C6665E8D90CB665A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B5EED4C0E5E4C0A3A1344609

STÖRSTA AKTIEÄGARE

	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %-enheter
AB Persson Invest	22 074 488	15,6	0,2
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5	0,0
Nordstjernan AB	11 373 698	8,0	-2,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	5,7	0,0
Länsförsäkringar Fonder	7 878 971	5,6	4,6
Karl Hedin	3 562 547	2,5	0,8
Vanguard	3 397 801	2,4	0,3
Avanza Pension	3 140 874	2,2	0,1
BlackRock	3 065 332	2,2	0,0
Sten Dybeck, inklusive bolag och familj	2 175 183	1,5	0,0
Total 10 största ägare	**79 623 173**	**56,1**	**3,4**
Aktier i eget förvar	354 218	0,0	-0,1
Övriga ägare	61 807 774	43,9	-3,4
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.

AKTIEÄGARSTRUKTUR

Aktieantal, aktieinnehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Marknads-värde, mkr
1-500	13 582	1 761 985	1,2	133
501-1 000	2 149	1 719 862	1,2	130
1 001-5 000	2 541	5 700 302	4,0	430
5 001-10 000	389	2 837 406	2,0	214
10 001-20 000	180	2 631 918	1,9	199
20 001-50 000	97	3 070 828	2,2	232
50 001-	116	117 700 611	83,0	8 886
Anonymt ägande		6 362 253	4,5	480
TOTALT	**19 057**	**141 785 165**	**100**	**10 705**

DATA PER AKTIE

	2022	2021	2020	2019	2018
Börskurs 31 dec, kr	75,5	118,8	76,8	85,8	56,4
Börsvärde utestående aktier, mkr	10 705	16 844	10 331	11 541	7 580
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,64	7,28	7,13	7,07	6,64
EPRA NRV per aktie, kr	100,5	97,7	79,7	73,4	67,6
Utdelning per aktie, kr	2,00[1]	3,52	3,30	1,65	3,00
Utdelning i procent av resultat per aktie[2], %	26,3	50,3	50,3	24,9	49,7
Direktavkastning aktie, %	2,6	3,0	4,3	3,8	5,3
Totalavkastning aktie, %	-34,3	60,6	-7,9	58,1	6,5

[1] *Styrelsens förslag.*
[2] *Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.*

LIKVIDITET 1 JAN-31 DEC

	2022	2021
Aktiens högsta pris, SEK	121,8	119,4
Aktiens lägsta pris, SEK	64,25	66,6
Totalt antal omsatta aktier	60 049 541	62 607 158
Genomsnitt per dag, antal omsatta aktier	237 350	247 459
Totalt antal avslut	272 370	268 626
Snittvärde per avslut, SEK	18 462	21 171
Daglig snittomsättning, SEK	19 875 271	22 478 530

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E3A9C6665B3E8D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3FBB7E2D40C3E54C025133A3D9

Lokal närvaro, affären i fokus och värdegrunden i ryggen

Vi Diösare är modiga och relationsbyggande personer med fokus på affären och en tydlig vilja att utveckla och utvecklas. Tillsammans är vi möjliggörare som är enkla, nära och aktiva i vårt agerande med målet att skapa hållbara affärer och långsiktig tillväxt för våra hyresgäster, våra aktieägare och oss själva.

Våra medarbetare är tillsammans med våra fastigheter vår viktigaste tillgång och vår kultur bygger på att vi jobbar i starka team och utvecklas tillsammans. Genom vår aktivitet och vårt engagemang vågar vi fatta beslut för vår fortsatta framgång. Vi är övertygade om att det gör oss till en konkurrenskraftig arbetsgivare.

Lokala team

Med kontor och lokala team i alla våra städer lever vi nära våra hyresgäster, skapar stora kontakt- och säljytor samt ett brett nätverk och goda relationer med kommunen och andra aktörer på vår marknad. Det ger nöjdare hyresgäster och en tydlig konkurrensfördel i skapandet av nya affärer.

Engagerade medarbetare

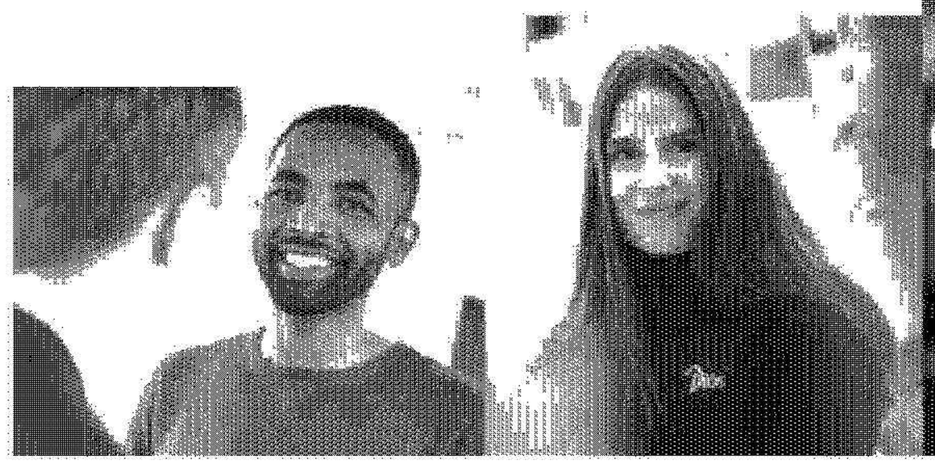
Vi vet att medarbetare som trivs på sin arbetsplats gör ett bättre jobb och har en positiv inställning som smittar av sig. Därför erbjuder vi en spännande arbetsplats med möjlighet till personlig utveckling, bland annat genom konceptet Diös Academy (mer om Diös Academy på sidan 51). Våra medarbetare stannar länge, identifierar sig med varumärket och kulturen och är våra allra bästa ambassadörer.

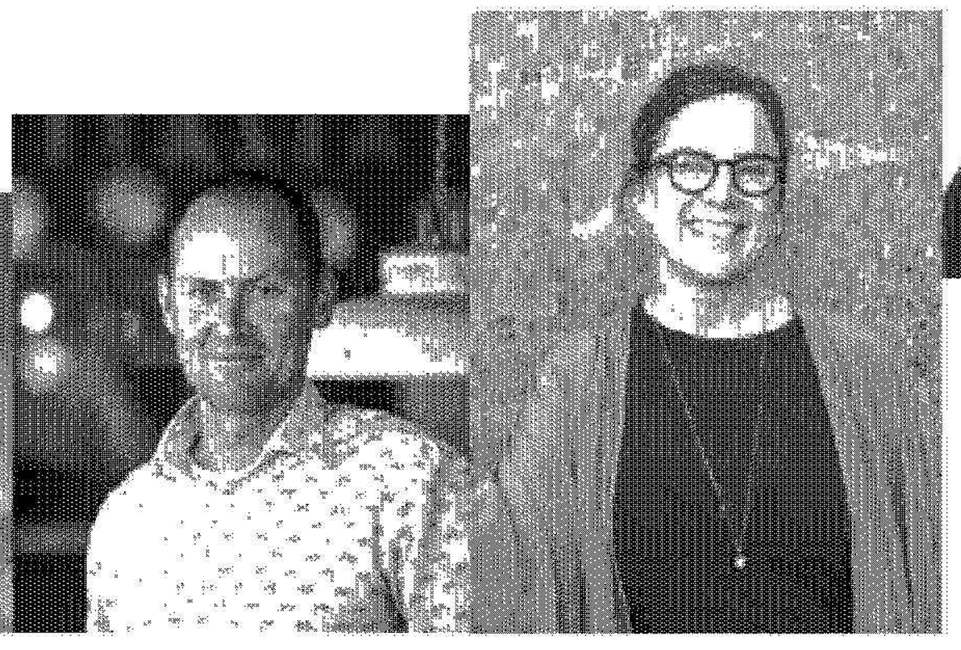
Modiga ledare

Vi arbetar med ett coachande och modigt ledarskap och har stor tillit till våra medarbetares förmåga. Med tydliga uppdrag mot våra gemensamma mål tar var och en eget ansvar för och driver sin egen utveckling. Vi är handlingskraftiga och vågar ta beslut och är närvarande ledare i flexibla miljöer. All ledarskapsutveckling sker genom Diös Academy.

”Vi har olika bakgrund med ett gemensamt mål om att vara enkla, nära och aktiva. De lokala teamen ger oss en klar konkurrensfördel i skapandet av nya affärer.”

Annie Skoglund, HR-ansvarig







This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3F5B3FE2D4C0E8E4D029A13D4209
Document ID:
2481DF2697E84DC66651BE8B90CB9654



Vår marknad

Sundsvall.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3E6A5FE2D4C2E81E4C025A1364229
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249DF2697E3A9C8665A6E8D9CB6654

15-minutersstad i ett växande norra Sverige

Vår marknad är attraktiva och växande städer som präglas av god tillgänglighet, stark entreprenörsanda, drivna kommunledningar och goda kommunikationer. Här finns universitet eller högskola och naturen runt hörnet. Genom vår tids största satsningar och investeringar i den gröna tillväxtrevolutionen, nya företagsetableringar och våra städers växande utbud ökar attraktiviteten för vår marknad ytterligare.

Vi finns i tio tillväxtstäder i norra Sverige, från Borlänge i söder till Luleå i norr. Vi har valt att satsa på en viss typ av städer som alla präglas av tillväxt, grön omställning, aktiva livsstilsval, god tillgänglighet, stark entreprenörsanda och en pågående befolkningsökning. Diösstaden är en så kallad 15-minutersstad, där all tänkbar service finns inom en rimlig och hållbar tidsram.

Norra Sverige leder en omfattande grön omställning, med historiskt stora planlagda investeringar. Det ligger överst på såväl rikspolitikernas agenda som svensk basnärings. Ökad inflyttning och kompetensförsörjning, både från Sverige och internationellt, till städerna i norra Sverige är nyckeln till utvecklad svensk ekonomi. Vi skapar förutsättningar för att detta ska kunna ske genom kommersiell fastighetsutveckling i våra städer, så att människor och företag väljer att flytta hit och stanna kvar. Det gör vi genom att samarbeta med industriföretag, kommuner, hyresgäster, entreprenörer och andra aktörer.

Stad i Sverige som växer med ökande befolkning, expansiva företag och hög efterfrågan på lokaler.

Universitet eller högskola berikar staden med ungdomar, kompetens och framtidstro. Leder till företagsetableringar som söker utbildad arbetskraft.

En handels- och upplevelsestad med en levande stadskärna, attraktiva upplevelse- och mötesplatser och ett mixat utbud som skapar flöden och tillväxt.

60 000-150 000 invånare som gärna gör aktiva livsstilsval, trivs, har möjlighet att utvecklas och stannar i staden under lång tid.

Tillgänglighet skapas genom god infrastruktur och kommunikationslösningar för lokalt och regionalt resande.

Myndighetsetableringar skapar många arbetstillfällen och är stabila hyresgäster med god ekonomi.

ETT centrum och 15 minuter till all tänkbar service som du enkelt når till fots, med cykel, bil eller kollektivtrafik.

Starkt entreprenörskap och företagande såväl som företagsetableringar ger karriärsmöjligheter, kvalificerade arbetstillfällen och stabilitet.

En engagerad och driven kommunledning som delar våra tillväxtambitioner är en viktig samarbetspartner i vår stadsutveckling.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E346C66651BE8D9DCBB65A
DA3FBB7E2D40C3E54C025133443C9

Våra 10 städer

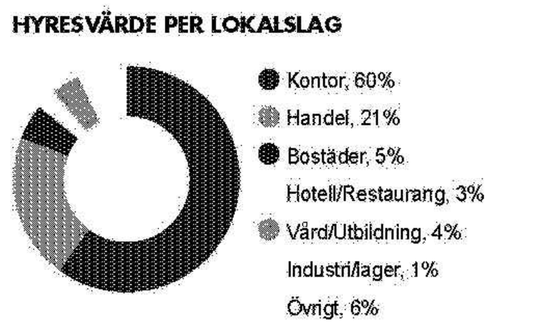
Diös finns i tio städer uppdelade i sju affärsenheter. Med lokala team utvecklar vi vår affär efter varje stads unika egenskaper, för att tillsammans skapa Sveriges mest inspirerande städer. De snabbast växande städerna på vår marknad är Skellefteå och Umeå. Vi är övertygade om att övriga städer kommer växa med minst samma takt kommande år.



Läs mer om vår marknad på sidan 26.
Läs mer om vår affär på sidan 30.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43E8B7E2D4C0E81F4C023A1364329
Document ID:
2481CF2697E3A9C6665F5E8D90CB665A







Luleå

Viktiga händelser 2022

Spaden sattes i jorden för nyproduktionsprojektet Västra Stranden, ett modernt kvarter för kontor, urban service och bostäder. I den klassiska gallerian Shopping påbörjades en omställning av mindre efterfrågade butiksytor till moderna kontors- och coworkingytor.

Prioriteringar 2023

Miljöcertifiera fastigheter och därmed säkerställa grön finansiering. Påbörja försäljning av bostadsrätter i kvarteret Västra Stranden. Hyra ut prioriterade vakanser.

Fakta Luleå

Kommunikationer/tillgänglighet

Luleå Airport är en av Norrlands mest trafikerade och opereras av SAS, Norwegian och Jonair. Ligger cirka 7 km från Luleå centrum. Tåg från Stockholm. Billedes åker man på motorvägen hela vägen från Stockholm till Luleå utmed kusten.

Ledande tillväxtföretag

SSAB, LKAB, Ferruform.

Universitet

Luleå Tekniska Universitet med utbildningar från ingenjör inom svensk basnäring, rymdteknik och hållbahet till masterprogram inom samhälle. Bedriver även forskningsverksamhet.

Politiskt styre

Socialdemokraterna.

Källa: SCB

Befolkningsstillväxt

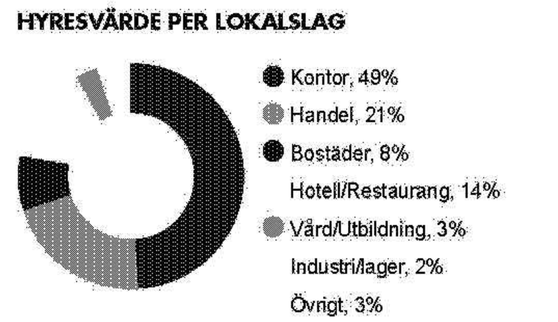
2012–2022:

2021–2022:

Arbetslöshet

Luleå: **(Sverige: 6,7%)**







Skellefteå

Viktiga händelser 2022

Förvärv av 4 fastigheter: (Staren 4, Orion 4, Geten 7, Kontoret 2) som stärker vår affär och vår position i staden. Inflyttning av ICA i helt nya kvarteret Oxen 2 och färdigställande av utvecklingen kring fastigheten Hjorten 5.

Prioriteringar 2023

Utveckla nya och befintliga fastigheter och kvarter med miljöcertifiering och grön finansiering som ledstjärna, Coops inflyttning i gallerian Vintergatan (Idun 10), utveckla byggrätter med detaljplaner och för försäljning samt färdigställa pågående projekt i Sirius 25 och i Hjorten 5.

Fakta Skellefteå

Kommunikationer/tillgänglighet

Skellefteå Airport är en vältrafikerad flygplats och opereras av SAS, BRA och Ryan Air. Ligger cirka 2 mil från Skellefteå centrum. Tåg från Stockholm.

Billedes åker man på motorvägen hela vägen från Stockholm till Skellefteå utmed kusten.

Ledande tillväxtföretag

Boliden, Skellefteåkraft, Northvolt.

Universitet

Campus Skellefteå består av utbildningar från Luleå Tekniska Universitet och Umeå Universitet. Lärcentrum med ett stort utbud av distansutbildningar.

Politiskt styre

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet.

Källa: SCB

Befolkningsstillväxt

2012–2022:

2021–2022:

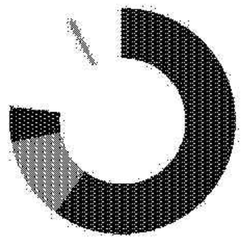
Arbetslöshet

Skellefteå: **(Sverige: 6,7%)**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E346C66651BED90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B57E2D4C2E5F4D0251334609



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE (31,1 MDR)



Umeå

Viktiga händelser 2022

Invigningen av nya Clarion hotel och färdigställande av Sveriges modernaste polishus samt strategisk uthyrning till Statens Servicecenter i konverteringsprojekt av gallerian MVG.

Prioriteringar 2023

Utveckla befintliga fastigheter och kvarter med miljöcertifiering och grön finansiering som ledstjärna, nyproduktionen av kvarteret Vale med kontor och bostäder samt fortsätta driva detaljplaner och tillskapa ytterligare byggrätter.

Fakta Umeå

Kommunikationer/tillgänglighet

Umeå Airport är norra Sveriges största flygplats och trafikeras av SAS, BRA, Norwegian och Jonair. Ligger på cykelavstånd från Umeå centrum. Tåg från Stockholm. Billedes åker man på motorvägen hela vägen från Stockholm till Umeå utmed kusten.

Ledande tillväxtföretag

Volvo Lastvagnar, Komatsu, SCA, Ålö m.fl.

Universitet

Umeå Universitet är ett av Sveriges största med 150 program, allt från läkarprogram till master i hållbarhet.

Politiskt styre

Socialdemokraterna, Miljöpartiet.

Källa: SCB

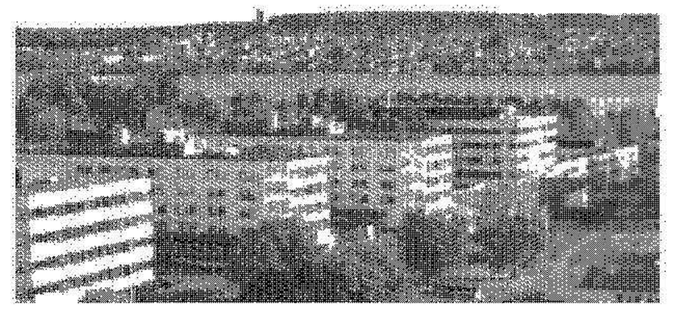
Befolkningsstillväxt

2012–2022:

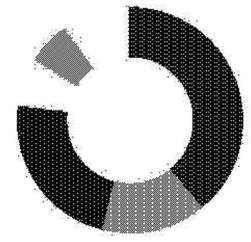
2021–2022:

Arbetslöshet

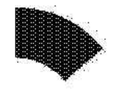
Umeå: **(Sverige: 6,7%)**



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE (31,1 MDR)



Östersund

Viktiga händelser 2022

Förvärv av Djurläkaren 14. Uppgradering av bostäder – fullt uthyrt.

Prioriteringar 2023

Utveckla befintliga fastigheter och kvarter med miljöcertifiering och grön finansiering som ledstjärna. Fortsatt utveckling av Djurläkaren 14, Postiljonen 9 med ett nytt restaurangdistrikt samt galleria Kärnan. Vi är delaktiga i kommunens planprogram gällande utveckling av stadsdel Söder.

Fakta Östersund

Kommunikationer/tillgänglighet

Åre/Östersund Airport är inlandets mest trafikerade flygplats och opereras av SAS, BRA och Jonair. Tåg via Norra Stambanan eller Ostkustbanan från Stockholm. Billedes åker man motorväg och Europaväg från Stockholm till Östersund.

Ledande tillväxtföretag

Synsam, Woolpower, H1, Swedbanks kundcenter.

Universitet

Mittuniversitet i Östersund och campus Åre med allt från tekniska utbildningar, till PR och kommunikation samt näringslivsrelaterad forskning. Cirka 22 000 studenter i Östersund och Åre.

Politiskt styre

Socialdemokraterna, Centerpartiet.

Källa: SCB

Befolkningsstillväxt

2012–2022:

2021–2022:

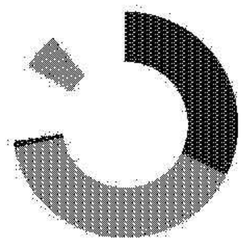
Arbetslöshet

Östersund: **(Sverige: 6,7%)**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2261DF2B7E3A6C6B6513E8D90CBB65A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3FBB7E2D40C3E54C025133A3C09



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE (31,1 MDR)

Åre

Viktiga händelser 2022

Utveckling av Produkthuset/Årevägen 55 – strategiska uthyrningar och fasadförändring – certifieras med Bream Very Good samt ny klimatsmart träfasad. Konverteringsprojekt av Stationshuset med bland andra Handelsbanken som nationell kontorsnod samt etablering av Aqua Dental.

Prioriteringar 2023

Utveckla befintliga fastigheter och kvarter med miljöcertifiering och grön finansiering som ledstjärna. Fortsatt utveckling av kontorsytor för hyresutveckling.

Fakta Åre

Kommunikationer/tillgänglighet

Åre/Östersund Airport är inlandets mest trafikerade flygplats och opereras av SAS, BRA och Jonair. Tåg via Norra Stambanan eller Ostkustbanan från Stockholm. Billedes åker man motorväg och Europaväg från Stockholm till Åre.

Ledande tillväxtföretag

Skistar, Klättermusen, Trangia, Nord-Lock.

Universitet

Mittuniversitet i Östersund och campus Åre med allt från tekniska utbildningar, till PR och kommunikation samt näringslivsrelaterad forskning och i Åre eventutbildning. Cirka 22 000 studenter i Östersund och Åre.

Politiskt styre

Socialdemokraterna, Västjämtlands Väl, Vänsterpartiet.

Källa: SCB

Befolkningsstillväxt

2012–2022:

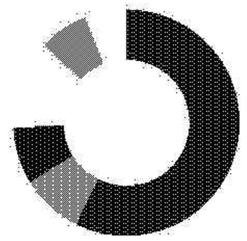
2021–2022:

Arbetslöshet

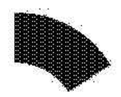
Åre: **(Sverige: 6,7%)**



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE (31,1 MDR)



Sundsvall

Viktiga händelser 2022

Förvärv av anrik fastighet (Juno) i centrum med Nordic Choice Hotels som största hyresgäst. Etablering av nöjeshuset Centralen i fd Casino Cosmopols lokaler och Tele2 i fastigheten Lyckan 6.

Prioriteringar 2023

Färdigställande av och inflyttning i bostadshuset Aeolus 5 (konvertering kontorsytor). Etablering av Länsförsäkringar Västernorrland i Glädjen 4 (konvertering butiksyta). Etablering av Skatteverket i Borgmästaren 10. Fortsatt utveckling av byggrätter.

Fakta Sundsvall

Kommunikationer/tillgänglighet

Sundsvall Timrå Airport är belägen bara 15 km från Sundsvall centrum och opereras av SAS. Tåg via Ostkustbanan. Billedes åker man på motorvägen hela vägen från Stockholm till Sundsvall utmed kusten.

Ledande tillväxtföretag

SCA, Tele2 kundcenter, Scandia, Länsförsäkringar.

Universitet

Mittuniversitetet finns i Sundsvall och Östersund med allt från tekniska utbildningar, till PR och kommunikation samt näringslivsrelaterad forskning.

Politiskt styre

Socialdemokraterna, Centerpartiet, Vänsterpartiet.

Källa: SCB

Befolkningsstillväxt

2012–2022:

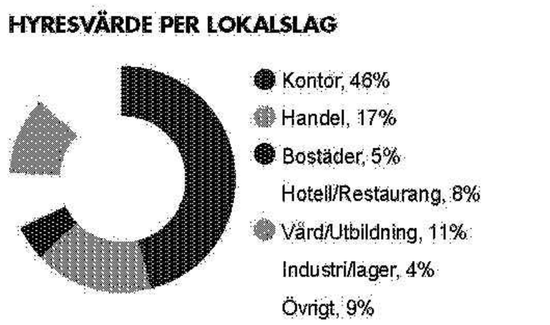
2021–2022:

Arbetslöshet

Sundsvall: **(Sverige: 6,7%)**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2481F7997E3A6C0665A6E8D90CB9654







Gävle

Viktiga händelser 2022

Förvärv av två kontorsfastigheter Gävle Andersberg 14:58 i Gävle Bro och Gävle Alderholmen 20:2 i området Magasinen. Installerad solcellsanläggning på fastigheten Väster 4:7.

Prioriteringar 2023

Utveckla befintliga fastigheter och kvarter med miljöcertifiering och grön finansiering som ledstjärna. Färdigställande och tillträde av projekt Gävle Bro. Utveckling av projekt Magasinen – nygammal stadsdel som en länk till centrum.

Fakta Gävle

Kommunikationer/tillgänglighet

Stad med hög tillgänglighet, via tåg som primärt kommunikationssätt. Billedes åker man på motorvägen hela vägen från Stockholm till Gävle. Stockholm Arlanda Airport nås enkelt via tåg eller bil på cirka 1,5 timme.

Ledande tillväxtföretag

Billerud, Huvudkontor Lantmäteriet ca 900 anställda, Gävle Hamn mellansveriges största logistiknav.

Universitet

Högskolan Gävle med 16 000 studenter, utbildningar från civilingenjör till ekonom.

Politiskt styre

Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Liberalerna, Kristdemokraterna, Centerpartiet.

Källa: SCB

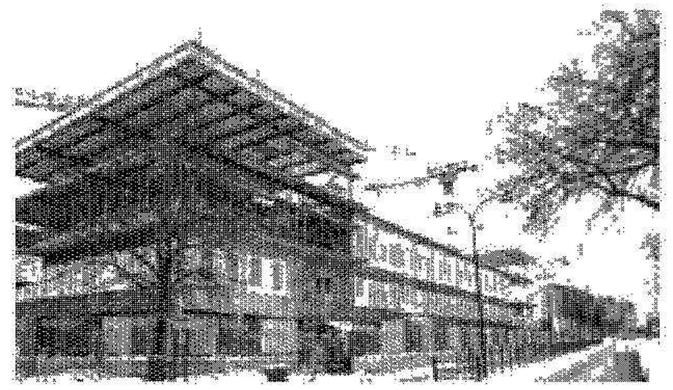
Befolkningsstillväxt

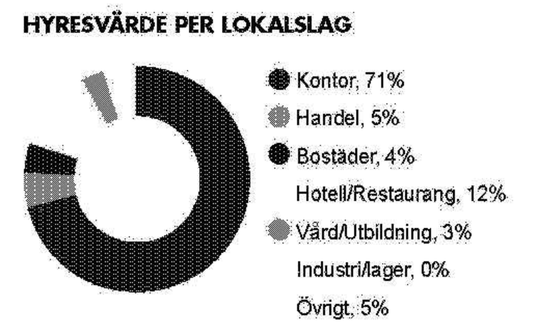
2012–2022:

2021–2022:

Arbetslöshet

Gävle: **(Sverige: 6,7%)**







Borlänge

Viktiga händelser 2022

Förvärv av två kontors- och bostadsfastigheter i centrala Borlänge. Färdigställt bolagets största projekt Intagan, Trafikverkets huvudkontor.

Prioriteringar 2023

Utveckla befintliga fastigheter och kvarter med miljöcertifiering och grön finansiering som ledstjärna. Fortsätta utvecklingen av Högskolan Dalarna/Campus Borlänge i centrala Borlänge. Strategisk utveckling av centrum med Högskolan som dragkraft.

Fakta Borlänge

Kommunikationer/tillgänglighet

Stad med hög tillgänglighet, via tåg som primärt kommunikationssätt. Dala Airport ligger några mil från Borlänge, med både inrikes och utrikes flygtrafik. Billedes åker man på Europaväg och riksväg hela vägen från Stockholm till Borlänge.

Ledande tillväxtföretag

Northvolt, SSAB, Trafikverket och IT-sektorn.

Universitet

Högskolan Dalarna med 16 000 studenter i Falun och Borlänge, med utbildningar från data/IT-ingenjör till civilekonom.

Politiskt styre

Socialdemokraterna, Moderaterna.

Källa: SCB

Befolkningsstillväxt

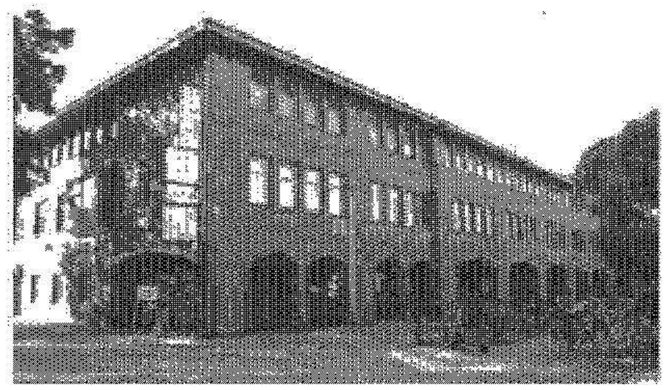
2012–2022:

2021–2022:

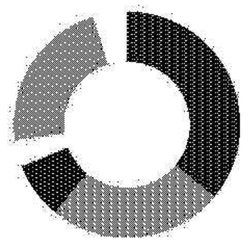
Arbetslöshet

Borlänge: **(Sverige: 6,7%)**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2261DF2B7E346C66B13E8D90CBB65A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B67E2D40C3E54C0251334409



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE (31,1 MDR)



Falun

Viktiga händelser 2022

Förvärv av tio kontors- och bostadsfastigheter i centrala Falun. Stor strategisk uthyrning till Falu Kommun.

Prioriteringar 2023

Utveckla befintliga fastigheter och kvarter med miljöcertifiering och grön finansiering som ledstjärna. Genomföra energiprojekt i Hattmakaren 16. Vi fortsätter konvertera butiksytor till attraktiva kontor i Holmen 8.

Fakta Falun

Kommunikationer/tillgänglighet

Stad med hög tillgänglighet, via tåg som primärt kommunikationssätt. Dala Airport ligger några mil från Falun, med både inrikes och utrikes flygtrafik. Billedes åker man på Europaväg hela vägen från Stockholm till Falun.

Ledande tillväxtföretag

Stora Enso, Arctic Paper, Nkt Cables, Orcla Care, Dellner Couplers.

Universitet

Högskolan Dalarna med 16 000 studenter i Falun och Borlänge, med utbildningar från data/IT-ingenjör till civilekonom.

Politiskt styre

Socialdemokraterna, Moderaterna.

Källa: SCB

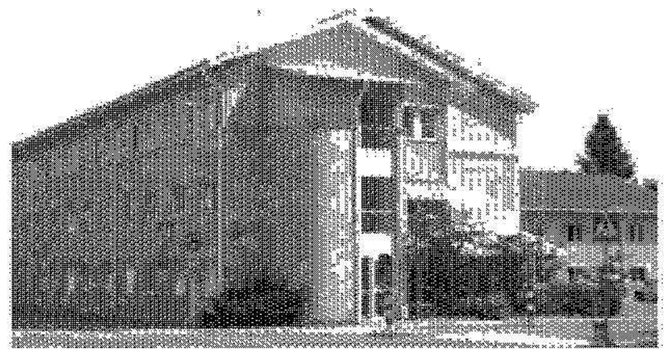
Befolkningsstillväxt

2012–2022:

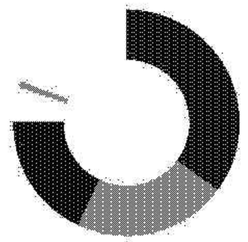
2021–2022:

Arbetslöshet

Falun: **(Sverige: 6,7%)**



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE (31,1 MDR)

Mora

Viktiga händelser 2022

Utveckling av attraktiva kontorsmiljöer till flera samhällshyresgäster.

Prioriteringar 2023

Utveckla befintliga fastigheter och kvarter med miljöcertifiering och grön finansiering som ledstjärna. Uppgradera bostäder. Utveckla nya ytor till Region Dalarna.

Fakta Mora

Kommunikationer/tillgänglighet

Stad med hög tillgänglighet, via tåg som primärt kommunikationssätt. Billedes åker man på Europaväg och riksvägar från Stockholm till Mora.

Ledande tillväxtföretag

FM Matsson, Mora Kniv, Wibe.

Universitet

Mora Högskolecentrum erbjuder plats för distansutbildning. Kopplat till Högskolan Dalarna med 16 000 studenter i Falun och Borlänge, med utbildningar från data-/IT-ingenjör till civilekonom.

Politiskt styre

Centerpartiet, Morapartiet, Moderaterna, Kristdemokraterna.

Källa: SCB

Befolkningsstillväxt

2012–2022:

2021–2022:

Arbetslöshet

Mora: **(Sverige: 6,7%)**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2491F2697E3A9C0665A1E8D0CBB665A

Norra Sverige leder den gröna omställningen

De stora industriföretagen på vår marknad, norra Sverige, driver den gröna omställningen. Vår roll är att ta tillvara de affärsmöjligheter detta innebär och möta behovet av kommersiella lokaler, främst kontor, kompletterat med urban service och centralt belägna bostäder, samt tillskapa byggrätter för bostäder.

Norra Sverige är ledande i den gröna omställningen i Europa med god tillgång på grön el och stora planlagda investeringar i svensk basnäring kommande decennier. Några goda exempel på pågående investeringar är öppningen av Synsams produktions- och innovationscenter i Östersund, H2 Green Steel som säkrade 2 mdr i finansiering under augusti 2022, samt Sundsvall Energi som tillsammans med Liquid Winds planerar att satsa 5-6 mdr på en ny elektrobränsleanläggning i Sundsvall. Bara i Luleå har det planlagts och gjorts investeringar om drygt 70 mdr det senaste året, vilket medfört runt 1 100 nya jobb. Ett annat exempel är Northvolts satsning på att bygga om det gamla pappersbruket i Borlänge till en fabrik för cirkulär batteriproduktion. Etableringen innebär kring 1 000 nya arbetstillfällen i Borlänge, vilket kommer ge positiva ringar på vattnet även för vår affär.

Under januari 2023 höll LKAB en presskonferens tillsammans med Energi- och näringsminister Ebba Busch där de berättade om nya fyndigheter av sällsynta jordartsmetaller som är essentiella i den gröna omställningen. Faktumet att Europas största fynd av dessa sällsynta metaller gjorts i just norra Sverige kan säkra leden i leveranskedjan och öka möjligheten till att göra Sverige och Europa mindre beroende av import från framför allt Kina i den fossilfria industrisatsningen. Detta stärker oss ytterligare i vår övertygelse om vår marknads centrala roll i den gröna revolutionen.

En annan avgörande faktor är den goda tillgången på förnyelsebar energi. Läs mer på sidan 27.

Som ledande fastighetsbolag i 10 tillväxtstäder i norra Sverige, med lokala affärsdrivna team och goda relationer står vi mycket väl positionerade att skapa och ta tillvara affärsmöjligheter på denna expansiva marknad. Det gör vi genom aktivt uthyrningsarbete och investeringar för framtiden tillsammans med våra hyresgäster. Vi investerar i projekt och transaktioner som stärker vårt bestånd och förflyttar oss mot en än mer hållbar och lönsam vardag. Vi är ansvarsfulla och grundar våra beslut på långsiktiga lönsamhets- och klimatmål med fokus på god avkastning och minskade koldioxidutsläpp.

"Världens blickar är riktade mot vår del av Sverige, där den gröna omställningen och stora investeringar inom svensk basindustri accelererar den ekonomiska tillväxten."

Knut Rost, vd



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B5EED4C2E8F4C0C6\1364609
Document ID:
2461F2697E346C6665E8D90CB665A



Energifrågan i fokus

Aldrig tidigare har energipriser och eltillgång debatterats så friskt och påverkat så många i Sverige och Europa som nu och Europa upplever en volatil energimarknad med höga spotpriser och risk för elbrist. Vi arbetar aktivt med frågan från flera håll där följande områden är fokus och starka konkurrensfördelar:

Långsiktig strategi för elinköp. Ger förutsägbara elpriser i upp till 5 år. I volatila tider genererar vår strategi ett mycket fördelaktigt elpris.

Stabil tillgång på energi. 74 procent av vårt bestånd finns i elområde SE 1 och SE 2. Dessa elområden är nettoexportörer av fossilfri el.

Kallt klimat. I vårt geografiska läge är energi alltid en aktuell fråga. Energieffektivisering och driftoptimering är högt prioriterad i vår vardag.

Den gröna omställningen och energibristen. Den gröna revolutionen i vår region gör att vi kommer att se fler samarbeten mellan olika branscher för att öka flexibiliteten på elmarknaden och tillgången på förnyelsebar energi. Det är viktigt att vi alla sänker vår elanvändning även om utgångspunkten för oss i norra Sverige är mycket bättre än södra Sverige och Europa.

Vi och hyresgästen. Energieffektivisering och optimering skapar ett bra inomhusklimat för våra hyresgäster, samtidigt som det minskar energikostnaderna och elanvändningen samt minimerar utsläpp av växthusgaser.

Stefan Karlsson, fastighetstekniker, Jaakko Hoppelinen, projektledare, Anders Nilsson, fastighetstekniker, Erik Pedersen, energioptimerare, och Johannes Eliasson, fastighetstekniker.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A67E2D4C0E3154C025A1364E09
Document ID:
2481CF7697E346C66651BE8D9D7B6654

Påverkansfaktorer och trender

Det är viktigt för oss att utvärdera möjligheter som kommer av ett nytt affärsklimat, leva nära trender och navigera genom utmaningar som uppstår i en orolig omvärld. Det ger oss goda förutsättningar till fortsatt lönsamma affärer.

De största påverkansfaktorerna under 2022 och fortsatt, är ett förändrat affärsklimat till följd av ökande inflation och höjda räntor, stigande energipriser och Rysslands pågående invasion av Ukraina. Vår skuldförvaltning beskrivs mer på sidorna 44–45. Hur vi agerar gällande energifrågan beskrivs på sidan 27. Utvecklingen i omvärlden gällande allt från extremväder till konflikter och stress i samhället har skapat mer vilja och förståelse för strategi och riskhantering gällande både miljömässiga och sociala hållbarhetsfrågor och ses som viktiga delar i en långsiktig affär. Vi är lyhörda och framåtlutade i vårt agerande på trender och omvärldsfaktorer och planerar för samt tar vara på de nya möjligheter och eventuella utmaningar som uppstår.

Medan världens blickar vänds mot norra Sverige med stora beslutade industriinvesteringar i svensk basnäring och en energiproduktion som möjliggör expansion och etableringar, möter vi den ökade efterfrågan på moderna kontor från befintliga och nya hyresgäster. Våra städers attraktivitet stärks också av ett ökat utbud av service, fler moderna bostäder och händelser som sätter norra Sverige på kartan. Som största fastighetsägare i dessa städer skapar vi nya samarbeten och utvecklar därmed vår affär varje dag.

74%
av vårt bestånd
finns i elområde SE1 och SE2

Kontorets roll som varumärkesbyggare

Den nya tidens flexiblare syn på arbetsplatsen stärker kontorets roll som varumärkesbyggare och mötesplats för internt och externt relationsskapande. På kontoret bygger man en stark företagskultur som gynnar affären. En nyligen genomförd undersökning från Stockholms Handelskammare, *Future of work*, visar tydligt att affärsutveckling och kreativitet sker på kontoret. Undersökningen visar också att de dagar vi är på kontoret också är de dagar vi mår bäst psykiskt, har roligast och rör på oss mest. Vi fortsätter att stärka vårt kontorserbjudande och tillgodose den höga efterfrågan som finns på moderna kontor i attraktiva lägen i våra expansiva städer.

Må bra i våra 15-minutersstäder

Frågan om värderingar, välmående och psykosocial hälsa när det kommer till hållbarhet får allt mer uppmärksamhet. Förändrade preferenser om var vi vill och kan bo märks fortsatt i statistik över utflyttningen från storstäder och inflyttningen i våra mellanstora städer i norra Sverige. Balans i livet är något allt fler strävar efter och företag med tydliga värderingar och stark kultur lockar medarbetare. Vi arbetar strukturerat med utveckling av våra fastigheter för tryggare och mer attraktiva kvarter, stadsdelar och städer samtidigt som vi utvecklar för framtidens kontor tillsammans med våra hyresgäster.

Ett grönare fastighetsbestånd

Miljö- och klimatfrågor har fått en mycket större plats i det svenska näringslivet. EU driver frågor genom direktiv, regler och rapporteringskrav för att skapa jämförbarhet och transparens. Hållbarhetsarbetet har fått en större betydelse och tydligare koppling till affären, vilket driver på utvecklingstakten. Fastighetsbolag som är duktiga på att koppla hållbarhet till affären kommer att både spara utsläpp och förbättra sitt resultat. Under 2022 har vi lagt stor vikt i vår förvaltning på att utveckla våra arbetssätt för att energioptimering, miljöcertifiering och klimatanpassning ska vara en del av vardagen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249DF2697E3A9C0665A9E8D9CCB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4E6B5F5E2D4C2E5E4C025A1364296

Livskvalitet och bra affärer – därför etablerade vi oss i Östersund

SopraSteria är ett it-konsultbolag med kontor i storstäder över hela världen, och sedan ett par år tillbaka i 15-minutersstaden Östersund. Mona Swartling är affärsområdeschef på SopraSteria och berättar att kontoret i Östersund kom till av en önskan från medarbetare om en mer hållbar och aktiv livsstil nära fjällen och naturen. En första medarbetare flyttade in på ett coworkingkontor, men snabbt växte man ur det och det blev dags för eget skräddarsytt Diöskontor. Detta har under vintern expanderat ytterligare med nya medarbetare och ny större yta.

Mona beskriver det som en framgångssaga med nöjda medarbetare som har korta pendlingstider och nära till all urban service samt goda affärsmöjligheter lokalt som nationellt. Här är även lokalhyrorna betydligt lägre än i storstäderna med fördelaktiga elavtal och fossilfri el.

”Vi upplever att IT-branschen i Östersund har vuxit mycket senaste åren.”

Mona Swartling, affärsområdeschef på SopraSteria

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43E8A5E2D4C0E81F4C023A1364329
Document ID:
2481CF2697E3A9C6665E5E8D90CB665A

Vår affär

Hyresgästen Andreas Johansson, Cygni, tillsammans med Anna Wärell, kund- och kontorskoordinator, Luleå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A97E2D4C0E5E4E0259A1364C9
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2491F7997E3A6C6665A6E8D90CB6654

Att skapa och ta till vara affärer på en expansiv marknad

"Som ledande fastighetsbolag i 10 tillväxtstäder i norra Sverige, med lokala affärsdrivna team och goda relationer, är vi mycket väl positionerade att skapa och ta tillvara affärsmöjligheter på vår expansiva marknad."

Knut Rost, vd

Vår affär bygger på ett aktivt uthyrningsarbete, kassaflödesdrivande projekt och strategiska transaktioner. Vi agerar på en marknad som driver den gröna omställningen med beräknade framtida och pågående satsningar på över 1 000 miljarder. Politiker och näringsliv estimerar att 100 000 människor kommer flytta till norra Sverige för att möta den utveckling som sker i svensk basnäring och den gröna omställningen.

Utöver de omedelbara investeringarna i gröna omställningsprojekt som Northvolt, Hybrit och energibolag som Holmen tillkommer en svans av verksamheter som etablerar sig så som teknikkonsultbolag, rekryteringsföretag och ett attraktivt utbud av urban service från förskolor och vårdbolag till restauranger, butiker och logistikaktörer. Vi ser stora affärsmöjligheter genom att erbjuda de många nyetableringarna attraktiva lokaler och fastigheter, där vi löpande utvecklar dessa för våra hyresgästers och vårt bolags bästa. Det gör vi genom nära relationer och samarbeten med hyresgäster, beslutsfattare och näringsliv, lokalt som nationellt.

Vi tar vara på vår starka marknad genom att erbjuda kommersiella lokaler, utveckla vår gröna affär och investera utifrån rätt nyckeltal. Därmed skapar vi positiva affärsdrivande synergieffekter som ökar värdet på våra fastigheter och stärker vår avkastning långsiktigt.

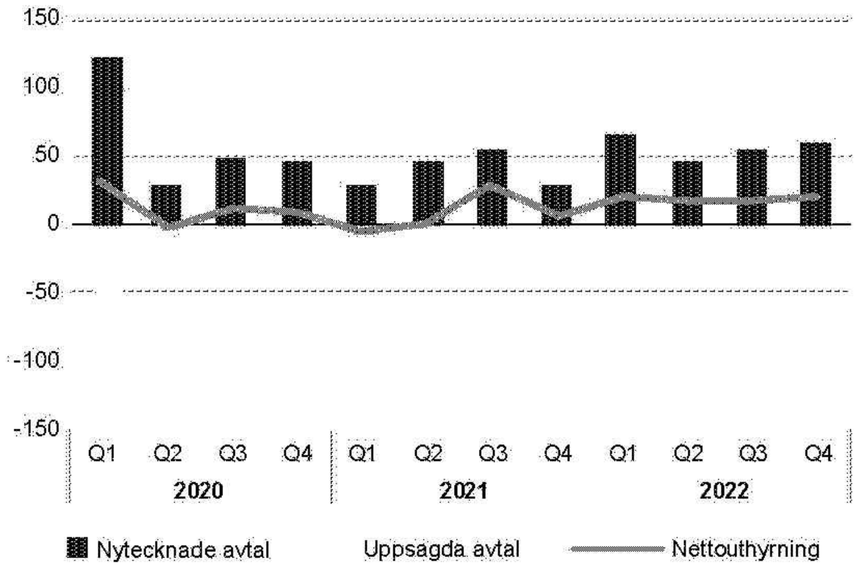
VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER PER DEN 31 DEC 2022	Antal kontrakt	Årligt kontrakts-värde[1], tkr	Genomsnittlig kontraktstid[1], år
Trafikverket	20	85 042	7,0
Polismyndigheten	39	59 676	7,2
Nordic Choice Hotels	5	56 604	15,3
Försäkringskassan	23	36 186	3,8
Falu kommun	11	32 042	7,0
Östersunds kommun	74	31 678	2,0
Arbetsförmedlingen	24	30 133	2,1
Åhléns AB	6	26 840	1,5
Scandic Hotels AB	3	25 127	11,1
Migrationsverket	9	23 541	3,5
	214	**406 869**	**6,8**

Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

[1] Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

NETTOUTHYRNING



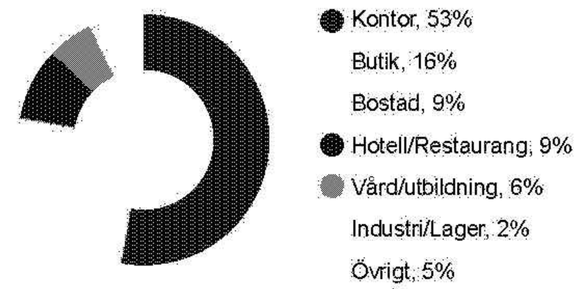
fastigheter

tkvm uthyrbar area

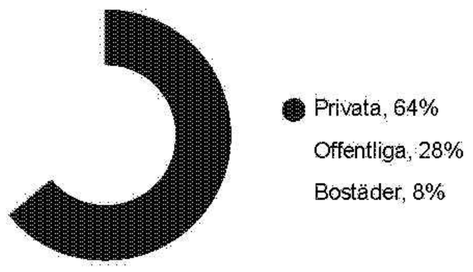
tkvm kontor

offentliga hyresgäster

HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG, %



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A615F7697E3A6C6665A8E8D9072B654

Kommersiella lokaler

Vårt erbjudande handlar om kommersiella lokaler, i första hand kontor. Dessa kompletteras med lokaler för urban service och bostäder. Med rätt hyresgäst i rätt läge skapar vi ökade flöden av människor dygnet runt, vilket i sin tur bidrar till ökad tillväxt, ökad trygghet och attraktiva städer och kvarter.

Efterfrågan på centralt belägna moderna kontor fortsätter att vara hög och framtidens kontor handlar bland annat om varumärkesstärkande koncept. Vi har valt att satsa på fastigheter med urban service i gatuplan och kontor på våningarna ovanför, som kompletteras med bostäder högst upp. Fler människor som rör sig i våra fastigheter ger förutsättningar för att utveckla kvarter och stadsdelar till attraktiva områden som i sin tur ger underlag för ytterligare ökad efterfrågan och därmed ökade hyresnivåer.

I vår dagliga kommunikation har vi delat upp vårt erbjudande i kontor, lokaler för urban service och bostäder. Vår segmentsredovisning inrymmer den mer detaljerade indelningen; kontor, butik, bostad, hotell/restaurang, vård/utbildning, industri/lager och övrigt. Se fördelningen av hyresvärde per lokalslag på sidan 30.

Kontor

I våra städer finns en stor efterfrågan på flexibla och varumärkesstärkande kontor. Därför satsar vi på att utveckla moderna och tillgängliga mötesplatser genom hållbar stadsutveckling, nyproduktion och konvertering.

Lokaler för urban service

Inom urban service är butiker, gym, caféer och restauranger lika viktiga som den lokala cykelreparatören, paketombudet och hälsocentralen. Genom att utveckla den urbana servicen ökar vi våra städers attraktionsvärde för både företags- och bostadsetableringar.

Bostäder

Med goda möjligheter att bo i och omkring våra städers centrum och stadsdelar får vi ett ökat flöde av människor som nyttjar stadens service dygnet runt. Vi tillhandahåller därför nya bostäder, uppgraderar befintliga och konverterar ineffektiva kontorsytor till centrala och moderna lägenheter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2697E846C6665E8D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43E6B5E2DA4C2E8E4C023139442C9

Vår affär kontoret

Kontoret är en värdeutvecklare och en mötesplats för kultur, energi och affärer. Vi är del av ett team, vi delar kunskap, vi utbyter erfarenheter och vi utvecklar vår affär. Ett modernt kontor ger utrymmen för spontana, dynamiska och energigivande dialoger. Vi är övertygade om att det är så man bygger ett starkt varumärke.

Kontorsmiljön är viktig både för produktiviteten och för att vi ska trivas. Framtidens kontor lägger stor vikt på sociala mötesplatser; gott kaffe, tekniska lösningar och inspirerande miljö som främjar kreativitet och målstyrning. Gemensamma ytor gör det även möjligt för medarbetare att umgås och stärka ett teamarbete. En inspirerande och stimulerande kontorsmiljö stärker våra sinnen, vilket leder till effektivt arbete.

Mobilt och aktivitetsbaserat

För bästa flexibla och hybrida arbete – där medarbetarna kan välja sin arbetsplats utifrån arbetsuppgift – kan man byta mellan fokuserat skrivbordsjobb, kreativa samtal, digitala möten och spontana möten i loungemiljö.

Det mobila arbetssättet ger möjlighet till både interaktion och fokus, kreativitet och digitalisering och upplevs ofta som positivt då samarbetet mellan chefer och medarbetare ökar. Tillsammans med ett gott ledarskap byggs stark kultur och organisationer med stor tillit, trygghet och välmående medarbetare leder till ökad produktivitet.

Teknik och flöden

För att möta våra nya arbetssätt behöver teknik och digitala möjligheter vara på hög nivå. Utvecklad teknik, bra utrustning, särskilda digitala mötesrum med bra belysning, bra uppkoppling och säker IT-miljö är viktiga parametrar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43E5B5E2D4C0E6F4C025136A329
Document ID:
2481CF2697E84CC6657E5B90CB665A



”Vi hjälper våra hyresgäster att etablera sig och växa, med rätt kontor på rätt plats och med företagskulturen i fokus. Relationsbaserade arbetsplatser för människor ger möjlighet till långsiktigt hållbar tillväxt.”

Therese Borssén, affärsutvecklare kontor

Skräddarsytt

Våra skräddarsydda kontor anpassas utifrån hyresgästens egna önskemål. Tillsammans utformar vi den bäst lämpade hållbara lokalen utifrån behov och önskemål om utseende och funktion. Passar hyresgäster som vill ha något helt unikt och anpassat efter just sin verksamhet.

Nyckelfärdigt

Våra nyckelfärdiga kontor har en modern genomtänkt planlösning där basen redan finns på plats. Mötesrum, digitala mötesrum, sociala utrymmen, pentry, toaletter och lås är redan klart. Här är avtalstiderna mer flexibla, med snabb inflytt vilket ger våra hyresgäster en större möjlighet att växa fort.

Kontorshotell

I våra trevliga kontorshotell hyr man mindre egna kontorsrum och delar på gemensamhetsytor, pentry, toaletter och mötesrum. Avtalstiden är flexibel och kan vara kort om så önskas.

Coworking

Vi samarbetar med etablerade lokala coworkingaktörer i våra städer och förmedlar gärna kontakt. På så vis kan hyresgästen enkelt växa vidare inom Diös när behovet av större kontor blir aktuellt.

Uthyrning & förvaltning

Uthyrning och förvaltning av kommersiella fastigheter är kärnan i vår affär och verksamhet. Med lokala affärsteam i varje stad lever vi nära våra hyresgäster, kommuner och beslutsfattare för att nyttja våra fastigheters fulla potential. Vi lägger stor vikt vid att förstå våra hyresgästers affär och tillsammans investerar vi för framtiden.

Vi har stor kunskap om vår marknad, ett brett kontaktnät och nära till handling. Vi vet att våra lokala team och goda relationer är några av våra största styrkor och konkurrensfördelar. Våra hyresgästers framgång är vår framgång och vi får genomgående höga betyg i våra kundundersökningar.

Vi har en diversifierad hyresgästbas, bland annat kommer en tredjedel av våra hyresintäkter från skattefinansierad verksamhet och drygt hälften av de totala hyresintäkterna kommer från kontor. Vår bedömning är att inflationsjusteringen om 10,9 procent är marknadsmässig. Marknadspriset stöds också av att vi har haft få hyresdialoger kring just inflationen med våra hyresgäster.

Marknad och aktiviteter 2022

Det råder hög aktivitet i våra städer med ökad efterfrågan vilket ger minskade vakanser och högre hyresintäkter. Vi fortsätter att konvertera mindre attraktiva butikslokaler till moderna och varumärkesbyggande kontor med exempel som coworkingaktören T22 i Shopping Galleria i Luleå. Ett annat lysande exempel på detta är Länsförsäkringar Västernorrlands nya kontor i centrala Sundsvall. Här tar vi bort gemensamhetsytor och rulltrappor vilket medför lägre driftkostnader och installerar moderna styrsystem som påverkar energiförbrukningen positivit.

Utvecklingen av Statens servicecenters nya kontor i Umeå och Falun, Trafikverket i Skellefteå och Sundsvall och Försäkringskassan i nya kvarteret Vale i Umeå är några aktuella exempel på offentliga hyresgäster där avtal slutits under året.

Skatteverkets nya kontor i Sundsvall, Thulehuset i Umeå som stärks som knutpunkt med hyresgäster inom tekniksektorn,

Dagens Nyheter som etablerar sig i Luleå för att stärka bevakningen av norra Sverige, inkubatorn Movexum som tar plats i Å-huset i centrala Gävle för att bland annat komma nära coworkingaktören DOSPACE och SWECO som flyttar in i nya lokaler i centrala Skellefteå och blir granne med ABB är flera bra exempel på rätt hyresgäst på rätt plats.

Vår affär stärks genom uthyrningar av vakanta lokaler, med exempelvis aktörer som premiumgymkedjan NPC och restaurangerna Basta, Klang Market och Bistro Zizkov i centrala Östersund, butikskedjan NORMAL i Falun och Friskis & Svettis i Borlänge och Sundsvalls nya nöjesmötesplats Centralen.

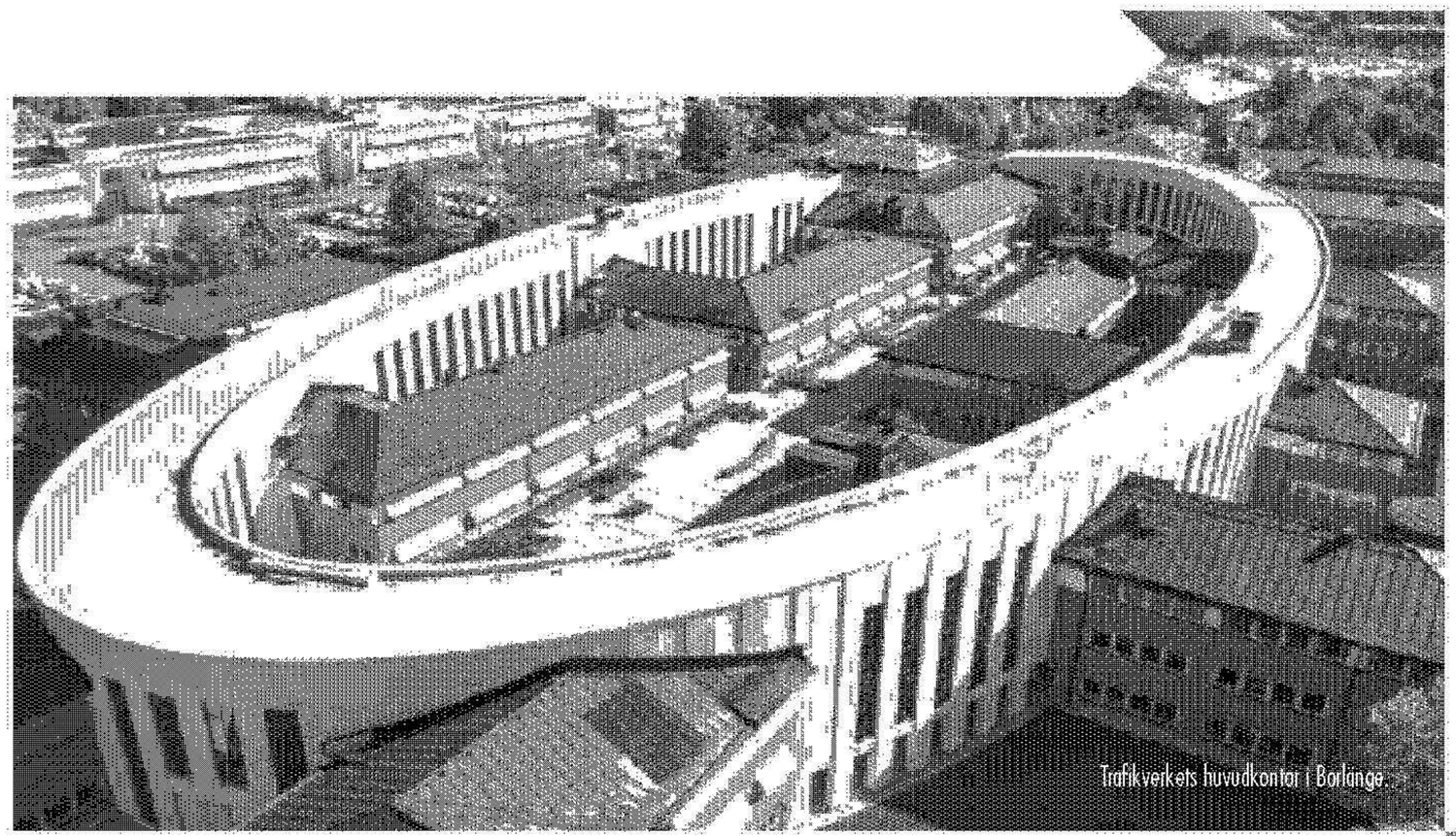
Investeringar för framtiden

2023 kommer primärt handla om att fortsätta öka våra intäkter, det gör vi genom omförhandlingar och uthyrning av befintliga vakanser. Med en aktiv förvaltning arbetar vi för en lägre energiförbrukning och minskade kostnader. Energifrågan är högt på agendan tillsammans med miljöcertifieringar och klimatriskanalyser. Energimålet är att effektivisera med tre procent per år i jämförbart bestånd, vilket vi uppnådde under 2022, samtidigt som vi investerar för att sänka primärenergitalen för enskilda fastigheter. Våra uthyrare och förvaltare arbetar nära teknisk förvaltning, energioptimerare och projektledare och genom att ta med teknisk förvaltning tidigt i processen säkerställer vi att allt fungerar från start. Läs mer om våra energiprojekt på sidorna 36-37.

Allt fler hyresgäster väljer idag att teckna så kallade gröna hyresavtal, en grön bilaga framtagen av Fastighetsägarna som läggs till det ordinarie hyresavtalet. Genom att teckna ett grönt hyresavtal sätter vi tillsammans med hyresgästen ramarna för gemensamma insatser som ska bidra till minskad miljöpåverkan och energianvändning. Under 2022 tecknade vi 52 procent av alla nya hyresavtal som gröna.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3E5B5E2D4C0E81F4D25A1364329
Document ID:
2481CF2697E84CC6651E5D90CB665A



Trafikverkets huvudkontor i Borlänge.

Trafikverkets huvudkontor i Borlänge

Efter en omförhandling 2019 och med framtidens smarta kontor som drivkraft har vi skapat Trafikverkets nya huvudkontor i Borlänge för deras 1 800 medarbetare. En spektakulär utveckling med en stor dos återbruk har inte bara resulterat i helt nya förutsättningar för myndigheten – utan även givit Borlänge ett nytt landmärke i form av en 2 500 kvm nyproducerad ellips i trä. Totalt har cirka 30 000 kvm befintlig yta totalrenoverats. Totalt sammanlänkar ellipsen tio befintliga huskroppar.

- Grönt hyresavtal – 10 år
- Klimatsmart bygge tack vare aktiva materialval och återbruk
- Ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use under 2023

Hyresvärde: 52,9 mkr/år
Investering: 555 mkr

Nya polishuset i Umeå

Med denna förvaltningseffektiva, nyproducerade fastighet stärker vi vår fastighetsportfölj i Umeå. Vi har skapat moderna och för hyresgästen anpassade lokaler, vilket ger dem möjlighet att effektivt driva och utveckla sin verksamhet. Polisen är en trygg och stabil skattefinansierad hyresgäst och vi har tecknat ett långt grönt hyresavtal. Med de 250 medarbetarna och samhällsnyttig verksamhet är detta en viktig del av Umeås tillväxt.

- Nyproduktion om ca 10 000 kvm
- Grönt hyresavtal – 15 år
- Hyresvärde: 20,9 mkr/år
- Total projektinvestering: 290 mkr
- Miljöcertifieras enligt BREEAM-SE



Visionsbild av nya polishuset i Umeå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3FBA7E2024C0E315400250133A309
Document ID:
2481DF2697E346C6665516E8D9D7B6654

”Vi kan stolt göra bokslut på våra projekt. Vi har skapat ökade driftnetton till attraktiva avkastningsnivåer, möjliggjort nya högre hyresnivåer, levererat enligt satt tidplan, hållit miljöramar och budget samt bidragit till att utveckla våra hyresgäster och deras möjligheter till ökad tillväxt och stärkt varumärke.”

Mats Eriksson, projektchef

Projekt & affärsutveckling

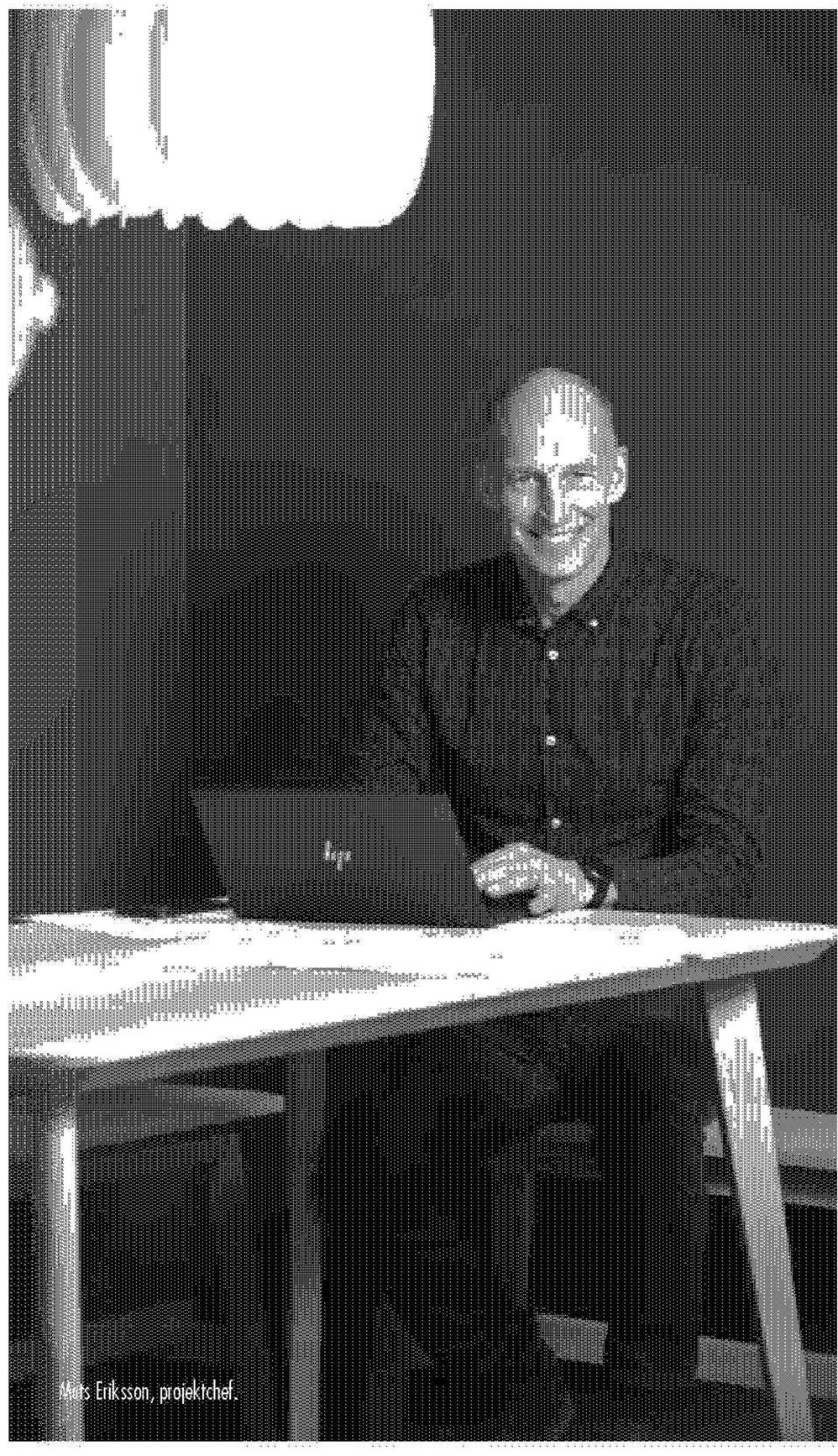
Vårt team inom projekt & affärsutveckling ansvarar för att stärka vår affär och erbjuda en hållbar produkt genom att utveckla befintliga fastigheter och producera nya. Våra affärsutvecklare arbetar nära affärscheferna och de lokala teamen i både uppstart och genomförande av stora projekt, utvecklingsprojekt i befintliga fastigheter och planarbete för byggrätter, som pågår i alla våra städer. Vi har högt ställda krav på såväl avkastning som energioptimering, materialval och sociala värden samt ett genomförande med så liten miljöpåverkan som möjligt.

Med våra stora projekt får vi en mer kvalitativ och förvaltningseffektiv portfölj, vi skapar driftnetton och växer organiskt i befintligt bestånd. Det sker bland annat genom förtätning på innergårdar, påbyggnader på befintliga fastigheter via byggrätter och genom att utveckla andra ytor såsom parkeringsplatser. Vi arbetar aktivt med att ta fram byggrätter för nya etableringar. Det är en viktig del i att stärka vår affär genom nya affärer. Under 2022 skapade vi cirka 9 000 kvm nya byggrätter.

Som ung organisation inom stora projekt är det först nu vi ser den fulla effekten av synergierna med driftnetto, förvaltningseffektiva och energieffektiva fastigheter och ett mer kvalitativt bestånd i alla delar som också ökar attraktiviteten i kringliggande kvarter och fastigheter. Se case på sidan 35.

Projekt och hyresgästanpassningar 2022

Under 2022 investerade vi 614 mkr i stora projekt och vi genomförde löpande hyresgästanpassningar på sammanlagt 693 mkr. Hyresgästanpassningarna genomfördes till en genomsnittlig yield-on-cost om 9,5 procent. Vi startade också flera intressanta projekt för att fortsätta skapa ökade driftnetton, en mer attraktiv fastighetsportfölj och för att stärka vår position ytterligare. Exempel på det är Västra Stranden, som blir Luleås nya gröna kvarter och går från grusparkering till att bli en välkomnande entré till staden. Med fler personer som arbetar i kvarteret skapas nya förutsättningar för stark tillväxt för såväl oss som Luleå kommun med fokus på hållbarhet och hög kvalitet på arkitektur. Projektet har hög miljöprofil med ambition att certifiera i BREEAM-SE, excellent, samt Svanen för bostäder.



Mats Eriksson, projektchef.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F5B97ED24C0E5:E4C025:1364C09
Document ID:
2481CF7697E346C6665:1E8D90:F5654

Uthyrningsbar yta i etapp ett motsvarar cirka 5 000 kvm och första hyresgäst att ta plats blir Försäkringskassan, med beräknat tillträde under andra kvartalet 2024. I etapp två tillskapas cirka 90 lägenheter. Ett annat exempel är Högskolan Dalarnas nya campus i Borlänge, som blir en helt ny modern lärmiljö och attraktiv och ändamålsenlig knutpunkt i hjärtat av staden. Genom att återanvända den befintliga betongstommen, samt utveckla redan befintlig fastighet, begränsar vi klimatpåverkan.

Ett tredje spännande projekt, som drog igång under det gångna året och färdigställs under våren 2023, är utvecklingen av anrika Produkthuset/Årevägen 55 i Åre och därmed även befintliga hyresgästen Klättermusens nya huvudkontor. Med hållbarhet och återbruk som ledstjärnor får byggnaden ett helt nytt utvändigt utseende. Renoveringarna ska även resultera i en uppgraderad miljöcertifiering till BREEAM In-Use, very good.

Vi har också färdigställt bland annat Clarion Hotel i Umeå och vårt största projekt till dags dato; Trafikverkets nya huvudkontor i Borlänge. Under våren 2023 installeras även en solcellsanläggning på ett av Trafikverkets tak med en produktionskapacitet på 120 MWh/år.

Investeringar för framtiden

Vi fortsätter att skapa förutsättningar och nya möjligheter för kommande affärer. Genom att göra rätt investeringar, som bidrar till såväl högre hyror som ökade fastighetsvärden är vi övertygade om att det vi gör i våra städer ökar attraktiviteten i våra stadsdelar, kvarter och kringliggande fastigheter. Det ena leder till det andra, till exempel har utvecklingen av Västra Stranden i Luleå givit oss möjlighet att vidareutveckla en närliggande fastighet för vår hyresgäst Sweco, vilket i sig resulterat i ökat driftnetto via uthyrning och förvaltning. Det märks också till exempel på nya och ökade flöden av människor till, från och kring vårt nyproducerade och nyligen invigda hotell i Umeå.

Vi har fortsatt fokus på minskade koldioxidutsläpp och har under 2022 stärkt kompetensen internt. Vi arbetar idag med klimatberäkningar i både tidiga skeden och slutförda projekt. Vi tror på att bygga kompetens tillsammans med våra leverantörer så att vi gemensamt kan bidra till lägre klimatpåverkan genom mer medvetna val av både material och tekniska lösningar.



Hotel Clarion i Umeå färdigställdes i Q3 2022 och stärker vårt kassaflöde med 26,2 mkr i hyresvärde och 20 år långt hyresavtal.

PÅGÅENDE PROJEKT I PROJEKTFASTIGHETER

Typ	Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöcertifiering
Pågående projekt										
Förädling	Sundsvall	Aeolus 5	Bostäder	2 597	-	48	47	3,8	Q1 2023	-
Förädling	Sundsvall	Gläjen 4,9	Kontor	1 870	100	51	19	5,2	Q2 2023	BREEAM In-Use, planerad 2023
Nyproduktion	Luleå	Porsön 1:446	Kontor	5 452	100	182	116	11,7	Q2 2023	BREEAM-SE, planerad 2023
Förädling	Borlänge	Mimer 1	Utbildning	13 332	100	484	188	27,7	Q2 2024	BREEAM In-Use, planerad 2023
Nyproduktion	Luleå	Biet 4	Kontor	4 920	100	206	69	14,1	Q2 2024	BREEAM-SE, planerad 2024
Förädling	Umeå	Vale 17	Kontor / Bostäder	5 030 / 2 800	100[1]	338	9	14,6[1]	Q1 2025	Svanen
Summa				**36 001**		**1 309**	**448**			

[1] *Avser kommersiella lokaler.*

Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2491CF2697E3449C0665516E8D9D7B6654
DASFBAE2024COE3E4D025\1334309

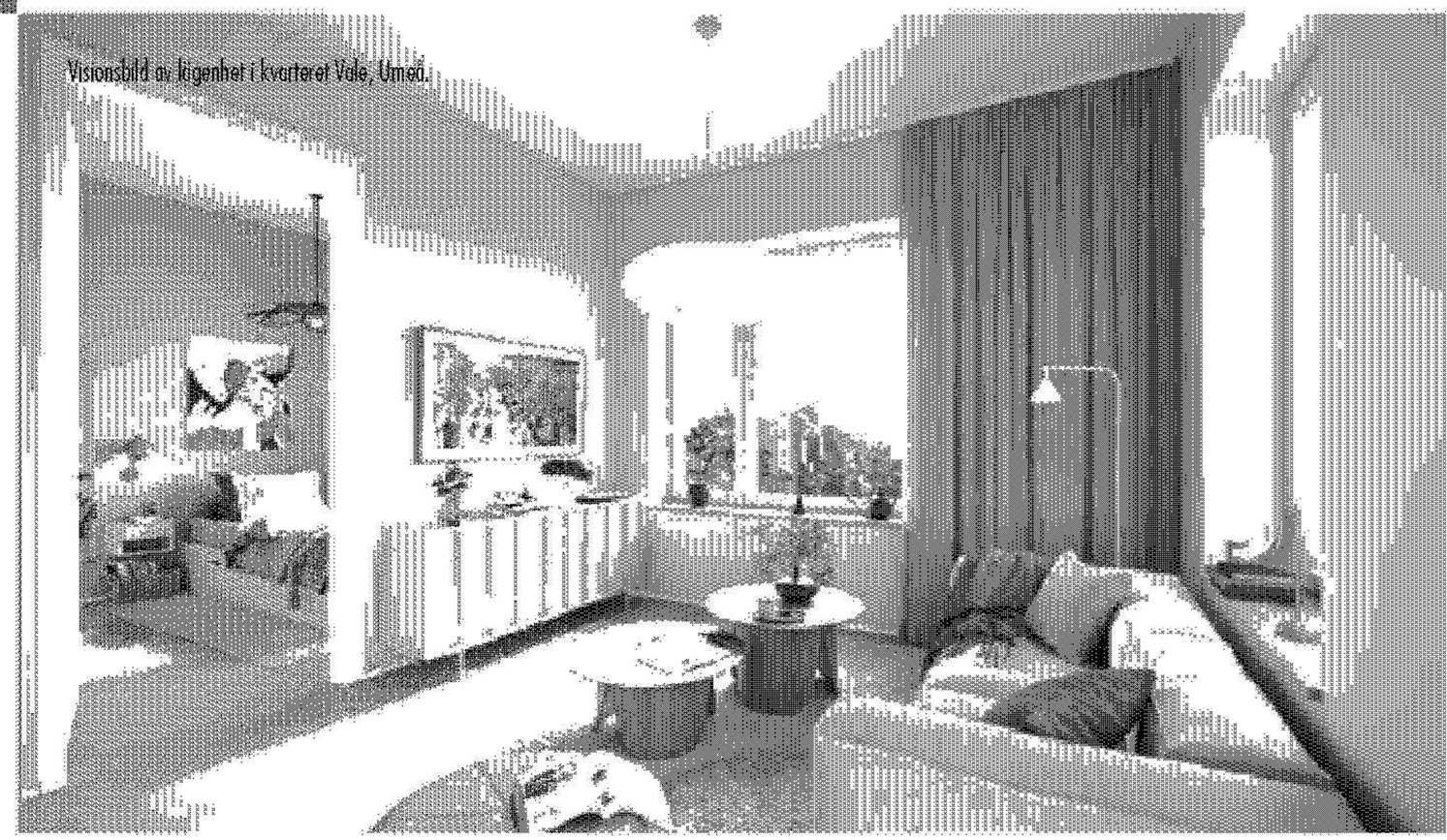


Visionsbild av nya campus i Borlänge. Träfasad i värmebehandlad furu stärker projektets och byggnadens långsiktiga hållbarhetsprestanda.

Nya Campus i Borlänge

För oss är det en självklarhet att de stora projekt vi investerar i håller hög miljöprofil och skapar ökade värden för staden, våra hyresgäster och våra aktieägare. Målbilden för nya Campus Borlänge är att skapa en fastighet med hög hållbarhetsprestanda och modern lärmiljö som knyter ihop staden.

- Återbrukar befintlig stomme
- Förnyelsebar energi genom fjärrvärme och solceller
- Miljöcertifieras med ambitionsnivå BREEAM In-Use, very good
- Grönt hyresavtal – 15 år
- Tillgänglig och trygg plats med omslutande grönområden
- Ökar flödet av människor i stadskärnan med 400-700 elever per dag som även nyttjar kringliggande urban service



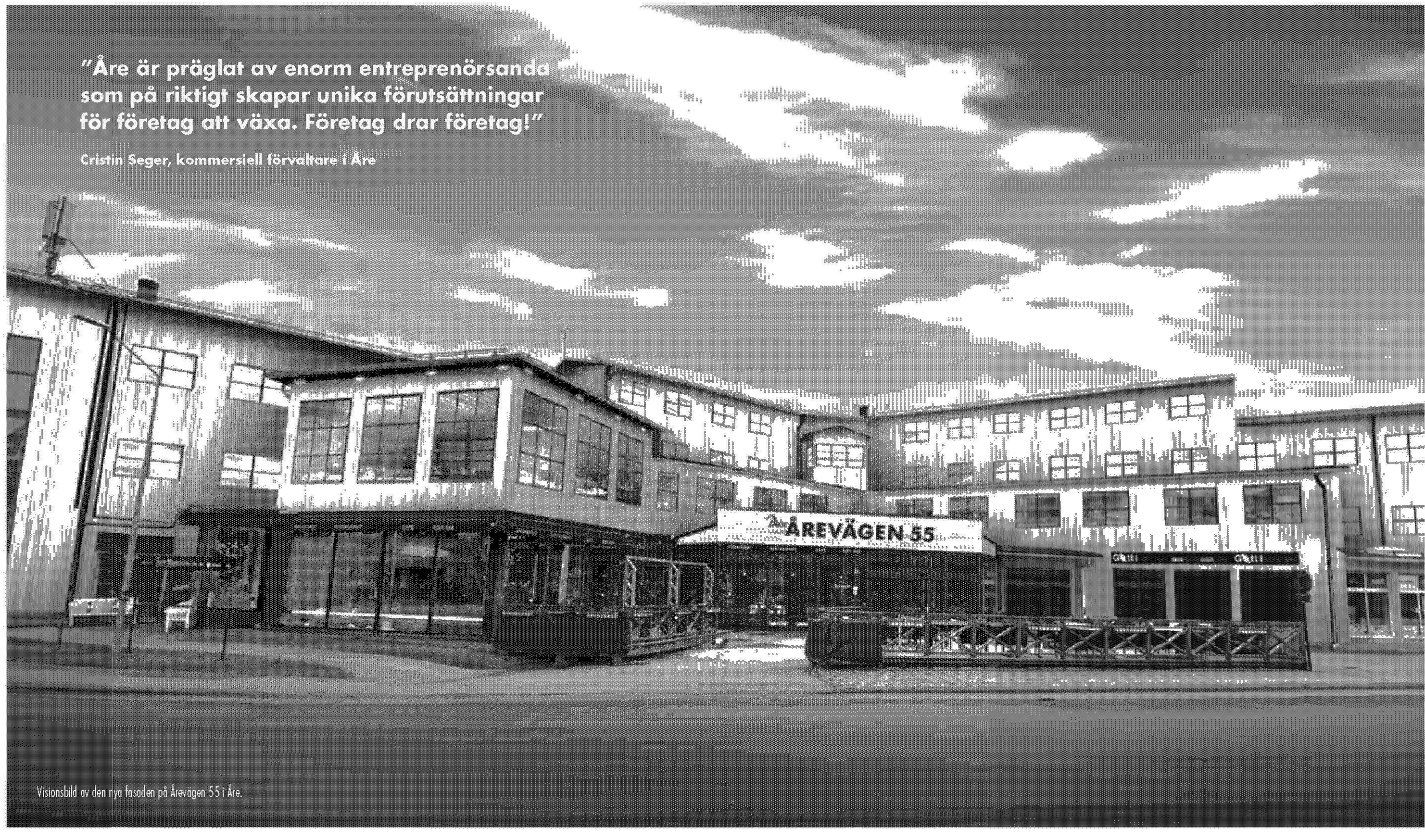
Visionsbild av lägenhet i kvarteret Vale, Umeå.

Kvarteret Vale i Umeå

Med flexibla kontor, lokaler för urban service och välplanerade bostäder i miljöcertifierade byggnader skapar vi det nya kvarteret Vale vid Vasaplan i centrala Umeå. Första hyresgäst att ta plats i kvarteret blir Försäkringskassan under Q2 2025, med vilka vi tecknat ett grönt hyresavtal om 3 300 kvm ändamålsenliga kontorsytor. Projektet är klart för byggstart 2023. Kvarteret i sin helhet beräknas stå färdigt 2026.

- Förtätning i centrala Umeå med ca 5 000 kvm kommersiella lokaler och 50 lägenheter
- Mervärden för andra hyresgäster genom ökade flöden
- Miljöcertifieras enligt Svanen och BREEAM In-Use
- Återbruksinventering utförd. Mer om återbruk i Vale på sidan 56.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A67E2D4C0E8154C025A1364E09
Document ID:
2481CF7697E346C6665168E8D9C7B654



”Åre är präglat av enorm entreprenörsanda som på riktigt skapar unika förutsättningar för företag att växa. Företag drar företag!”

Cristin Seger, kommersiell förvaltare i Åre

Visionsbild av den nya fasaden på Årevägen 55 i Åre.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3FBA57E2D4C0E815402B51384309
Document ID:
2481CF2697E346C66651E8D9CBB654

Transaktioner

Med vårt transaktionsteam i spetsen optimerar vi vårt ägande och skapar förutsättningar för att ytterligare stärka vår affär. Vår starka lokala förankring och breda kunskap om våra städer är en stor konkurrensfördel och vi gör många affärer genom våra goda relationer. Vi är långsiktiga och gör gärna flera affärer med samma motpart.



Henrik Sjöstrand, transaktionsansvarig, och Annie Franzon, transaktionschef

Marknad och aktiviteter 2022

En transaktionsintensiv första del av 2022 har resulterat i många avslutade bra affärer och vi har haft ett tydligt fokus att stärka vår position genom förvärv i flera av våra städer. Transaktionsmarkanden under slutet av 2022 har varit avvaktande och osäkerheten kring både konjunktur, finansieringskostnader och fastighetsvärden påverkar både vilja och möjligheten till transaktioner.

Totalt har vi förvärvat och tillträtt 28 fastigheter för 2 004 mkr kronor (695 mkr 2021). Dessa har både hyres- och utvecklingspotential samt en initial direktavkastning över 5 procent. Bland annat förvärvade vi 12 fastigheter i attraktiva lägen i Falun och Borlänge bestående av bostäder och kommersiella lokaler med stor utvecklingspotential. I Skellefteå har vi gjort flera förvärv nära våra befintliga fastigheter i starka lägen där vi ser ytterligare utvecklingsmöjligheter, samt förvärvat flera spännande byggrätter. Vi har också gjort strategiska förvärv i Luleå, Gävle och Sundsvall där den senare är en iögonfallande vacker byggnad i anrika Stenstan med ett 15 år långt grönt hyresavtal med Nordic Choice Hotels som hyresgäst och ett årligt hyresvärde på 11,6 mkr.

Vi brukar prata om att vi gör förvärv med potential. Ett lysande exempel på detta är den nyligen förvärvad fastigheten Djurläkaren 13 i centrala Östersund som under flera år haft stora vakanta ytor. Efter enbart några månader i vår ägo har ett nytt premiumgym etablerat sig med ett årligt hyresvärde på 3,7 mkr. Vi har även uppgraderat ett tiotal lägenheter med ökade hyresintäkter som följd. Ett sant lyft för fastigheten och kvarteret, en bra affär för oss och ett bevis på hur viktigt det är att vara aktiva på vår marknad. Se mer på sidan 41.

Förvärv mot ett grönare fastighetsbestånd

Vårt mål om 55 procent gröna fastigheter till år 2026 handlar om att utveckla en effektiv förvaltning och ett bestånd med låg risk. I våra förvärv är det därför viktigt att se potential och förstå vilka möjligheter och utmaningar som finns kopplat till miljöcertifiering, klimatrisk och energilösningar. Med rätt förvärv och anpassade handlingsplaner kan vi driva bolaget i den riktning vi satt upp.

Marknaden och fokus framåt

Vi har fortsatt fokus på affärer och med en hög förvärvstakt i ryggen gör vi en portföljanalys där vi ser över våra möjligheter. Vi kan välja att avyttra när en fastighet nått sin fulla potential och när det finns en relevant köpare. Vi har fortsatt pågående dialoger om både avyttring och förvärv inom olika segment i samtliga av våra städer. Även på vår marknad kommer vi märka att yielderna går upp, och vi kommer fortsatt kunna göra bra affärer till god avkastning. Detta på grund av att yielderna i våra städer generellt är högre samtidigt som hyrorna är relativt låga med potential att höjas.

"Vi har under året kompletterat vårt bestånd med attraktiva fastigheter i flera av våra städer"

Annie Franzon, transaktionschef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2697E3A6C6665E6E8D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B5EED4C2E5F4C0C91394609

Djurläkaren 13 i Östersund

Förvärv med potential där effektiv fastighetsutveckling har genomförts på kort tid. Fastigheten hade under flera år många vakanta ytor, något som ändrades på bara några månader i vår ägo.

- Central fastighet med stor potential
- Vakanta ytor fyllda
- Ökat kassaflöde
- Uppgraderade lägenheter
- Nöjda hyresgäster
- Ökade hyresintäkter



Nyetablerade NPC Gym i Djurläkaren, Östersund.



Magasinen i Gävle.

Alderholmen 20:2 i Gävle

Strategiskt förvärv i expansiva stadsdelen Magasinen, där vi redan äger flertalet andra fastigheter.

- Kontorsfastighet i läge där efterfrågan på kontor växer
- Möjlighet att utveckla för fler hyresgäster
- Möjlighet till utbyggnad
- Område under stark utveckling
- Stärker beståndet i området för högre hyresutveckling

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A7E2D4C0E315402B1384309
Document ID:
2461DF2697E34CC6665168E8D9CBB654



Energiprojekt för ett grönare fastighetsbestånd

Energioptimering, miljöcertifiering och klimatanpassning är en del av vår vardag och under 2022 har vi haft ett stort fokus i vår förvaltning på att utveckla våra arbetssätt och stärka vår affär. Detta har resulterat i flertalet miljöcertifieringar, energieffektiviserande åtgärder och en energieffektivisering om 3,3 procent. Våra tekniska förvaltare och energioptimerare arbetar nära kommersiella förvaltare, uthyrare och projektledare.

I samtliga av våra städer pågår energiprojekt och strukturerade insatser för att förflytta oss mot ett mer hållbart bestånd. Bland annat har vi under 2022 i Luleå investerat 3,2 miljoner när vi bytt ut och uppgraderat ventilationsaggregat, fjärrvärmeväxlare och ledbelysning på fastigheten Djuret 3. Med dessa åtgärder minskar vi elanvändningen med 30 procent och fjärrvärmeanvändningen med 46 procent.

I Sundsvall har vi utrustat Skatteverkets nya kontor med smarta lösningar för energi och teknik och gjort fastigheten digitalt uppkopplad. Bland annat har vi ökat nyttjandegraden på befintlig värmepump genom att ansluta till köldbärarsystemet. Fastigheten miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use, very good.

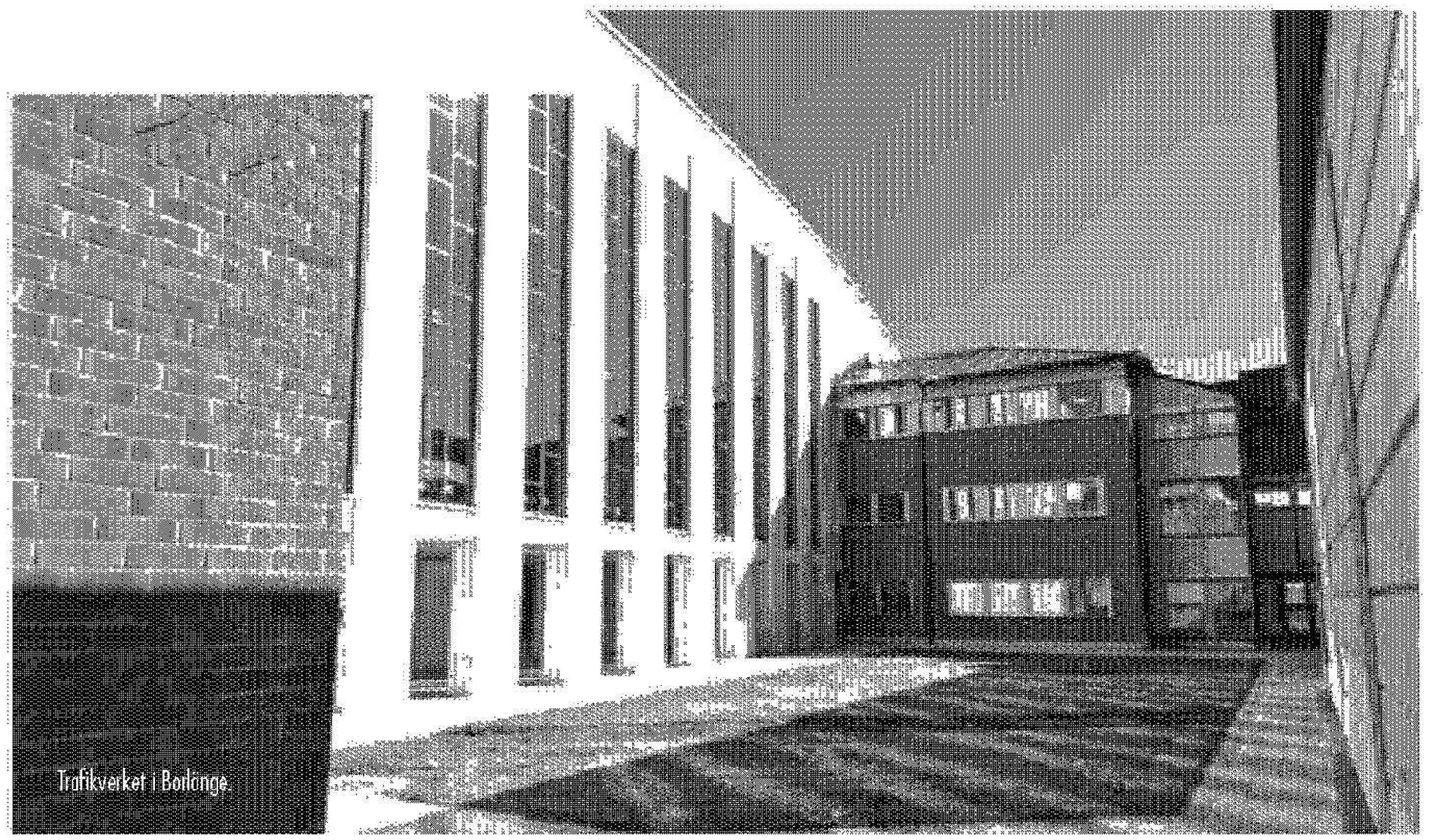
Trafikverkets nyligen färdigställda huvudkontor i Borlänge är ett intressant miljöprojekt ur många hänseenden. Genom att utveckla de befintliga byggnaderna med en träellips har vi en klimatpåverkan om endast cirka åtta procent jämfört med nyproduktion av motsvarande yta och genom att använda trästomme och aktiva materialval blir klimatpåverkan cirka 50 procent lägre jämfört med betongstomme och mer traditionella val. Under våren 2023 installeras även en cirka 760 kvm stor solcellsanläggning på en av huskropparna och därmed höjs miljöprestandan ytterligare.

I Falun utvecklar vi en kontorsfastighet för Statens servicecenter och bedriver samtidigt ett energiprojekt i syfte att förbättra fastighetens totala energiprestanda. Vi installerar fjärrvärme, fjärrkyla och sätter in energieffektiva ventilationsaggregat och styrsystem och planerar för att montera en solcellsanläggning på taket. Insatserna beräknas förbättra byggnadens totala energiprestanda med cirka 45 procent.

Vi utför omfattande energioptimerings- och kostnadsbesparingsåtgärder i stadsdelen Frösö Strand i Östersund med fokus på ventilation och belysning. Beräknad energibesparing är 520 MWh/år. Vi har också ett stort pågående energiprojekt i en fastighet som huserar region Jämtland Härjedalens ambulanshelikoptrar. Optimering av värmesystemet har redan gett en energiminskning med cirka 30 procent. När projektet är färdigt minskar vi vår värme- och elförbrukning från 350 kWh/kvm till 190 kWh/kvm.

I Gävle installerar vi 118 stycken 550 W solpaneler på vårt nyproduktionsprojekt i Gävle Bro med en beräknad produktion på cirka 50 000 kWh/år. Fastigheten ska miljöcertifieras enligt BREEAM-SE, lägst med betyg very good.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3E5B5E2D4C0E5F4C025A1364329
Document ID:
2481CF2697E84CC6657E5B90CB6654



Trafikverket i Borlänge.

Solceller på Trafikverket i Borlänge

Trafikverkets nya huvudkontor i Borlänge som resulterat i en spektakulär ellips i trä och glas som binder ihop de tio befintliga, totalrenoverade huskropparna är ett spännande återbruksprojekt med stora miljövinster. Med nya solpaneler blir miljöprestandan ännu högre.

- Yta solpaneler ca 760 kvm
- Installerad toppeffekt ca 152 kWp
- Beräknad produktion ca 120 000 kWh/år
- Färdigställs under våren 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D5F6A5F5E2D4C2E5F4C025A1304299
Document ID:
2461F2697E3A9C0665A6E8D0CB6654

Ventilation och belysning på Frösö Strand

Fastighet på Frösö Strand i Östersund har genomgått stora optimeringsåtgärder där bland annat 1 051 armaturer utomhus och inomhus uppgraderats till energieffektiv ledbelysning. Dessutom har fläktväggar monterats och värmeväxlare setts över för optimerad funktion.

- Avkastning investringar: 10 procent
- Beräknad energibesparing 520 MWh/år
- Ca 600 000 kr/år i kostnadsbesparingar från energieffektiviseringsåtgärder



Frösö strand.

Balanserad finansiell risk

Diös har en stark finansiell ställning och ett stabilt kassaflöde. Vår affär är kapitalintensiv och tillgången till finansiering till konkurrenskraftiga villkor är en grundförutsättning för att skapa en attraktiv totalavkastning. För att bedriva fortsatt utveckling är det därför viktigt att bygga och bibehålla goda relationer med våra kreditgivare, som till största delen är nordiska banker.

Finansiella förutsättningar

Under 2022 har vi lämnat det nollräntelåge som vi befunnit oss i sedan 2014. Styrräntan i Sverige har höjts med 2,5 procent under kort tid för att stävja den rådande höga inflationstakten. Parallellt har Riksbankens stimulanser på obligationsmarknaden minskat. Sammantaget har det lett till högre basräntor samt stigande marginaler och ändrade villkor på kapitalmarknaden, vilket påverkat möjligheten till kapitalanskaffning till lika attraktiva villkor som under 2021. Villkoren för bankfinansiering är väsentligt mycket bättre än kapitalmarknaden för närvarande, dock ser vi även här stigande marginaler. Under andra halvåret 2022 har tillväxttakten inom svenska noterade fastighetsbolag avtagit och transaktionsaktiviteten har avsevärt minskat, vilket bland annat beror på en orolig geopolitisk omvärld och ändrade finansiella förutsättningar.

Balanserad risk

Vi fortsätter att välja en relativt kort räntebindning då vår bedömning är att det långsiktigt är det mest gynnsammma för bolaget. Vi känner oss trygga i att vårt starka kassaflöde kan hantera de ökade räntekostnader vi nu möter. Vår balanserade skuldsättning medger fortsatt goda förutsättningar för fler lönsamma investeringar under kommande år. Vidare är vår bedömning att Riksbankens räntehöjningar kommer avslutas under 2023 och bytas mot framtida räntesänkningar för att möta en svagare konjunktur, vilket snabbt skulle få positiv effekt på vårt finansnetto.

Finansieringsstruktur och hantering

Finansieringsverksamheten ska tillgodose fastighetsverksamhetens kapitalbehov samt hantera koncernens finansiella risker. För att skapa en god balans eftersträvas en flexibel, väl avvägd och kostnadseffektiv finanseringstruktur där risker och kostnader ställs mot möjligheter och intäkter. Riktlinjerna i Finanspolicyn syftar till att trygga bolagets finansiella stabilitet. Styrelsen ser årligen över Finanspolicyn.

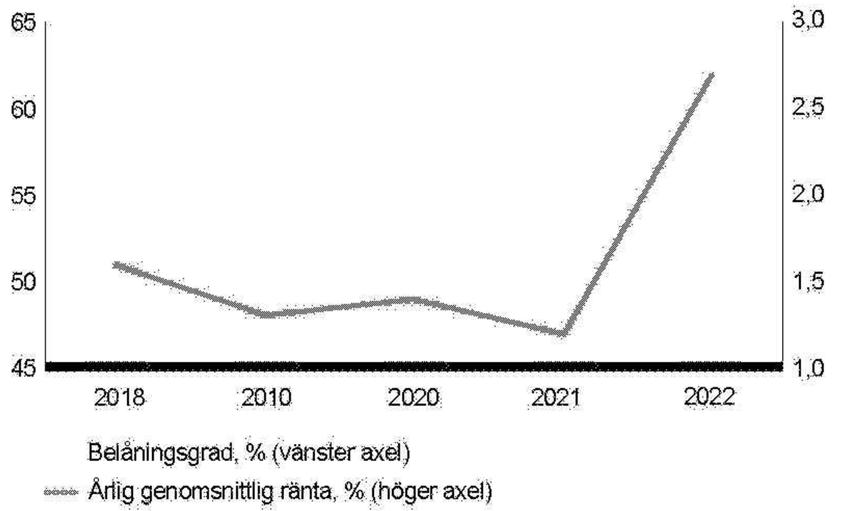
Den operativa hanteringen av upplåning och riskhantering sköts av finansavdelningen. Därtill finns ett finansråd som bereder och ger råd till styrelsen gällande finansfrågor. Våra räntebärande skulder består av banklån, säkerställda och icke säkerställda obligationer och certifikat. Finansieringen sker främst mot direkt eller indirekt pant i fastigheter. Vi bedömer att nuvarande struktur ger en god diversifiering och en kostnadseffektiv finansiering. Vi ser löpande över andra finansieringsmöjligheter i takt med att behov, omvärldsfaktorer och bolagets storlek förändras.

Grön finansiering

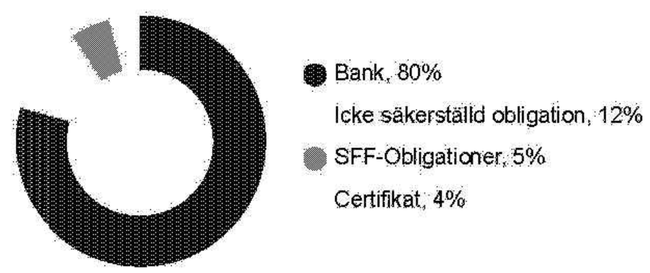
Vårt hållbarhetsarbete genomsyrar hela verksamheten och skapar förutsättningar för att all finansiering ska vara grön senast 2026. Då finansieringen sker direkt eller indirekt mot fastigheter som säkerhet innebär det att våra fastigheter måste uppfylla de krav vi har uppsatt i vårt gröna finansieringsramverk, eller i våra andra gröna finansieringslösningar. Finansieringsramverket, som uppdaterades hösten 2021, är världens första gröna finansieringsramverk i enlighet med EU-taxonomi och föreslagen European Green Bond Standard och följer således harmoniserade och fastställda kriterier inom Europa. Grön finansiering ger oss bättre tillgång till kapitalmarknaden och ger generellt bättre finansieringsvillkor.

För vår del är det självklart att hållbarhetsfrågorna kopplas ihop med finansieringsverksamheten och att vi sätter mål som leder mot att vi tar vårt ansvar inom verksamhetens alla delar.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTA



RÄNTEBÄRANDE SKULDER



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B5E2D4C2E3F4D2C1384E09
Document ID:
2491DF2697E346C66651BED90CB6654



”Vi har en stabil finansiell ställning och ett starkt kassaflöde. För oss är det en självklarhet att hållbarhets-frågorna kopplas ihop med finansieringsverksamheten.”

Rolf Larsson, CFO

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43F8B5E2D4C0E81540A2A1344609
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2597E849C6665E8D90CB9654



Linnéa Lord, hållbarhetscontroller.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A67EAD24C2E3540285A1364E09

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF7697E846C6665516E8D9C7B6654

Investeringar för framtiden

Vi investerar i vår fastighetsportfölj för att göra den mer attraktiv, mer resurseffektiv och mer robust. Vi vill ta ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar genom hela affärsmodellen, vilket idag också efterfrågas av våra hyresgäster, medarbetare och aktieägare.

Som marknadsledare i tio städer har vi stora möjligheter att göra skillnad och skapa värde för hyresgäster, aktieägare, medarbetare och för de som lever och verkar i våra städer. Det gör vi genom förvaltning och utveckling av våra fastigheter, kvarter och stadsdelar.

Vi verkar i en bransch där medvetenheten är stor kring fastighetsbolagens påverkan på klimatet. Trots konkurrens inom många områden är hållbarhet ett ämne där det idag delas kunskap och erfarenheter aktörer emellan. Idag finns vi med i både nationella och regionala samarbeten med stort fokus på att hitta långsiktiga lösningar för att bygga och förvalta med såväl lägre klimatpåverkan som för ett samhälle anpassat för ett förändrat klimat. Vi är stolta över att det idag finns ett stort gemensamt driv för att skapa förändring.

Utvecklingen i omvärlden gällande allt från extremväder till konflikter och stress i samhället har skapat mer vilja och förståelse för strategi och riskhantering gällande både miljömässiga och sociala hållbarhetsfrågor och ses som viktiga delar i en långsiktigt hållbar affär.

Genom tydliga mål, bra uppföljning och effektiva verktyg har vi internt skapat förutsättningar för att skapa ett mer attraktivt erbjudande och ett mer robust fastighetsbestånd.

Vi har valt att dela upp vår väg mot mer hållbara städer i tre fokusområden: miljö och klimat, människor och schyssta affärer. På kommande sidor beskrivs varje område inklusive specifika mål och aktiviteter mer ingående.

Vår hållbarhetsrapport är utformad enligt GRI:s rekommendationer och innehåller både information enligt TCFD[1] och EU:s taxonomi. Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av våra revisorer och finns på sidorna 114–138. En kompletterande EPRA-bilaga finns tillgänglig på vår hemsida.

[1] *TCFD beskrivs mer ingående på sidorna 126-127.*

Vår omvärld

Agenda 2030

FN:s utvecklingsmål spelar en viktig roll i förståelsen för utmaningar och möjligheter med att nå en hållbar utveckling.

FN Global Compact

Juni 2017 skrev vi under FN Global Compact. Vår uppförandekod är utvecklad utifrån de 10 principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Vi rapporterar årligen vår COP, Communication on Progress, till Global Compact.

SBTi

Vårt klimatmål om att halvera utsläppen till senast 2030 är godkänt av SBTi, Science Based Targets initiative. Målet omfattar scope 1 och 2 och har basår 2018.

Miljö och klimat handlar om att skapa förutsättningar för ett bra liv på vår planet.

Människor står i fokus när vi förvaltar och utvecklar våra fastigheter och städer.

Schyssta affärer är vårt sätt att skapa långsiktiga relationer och kroka arm i omställningen till ett mer hållbart samhälle.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43F8B5E2DA0C0E5E4C0A2A1384609
Document ID:
2461CF2597E849C66655E8D90CB6654

Långsiktiga mål

till senast 2045 i hela värdekedjan

från verksamheten till 2030

till 2026

Mål 2023

energieffektivisering årligen

av våra fastigheter ska ha primärenergital under 85 kWh/kvm

Miljö och klimat

Ett grönare fastighetsbestånd

Vi vill att vår förvaltning och fastighetsutveckling ska förflytta fastighetsbeståndet på den gröna skalan. Genom att jobba med det som är värdeskapande i miljöcertifieringen BREEAM In-Use, samtidigt som vi energieffektiviserar, sker en succesiv förflyttning. Vi kan då öka attraktiviteten för hyresgäster, effektivisera förvaltningen, skapa mer kostnadseffektiva fastigheter och engagemang bland medarbetarna. En förflyttning i högre tempo och med tydligare hållbarhetsfokus kan också locka mer kapital och skapa goda förutsättningar för finansiering. Vi har definierat vad vi idag kallar en grön fastighet och har satt upp kriterierna: Miljöcertifiering till BREEAM In-Use, very good eller motsvarande, primärenergital under 85 kWh/kvm samt klimatriskanalys.

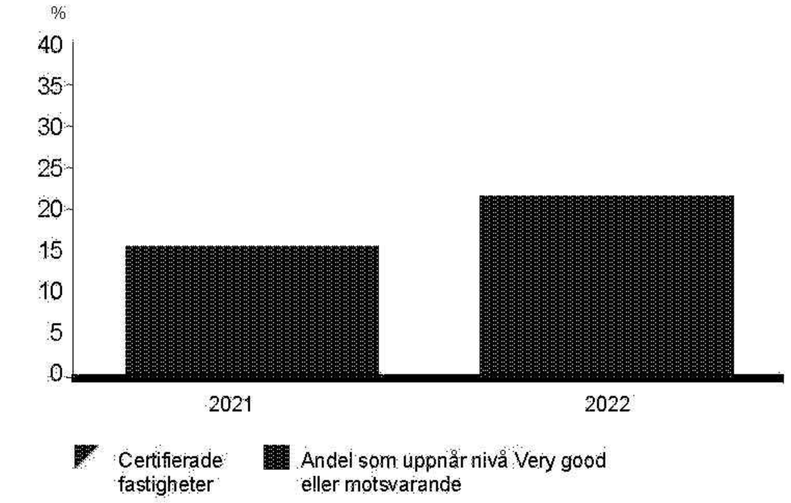
Klimatsmartare byggen

Utsläpp från byggproduktion är en stor utsläppspost som vi har stor rådighet över. Det sker en snabb utveckling i branschen samtidigt som att nationella byggregler och krav från EU utvecklas för att sätta ytterligare press. Vi miljöcertifierar all vår nyproduktion och väljer miljöcertifiering utifrån vad som blir mest värdeskapande i respektive projekt. Det vi ser nu är att taxonomins krav på bygg och fastighet sätter sin prägel i certifieringssystemen och likriktar alla typer av miljö och klimatkrav. Detta skapar tydliga förutsättningar framåt och gör att vi kan samarbeta inom fastighetsbranschen och tillsammans med våra byggentreprenörer för att hitta arbetssätt och lösningar som både är långsiktiga, lönsamma och mer hållbara.

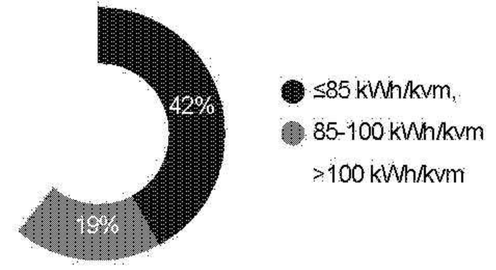
En förändrad spelplan

Priset på ursprungsmärkt el stiger kraftigt, tillgången på effekt på elnätet, leveranstiden på produkter och materialbrist inom både bygg och teknik sätter upp nya förutsättningar för omställning. Samtidigt som vi har ett nytt klimat att verka i ökar också förståelsen för risker och möjligheter och hållbarhetstrender där återbruk skulle kunna vara en lösning som blir både är ekonomiskt och miljömässigt hållbar.

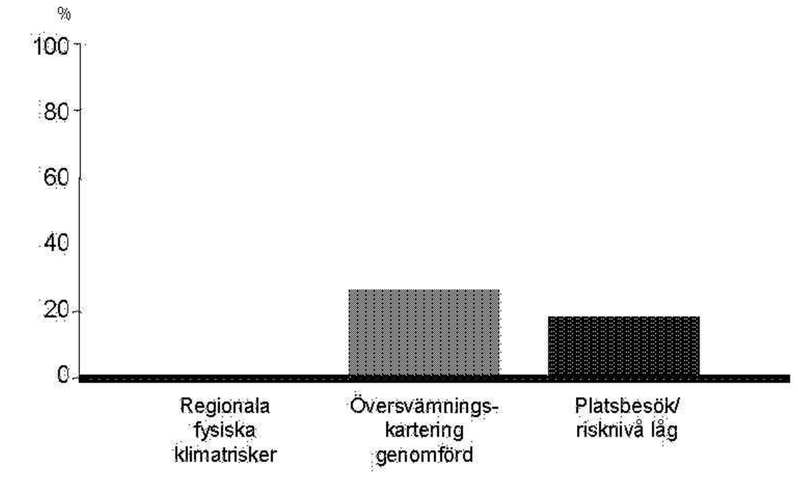
CERTIFIERADE FASTIGHETER, ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



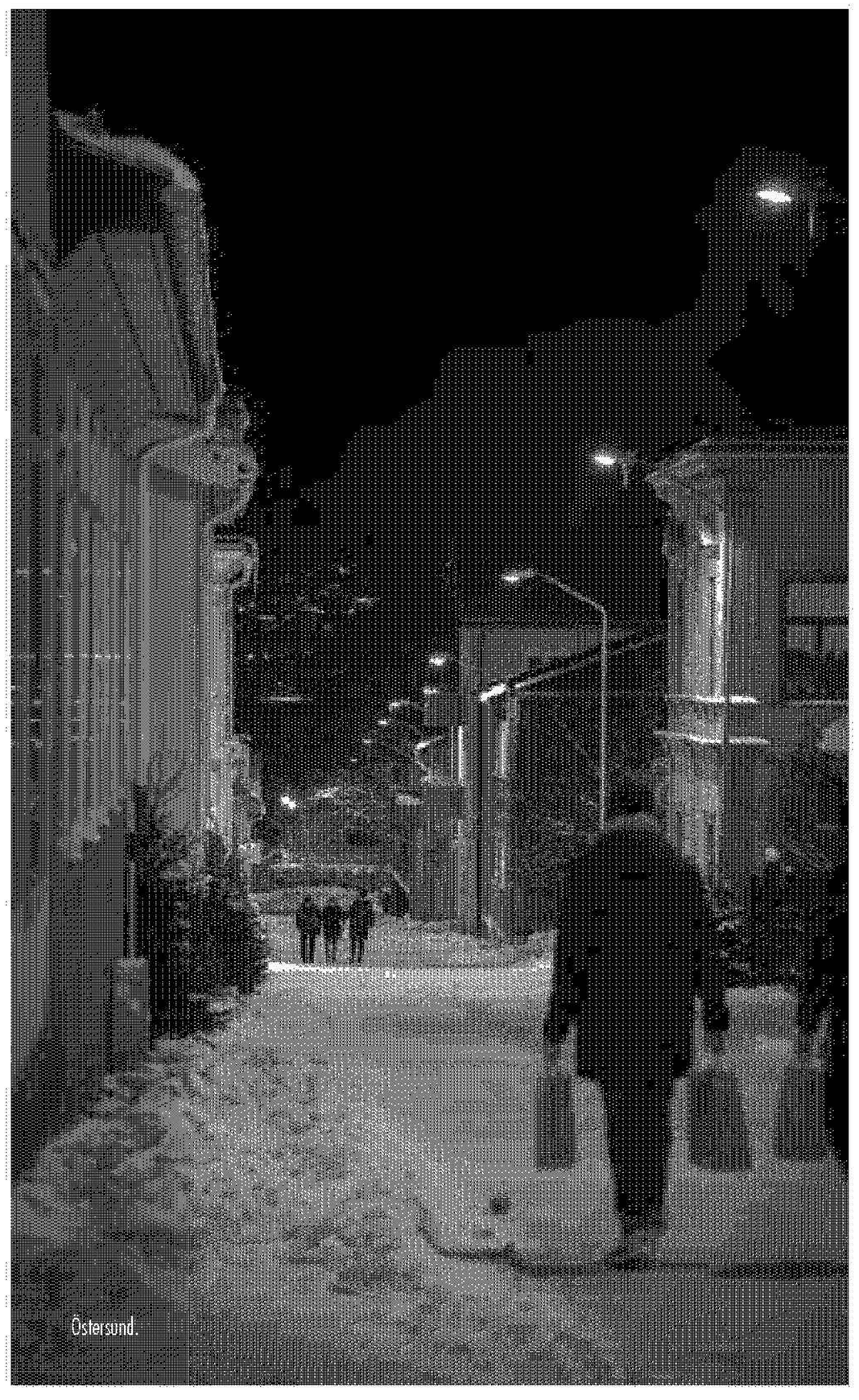
PRIMÄRENERGITAL, ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



KLIMATRISKANALYSER, ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
24615F2597E8496C66656E8D90CB665A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43F8B5EE2D4C0E8154C0C8134463C8



Östersund.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2697E84C0665E8D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43E8B5E2DA0C3E54C023139A439

”Nattvandringarna har påvisat flera relativt enkla effektiviseringsåtgärder som kommer göra skillnad för våra hyresgäster.”

Tomas Johansson,
teknik- och energiansvarig

Nattvandring

Vi är övertygade om att en av de bästa energisparåtgärderna är att ha god kännedom om hur våra fastigheter beter sig under dygnets alla timmar. För att säkerställa att vi vet vad som händer i våra byggnader när människorna som vistas där släckt ner och gått hem från sina kontor har våra lokala team genomfört nattvandringar där beståndet i respektive stad noggrant skannats av efter optimeringsmöjligheter.

Under nattvandringen sluter hela bolaget upp i ett gemensamt uppdrag – att bidra till bolagets energi- och hållbarhetsmål. Under vandringen kontrolleras fastigheterna både utvändigt och invändigt: lyser det i ytor som inte behöver vara belysta kvälls- och nattetid, överensstämmer ventilationens drifttid med hyresgästernas arbetstider, är temperaturen rätt inställd och sluter dörrar och fönster tätt? Vetskap om hur energin används innebär inte bara miljömässig och ekonomisk effektivisering, det har också positiv inverkan på våra hyresgästers inomhusmiljö. Dessutom bidrar det till ökad förståelse och starkare engagemang hos alla medarbetare, oavsett roll i bolaget.

Genom att få en överblicksbild av kvarteren ges vi också möjlighet att se över sociala och varumärkesrelaterade faktorer i området. Finns det något vi kan göra för att öka den upplevda tryggheten på våra platser? Finns det tillräcklig och fungerande skyltning och belysning på fasaderna och hur är fastighetens allmänna skick?

Löpande under nattvandringen dokumenteras insikter och åtgärder för att kunna upprätta handlingsplaner som stärker vårt energieffektiviserande arbete och för oss närmare vårt mål om minst halverade koldioxidutsläpp till 2030. Detta i kombination med vår vardagliga dialog med våra hyresgäster bidrar till välmående i hela kedjan från hyresgäst och fastighet, till klimatet i stort.

Ställningstagande

mot diskriminering och trakasserier

i arbetet

Mål 2023

Bibehållen

Rekommendationsvilja

Människor

Nya förutsättningar

Som arbetsgivare, hyresvärd och stadsutvecklare behöver vi förstå och utvecklas tillsammans med vår omvärld. Vi fortsätter därför att utveckla våra ledare, och medarbetare via vår kompetensarena. Vi tror på att dela kompetens internt och utvecklas och lära av varandra, samtidigt är det viktigt att vi följer och får förståelse för ändrade förutsättningar i samhället runt omkring oss. För en välmående och framgångsrik verksamhet arbetar vi strategiskt för jämställdhet och mångfald i organisationen. Vi arbetar aktivt med att locka kvinnor till ledande positioner inom bolaget vilket lett till att vi idag har en jämn könsfördelning i våra chefsled. Året avslutades med en satsning på mångfald och inkluderingsutbildning för våra chefer, ett tema som vi kommer att bygga vidare på under 2023.

Våra medarbetare

För att mäta och följa upp hur våra medarbetare mår, använder vi oss av ett interaktivt verktyg som mäter ambassadörskap eNPS[1]. Vårt eNPS för 2022 ligger på 48 (45) på en skala mellan -100 och 100 där jämförelseindex[2] ligger runt 10, och branschindex är 18 (24). Vi är stolta över vår höga rekommendationsvilja, som har legat fortsatt högt under pandemin med bibehållet engagemang hos våra medarbetare.

Vi har en stark företagskultur och vi tycker om att vara på kontoret. Det visar att våra utvecklingssatsningar på starka team samt att vi nu är tillbaka på kontoren slår positivt i våra mätningar, något som syns i att vi tar ett kliv upp i eNPS-mätningen.

För att satsa ytterligare på våra medarbetares välmående har vi utökat friskvårdsbidraget för alla och infört hälsoundersökningar.

Under året har vi bland annat förstärkt organisationen genom en ny tjänst som Energi- och teknikansvarig, utökat teamen som jobbar med hållbarhet och digitalisering, samt förstärkt vår projektorganisation.

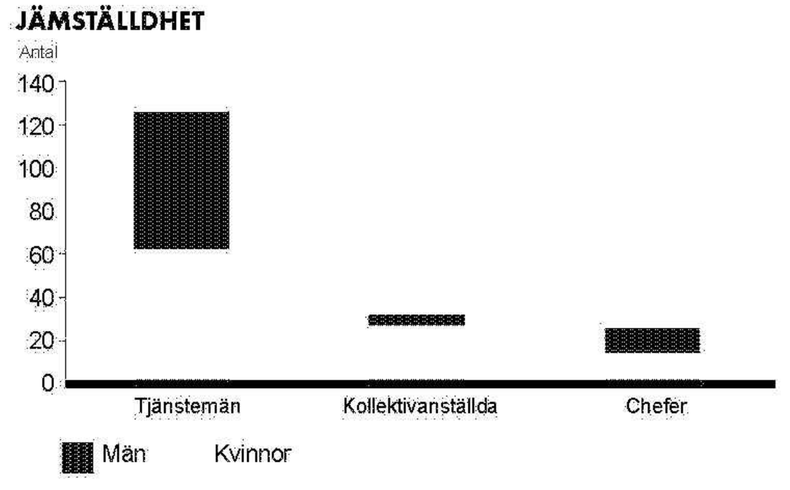
Våra hyresgäster

Nöjda hyresgäster är en förutsättning för att vi ska fortsätta utveckla och stärka vår affär. En viktig del är att förstå hur vi kan hjälpa våra hyresgäster att utvecklas genom rätt lokaler och på rätt plats i våra städer. Det gör vi genom våra lokala affärsteam. Vi mäter hur nöjda våra hyresgäster är genom en årlig uppföljning av vårt nöjdkundindex, NKI. Resultatet från årets uppföljning visar en stabil hög nivå om 72, en ökning mot föregående års 71.

[1] Employee Net Promoter Score är ett mått på hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till en vän eller en bekant.

[2] Index (10) är genomsnittligt eNPS bland de företag som använder sig av verktyget.

JÄMSTÄLLDHET



ORGANISATION

	2022	2021	2020
Antal medarbetare per den 31 dec	157	144	162
varav i den lokala förvaltningen	101	95	109
Antal som slutade under året	20	27	11
varav pensionering	2	2	2
Antal nyanställda under året	36	10	23
Personalomsättning, %	11,8	6,5	7,0

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3FBA7E2D4C0E3E54D25A1334309
Document ID:
2461CF2697E34C0665A6E8D9C2B654



Kristina Grahn-Persson, chef hållbara affärer.

Diös Academy – vår kompetensarena

Genom Diös Academy utbildar och inspirerar vi våra team. Det bidrar till ökad kunskap och bättre självförtroende bland våra kompetenta och engagerade medarbetare, vilket i sin tur leder till fler lönsamma affärer, långsiktiga hyresgästrelationer och att vi når våra mål.

Vi vet också att vidareutbildning och kontinuerlig utveckling är viktigt för att vi ska fortsätta vara attraktiva som arbetsgivare och konkurrenskraftiga på marknaden. Våra medarbetarundersökningar visar på god effekt och vi har stärkt vårt resultat gällande personlig utveckling kontinuerligt.

Inom Diös Academy arrangerar vi utbildningar, workshops, trendspaningar, inspirationsföreläsningar och mycket mer. Vi blandar fysiska träffar med digitala möten och utbildningar.

Under 2023 fortsätter vi att fokusera på rollspecifika utbildningar. Vi kommer också ha ett stort fokus på vår lansering av en ny digital kompetensarena som ger oss större möjligheter till att skapa och utveckla utbildningar efter våra behov. Vår kompetensarena Diös Academy är en av våra främsta konkurrensfördelar.

”Vår grundfilosofi är att anställa människor som är duktiga på att bygga relationer och som brinner för att göra affärer. Vi vet att det är en vinnande strategi. Med vårt Diös Academy skapar vi rätt förutsättningar för våra medarbetares kompetensutveckling.”

Kristina Grahn-Persson,
chef hållbara affärer

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2481DF7697E346C6665163E8D9D7B6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A7E2D24C0E3154C025A1364E09



Schyssta affärer

Högt förtroende

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. Vår uppförandekod är utvecklad utifrån principerna i FN Global Compact och sätter kraven för hur verksamheten ska bedrivas med ansvar för människor, miljö och samhälle. Alla våra affärer görs i överensstämmelse med gällande lagar och regler.

Visselblåsartjänst

För att möjliggöra enkel och anonym rapportering av gällande avvikelser från uppförandekod eller andra oegentligheter har vi en extern visselblåsartjänst på vår hemsida. Under 2022 har inga anmälningar om misstänkta överträdelser inkommit.

Personuppgifter

Behandling av personuppgifter och skydd av personlig integritet omfattas av vår dataskyddspolicy som utgår från allmänna dataskyddsförordningen (GDPR).

Grön finansiering

Under hösten 2021 lanserade vi världens första gröna finansieringsramverk som är i enlighet med EU:s taxonomi och föreslagen European Green Bond standard. EU:s taxonomi skapar förutsättningar för en mer jämförbar och transparent rapportering med tydliga definitioner för vad som anses bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. Att jobba för att skapa mer utrymme för grön finansiering ger oss bättre tillgång till bank- och kapitalmarknaden och generellt bättre finansieringsvillkor.

Ansvarsfull affärsverksamhet

Att bedriva en ansvarsfull affärsverksamhet handlar om att bidra till det skattesystem som idag finansierar vårt välfärdssystem. Att följa gällande skatteregler och betala rätt 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. Utöver redovisad inkomstskatt betalar vi fastighetsskatt, mervärdesskatt, sociala avgifter, energiskatt, stämpelskatt och löneskatt.

Transparens och rätt informationsgivning

EU-taxonomin

Under 2021 upprättade vi världens första taxonomianpassade finansieringsramverk. Vi rapporterar i år för första gången hur stor andel av vår verksamhet som är förenlig med taxonomiförordningen.

TCFD

Vi har under året påbörjat ett arbete att djupare analysera klimatrelaterade risker och möjligheter. Läs mer på sidorna 126-127.

EPRA sBPR

2017-2020 uppnådde vi EPRA:s högsta nivå för vår hållbarhetsrapportering.

GRESB

Sedan 2018 har vi rapporterat årlig hållbarhetsdata till GRESB. Från år 2018 har vi förbättrat vårt resultat från 56 till 66 poäng.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249CF7997E3A6C6665163E8D90CB8654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D73E5B97ED24C02E1E4C025A1384209



Göran Fonzén, affärschef, Julia Flink, hållbarhetsspecialist, Jörgen Johansson, kommersiell förvaltare, och Simon Holmström, fastighetstekniker, på besök hos hyresgästen Trafikverket i Umeå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43F6B57E2DA2CE8154C023A13944309

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF269728496C66651E8D90CB6654

Så påverkar vi klimatet

Scope 1 Våra direkta utsläpp

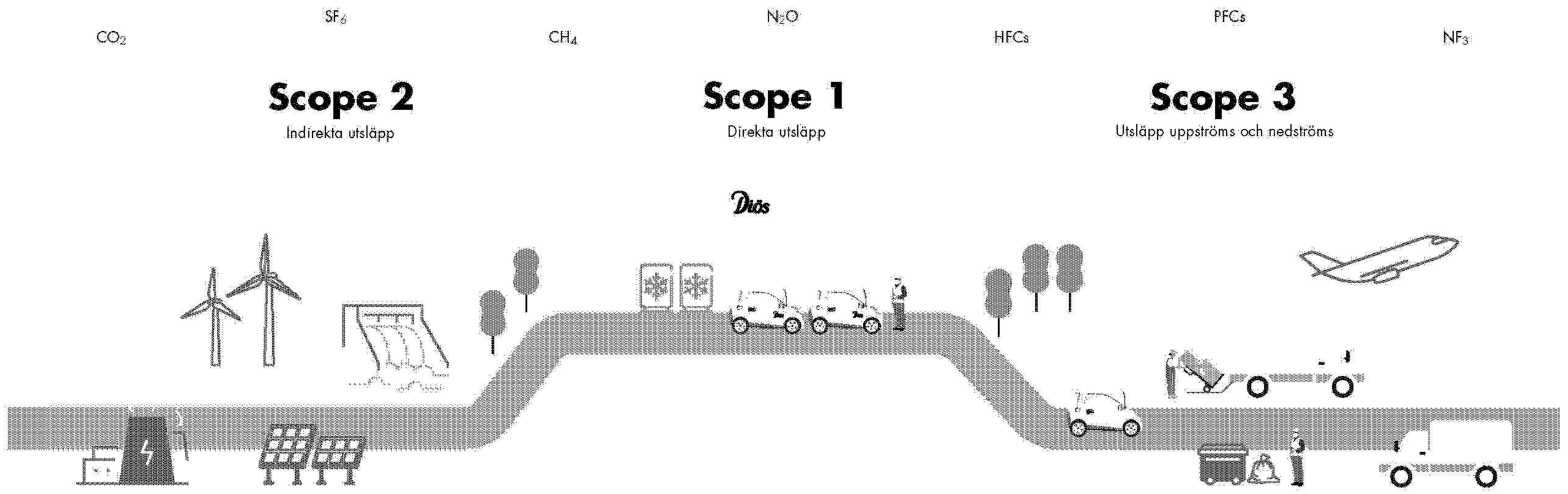
Våra direkta utsläpp kommer från läckage från köldmedieanläggningar samt bränslen till fordon. Vi har under 2022 gjort en översyn av våra utsläppsberäkningar från köldmedieanläggningar, den förbättrade kvaliteten skapar förutsättningar för välgrundade beslut och för planering av framtida anläggningar. Tack vare att vi gått över till 100 procent eldrivna servicebilar sparar vi cirka 30 ton koldioxidutsläpp per år för körningen.

Scope 2 Utsläpp från köpt energi

Energi är en ständigt aktuell fråga när man verkar i en region där vinterns kalla temperaturer har stor påverkan på energikostnaderna. Vi köper sedan 2015 enbart ursprungsmärkt el och köper totalt 98 procent fossilfri energi från våra leverantörer. Vi har ett energisparmål på -3 procent per år och vi ökar årligen vår egen elproduktion genom solcellsanläggningar på tak.

Scope 3 Utsläpp upp- och nedströms i vår värdekedja

Våra två största utsläppsposter inom scope 3 är våra egna byggprojekt samt hyresgästernas bilåkande. Rådigheten är betydligt större över byggprojekten än över hyresgästernas beteenden. För att minska utsläpp från byggande, jobbar vi med klimatberäkningar, miljöcertifieringar, återbruk och andra miljökrav i tidiga skeden. Vi kommer i ännu större utsträckning behöva kroka arm med våra leverantörer och entreprenörer för att tillsammans hitta kloka arbetssätt och klimatsmarta lösningar.



Läs mer om våra utsläpp kopplade till Scope 1–3 på sidan 117.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4F6B5EE2D4C0E8E4D025A1304209
Document ID:
2461DF2697E34C66651BE8D90CB6654

Så påverkas vi av klimatet

Under 2022 har vi utfört en riskanalys avseende klimatrelaterade fysiska risker. Riskbedömningen är gjord på regional nivå och fungerar som underlag för utökade, fastighetspecifika bedömningar. Tabellen nedan visar kartläggningen av sannolikheten för klimatrelaterade risker relevanta ur en svensk kontext. I vår region är ökad temperatur och översvämning till följd av nederbörd de mest sannolika klimatförändringarna. Det innebär att det är dessa risker vi i första hand beaktar i fastighetsspecifika bedömningar.

I tre av sju städer har vi också gjort fastighetsspecifika bedömningar tillsammans med vår förvaltning och extern expertis. Ett arbete som lär oss mer om översvämningsrisker och se över vilken beredskap vi har i förvaltningen för att kunna förebygga skador till följd av till exempel skyfall. Under 2023 fortsätter vi översvämningsanalyserna i fler städer.

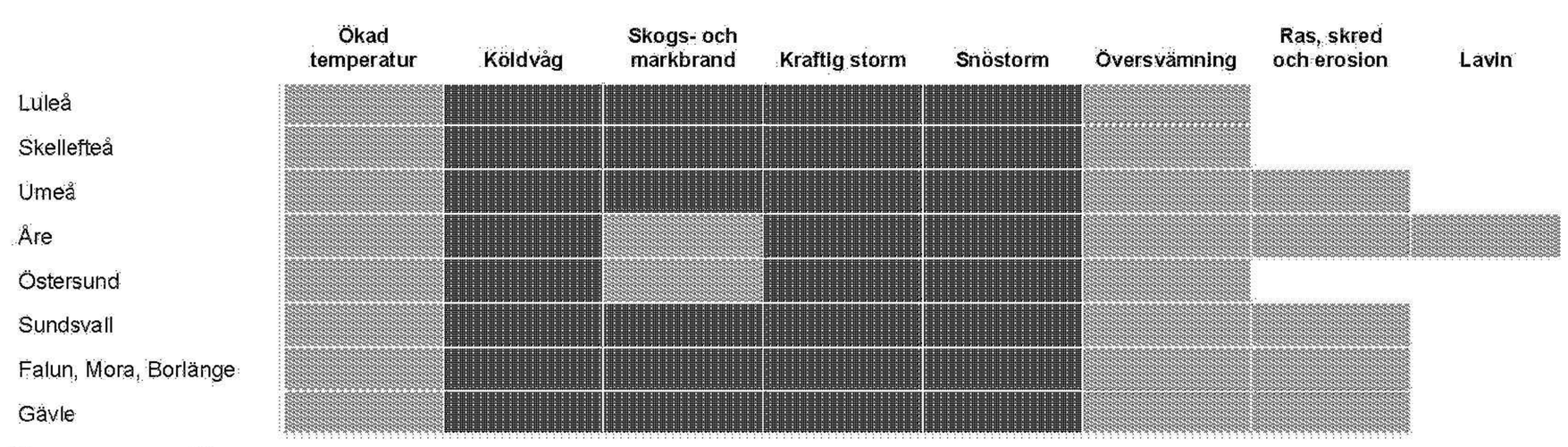
Vi har även gjort en genomgång av väsentliga övergångsrisker; policy, teknologi, marknad och rykte. Läs mer om vår riskanalys i avsnittet om TCFD på sidorna 126-127.

Idag finns på vår marknad en god tillgång på fossilfri energi, vilket gör att vi har fördelar både av ett lägre elpris än i andra delar av Sverige samt att vi inte i dagsläget behöver oroa oss för elbrist. Vi kan i nuläget också dra nytta av den gröna utvecklingen inom industrin som påverkar och sätter fokus på vår region.

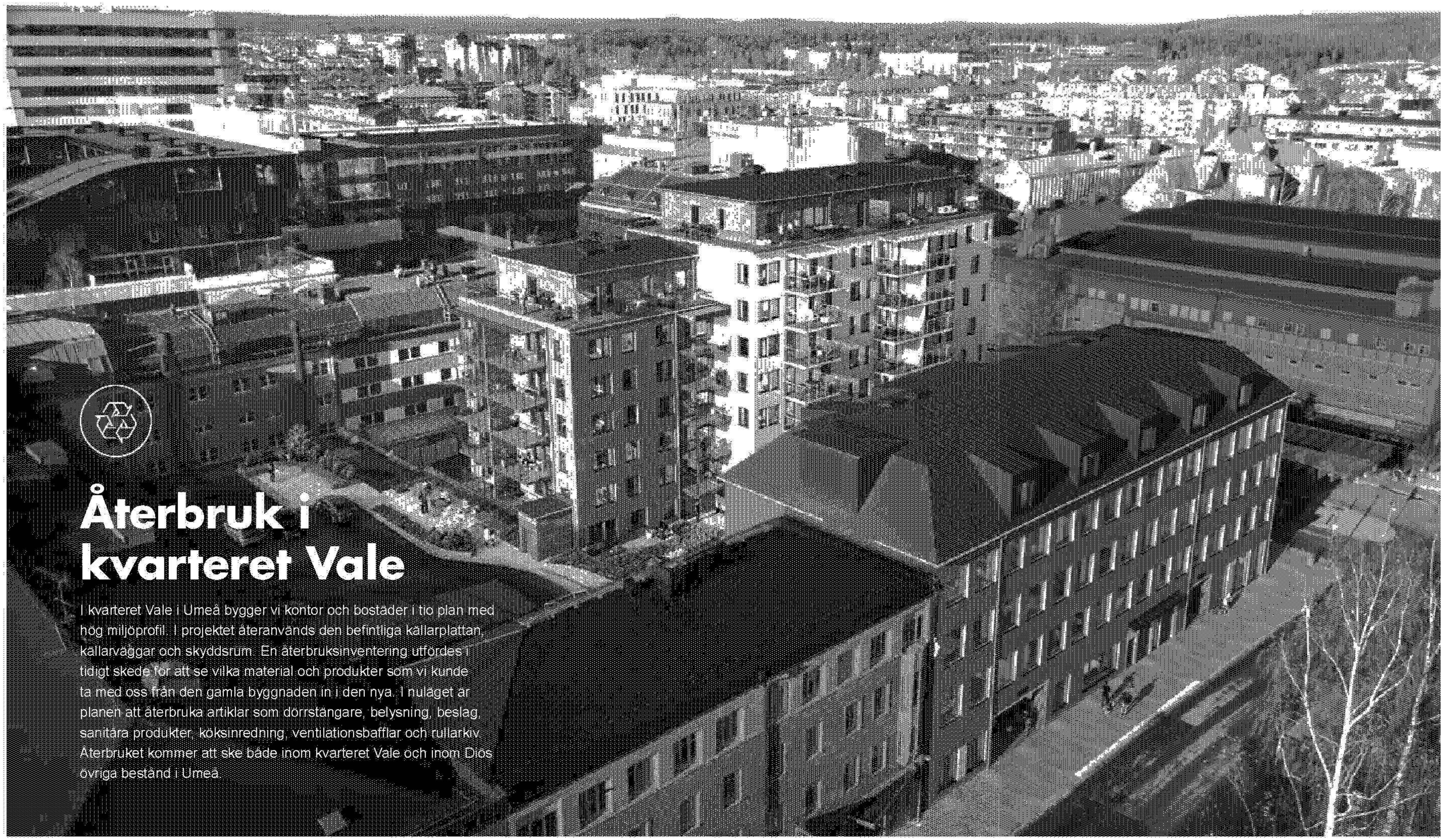


Anders Mauree, fastighetstekniker i Umeå.

RISKANALYS KLIMATRELATERADE FYSISKA RISKER



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2597E346C66651BE8D90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B57E2D4C2E5E4D0251334409



Återbruk i kvarteret Vale

I kvarteret Vale i Umeå bygger vi kontor och bostäder i tio plan med hög miljöprofil. I projektet återanvänds den befintliga källarplattan, källarväggar och skyddsrum. En återbruksinventering utfördes i tidigt skede för att se vilka material och produkter som vi kunde ta med oss från den gamla byggnaden in i den nya. I nuläget är planen att återbruka artiklar som dörrstängare, belysning, beslag, sanitära produkter, köksinredning, ventilationsbafflar och rullarkiv. Återbruket kommer att ske både inom kvarteret Vale och inom Diös övriga bestånd i Umeå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A57E2D4C0E81540258A1364E09
Document ID:
2481CF7697E346C66651BE8D9D7B6654



Marlén Johansson och hennes kollegor Erika Ohnstedt och Madelaine Emarsson, Jämtlands Auktionsbyrå, tillsammans med Johannes Sjölander, projektledare, framför Diös återbrukscontainer. I containern förvaras allt som auktioneras ut. Det är också här köparna kan hämta ut sina varor.

Återbruk i samarbete med Diös

I vårt utstakade klimatmål om minskade koldioxidutsläpp är återbruk av material en viktig del. Därför lanserade vi under 2022 Återbruk i samarbete med Diös – ett återbruksprogram där allt material som vi inte längre använder själva samlas in och auktioneras ut på Tradera. Östersund och Åre var först ut att testa programmet och som samarbetspartner i insamling och försäljning av materialet används Jämtlands auktionsbyrå. Återbruk i samarbete med Diös kommer att lanseras i samtliga Diösstäder.

Överskottet från försäljningen går till utvalda lokala projekt som ska främja hållbarhet ur antingen ett socialt-, miljö- eller klimatperspektiv.

”Vi ville hitta ett sätt att bidra till våra klimatmål på lokal nivå och kunde snabbt gå från idé till handling med vår återbruks-container tillsammans med vår lokala samarbetspartner. Ett bra exempel på hållbar stadsutveckling i praktiken!”

Johannes Sjölander, projektledare

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3E2B3F52D24C2E51E4C025A1394296
Document ID:
2491F2697E3490B6651BE8D0CB6654

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse inkl. risker och riskhantering ____ **59**

Bolagsstyrning Bolagsstyrningsrapport, Styrelse, Koncernledning ____ **66**

Finansiella rapporter Resultaträkning, Balansräkning,
Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys ____ **75**

Noter ____ **89**

Övrig information ____ **106**

Vinstdisposition & vinstutdelning ____ 107

Årsredovisningens undertecknande ____ 108

Revisionsberättelse ____ 109

Hållbarhetsrapport ____ **114**

Nyckeltal ____ **139**

Definitioner ____ 144

Femårsöversikt ____ 145



Viktoria Svande, bostadsuthyrare, och Richard Lindström, konsult bostäder, Östersund.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F3B57E2D40C3E5C4C25A1334609
Document ID:
2461DF2697E346C6651E8D9CBB65A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och vd för Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501–1771, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2022.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende finansiell rapportering, bolagsstyrningsrapporten, omfattar såväl moderbolaget som koncernen och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, se sidorna 65–74. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har en hållbarhetsrapport upprättats. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 114–138.

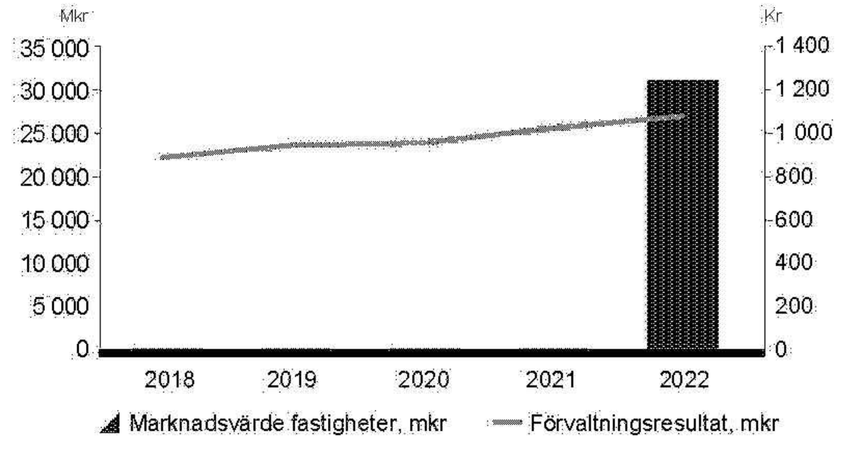
Verksamheten

Vi är norra Sveriges ledande privata fastighetsbolag med ett totalt fastighetsvärde om 31 136 mkr (27 993). 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 långsiktigt och hållbart sätt. Verksamheten var under 2022 organiserad i sju affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Skellefteå, Umeå och Luleå. Huvudkontoret är placerat i Östersund. Fastighetsbeståndet finns inom flertalet segment med övervägande fokus på kontor, butik och bostäder. Vi är påverkade på olika sätt av svensk ekonomi, fastighets- och hyresmarknaden, finansmarknaden samt respektive delmarknad och segment. För ytterligare information kring vår marknad, se sidorna 18–25.

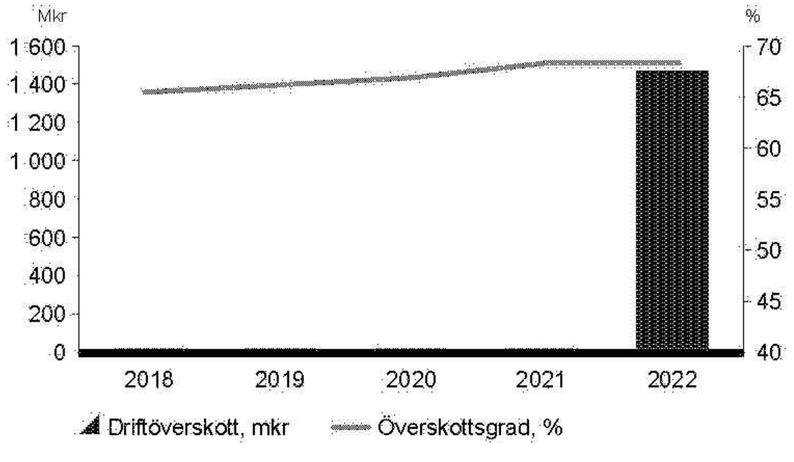
Året 2022 har präglats av kriget i Ukraina, energikrisen, hög inflation och snabbt stigande räntor, vilket lett till ett nytt affärsklimat och nya finansiella förutsättningar. Styrelsen och företagsledningen har under året fokuserat på effekten av dess påverkan på vår verksamhet och löpande anpassat strategier och beslut kring bland annat finansiering, kreditreserveringar, och hantering av index. Vår bedömning är att bolaget klarat omställningen till det nya affärsklimatet väl.

Under året har 28 fastigheter (14) till ett värde av 2 004 mkr (695) tillträtts, och 10 fastigheter (7) till ett värde av 18 mkr (258) avyttrats. Fastighetstransaktioner genomförs för att optimera vårt bestånd och stärka vårt hyresgästerbjudande i linje med vår strategi. Pågående stora projekt per den 31 december 2022 uppgick till cirka 36 000 kvm. Utöver detta har vi identifierat cirka 100 000 kvm BTA som kan användas till produktion för både bostäder och kommersiella lokaler. Dessa utgör grunden i projektportföljen. Under 2022 har investeringar i nyproduktion varit koncentrerade till Magne 5 i Umeå, Intagan 1 i Borlänge, Stigbygeln 2 i Umeå och Mimer 1 i Borlänge. Hyresavtal är tecknade för samtliga projekt. Utöver projektportföljen investerar vi löpande i befintligt bestånd genom om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, högre hyra, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan.

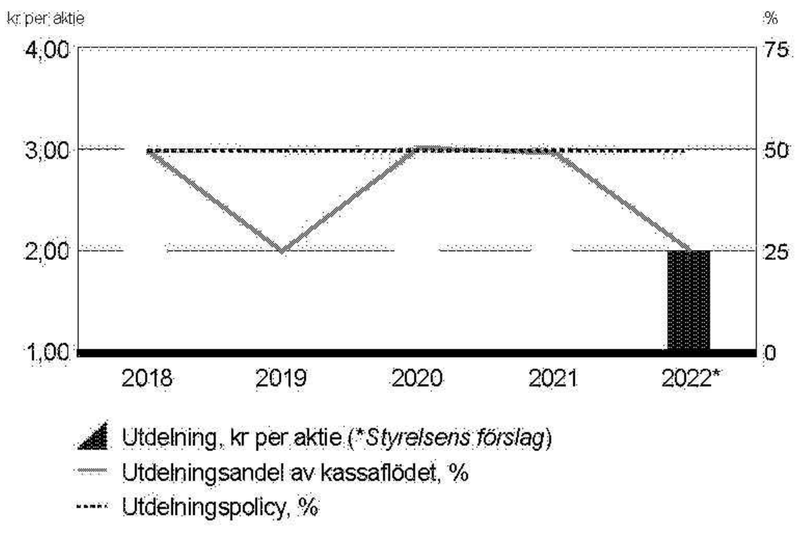
MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A615F7697E346C6665A8E8D9C7B654

Finansiella mål

De finansiella målen för koncernen syftar till att säkerställa bolagets finansiella stabilitet. De mätbara och riskbegränsande finansiella målen för 2022 var:

- Soliditet om minst 35 procent.
- Belåningsgrad om maximalt 55 procent.
- Avkastning på eget kapital, årsbasis, över 12 procent.
- Genomsnittlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie om 10 procent över en treårsperiod.

För år 2022 uppnådde vi de finansiella målen för soliditet och belåningsgrad och bolaget uppfyller med marginal de krav som bankerna ställer på bolagets finansiella stabilitet. Avkastning på eget kapital samt genomsnittlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie är de nyckeltal som är lägre än målsättningen. Avkastning på eget kapital har under året uppgått till 7,0 procent (22,1). Soliditeten uppgick till 38,1 procent (40,2) i koncernen och 15,1 procent (17,5) i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen om 2,00 kr per aktie (3,52) blir soliditeten per den 31 december 2022 37,2 procent (38,5) i koncernen och 13,8 procent (15,0) i moderbolaget.

Personal, riktlinjer och ersättning

Verksamheten bedrivs nästan uteslutande med egen personal. Antalet tillsvidareanställda uppgick per den 31 december 2022 till 157 personer (144), varav 66 kvinnor (61). Merparten av de anställda, 102 personer (95), arbetar med den fysiska fastighetsförvaltningen på våra affärsenheter. Resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Inom vårt koncept Pick-Pack-Post uppgick antalet anställda per 31 december 2022 till 5 personer (5), varav 5 kvinnor (5).

För beslut om ersättning till ledande befattningshavare samt senaste beslutade riktlinjer se not 5 samt bolagsstyrningsrapporten. Samtliga 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 2022 har avsättning skett med totalt 3 846 tkr (3 169). Vid årsskiftet ägde Diös vinstandelsstiftelse 321 395 (292 000) Diös-aktier. För mer information se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65–74.

Hållbarhetsrapport

Vårt ansvarsfulla företagande handlar om ett helhetsperspektiv på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter. Vi arbetar aktivt för att förändra vårt eget beteende så att det bidrar till positiv påverkan, och i förlängningen inspirerar och motiverar våra intressenter att göra detsamma. Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och en naturlig del av vårt värdeskapande. Vi har upprättat en hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen som omfattar Diös Fastigheter AB (publ) och dess samtliga dotterbolag där en mer omfattande revision genomförts än lagstadgad revision. Hållbarhetsrapportens återfinns på sidorna 114–138, på sidan 134 finns hänvisningar enligt ÅRL. Utöver den lagstadgade rapporten har en hållbarhetsredovisning upprättats enligt GRI. GRI-index återfinns på sidorna 128–133.

Utdelning

Utdelningen till aktieägarna ska enligt gällande utdelningspolicy uppgå till cirka 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. För räkenskapsåret föreslås en utdelning på 2,00 kr per aktie (3,52) jämnt fördelat på fyra utdelningstillfällen, vilket motsvarar en utdelning om 26,3 procent av det utdelningsbara resultatet (48,4). För mer information se vinstdisposition och vinstutdelning på sidan 107 samt ersättningsrapporten.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare.

För riktlinjer för ersättning och anställningsvillkor, se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-74 samt not 5 för belopp avseende ersättningar 2022. Principerna för 2023 föreslås vara oförändrade.

Förväntad framtida utveckling

Verksamheten kommer under 2023 att bedrivas med samma inriktning som tidigare. Vi fortsätter att utveckla våra fastigheter på ett hållbart sätt för att möjliggöra tillväxt. En viktig del i vår strategi och vår möjlighet att skapa tillväxt är nyproduktion som kommer att prägla vår verksamhet framåt samt transaktioner för att stärka vårt bestånd. Inför 2022 satte vi två nya huvudmål, avkastning på eget kapital med 12 procent på årsbasis samt ett nytt klimatmål för vår verksamhet. Klimatmålet innebär att vi till år 2030 ska halvera vårt koldioxidutsläpp från basåret 2018, för att nå nettonollutsläpp till senast 2045. Målet är granskat och godkänt av SBTi. För mer information se sidan 47 samt hållbarhetsrapporten på sidan 114. Vi har under 2022 haft stort fokus på världsläget med anledning av kriget i Ukraina, den stigande inflationen, höjda räntor och energikrisen. Vi befinner oss i en omvärld med nya utmanande finansiella förutsättningar. Samtidigt

FASTIGHETSBESTÅND PER AFFÄRSENHET	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Åre/ Östersund	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Balansposter och nyckeltal								
Antal fastigheter	61	38	48	109	41	32	34	363
Uthyrningsbar area, tkvm	319	160	218	315	221	179	211	1 623
Investeringar, mkr	385	102	147	192	128	108	244	1 307
Verkligt värde, mkr	5 316	3 148	4 873	4 976	4 747	3 271	4 804	31 136
Hyresvärde, mkr	408	246	365	427	320	240	370	2 376
Hyresintäkter per kvm, kr	944	1 186	1 242	971	1 110	971	1 435	1 102
Överskottsgrad, %	68	69	69	65	68	66	71	68
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	89	90	90	90	96	91

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A61DF2697E3-4DC6665-9E8B90CB9654

kan vi konstatera att vi befinner oss på en stark marknad och att vi ser ljust på framtiden, både för vår marknad och för Diös. Styrelsen och koncernledningen tar löpande ställning till och reviderar strategier och beslut för att anpassa vår verksamhet till rådande omständigheter.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner, såsom IT, ekonomi och finans, hr, hyresadministration, kommunikation samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 189 mkr (175) och resultatet efter skatt till 242 mkr (183). I resultatet efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 100 mkr (100), erhållna koncernbidrag med 81 mkr (79) och lämnade koncernbidrag med 57 mkr (37). Årets skattekostnad uppgår till 0 mkr (2). 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 till 141 785 165 st (141 785 165). En aktie motsvarar en röst på årsstämman. De största ägarna är AB Persson Invest med 15,6 procent av innehav och röster, Backahill Inter AB med 10,5 av innehav och röster samt Nordstjernan AB med 8,0 procent av innehav och röster. För mer information kring beslut på årsstämman se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65–74.

Väsentliga händelser under året

Se till höger.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

För händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 30 på sidan 105.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2481CF997E3A9C8665A6E8D90CB8654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3E5B57ED24CC2E1E4C025A1384299

Väsentliga händelser under året

Q1

- Diös förvärvar två centralt belägna fastigheter för 118 mkr i Luleå. Tillträde 1 mars 2022.
- Diös förvärvar 12 fastigheter i Falun och Borlänge för 564 mkr. Tillträde 1 april 2022.
- Diös förvärvar tre fastigheter i Skellefteå för 118 mkr. Tillträde 1 april 2022.
- Detaljplaner för Västra stranden i Luleå och Vale 17 i Umeå vinner laga kraft.

Q2

- Diös förvärvar en fastighet för 107 mkr i Gävle. Tillträde 1 juli 2022.
- Diös förvärvar en fastighet med tillhörande byggrätt för 86 mkr i Skellefteå. Tillträde 1 september 2022.
- Diös tecknar grönt hyresavtal med Försäkringskassan om 3 300 kvm i nya kvarteret Vale i Umeå.
- Diös hyr ut 1 900 kvm till Länsförsäkringar Västernorrland i centrala Sundsvall.

Q3

- Diös färdigställer ett nytt hotell om 14 500 kvm i Umeå där den totala investeringen uppgår till 418 mkr. Fastigheten är fullt uthyrd och avtalet är tecknat på 15 år. Hyresgästen tillträdde 1 september.
- Diös förvärvar en fastighet för 177 mkr i Sundsvall. Tillträde 15 september 2022.
- Diös tecknar sexårigt grönt hyresavtal om 2 500 kvm med Skatteverket i centrala Sundsvall.

Q4

- Diös förvärvar en fastighet om 25 mkr i centrala Gävle. Tillträde 1 november 2022.
- Diös erhåller bygglov för kvarteret Vale i centrala Umeå och ett femårigt hyresavtal om 3 300 kvm tecknas med Försäkringskassan. Projektet inleds i januari 2023.
- Diös listas på Nasdaq Stockholm Large Cap.

Risker och riskhantering

Vår förmåga att på ett effektivt sätt identifiera, förebygga och hantera risker är avgörande för vår möjlighet att skapa högsta möjliga värde för våra intressenter. Risker kan uppkomma i alla delar av verksamheten och kan komma från både interna och externa faktorer. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering. Vd och koncernledningen är ansvariga för att styrelsens direktiv verkställs i det operativa arbetet samt att rutiner och processer finns på plats och följs. Våra risker är uppdelade i tre områden; strategiska, operativa och finansiella risker. Nedan följer de risker (till vänster) som har bedömts har störst påverkan på koncernen samt hur vi hanterar dessa (till höger).

Strategiska risker

Strategiska risker kan påverka vår möjlighet att utföra våra affärsstrategier, nå våra långsiktiga mål och skapa värde för våra intressenter. I de strategiska riskerna ingår både externa och interna faktorer. Dessa risker identifieras och hanteras av styrelse och koncernledning och behandlas vanligtvis på styrelsemöten.

Politiska, makroekonomiska och externa händelser kan få direkt eller indirekt effekt på vår marknad och på fastighetsbranschen. Globala trender kan ändra behov och beteenden hos hyresgäster.

En decentraliserad organisation med lokal närvaro kan anpassa verksamheten efter nya förutsättningar på ett effektivt sätt. Ett starkt kassaflöde medför att kapital kan investeras där behov uppstår. Nära relationer med våra hyresgäster fångar snabbt nya beteenden och en förändrad efterfrågan.

Vår marknad är utsatt för konkurrens. Att vårt erbjudande sett till relation med hyresgästen, hyresnivå, kvalitet och innehåll blir obsolet i förhållande till andra fastighetsägare/hyresvärdar utgör en risk.

Ett centralt beläget bestånd där möjligheten till nyskapande av ytor är begränsad minskar risken för konkurrens från nyproduktion. Hög kvalitet i vårt bestånd, god lokalkännedom och hög investeringskapacitet bidrar till konkurrenskraft. Vår storlek och position medför att vi kan agera som helhetsleverantör vid etableringar i alla våra städer.

Affärsmodellen och vår strategi måste vara långsiktigt hållbar för att verksamheten ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt. Hållbarhetsaspekterna är viktiga för att skapa relevans och konkurrenskraft i vårt externa erbjudande, i rekryteringssammanhang samt ur ett finansieringsperspektiv.

Affärsmodellen och affärsplanen följs löpande upp av styrelse och koncernledning. Genom ett aktivt hållbarhetsarbete inom prioriterade områden, som bland annat gröna fastigheter och socialt ansvarstagande, tar vi vårt ansvar för globala och nationella hållbarhetsmål. För mer information, se sidoma 114–138.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E3A6C66B3E8D9DCBB65A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3FBB7E2D40C3E54C025133A3C9

Operativa risker

I de operativa riskerna inkluderas de risker som kan ha en direkt negativ inverkan på resultat och finansiell ställning och på affären på både kort och lång sikt.
Dessa risker identifieras löpande av ledning och respektive affärsenhet och rapporteras inför varje styrelsemöte.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Risker kan vara fastigheternas geografiska läge, fastighetsportföljens sammansättning av lokaltyper och fastigheternas tekniska status. Fastigheter i orter med begränsade framtidsutsikter kan innebära en exitrisk.

I vår stadsutvecklingsstrategi är en del att koncentrera fastighetsportföljen till centrumnära lägen i tillväxtstäder. Resultatet är minskade värdefluktuationer och låg vakansgrad tack vare stabil efterfrågan. Fastigheter i attraktiva lägen möter högre efterfrågan vilket hanterar exitrisken.

Felaktig förvärvs- och investeringsstrategi eller misslyckande att tillföra ett mervärde utöver köpeskillingen samt felaktiga bedömningar av mervärden, synergieffekter och den tekniska statusen utgör en risk. Investeringar som inte ger en ökad kvalitet i fastighetsbeståndet, energieffektiviseringar, en högre uthyrningsgrad och därmed förbättrade kassaflöden samt ett högre fastighetsvärde är en risk.

Vid varje förvärv genomförs omfattande ekonomiska och juridiska genomgångar och fastighetsbesiktningar för att genomlysa verksamheten och upptäcka dolda risker och möjligheter. Vi genomför löpande makro- och mikroanalyser. Kvalitetssäkring av anlitade entreprenörer skapar förutsägbarhet och trygghet i utförandet. All upphandling sker i konkurrens. Hyresavtal tecknade innan produktionsstart minskar risken för ej återvinningsbara kostnader.

Våra medarbetare är viktiga. Oförmåga att erbjuda sunda, jämställda och ej diskriminerande anställningsvillkor samt en trygg och säker arbetsmiljö utgör en risk. Även våra underleverantörers och samarbetspartners arbetsvillkor kan utgöra en risk som kan påverka oss, både direkt och indirekt. Eventuella brister i vår förmåga att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens i syfte att bedriva verksamheten på ett långsiktigt hållbart och effektivt sätt utgör en risk.

Obligatorisk utbildning gällande riktlinjer och policys bidrar till att tydliggöra den önskvärda företagskulturen och hantera arbetsvillkoren i hela värdekedjan. Årliga NMI-undersökningar (nöjd-medarbetar-index) genomförs för att identifiera och hantera förbättrings- och utvecklingsområden. Löpande arbetsmiljöronder genomförs av en intern arbetsmiljögrupp. En tydlig vision och ett aktivt arbete för att skapa en värderingsstyrd företagskultur bidrar till ökad transparens och engagemang. Via Diös Academy erbjuds medarbetarna kontinuerlig kompetensutveckling. Vinstandelsstiftelsen syftar till att öka lojaliteten och skapa delaktighet i bolagets framgång. Vidare finns förmåner för att främja fysisk aktivitet och god hälsa.

Fastighetsförvaltning och exploatering påverkar miljön och lämnar ekologiska avtryck. Enligt miljöbalken är det den som har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada som är skyldig att bekosta åtgärder. Direkta eller indirekta utsläpp och avfall kan påverka varumärket, närmiljön och klimatet.

Innan förvärv och investeringar genomförs omfattande analyser för att upptäcka eventuella miljörisker. Försiktighetsprincipen tillämpas när risk för åverkan på miljö och omgivning finns. Eventuella negativa miljöpåverkningar hanteras enligt interna rutiner och extern kompetens tas in vid behov. I dagsläget har vi ingen kännedom om några omfattande miljökrav som kan komma att riktas mot bolaget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E3A6C66B13E8D9DCBB65A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3FBB7E2D40C3E54C025133A3C9

Klimatförändringarna innebär risk för skador på egendom orsakad av förändrade väderförhållanden som fysiskt påverkar fastigheterna. Detta kan komma att öka behov av investeringar för utsatta fastigheter eller områden. Med risken för klimatförändringar och förståelse för dessa ökar risken för nya regler eller lagar som kan komma att påverka bolaget via oförutsedda kostnader, via skatter eller via krav på investering för att uppnå förhöjda krav.	Aktivt miljöarbete med minskade utsläpp och förbrukning av resurser bidrar till lägre påverkan på miljö och klimat. Genom löpande riskbedömningar avseende fastigheternas status och läge kan proaktiva insater genomföras för att minska skador. *Läs mer om vårt klimatriskarbete i TCFD-rapporten på sidorna 126–127.*
Alla affärer och avtal ska ingås utan etiska tvivelaktigheter såsom hot, mutor eller andra orimliga eller osunda krav. Korruption får inte förekomma. Även om tydliga riktlinjer och policys har fastställts och accepterats av anställda och leverantörer, finns risken att beslut fattas som strider mot dessa. Upphandlingar sker ofta i flera led vilket kan påverka möjligheten att överblicka alla aktiviteter hos underleverantörer.	Genom tydliga villkor och kontinuerliga uppföljningar av hur våra riktlinjer och policys efterlevs hanterar vi risken för olämpligt agerande hos både medarbetare och leverantörer.
Verksamheten är utsatt för förändringar av lagar och regler inom flera områden. Fel och brister i dokumentation och avtal utgör uppenbara risker. Otillräckliga eller icke ändamålsenliga rutiner, bristande rapporteringar eller kontroller, mänskliga fel och kompetensbrister liksom otydlig ansvarsfördelning utgör risker som kan hindra verksamheten från att bedrivas effektivt.	Övervakning av förändrade och kommande lagstiftning och regelverk sker löpande. Vid otillräcklig intern kompetens tillfrågas extern expertis inom specifika områden. Tydliga rutiner, riktlinjer och processer upprättas för att motverka fel och brister.
Väl fungerande IT-system är nödvändiga för den löpande verksamheten, för att uppfylla regel- och lagkrav i form av rapportering samt i större utsträckning för drift och optimering av våra fastigheter. Risk finns för intrång, informationsläckage, avbrott eller andra störningar vid felaktig hantering av kritiska IT-system.	Genom kontinuerlig utvärdering och uppdatering av IT-policyn styrs och begränsas risker i IT-strukturen. Bolaget använder endast standardiserade it-system levererade av stabila leverantörer med gott renommé. Likaså utvecklas effektiva processer för att förebygga och hantera eventuella hot.

Riskerna för direkt resultatpåverkande områden behandlas i kommentarerna till resultat- och balansräkning på sidorna 76-81.

Finansiella risker

Den finansiella riskhanteringen för ett fastighetsbolag är avgörande för långsiktigt värdeskapande och ekonomiskt resultat. De finansiella riskerna regleras av finanspolicyn och eventuella risker identifieras och hanteras av styrelsen, koncernledningen och finansavdelningen. De väsentliga finansiella riskerna utgörs av likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk, kapitalstruktur och kreditrisk. De behandlas mer detaljerat i kommentarerna till resultat- och balansräkning på sidorna 76–81.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2697E346C6665E8E8D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B5EED4C2E5F4D0C01334409

Bolagsstyrning



Knut Rost, vd.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F5B97E2D4C0E3154C025A1364C9
Document ID:
2481F7697E346C6665516E8D90758654

Bolagsstyrningsrapport

Diös Fastigheter AB (publ), i texten benämnt Diös, är ett svenskt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Large Cap. Bolagsstyrningsrapporten beskriver strukturen och processerna för Diös styrning, ledning och kontroll under 2022.

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 två 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.

Utöver detta är styrelsens uppfattning att Diös i alla avseenden följt Koden under 2022 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 vd:s 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 19 057 aktieägare (18 733) som totalt ägde 141 785 165 aktier (141 785 165). Aktien har ett kvotvärde om 2 kr (2). Andelen utländska aktieägare var 21,1 procent (24,3). Största enskilda ägare per den 31 december 2022 var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,4) av röster och kapital, Backahill Inter AB med 10,5 procent (10,5), Nordstjernan AB med 8,0 procent (10,1) och Pensionskassan SHB Försäkringsförening 5,7 procent (5,7). Totalt ägde bolagets tio största ägare 56,1 procent (53,0) 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 2022

Årsstämman 2022 ägde rum den 5 april i Östersund. Vid stämman registrerades 237 aktieägare (172) som deltog antingen personligen, via ombud eller poströstning. Antalet representerade aktier var 84 361 326 (77 654 610), motsvarande cirka 59 procent (58) av



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3E8A9E2D24C02E15462A1384C29
Document ID:
249EF7997E3A6C6665A6E8D99CB8654

det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens balans- och resultaträkning för 2021 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2021 års förvaltning. Årsstämman beslutade att:

- omvälja Bob Persson, Ragnhild Backman, Anders Nelson, Peter Strand, Tobias Lönnevall samt nyvälja Erika Olsén som styrelseledamöter.
- välja Bob Persson till styrelseordförande.
- fastställa utdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag om 3,52 kr per aktie. Avstämningsdag beslutades till den 7 april, 7 juli, 7 oktober 2022 och den 9 januari 2023.
- omvälja revisor och 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 2023.
- 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 40 procent (42) av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 december 2022. Valberedningens ordförande får inte vara ledamot av styrelsen.

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 2023 hållit tre 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 2023 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 ägande per den 31 augusti 2022.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2022 består Diös valberedning av representanter för bolagets fyra största aktieägare samt styrelsens ordförande: Björn Rentzhog, valberedningens ordförande (AB Persson Invest), Magnus Swärdh, (Backahill Inter AB), Peter Hofvenstam (Nordstjernan AB), Mikael Hallåker (Pensionskassan SHB Försäkringsförening) och Bob Persson (styrelsens ordförande). 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

				Deltagande av totalt antal möten			
	Ålder	Invald	Beroende/oberoende	Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Arvode, tkr
Bob Persson, ordförande	72	2007	Beroende gentemot ägare	15/15	1/1	3/3	400
Ragnhild Backman, ledamot	59	2012	Oberoende	15/15	-	3/3	200
Anders Nelson, ledamot	53	2017	Beroende gentemot ägare	15/15	1/1	3/3	200
Peter Strand, ledamot	51	2019	Oberoende	14/15	-	3/3	200
Tobias Lönnevall, ledamot	42	2020	Beroende gentemot ägare	15/15	-	3/3	200
Erika Olsén, ledamot	46	2022	Oberoende	10/10	-	2/2	200
Jenny Svensson, arbetstagarrepresentant	38	2022	Beroende gentemot bolaget	10/10	-	2/2	-
Eva Nygren, ledamot	67	2018	Oberoende	5/5	-	1/1	175
Tomas Mellberg, arbetstagarrepresentant	64	2012	Beroende gentemot bolaget	5/5	-	1/1	-

Erika Olsén och Jenny Svensson invaldes i samband med årsstämman 2022-04-05. Samtidigt avtackades Eva Nygren och Tomas Mellberg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249DF2697E3460B6B3:9E8D0CBB654
This file is sealed with a digital signature.
Based on a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D93E8A5E2D24C2E1F4C025A1364296

Styrelsen

Styrelsens och ordförandens ansvar

Styrelsen består av sex 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 verksamheter, 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 5 april 2022 (och finns på dios.se). Under 2022 genomfördes 13 protokollförda styrelsemöten inklusive ett konstituerande styrelsemöte samt ett styrelsemöten 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. Exempelvis strategier kring finansiering, fastighetsvärdering och kreditreserveringar samt hantering av lämnade hyresrabatter och erhållna statliga stöd.

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 styrelseledamot 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 Anders Nelson. I uppdraget ligger att, inom ramen för de riktlinjer som årsstämman 2022 fastställde, arbeta fram förslag angående ersättning till vd. Ersättningsutskottet har under 2022 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 sidorna 94-95.

Finansråd

För att följa kreditmarknadens utveckling och bereda finansiella ärenden har Diös ett finansråd. Finansrådet lämnar löpande förslag till styrelsen, men har ingen beslutanderätt i finansfrågor. Rådet består av styrelserepresentanterna Bob Persson och Tobias Lönnevall, vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson samt finansansvarig Andreas Stattin Berg.

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 2022 valdes Deloitte AB, med huvudansvarig revisor till Richard Peters för en period för tiden intill årsstämman 2023. Ersättning till revisorer finns specificerat i not 6.

Koncernledningen

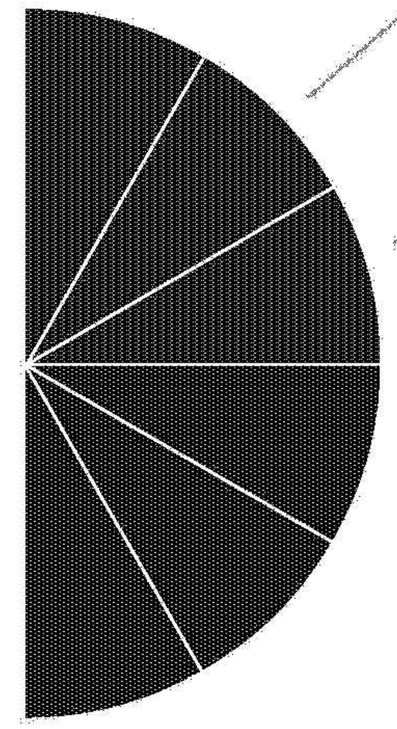
Koncernledningens och vd:s ansvar

Koncernledningen vid utgången av 2022 består av vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson, chef hållbara affärer Kristina Grahn-Persson, fastighetschef Sofie Stark, projektchef Mats Eriksson samt kommunikationschef Mia Forsgren. 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249EF597E3A9C8665A6E8D90C2B654

Styrelsens årsklocka



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 november
Fastställande av budget
Revisors avrapportering

Styrelsemöte oktober
Fastställande av delårsrapport Q3
Revisors avrapportering

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2697E846C6665F8E9D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43E8B5E2DA4C2E5F4C023133443C9

Principer för ersättning

Årsstämman 2022 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 2022. Bolagsstämman kan därutöver besluta om andra ersättningar, t.ex. 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 att genom hållbar stadsutveckling skapa inspirerande städer där människor vill vara, arbeta, bo och mötas. Genom goda relationer, lokal närvaro och ansvarsfullt agerande med hållbarhet i fokus utvecklas både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i tio städer. Genom en unik position är målet att skapa attraktiva platser som skapar värden för våra hyresgäster, våra ägare och för Diös.

En framgångsrik implementering av affärsstrategin och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Ersättningen till medarbetarna ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenheter.

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 två 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.

Översyn av riktlinjerna och hur aktieägarnas synpunkter har beaktats

Med anledning av nya krav som gällde inför årsstämman 2020 har dessa riktlinjer förtydligats genom kopplingen till bolagets affärsstrategi och kriterier för rörlig ersättning. I sak gäller samma riktlinjer som tidigare för såväl fast som rörlig lön, övriga förmåner, avsättning till bolagets vinstandelsstiftelse, anställningsvillkor etc. Inga synpunkter angående riktlinjerna har från aktieägare delgivits bolaget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4B58A5E2D4C0E3EAD029A13D4229
Document ID:
2491DF2697E84DC6663C6E8B90CB9654

Ersättning för 2022

Vd erhöll en fast ersättning om 4 370 tkr, övriga förmåner om 464 tkr, pensionsavsättning om 1 084 tkr samt övrig ersättning om 300 tkr. Övriga ledamöter i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 8 246 tkr, övrig ersättning om 1 350 tkr, övriga förmåner om 514 tkr och pensionsavsättningar om 2 744 tkr. Gruppen övriga ledamöter i koncernledningen bestod av fem personer. För mer information, se not 5.

Inför årsstämman 2023

Inför årsstämman 2023 kommer styrelsen föreslå viss justering av principen för ersättning 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. Den interna kontrollen följer det etablerade ramverket Internal Control – Integrated Framework, COSO. 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



Hyresgästen Biograf Falan Svenska Bio, Falun.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3E6B5E2D4C0E6F4C023A1364329
Document ID:
2481CF2697E84CC6657E5B90CB665A

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 2022 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

En förutsättning för att skapa värde på lång sikt är att verksamheten drivs utifrån ett hållbarhetsfokus. Hållbarhetsarbetet innebär dels miljömässig hänsyn såsom minskad resursanvändning och god kontroll på fastighetsbeståndet, dels ett samhällsansvar genom att bidra till utvecklingen av de orter där Diös verkar. Arbetet innebär också att säkerställa en god arbetsmiljö för de anställda. Hållbarhetsarbetet genomförs i samverkan med kunder och andra intressenter, vilket är en förutsättning för att lyckas. Diös rapporterar arbetet i enlighet med GRI G4, se sidorna 129-138 för mer information. Riktlinjer för hur värdeskapande hållbarhetsarbete bedrivs framgår bland annat i bolagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. Återrapportering av arbetet 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 hyresadministration, 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 det också inrättats en visselblåsartjänst, Vi vill göra rätt, som nås via koncernens hemsida. 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249DF2697E3A9C8665A9E8B90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA5E5A5FE2D4C0E8EAD025A13D4229

Styrelse



Erika Olsén, Bob Persson, Peter Strand, Ragnhild Backman, Anders Nelson, Jenny Svensson och Tobias Lönnevall.

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, Persson Norge AS samt Engcon.
Utbildning: Ekonomistudier, Umeå universitet.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 350 000 direktägda aktier. 22 074 488 aktier via delägande i bolaget AB Persson Invest.

Peter Strand

Styrelseledamot sedan 2019, född 1971.

Nuvarande funktion: Vd Swedish Logistic Property AB.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd för fastighetsbolagen Victoria Park AB, Annehem Fastigheter AB och Tribona AB samt ledande befattningar inom fastighetsbolagen Drott och Akelius.
Övriga styrelseuupdrag: Fridam AB, Fridam Invest AB, Fridam Fastigheter AB, BrainLit AB, Rikshem AB samt flertalet styrelseuppdrag inom Swedish Logistic Propertykoncernen.
Utbildning: Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 10 000 direktägda aktier.

Anders Nelson

Styrelseledamot sedan 2017, född 1969.

Nuvarande funktion: Affärsutvecklingschef Backahill AB.
Övriga styrelseuppdrag: Extern vd för Båstadtennis & Hotell AB, flertalet styrelseuppdrag inom Backahillkoncernen, styrelseledamot i GRAM Group AB och Foodhills AB.
Utbildning: BBA Management, University of Arkansas at Little Rock, USA.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 2 900 direktägda aktier. 14 857 452 aktier via bolaget Backahill Inter AB.

Ragnhild Backman

Styrelseledamot sedan 2012, född 1963.

Nuvarande funktion: Vd 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 Fastigheter: 55 000 direktägda aktier.

Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2022, född 1976.

Nuvarande funktion: CIO 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 Fastigheter: -

Tobias Lönnevall

Styrelseledamot sedan 2020, född 1980.

Nuvarande funktion: Investment Director Nordstjernan AB.
Tidigare arbetslivserfarenhet: Via Nordstjernans uppdrag styrelseordförande i KMT Precision Grinding AB och styrelseledamot i Ramirent Plc, tf vd NH Logistics, Finanschef Landic Property, Managementkonsult inom Accenture.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Attendo AB och därigenom ordförande i ersättningskommittén samt medlem av revisionskommittén.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 11 373 698 aktier via bolaget Nordstjernan AB.

Jenny Svensson

Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2022, född 1984.

Nuvarande funktion: Förvaltare, Diös.(avslutade sin anställning feb 2023)
Tidigare arbetslivserfarenhet: Förvaltare på Uppsalahem, Projektledare BFAB, STF Ingenjörsutbildning AB.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande Brf Hörnhuset.
Utbildning: Ekonomi och fastighetsteknikprogrammet med fastighetsekonomisk inriktning, Gävle Högskola.
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: -

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2491DF2597E3496C6665185ED90CB9654

Koncernledning



Sofie Stark, Knut Rost, Kristina Grahn-Persson, Mia Forsgren, Rolf Larsson och Mats Eriksson.

Knut Rost

Vd sedan 2014, född 1959.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom ICA Fastigheter i Västerås och Castellum.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Biathlon Events i Sverige AB och Destination Östersund AB.
Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Aktieinnehav i Diös: 18 650

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: 11 000

Kristina Grahn-Persson

Chef Hållbara affärer sedan 2016, HR- och Hållbarhetschef sedan 2013, född 1973.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Manpower Experis och McKinsey & Company.
Utbildning: Personal- och arbetslivsprogrammet samt executive MBA, Lunds University School of Economics and Management.
Aktieinnehav i Diös: 2 000

Mia Forsgren

Kommunikationschef sedan 2016, född 1969.

Tidigare arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet av kommunikation och marknadsföring. Marketing Director på Universal Music, vd för Tre Kronor Media, egen konsultbyrå inom PR och kommunikation samt vd för reklambyrån Ogilvy Destination.
Utbildning: Marketing, Institutet för Internationell Utbildning, Stockholms Universitet.
Aktieinnehav i Diös: 1 799

Sofie Stark

Fastighetschef sedan 2020, Affärschef Sundsvall sedan 2016, född 1971.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Affärsenhetschef Klövern, Verksamhetsutvecklare Tvättbjörnen förvaltning, Näringslivschef Sollefteå kommun, egen konsultbyrå inom fastighet och ekonomi.
Utbildning: Ekonomiutbildning vid Umeå Universitet.
Aktieinnehav i Diös: 9 500

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: 6 000

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4E5B3F7ED24CCE1B4D25A1384299
Document ID:
249EF7997E3A6C8665A6E8D90CB6654

finansiella rapporter

Mia Peterson, redovisningsekonom, och Hanna Gustafsson, ekonomichef.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2597E849C6665E8D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B57E2D4C0E8154C0A2A1364609

I följande räkningar och noter kan avrundningsdifferenser förekomma.

Resultaträkning koncernen

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2022	2021
Hyresintäkter	3	1 789	1 587
Serviceintäkter	3	420	376
Övriga intäkter	3	-	4
Totala intäkter		**2 209**	**1 967**
Fastighetskostnader	4	-740	-678
Driftöverskott		**1 469**	**1 289**
Central administration	5,6	-90	-75
Finansiella intäkter	7	4	5
Finansiella kostnader	8	-302	-189
Förvaltningsresultat		**1 081**	**1 030**
Värdeförändring fastigheter	9	-140	1 806
Värdeförändring derivatinstrument	8, 23	104	36
Resultat före skatt		**1 045**	**2 872**
Aktuell skatt	10	-16	-53
Uppskjuten skatt	10	-199	-495
ÅRETS RESULTAT		**830**	**2 324**
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		830	2 306
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	17
Summa		**830**	**2 324**

TOTALRESULTATRÄKNING, MKR	2022	2021
Årets resultat	830	2 324
ÅRETS TOTALRESULTAT	**830**	**2 324**
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	830	2 306
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	17
Summa	**830**	**2 324**

DATA PER AKTIE[1]	2022	2021
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kr[2]	5,87	17,08
Antal utestående aktier vid periodens utgång	141 430 947	141 343 747
Genomsnittligt antal aktier	141 427 602	134 668 778
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar	354 218	441 418
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång	357 563	441 418
Utdelning per aktie, kr	2,00[3]	3,52

[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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A7E2D4C0E3154D25A1364E9
Document ID:
2461CF2697E346C6665A8E8D9C7B6654

Kommentarer till resultaträkning koncernen

Hyresvärde, hyresintäkter och uthyrning

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick till 2 376 mkr (2 141) medan bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 204 mkr (189). De totala intäkterna uppgick till 2 209 mkr (1 967). Det motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (89). Hyresintäkterna påverkades föregående år av hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet motsvarande 9 mkr. Statligt stöd hänförligt till givna hyresrabatter uppgick till 4 mkr och redovisades som övrig intäkt. I jämförbart bestånd, exklusive hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet, ökade de kontrakterade hyresintäkterna med 6,9 procent jämfört med föregående år. Vakansen uppgick 9 procent (9) för ekonomisk vakansgrad. Nettouthyrningen för året uppgick till 77 mkr (30).

Serviceintäkter

Serviceintäkter uppgick till 420 mkr (376) och bestod av intäkter avseende taxebundna delar, exklusive fastighetsskatt, och fastighetsskötsel samt vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 740 mkr (678). Av fastighetskostnaderna utgjorde 25 mkr (10) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster. Kundförlusterna var oförändrade och uppgick till 4 mkr (4) vilket motsvarar 0,2 procent (0,2) av de totala intäkterna.

Driftöverskott och överskottsgrad

Driftöverskottet uppgick till 1 469 mkr (1 289) vilket motsvarar en överskottsgrad om 68 procent (68).

I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6,9 procent jämfört med föregående år.

Centraladministration och finansnetto

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 90 mkr (75). Ökningen förklaras av en kostnad om 10 mkr som avser förstudie på projekt som inte blivit av. Årets finansnetto uppgick till -298 mkr (-184). De finansiella kostnaderna ökade till -302 mkr (-189) påverkat av högre Stibor-90. Årets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 2,7 procent (1,2). De finansiella intäkterna uppgick till 4 mkr (5).

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 1 081 mkr (1 030) vilket är en ökning med 5 procent. I jämförbart bestånd var förvaltningsresultatet oförändrat.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen om -140 mkr (1 806) bestod av orealiserade värdeförändringar uppgående till -150 mkr (1 790) och realiserade värdeförändringar uppgående till 10 mkr (16). Den orealiserade värdeförändringen förklaras främst av högre avkastningskrav för hela beståndet. Värdet har påverkats positivt av en högre KPI komponent som påverkar hyresuppräkningen för 2022. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av året till 5,74 procent (5,44). Värdeförändringen motsvarade 0,4 procent (7,4) av marknadsvärdet. Under året förvärvades och tillträddes 28 fastigheter (14) och 10 fastigheter (7) avyttrades och frånträddes.

Värdeförändringar derivat

Portföljen av finansiella instrument är värderad till verkligt värde. Orealiserade värdeförändringar för de finansiella instrumenten uppgick till 104 mkr (36) vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 1 045 mkr (2 872). Resultatförändringen förklaras främst av negativa värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år.

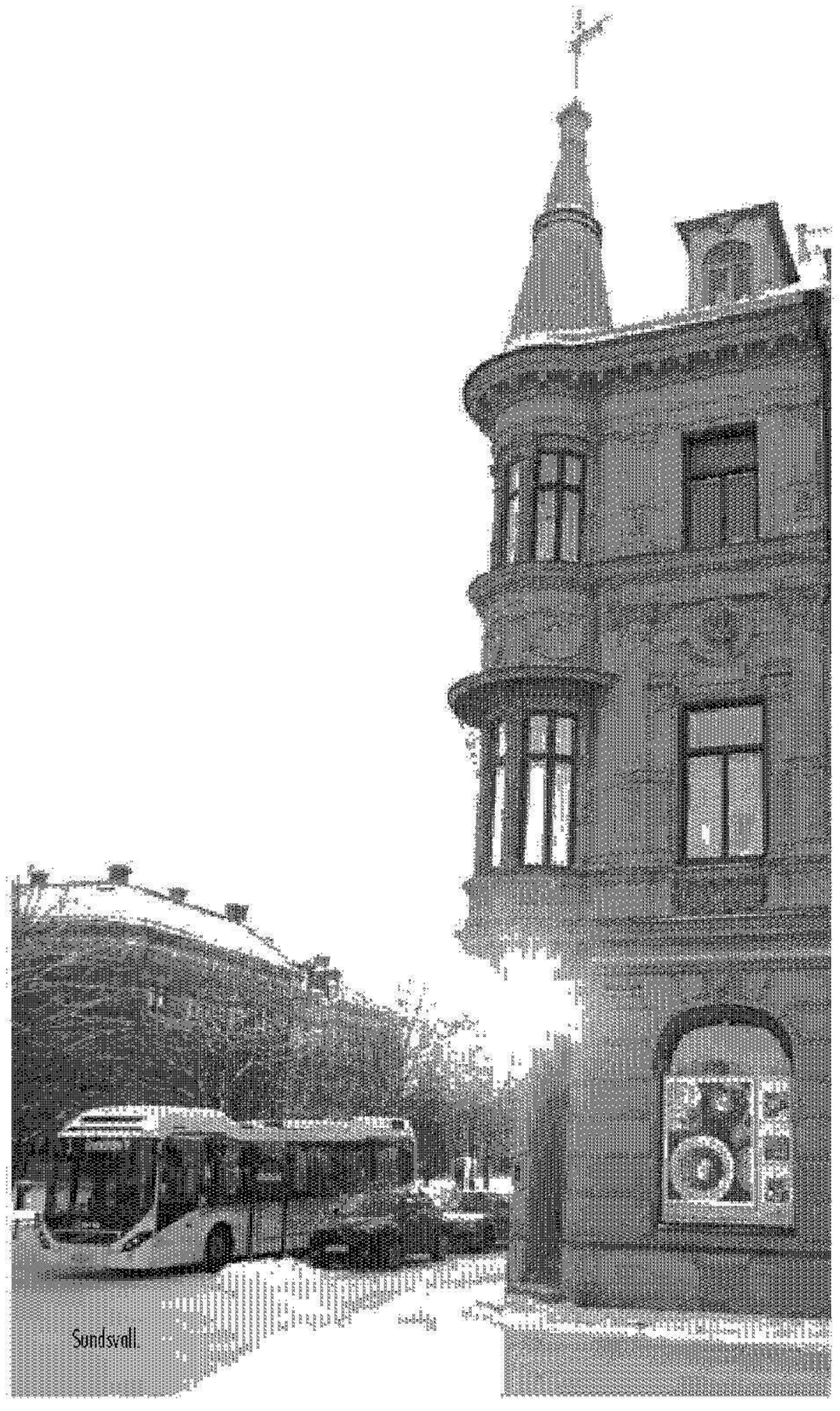
Skatt

Aktuell skatt uppgick till -16 mkr (-53). Uppskjuten skatt uppgick till -199 mkr (-495).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 830 mkr (2 324).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4F5B3F5E2D4C0E8E4D025A13D4229
Document ID:
249DF2697E3A9C6665A6E8B90CB9654



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2491CF997E3A6C8665163E8D90CB8654

Riskhantering

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.

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 långsitkigt 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 74 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.

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.

Skatter, regler och bidrag
Förändringar som påverkar bolags-, fastighets- och mervärdesskatt, bostadsbidrag samt ränteavdrag kan medföra merkostnader. I syfte att följa relevanta lagar och regler tillfrågas externa skatteexperter och jurister som förstärkning av den interna kompetensen. I hyresavtalen regleras oförutsedda kostnader till följd av beslut i riksdag,

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTAT	Förändring	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade totala intäkter	+/- 1%	+/-22
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/-24
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/-7
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1%-enhet	+/-149

Balansräkning koncernen

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2022	2021
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	31 136	27 993
Immateriella anläggningstillgångar	12	0	0
Nyttjanderättstillgång	18	59	58
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	6	1
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		**31 201**	**28 052**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	7	7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1	1
Reversfordringar		4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		**12**	**12**
Summa anläggningstillgångar		**31 213**	**28 064**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	31	38
Derivatinstrument	23	143	38
Övriga fordringar		217	127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41	19
Summa kortfristiga fordringar		**432**	**223**
Kassa och bank		88	1 150
Summa omsättningstillgångar		**520**	**1 373**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 733**	**29 437**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2022	2021
Eget kapital	20		
Aktiekapital		284	284
Tillskjutet kapital		4 292	4 292
Balanserad vinst		7 526	7 172
Summa hänförlig till moderbolagets aktieägare		**12 102**	**11 748**
Innehav utan bestämmande inflytande	20	**-**	**74**
Summa eget kapital		**12 102**	**11 823**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	17	2 383	2 184
Övriga avsättningar	22	10	10
Skulder till kreditinstitut	23	10 781	9 068
Skuld leasing	18	52	54
Övriga långfristiga skulder		17	-
Summa långfristiga skulder		**13 243**	**11 316**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	23	5 478	5 680
Kortfristig del av skuld leasing	18	7	4
Checkräkningskredit	23	-	-
Leverantörsskulder		159	81
Derivatinstrument	23	0	0
Övriga skulder		145	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	599	513
Summa kortfristiga skulder		**6 388**	**6 298**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 733**	**29 437**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2491CF2697E84CC6665A8E8D90CB665A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3E5B3E2D4A0E8F4D25A1364A9

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december av 363 fastigheter (338) med en total uthyrningsbar area om 1 623 tkvm (1 511). Marknadsvärdet uppgick till 31 136 mkr (27 993). Innehavet bestod till 91 procent (92) av kommersiella fastigheter med följande fördelning av det totala fastighetsvärdet per lokalslag: 53 procent (54) kontor, 16 procent (16) butik, 2 procent (3) lager/industri och 5 procent (5) övrigt. Bostäder utgjorde 9 procent (8) av innehavet.

Fastigheternas värdeförändring

Fastighetsbeståndets marknadsvärde ökade med 3 143 mkr (3 481). Investeringarna i ny-, om- och tillbyggnad för året summerade till 1 307 mkr (1 219). Fastigheter till ett värde om 2 004 mkr (695) förvärvades och fastigheter till ett värde om 18 mkr (224) avyttrades och har påverkat fastighetsbeståndets värde med motsvarande belopp. Värdeförändringarna uppgick till -140 mkr (1 806), varav 10 mkr (16) var realiserat och -150 mkr (1 790) var orealiserat.

Värderingsmetod

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till verkligt värde. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning som sker genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Avseende projektfastigheter, som är avsedda för egen förvaltning och som har kontrakterade hyresgäster, redovisas dessa till verkligt värde med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. Grunden i värdering baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 4 procent för 2023 och 2 procent långsiktigt, hänsyn tagits till bedömda marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt fastighetskostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. Projekt och projektfastigheter har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kr/kvm BTA för fastställda byggrätter, Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är cirka 1 400 kr/kvm BTA. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

Externvärdering

Värderingsmetoden innebär en extern värdering av hela portföljen där värderingskonsulten CBRE värderar samtliga portföljens fastigheter under året. Dessutom genomför CBRE en fysisk besiktning av samtliga fastigheter inom ramen för en treårsperiod samt löpande besiktning vid större förändringar.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	KONCERNEN	
Mkr	**2022**	**2021**
Ingående bokfört värde	**27 993**	**24 512**
Förvärv	2 004	695
Investeringar i befintliga fastigheter	1 307	1 219
Försäljningar	-18	-224
Värdeförändring	-150	1 790
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**31 136**	**27 993**

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2022-12-31					2021-12-31				
Värderingsantaganden, fastighetskategori (tkr)	**Kontor**	**Butik**	**Bostäder**	**Industri/ lager**	**Övriga**	**Kontor**	**Butik**	**Bostäder**	**Industri/ lager**	**Övriga**
Hyresvärde, kr per kvm	1 745	1 868	1 422	789	1 502	1 470	1 697	1 331	715	1 181
Drift & Underhåll, kr per kvm	368	477	459	237	345	333	458	419	220	346
Direktavkastning för bedömning av restvärde[1], %	5,8	6,1	4,4	5,8	5,8	5,4	5,8	4,3	7,3	5,8
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,2	8,6	6,9	8,3	8,2	7,4	7,9	6,4	9,5	5,8
Långsiktig vakans, %	6,3	6,6	3,5	10,1	5,6	4,7	4,1	1,7	10,7	5,1

Värderingsmodellen utgår från en kalkylperiod om 10 år eller längre om faktiska avtal som löper längre än 10 år finns. Årsjämförelsen är inte jämförbart bestånd.
Värderingsantaganade 2021-12-31 är omräknade med hänsyn till förändrad indelning från fastighetssegment till fastighetskategori.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH VÄRDERINGSANTAGANDEN PER AFFÄRSENHET

AFFÄRS-OMRÅDE	Marknadsvärde 2022-12-31, mkr	Marknadsvärde 2021-12-31, mkr	Förändring, %	Förändring, mkr	Varav investeringar, mkr	Varav förvärv, mkr	Varav försäljningar, mkr	Varav orealiserad värdeförändring, mkr	Genomsnittlig kalkylränta, %	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
Dalarna	5 316	4 301	23,6	1 015	385	545	-	86	8,23	5,77
Gävle	3 148	2 916	8,0	232	102	68	-	62	8,26	5,81
Sundsvall	4 873	4 545	7,2	328	147	172	-	9	8,19	5,74
Åre/ Östersund	4 976	4 690	6,1	286	192	154	-1	-60	8,23	5,77
Umeå	4 747	4 721	0,6	26	128	-	-	-102	7,96	5,51
Skellefteå	3 271	2 256	45,0	1 015	108	948	-17	-25	8,09	5,64
Luleå	4 804	4 563	5,3	241	244	118	-	-121	8,40	5,94
TOTALT	**31 136**	**27 993**	**11,2**	**3 143**	**1 307**	**2 004**	**-18**	**-150**	**8,05**	**5,74**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A61CF2697E34CC6665168E8D9C2B654
DASFBAE2024COM1540251334309

Värderingsmodell

För att fastställa fastighetsbeståndets värde används en tioårig kassaflödesmodell. Den 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 kring 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. Bedömningsunderlaget utgår från fastighetsspecifika data från förvaltningsorganisationen och marknadsrelaterad information från CBRE.

Osäkerhetsintervall

Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden, vilket innebär ett mått av osäkerhet. CBRE anger därför ett osäkerhetsintervall om +/- 7,5 procent vilket innebär ett värdeintervall om 28 801 – 33 471 mkr.

Omsättningstillgångar

Kassa och bank uppgick till 88 mkr (1 150). Övriga omsättningstillgångar utgjordes av kundfordringar, skattefordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt kortfristig del av nyttjanderättstillgång.

Eget kapital

Eget kapital och balansomslutning uppgick till 12 102 mkr (11 823) respektive 31 733 mkr (29 437) vilket ger en soliditet om 38,1 procent (40,2). Avkastningsmålet på eget kapital för 2022 var att nå minst 12 procent i snitt över en femårsperiod. Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,0 procent (22,1). Totalt antalet aktier uppgick vid årets slut till 141 785 165 (141 785 165 där alla aktier tillhör samma aktieslag och medför samma rösträtt. Under året har resterande minoritetsandel om 28 procent i Åre Centrum förvärvats.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt i balansräkningen uppgick till 2 383 mkr (2 184). Det finns inga skattemässiga underskottsavdrag i koncernen. I övrigt finns obeskattade reserver om 467 mkr (504). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 10 956 mkr (10 216), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 5 239 mkr (4 172). Den uppskjutna skattefordran avseende de nya skattereglerna för skattereduktion för anskaffade inventarier 2021, har under året förts om till aktuell skatt.

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 16 259 mkr (14 748). Av de räntebärande skulderna består 13 010 mkr (9 322) av bankfinansiering, 790 mkr (1 090) av säkerställda obligationer samt 570 mkr (2 613) av certifikat samt 1 900 (1 750) av icke säkerställda obligationer. Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3-9 månader före förfallodag. Förfallande bank och obligationslån om 1 500 mkr fram till maj 2023 är refinansierade medan årets återstående förfall är under omförhandling. Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600) och utöver detta finns outnyttjat kreditutrymme om 1 100 mkr (3 855).

Belåningsgraden uppgick till 51,9 procent (48,6). Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 44,0 procent (33,0). Nettoskulden i förhållande till EBITDA visar hur snabbt bolagets skulder kan återbetalas med nuvarande intjäning. Nyckeltalet uppgick per årsskiftet till 11,7 (11,1).

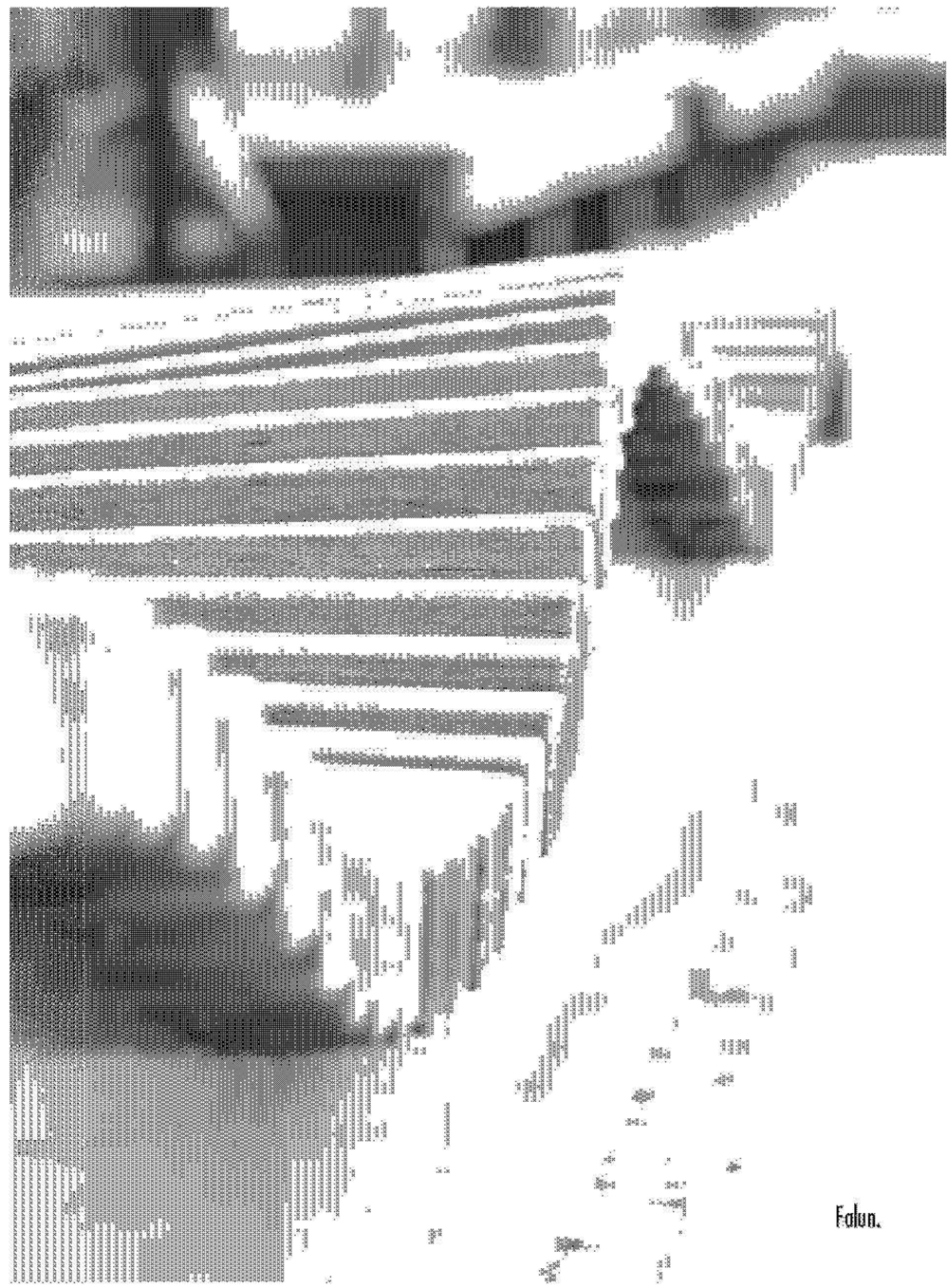
Koncernens räntebärande skulder hade en årlig genomsnittsränta per 31 december om 3,2 procent (1,1) inklusive lånelöften. Den faktiska årliga genomsnittsräntan för 2022, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 2,7 procent (1,2). Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive derivat, uppgick till 0,8 år (0,9) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,4 år (2,0). Årets räntetäckningsgrad om 4,6 ggr (6,4) överträffar väl det finansiella målet om 1,8 ggr.

Övriga skulder

Övriga skulder i form av leverantörsskulder, förutbetalda hyror, checkräkningskredit och upplupna räntekostnader m.m. uppgick till 910 mkr (618).

Derivatinstrument

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 500 mkr (4 500) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet av derivatinstrument uppgick till 143 mkr (38) där förändringen beror på stigande räntenivåer.



Falun.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3E8B5EED4C2E5F4C0C9113A4609
Document ID:
2461DF2697E346C6665E8E9D90CB665A

Riskhantering

Tillgångsvärde

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 avkastningskrav. För att minska riskerna 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.

Finansiella risker

De finansiella riskerna är betydande för ett fastighetsbolag och är avgörande för långsiktigt värdeskapande och ekonomiskt resultat. De finansiella riskerna regleras av finanspolicyn och eventuella risker identifieras och hanteras av styrelsen, koncernledningen och finansavdelningen. För mer information se not 23 och Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66–74.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Försvårad eller fördyrad finansiering av bolagets kapitalbehov utgör en betydande risk som kan påverka både den finansiella situationen som möjligheten att investera enligt åtaganden. Vår finanspolicy styr och begränsar de finansiella riskerna. Omvärldsbevakning och goda relationer med banker och kapitalmarknad samt god framförhållning vid likviditets- och refinansieringsbehov minskar risken och skapar förtroende gentemot finansiärer och marknad.

Riskerna sprids genom nyttjande av flera finansieringskällor, bland annat bank- och kapitalmarknadsfinansiering och likviditetsreserv i form av outnyttjat kreditutrymme.

Kapitalstruktur

Relationen mellan eget kapital och skulder påverkar riskstrukturen då högre andel lånat kapital är mer riskfyllt. Via finanspolicyns mål, som årligen beslutas av styrelsen, avseende soliditet och belåningsgrad anpassas verksamheten genom en avvägd fördelning mellan flexibilitet och riskprofil. Konjunkturen samt möjligheten till lönsamma investeringar påverkar vald kapitalstruktur.

Kreditrisk

Att motparten i ett avtal inte kan fullgöra sina förpliktelser utgör en risk. Riskerna begränsas i finanspolicyn genom att regler med vilka motparter, och för hur stor volym, ett avtal får ingås. Vid varje avtals ingång samt vid behov görs en dagsaktuell individuell bedömning av motparten.

KÄNSLIGHETSANALYS LÅNEPORTFÖLJEN PER DEN 31 DECEMBER 2022

	Räntebindning, år	Kapitalbindning, år	Årlig genomsnittsränta, %	Marknadsvärde, mkr	Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet[1] Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,2	2,4	3,8[2]	16 259	1,0	+156	-
Derivatportfölj	0,7	-	-0,6	143	-0,1	-7	+72
Låneportfölj inkl. derivat	**0,8**	**2,4**	**3,2**	**16 402**	**0,9**	**+149**	**+72**

[1] Vid känslighetsanalysen har en ränteförändring om 1%-enhet används utifrån enkelhet och marknadspraxis. Det är ingen prognos, eller ska tolkas som sådan, på framtida ränteutveckling.
[2] Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERINGAR	Förändring	Förändring verkligt värde, mkr
Hyresvärde	+/-50 kr/kvm	+1 347/-1 347
Driftskostnader	-/+25 kr/kvm	+673/-673
Direktavkastning	-/+0,5%-enhet	+1 476/-1 773
Kalkylränta	-/+0,5%-enhet	+1 155/-1 213
Långsiktig vakansgrad	-/+-1,0%-enhet	+411/-407

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetsvärde, % -7,5	0,0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	28 801	31 136	33 471
Soliditet, %	33,2	38,1	42,4
Belåningsgrad, %	56,1	51,9	48,3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E3466C6653E8D9DCBB65A
DA3FBB7E2D40C3E54CA2E1364C9



Jessica, projektledare, hos hyresgästen YrkesAkademin i Falun.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43F6B5FE2D4C05B1540C0A13694209
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461CF2697E84C06653E6D90CB9654

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

Förändring av eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Belopp i mkr	**Antal utestående aktier, tusental**	**Aktiekapital**	**Tillskjutet kapital**	**Balanserad vinst**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2020	**134 071**	**269**	**3 513**	**5 308**	**57**	**9 148**
Årets totalresultat				2 306	17	2 324
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	7 273	15	779			794
Kontantutdelning				-442		-442
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2021	**141 344**	**284**	**4 292**	**7 172**	**74**	**11 823**
Årets totalresultat				830		830
Förvärv av minoritetsandel				8	-74	-65
Transaktioner med aktieägare						
Avyttring egna aktier				9		9
Kontantutdelning				-496		-496
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2022	**141 344**	**284**	**4 292**	**7 526**	**-**	**12 102**

Kassaflödesanalys

MKR	**Not**	**2022**	**2021**
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 469	1 289
Central administration		-90	-70
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		0	0
Erhållen ränta		4	5
Erlagd ränta		-302	-189
Betald skatt		-16	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 065**	**982**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-106	91
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		178	-60
Summa förändring av rörelsekapital		**72**	**31**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 137**	**1 013**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-1 307	-1 219
Förvärv av fastigheter		-2 004	-696
Avyttring av fastigheter		28	240
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 283**	**-1 675**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-371	-443
Avyttring av egna aktier		9	-
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader		0	794
Förvärv av minoritetsandel		-65	-
Nyupplåning räntebärande skulder		1 599	1 658
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-88	-134
Förändring av checkräkningskredit		-	-63
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**25**	**1 084**	**1 812**
Periodens kassaflöde		-1 062	1 150
Likvida medel vid årets början [1]		**1 150**	**0**
Likvida medel vid årets slut [1]		**88**	**1 150**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A61DF2B7E3A6C6B6B3E8D90CBB66A
DA3FBB7E2D40C3E54C025133A3C9

Kommentarer till förändring av eget kapital

Aktier, aktiekapital och emission

Aktiekapitalet per 31 december uppgick till 283 569 699 kr (283 569 699) och fördelas på 141 785 165 aktier (141 785 165). Aktiens kvotvärde uppgick till 2.

Kommentarer till kassaflödesanalys

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten har ökat med 12 procent och uppgick till 1 137 mkr (1 013). Det motsvarar ett kassaflöde per aktie om 7,63 kr (7,40). Förändringar förklaras främst av ett förbättrat förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten

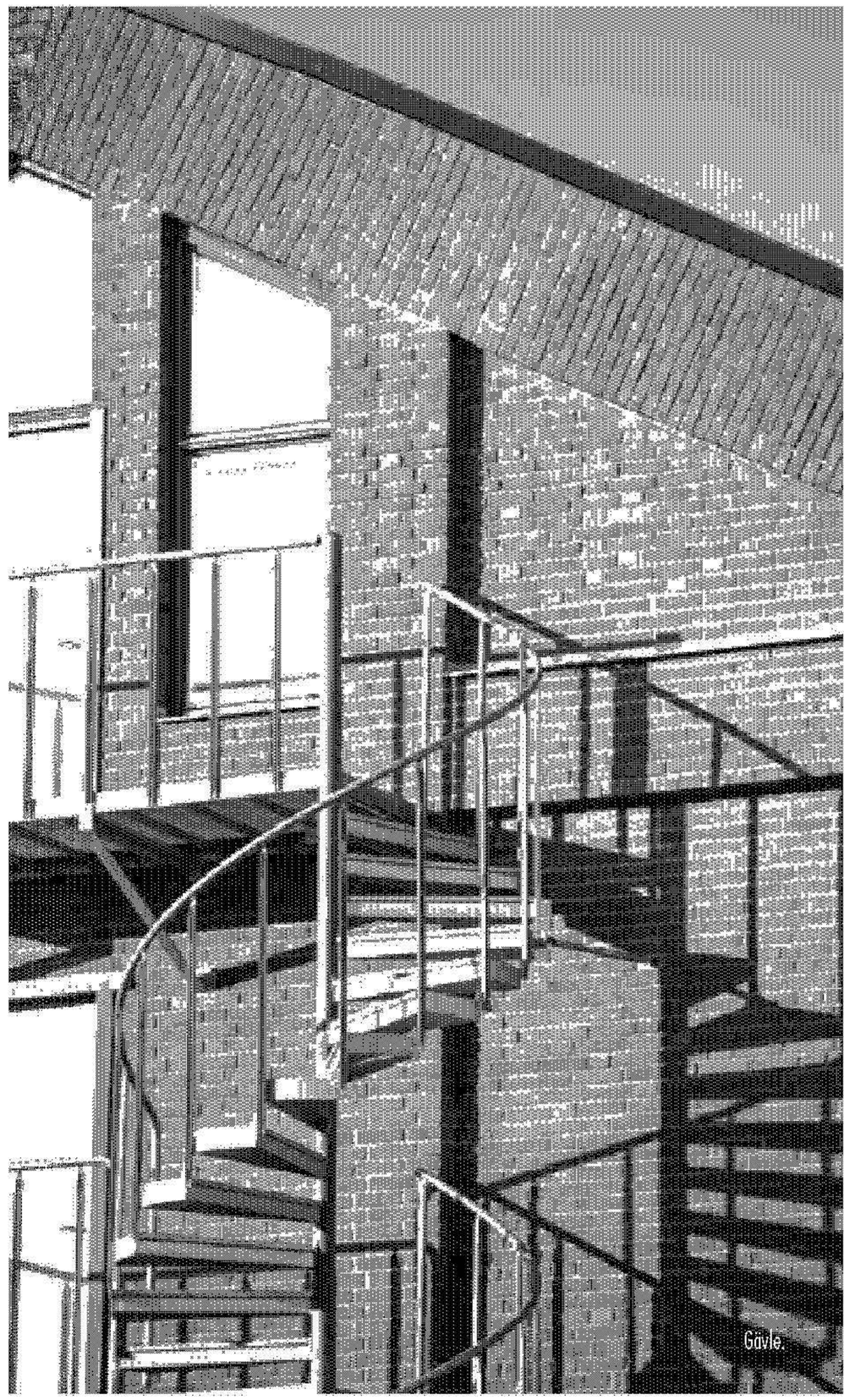
Under året investerades i projekt i form av ny-, till- och ombyggnationer vilket påverkade kassaflödet negativt med 1 307 mkr (1 219). Investeringarna omfattade 893 projekt varav 406 är avslutade under 2022. Utöver projektinvesteringar har 28 fastigheter (14) förvärvats vilket har belastat kassaflödet med 2004 mkr (696). 10 fastigheter (7) fastigheter har avyttrats vilket har påverkat kassaflödet positivt med 28 mkr (240).

Finansieringsverksamheten

Aktieägarna fick under året ta del av aktieutdelning om 371 mkr (442) som belastar kassaflödet. Nettoförändringen av räntebärande skulder uppgick till 1 511 mkr (1 524) vilket förklaras av nyupplåning. Amortering och lösen av räntebärande skulder uppgick till -88 mkr (-134) och förändringen av checkräkningskrediten har påverkat kassaflödet med 0 mkr (-63). Här ingår även amorteringsdelen avseende finansiella leasingavtal.

Förändring av likvida medel

Koncernens likvida medel har under året minskat. Per den 31 december uppgick likvida medel till 88 mkr (1 150).


Gävle.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249DF2697E3A9C0665A9E8D0CBB654

Resultaträkning moderbolaget

RESULTATRÄKNING, MKR	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3	189	175
Bruttoresultat		**189**	**175**
Central administration	5,6	-232	-213
Rörelseresultat		**-43**	**-38**
Finansiella intäkter	7	828	580
Finansiella kostnader	8	-558	-357
Återföring från periodiseringsfond		15	-
Aktuell skatt	10	0	-2
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT		**242**	**183**

TOTALRESULTATRÄKNING	2022	2021
Resultat efter skatt	242	183
ÅRETS TOTALRESULTAT	**242**	**183**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2481DF2697E84CC6665E8D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D48E8B7E2D4A2E81E4D2B1364309

Balansräkning moderbolaget

TILLGÅNGAR, MKR	Not	2022	2021
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	0	0
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	2 362	2 265
Fordringar hos koncernföretag		16 167	14 243
Summa finansiella anläggningstillgångar		**18 529**	**16 508**
Summa anläggningstillgångar		**18 529**	**16 508**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 750	2 238
Övriga fordringar		19	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5	3
Summa kortfristiga fordringar		**2 774**	**2 256**
Kassa och bank		36	1 129
Summa omsättningstillgångar		**2 810**	**3 385**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 339**	**19 893**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, MKR	Not	2022	2021
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	284	283
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		**569**	**568**
Fritt eget kapital			
Överskursfond		3 952	3 953
Balanserat resultat		-1 535	-1 229
Årets resultat		242	183
Summa fritt eget kapital		**2 659**	**2 907**
Summa eget kapital		**3 228**	**3 475**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	21	1	16
Summa obeskattade reserver		**1**	**16**
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		7 139	6 472
Skulder till kreditinstitut	23	4 138	4 007
Summa långfristiga skulder		**11 277**	**10 479**

Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	23	1 675	1 405
Skuld till koncernföretag		4 976	4 476
Leverantörsskulder		5	1
Övriga skulder		139	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	38	29
Summa kortfristiga skulder		**6 833**	**5 923**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 339**	**19 893**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249EF7697E3A9C8665A6E8D90CB8654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3E5B57ED24CCE15A6025A1384209

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

Förändring av eget kapital

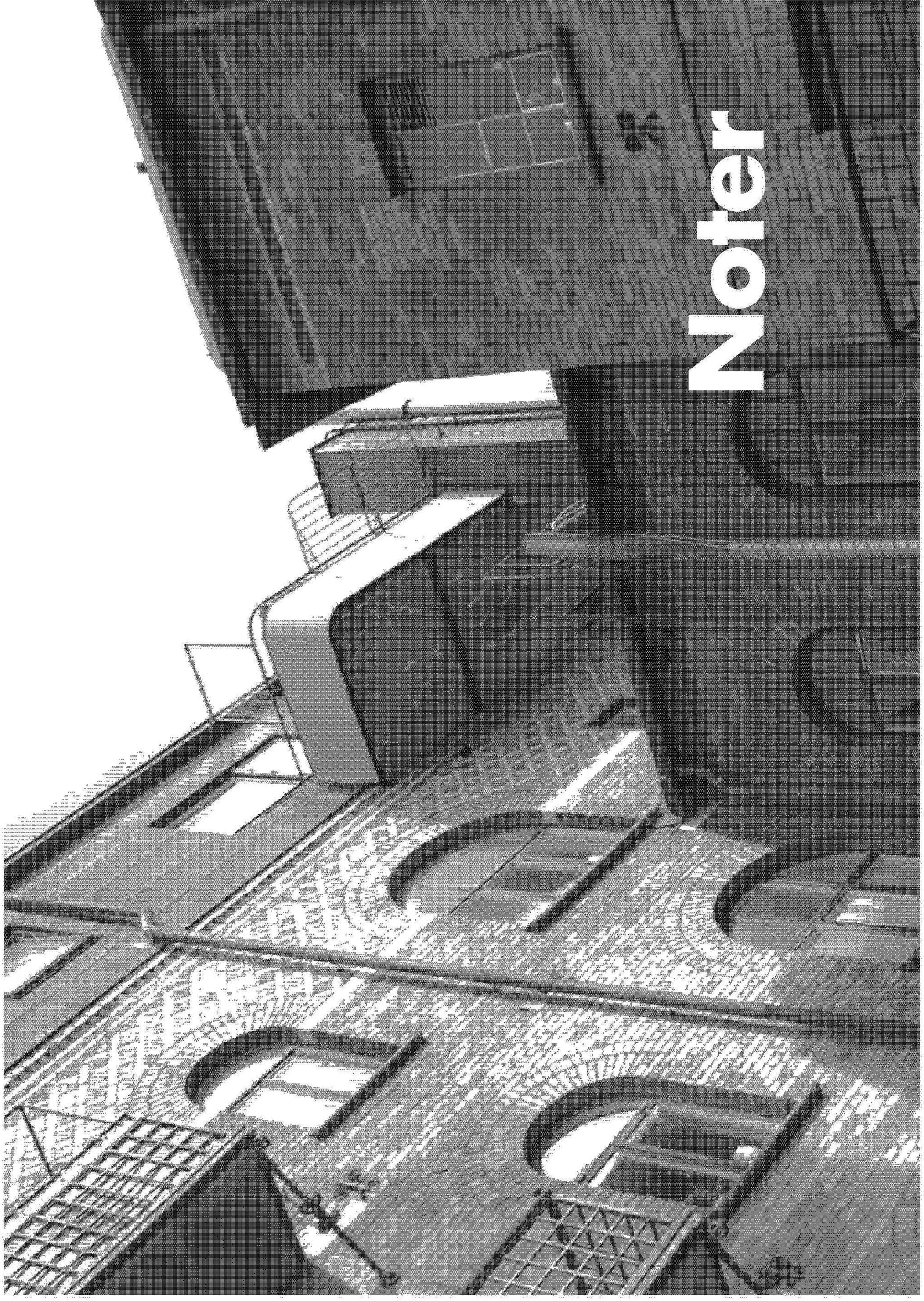
MKR	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2020	**134 071**	**269**	**285**	**3 173**	**-786**	**2 941**
Årets totalresultat efter skatt					183	183
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	7 273	15		779		794
Kontantutdelning					-442	-442
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2021	**141 344**	**284**	**285**	**3 952**	**-1 046**	**3 475**
Årets totalresultat efter skatt					242	242
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission				0		0
Avyttring egna aktier	-87				9	9
Kontantutdelning					-496	-496
EGET KAPITAL 31 DECEMBER 2022	**141 431**	**284**	**285**	**3 952**	**-1 293**	**3 228**

Kassaflödesanalys

MKR	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-43	-38
Återläggning av avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-	-
Erhållen ränta		619	402
Erlagd ränta		-472	-321
Betald skatt		0	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**104**	**41**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-400	-305
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		522	161
Summa förändring av rörelsekapital		**122**	**-144**
Investeringsverksamheten			
Förändring av långa fordringar		-1 924	-1 059
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-97	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 021**	**-1 059**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-371	-443
Återköp av egna aktier		-	-
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader		-	794
Förändring av långa skulder koncernföretag		667	6
Nyupplåning räntebärande skulder		424	2 031
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-17	-14
Förändring av checkräkningskredit		-	-83
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	25	**702**	**2 291**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-1 093**	**1 129**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN[1]		**1 129**	**0**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT[1]		**36**	**1 129**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A61DF2B7E3A6C6B6B3E8D9DCBB65A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3FBB7E2D40C3E54C025133A3D9



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

Document ID:
D4BF6B87E2D24C0E8154C0251B364B9

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

Document ID:
2461DF2697E846C6665168E8D90CB665A

NOT 1 > REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på www.dios.se 20 mars 2023. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 18 april 2023. 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, Åre/Östersund, 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 enligt de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa. 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 historiskt 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. Rekommendationen anger att en juridisk person ska tillämpa IFRS, inklusive tolkningar från IFRIC/SIC, med undantag beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen, samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderbolaget tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper som koncernredovisningen med följande undantag. 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. För koncerninterna fordringar används den generella metoden. Materiella anläggningstillgångar som avser främst förvaltningsfastighetger redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. För dessa ökas redovisat värde i balansräkningen om förutsättningar för uppskrivning föreligger. 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, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både mottagaren och givaren. Eventuell skatteeffekt redovisas som aktuell skatt. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital. 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.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER SAMT TOLKNINGAR

Koncernen
Från och med räkenskapsåret 2022 tillämpar koncernen ett antal nya standarder och tolkningar. Dessa nya eller ändrade standarder och nya tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2022.

Ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper kommer vara tillämplig från och med 1 januari 2023 kommer att få effekter på upplysningar och redovisningsprinciper.

Övriga ändrade och nya IFRS-standarder med ikraftträdande under kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolaget
Förändringarna i RFR 2, som gäller från räkenskapsåret 2022, 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 2023 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 analysen i TCFD på sidorna 126-127. Vid uppskattning av framtida kassaflöden exempelvis vid värdering av förvaltningsfastigheter, görs bedömningar och antaganden som inte är kopplade till de extrema scenarier som beskrivs i TCFD-analysen. Dessa extrema scenarier är inte i enlighet med företagsledningens uppskattning av de framtida ekonomiska förhållanden som beaktas i den finansiella rapporteringen. 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 beskrivs i not 11. Förståelse för klimatförändringarnas påverkan kräver ett arbetssätt med återkommande och uppdaterade riskbedömningar från företagsledning.

KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed, krävs att koncernledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar, i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedöms 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. Detta om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs, liksom framtida perioder, om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs bedömningar som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av framtida kassaflöden, samt att rimlig diskonteringsfaktor (avkastningskravet) fastställs. Hänsyn tas till klimatrelaterade parametrar i värderingen. De antaganden och bedömningar som ligger till grund för gällande värdering beskrivs i not 11 Förvaltningsfastigheter. Andra områden där dessa bedömningar sker löpande är gällande tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv samt kring uppskjuten skatteskuld. Se mer kring de antaganden och bedömningar som görs i avsnitt Tillgångsförvärv och rörelseförvärv nedan samt i not 17 Uppskjuten skatt.

DEFINITION AV SEGMENT

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, se avsnitt Verksamheten. 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. 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.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens finansiella rapporter inkluderar både moderbolag och de dotterbolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har kontroll över ett bolag, är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i bolaget samt har möjlighet att använda inflytandet och kontrollen över bolaget för att påverka avkastningen. Koncernen omfattar, utöver moderbolaget, de i not 14 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. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontroll erhålls över det förvärvade företaget. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet, värdet på innehav utan bestämmande inflytande, samt det verkliga värdet på tidigare innehav och det verkliga värdet på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser, redovisas som goodwill. Om det uppstår en negativ skillnad redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas antingen som en proportionell andel av de förvärvade nettotillgångarna eller till verkligt värde, vilket bedöms per förvärv. Tilläggsköpeskilling redovisas till bedömt verkligt värde med senare förändringar redovisade i resultaträkningen. Vid stegvisa förvärv sker en värdering till verkligt värde vid den tidpunkt då kontroll erhållits. Omvärderingseffekter på tidigare ägd andel innan kontroll erhållits redovisas i resultaträkningen. Ökad eller minskad ägarandel, då dotterbolaget är under fortsatt kontroll redovisas som förändringar inom eget kapital. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas i koncernredovisningen under eget kapital, skilt från moderbolagets egna kapital. Innehav utan bestämmande inflytande ingår i koncernens resultat och totalresultat och redovisas separat från moderbolagets resultat och totalresultat, som en fördelning av periodens resultat.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV KONTRA RÖRELSEFÖRVÄRV

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. 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. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. För bedömning om ett förvärv är ett tillgångs- kontra rörelseförvärv genomförs ett förenklat koncentrationstest som möjliggör en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvats kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet inte ett rörelseförvärv utan ett tillgångsförvärv. Att beakta att en förvärvad uppsättning av aktiviteter och tillgångar måste, som minst, inkludera ekonomiska resurser och en substantiell process som tillsammans väsentligen bidrar till en förmåga att generera avkastning.

SAMARBETSARRANGEMANG

Ett samarbetsarrangemang är ett arrangemang över vilket 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 och skulder, inklusive sin andel av gemensamma tillgångar och skulder samt Diös intäkter och kostnader, inklusive sin andel av alla gemensamma intäkter och kostnader. Övriga samarbetsarrangemang utgör joint ventures och redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas andelar i joint venture i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för andel av joint ventures resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar minskar innehavets redovisade värde.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2615F2697284C6665E8D90CB6654
Document ID:
D43E8B5E2DA0C3E1540023133343C9

FORTS. NOT 1 > REDOVISNINGSPRINCIPER

RÖRELSENS INTÄKTER

Diös intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter i samband med uthyrning av lokaler och bostäder samt övriga hyresavtal inklusive index samt vidaredebitering av investeringar och fastighetsskatt. Dessa klassificeras och redovisas 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. Omsättningsbaserad hyra förekommer i mindre omfattning. Den omsättningsbaserade hyran har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Eventuell skillnad mellan fastställd och bedömd årshyra redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs. De hyresrabatter som lämnats till hyresgäster, under 2020 och 2021, i enlighet med de direktiv kring statligt hyresstöd för fastighetsägare samt övriga stöd redovisas i resultatet över samma period som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. För mer information, se not 3 Intäkter.

Intäkterna i övrigt avser serviceintäkter bestående av tilläggsdebitering såsom taxebundna intäkter samt intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. I Diös fall sker intäktsredovisning i resultaträkningen när kontrollen av varan eller tjänsten överförts till morparten vilket i övervägande fall anses ske löpande över tid i takt med leverans av tjänsterna. Intäkterna redovisas till ett belopp som återspeglar den ersättning vi förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor och tjänster utifrån gällande avtal. Betalningsvillkor sker enligt gällande avtal där hyra betalas i förskott kvartalsvis eller månadsvis utifrån utförd överenskommelse. Vår bedömning är att vi i egenskap av fastighetsägare i allt väsentligt utgör huvudman och ej agent avseende serviceintäkter. För mer information, se not 2 Segmentsredovisning och not 3 Intäkter.

Intäkter från fastighetstransaktioner redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande väsentliga bedömningsfaktorer, t.ex. risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. 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.

Finansiella intäkter består till större delen av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. För moderbolaget redovisas i finansiella intäkter även erhållna koncernbidrag samt erhållen och anticiperad utdelning. Utdelning redovisas som intäkt när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

FASTIGHETSKOSTNADER

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser taxebundna kostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt. Taxebundna kostnader inkluderar el, uppvärmning kyla, vatten och snöröjning m.m. Indirekta kostnader avser kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

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.

FINANSIELLA KOSTNADER

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 kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar under dessa avtal resultatförs i den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatsavtal, vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skuldema räntebärande skulder, räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder, leasingskulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med utantag för kategorin finansiella instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beorende 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 tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om inte annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Likvida medel kan utgöras av koncernens disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Fordringar, finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns andra långfristiga värdepappersinnehav, hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar samt fordringar hänförliga till sålda fastigheter.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande beömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp per balansdagen. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp per balansdagen.

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. Den generella modellen använder en sannolikhet för fallissemang (PD) utifrån ratingen, en exponering vid fallissemang (EAD) och en förlust givet fallissemang (LGD). Sammantaget blir reserven oväsentlig på grund av stabila parter och goda säkerheter och redovisas därför inte. Bolaget följer bedömningen löpande.

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 outnyttjande 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. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Transaktioner med utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktationer 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.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING

Vid förvärv och försäljning av fastigheter redovisas transaktionen på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen eller koncernen vid ett tidigare tillfälle. Detta gäller oavsett om försäljningen sker i bolagsform eller ej.

EGET KAPITAL

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. Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare, och på det genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastighetsbeståndet per balansdagen utgörs till fullo av förvaltningsfastigheter. Dessa redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt, per balansdagen, genomförd fastighetsvärdering. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år, sker kvartalsvis genom extern och intern värdering. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen under posten värdeförändring fastighet. Verkliga värden baseras på marknadsvärden. Marknadsvärden är det bedömda belopp till vilket fastigheterna skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga, sinsemellan oberoende, parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Avseende projektfastigheter som är avsedda för egen förvaltning och som har kontrakterade hyresgäster redovisas dessa till verkligt värde med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. Grunden i värdering är bedömningar om framtida kassaflöde och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. För mer information, se not 11 Förvaltningsfastigheter.

Värderförändringar redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Intäktsredovisning. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen normalt på tillträdesdagen eftersom kontrollen som följer av ägande vanligen övergår den dagen. För försäljning, se Rörelsens intäkter samt Förvärv och försäljning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A61CF2697E34CC0665A6E8D9C7B6654
Document ID:
DA3FBA7E2D4C0E3E5C0A25A1334309
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

FORTS. NOT 1 > REDOVISNINGSPRINCIPER

När en rörelsefastighet, vilken redovisas som materiell anläggningstillgång, omklassificeras till förvaltningsfastighet till följd av ändrad användning, redovisas en oreliaserad värdestegring direkt mot övrigt totalresultat i omvärderingsreserven. Denna oreliaserade värdeförändring motsvaras av skillnaden mellan verkligt värde vid omklassificeringstidpunkten och det redovisade värde som rörelsefastigheten hade omedelbart innan den omklassificerades till förvaltningsfastighet. Vid eventuell framtida avyttring omföres den aktuella fastighetens andel av omvärderingsreserven från omvärderingsreserven till balanserade vinstmedel. Om förlust uppkommer i en sådan transaktion redovisas denna i årets resultat i anslutning till avyttringen. Om en förvaltningsfastighet övergår till att användas i egen verksamhet, omklassificeras denna från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet. Fastighetens verkliga värde vid omklassificeringstidpunkten, utgör därefter underlag för framtida komponentavskrivningar. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som en förvaltningsfastighet. Sådan förvaltningsfastighet redovisas också enligt verkligt-värde-metoden och omklassificeras således inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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:

Moderbolag och koncernen	
Inventarier och fordon	10–20%
Kontorsinventarier	20%
Datorer	33%

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar utgörs i dagsläget av IT-system. IT-system redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med anskaffningens syfte. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Restvärde och nyttjandeperiod omprövas i slutet av varje räkenskapsår.

Följande avskrivningar tillämpas:

Moderbolaget och koncernen	
IT-system	20%

LEASING

Tomträtter och avtal som leasetagare

För leasetagare innebär IFRS 16 att finansiella leasingskontrakt 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 i bl.a leasingperiod, restvärdegarantier och ev. förändringar i leasebetalningar. Kostnaden för tomträttsavgäller redovisas som en finansiell kostnad och övriga kostnader för leasingtillgångarna som avskrivningar och räntekostnader. Korta leasingkontrakt (12 månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde behöver inte redovisas i rapporten över finansiell ställning. Dessa redovisas i rörelseresultatet på samma sätt som tidigare operationella leasingavtal. För mer information, se not 18 Leasing.

Koncernen bedömer om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal när avtalet ingås. Koncernen redovisar en nyttjanderätt med tillhörande leasingsskuld för samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare, förutom leasingavtal av lågt värde. För dessa leasingavtal, redovisar koncernen leasingbetalningarna som en kostnad linjärt över leasingavtalet såvida inte en annan systematisk metod är mer representativ för när de ekonomiska fördelarna från de leasade tillgångarna förbrukas av koncernen. Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av de lesingavgifter som inte betalats vid inledningsdatumet, diskonterat med användning av lesingavtalets 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 värderade med hjälp av ett index eller pris som gällde vid avtalets tecknade. Leasingskulden redovisas som 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. Avskrivningarna 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.

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

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. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda, redovisas de som avgiftsbestämda planer. Förpliktelser, avseende avgifter till avgiftsbestämda planer, redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Se not 5 Löner för mer information.

ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

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.

NÄRSTÅENDE

Upplysningar om transaktioner och utestående mellanhavanden med närstående, lämnas i enlighet med IAS 24, Upplysningar om närstående. Med närstående avses en part som, direkt eller indirekt, genom en eller flera händer, utövar ett bestämmande inflytande över, står under ett bestämmande inflytande från ett bolag, eller under samma bestämmande inflytande som bolaget. Med närstående avses den som har en andel i bolaget, som ger ett betydande inflytande eller har ett gemensamt bestämmande inflytande över företaget. Vidare avses med närstående även moderbolag, dotterbolag och systerbolag.

Till närstående part räknas också bolag där parten är ett intressebolag, ett joint venture, i vilket bolaget är samägare. Hit räknas också nyckelpersoner i ledande ställning i bolaget eller dess moderbolag, nära familjemedlemmar till någon som definieras som närstående, bolag som står under bestämmande inflytande av, under ett gemensamt bestämmande inflytande av eller under betydande inflytande av nyckelpersoner i ledande ställning eller nära familjemedlem. En transaktion med närstående är en överföring av resurser, tjänster eller förpliktelser mellan närstående, oavsett om ersättning utgår eller inte. Bestämmande inflytande innebär rätt att utforma ett bolags finansiella och operativa strategier, i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Gemensamt bestämmande inflytande innebär att två eller flera parter i ett avtal reglerar att gemensamt utöva ett bestämmande inflytande över en ekonomisk verksamhet. Betydande inflytande innebär att ägarbolaget kan delta i de beslut som rör ett bolags finansiella och operativa strategier utan bestämmande inflytande över dessa strategier. Betydande inflytande kan uppnås via aktieinnehav, stadgar eller avtal. Nyckelpersoner i ledande ställning är de personer som har befogenheter och ansvar för att, direkt eller indirekt, planera, leda och styra ett bolags verksamhet. Med nära familjemedlemmar avses personens sammanboende och barn, barn till personens sammanboende och personer som är ekonomiskt, eller på annat sätt, beroende av personen eller dennes sammanboende.

SKATT

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. Uppskjuten skatt nettoredovisas då vi gör bedömningen att outnyttjade underskott kan kvittas mot framtida vinster.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2615F2697E3A6C6685E8D9C7B6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3FEBBE2D4C0E1F4C025136A4C6

NOT 2 > SEGMENTSRAPPORTERING

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Åre/Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
Indelat per affärsenhet, mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Hyresintäkter	301	259	189	169	271	267	306	277	245	225	174	116	303	274	1 789	1 587
Serviceintäkter																
Taxebundna delar	53	46	27	21	43	36	59	52	29	29	31	19	34	34	275	237
Fastighetsskötsel	24	20	14	14	20	20	35	34	18	19	12	8	23	24	146	139
Övriga intäkter	-	1	-	0	-	0	-	1	-	1	-	0	-	1	-	4
Reparation och underhåll	-15	-13	-6	-7	-11	-9	-15	-15	-10	-10	-9	-5	-10	-10	-77	-69
Taxebundna kostnader	-49	-43	-22	-20	-37	-34	-51	-51	-27	-27	-29	-18	-31	-30	-246	-222
Fastighetsskatt	-14	-14	-13	-11	-19	-17	-20	-17	-20	-17	-12	-7	-24	-22	-123	-106
Övriga fastighetskostnader	-32	-31	-24	-24	-33	-32	-49	-43	-30	-31	-18	-12	-33	-36	-220	-209
Fastighetsadministration	-13	-13	-8	-9	-10	-9	-16	-16	-9	-9	-6	-5	-11	-11	-74	-72
Driftöverskott	**253**	**212**	**156**	**133**	**223**	**222**	**247**	**222**	**197**	**180**	**141**	**97**	**251**	**224**	**1 469**	**1 289**
Ofördelade poster																
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-90	-75
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-298	-184
Förvaltningsresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 081**	**1 030**
Värdeförändringar																
Fastighet, realiserad	-	2	-	3	-	10	1	-	-	-	9	-	-	-	10	16
Fastighet, orealiserad	86	272	62	141	9	294	-60	405	-102	211	-25	286	-121	181	-150	1 790
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104	36
Resultat före skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 045**	**2 872**
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-16	-53
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-199	-495
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande															-	-17
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIE-ÄGARE															**830**	**2 306**
Uthyrbar area, kvm	318 939	289 540	159 565	158 569	218 127	215 019	315 099	299 257	220 635	207 306	179 033	135 043	211 009	206 687	1 622 607	1 511 421
Hyresvärde	408	358	246	231	365	343	427	401	320	301	240	158	370	348	2 376	2 141
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89	91	87	89	85	90	90	90	89	90	90	96	94	91	89
Överskottsgrad, %	68	66	69	67	69	77	65	62	68	67	66	68	71	69	68	68
Förändringar av fastighetsbeståndet																
Fastighetsbeståndet 1 januari	4 301	3 580	2 916	2 617	4 545	4 167	4 690	4 111	4 721	4 075	2 256	1 686	4 563	4 276	27 993	24 512
Förvärv	545	190	68	103	172	11	154	42	-	112	948	238	118	-	2 004	696
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	385	307	102	124	147	179	192	133	128	323	108	46	244	107	1 307	1 219
Försäljningar	-	-48	-	-70	-	-106	-1	-	-	-	-17	-	-	-	-18	-224
Orealiserade värdeförändringar	86	272	62	141	9	294	-60	405	-102	211	-25	286	-121	181	-150	1 790
Fastighetsbeståndet 31 dec	**5 316**	**4 301**	**3 148**	**2 916**	**4 873**	**4 545**	**4 976**	**4 690**	**4 747**	**4 721**	**3 271**	**2 256**	**4 804**	**4 563**	**31 136**	**27 993**

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.
Jämförelsetal gällande uthyrningsgrad och överskottsgrad har korrigerats jämfört med föregående år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2587E346C66651BED90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B57E2D4C2E5E4C025133443C6

NOT 3 > INTÄKTER

Intäkterna (hyres- och serviceintäkter) för koncernen uppgick till 2 209 mkr (1 967) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (89). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 6,9% jämfört med förgående år. Hyresintäkterna har påverkats av hyresrabatter hänförliga till det statliga hyresstödet motsvarande 0 mkr (-9). Statligt stöd hänförligt till givna hyresrabatter uppgick till 0 mkr (4) och redovisas som övrig intäkt. Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt serviceintäkter. 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. Vi har ingen hyresgäst som står för mer än 10 procent av koncernens intäkter.

Mkr	2022	Kr/kvm	2021	Kr/kvm
KONCERNEN				
Jämförbart bestånd	1 958		1 831	
Hyresrabatter[1]	-		-9	
Projektfastigheter	84		82	
Färdigställda projekt	6		0	
Förvärvade fastigheter	126		0	
Sålda	0		5	
Kontrakterade intäkter	**2 175**	**1 260**	**1 909**	**1 260**
Övriga förvaltningsintäkter	34		54	
Övriga intäkter	-		4	
INTÄKTER	**2 209**		**1 967**	

[1]Rabatter hänförliga till det statliga hyresstödet

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

Mkr	2022	2021
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	189	175
Övriga intäkter	-	-
Summa	**189**	**175**

Hyreskontraktens löptider per den 31 december 2022

	För-falloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakts-värde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2023	1 019	180 352	274	12
	2024	867	321 104	469	21
	2025	650	237 616	364	16
	2026	433	178 941	296	13
	>2027	250	352 014	557	25
Summa		**3 219**	**1 270 027**	**1 959**	**89**
Bostadshyresavtal		2 232	148 529	187	8
Övriga hyresavtal		2 138	-	67	3
TOTALT		**7 589**	**1 418 556**	**2 213**	**100**

NOT 4 > FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Driftkostnader	466	427
Reparations- och underhållskostnader	77	72
Fastighetsskatt	124	106
Fastighetsadministration	73	73
SUMMA	**740**	**678**

Fastighetskostnaderna uppgick till 740 mkr (678) vilket motsvarar 456 kr/kvm (448). Kostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Totalt sett är fastighetskostnaderna högre än föregående år. Det beror främst på högre driftkostnader som en följd av ett större fastighetsbetsånd och delvis högre taxebundna kostnader. Underhållskostnaderna har ökat jämfört med föregående år.

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, och fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Delar av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick till 466 mkr (427) vilket motsvarar 287 kr/kvm (282). Av driftkostnaderna utgjorde 25 mkr (14) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilka vidarefaktureras till hyresgäster. Det motsvarar 16 kr/kvm (9).

Reparations- och underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard och tekniska system. För 2022 uppgick kostnaderna till 77 mkr (72) vilket motsvarar 47 kr/kvm (48).

Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2022 var 1 procent (1) på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5 procent (0,5) för lager/industri. För bostäder beräknades fastighetsskatten till det lägsta av 1 519 kr/lägenhet eller 0,3 % av 2022 års taxeringsvärde. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 124 mkr (106) vilket motsvarar 76 kr/kvm (70).

Med fastighetsadministration avses indirekta kostnader för den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna innefattar bland annat kostnader för personal som arbetar med uthyrningsverksamhet och hyresförhandlingar, förbrukningsmaterial och projektadministration. Koncernens kostnader för 2022 uppgick till 73 mkr (73) vilket motsvarar 45 kr/kvm (48).

NOT 5 > ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

Medelantalet anställda	2022	varav män	2021	varav män
Moderbolaget	156	58%	159	58%
Övriga bolag	5	0%	4	0%
KONCERNEN TOTALT	**161**	**57%**	**163**	**57%**

Vid utgången av 2022 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 ledamöter (6) varav 2 kvinnor (2). Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 6 personer (6) varav 3 (3) var kvinnor.
Övriga bolag avser vårt koncept Pick-Pack-Post.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Tkr	2022 Löner och ersättningar	2022 Sociala kostnader	2021 Löner och ersättningar	2021 Sociala kostnader
Moderbolaget	99 702	32 001	98 765	31 774
(varav pensionskostnader)[1]	(11 846)	(2 827)	(13 235)	(3 156)
Övriga bolag	2 064	489	2 197	572
(varav pensionskostnader)	(39)	(7)	(63)	(14)
KONCERNEN TOTALT	**101 766**	**32 490**	**100 962**	**32 346**
(varav pensionskostnader)[2]	(11 885)	(2 834)	(13 298)	(3 170)

[1] Av moderbolagets pensionskostnader avser 1 084 tkr (1 104) vd.
[2] Av koncernens pensionskostnader avser 1.084 tkr (1 104) vd.

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 2022 har avsättning skett med totalt 3 846 tkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter, vd och övriga anställda

Tkr	2022 Styrelse och vd	2022 Övriga anställda	2021 Styrelse och vd	2021 Övriga anställda
Moderbolaget	7 555	92 148	6 888	91 878
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-
Övriga bolag	-	2 062	-	2 197
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-
KONCERNEN TOTALT	**7 555**	**94 209**	**6 888**	**94 075**
(varav tantiem och dylikt)	-	-	-	-

Ersättningar och övriga förmåner under 2022

Tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersätt-ning	Summa	Lagstadgade soc. avg. och löneskatt
Styrelsens ordförande	377	-	-	-	377	38
Övrig styrelse	958	-	-	-	958	301
Verkställande direktören	4 370	464	1 084	300	6 218	1 885
Övriga ledande befattningshavare	8 246	514	2 744	1 350	12 855	3 283
SUMMA	**13 951**	**978**	**3 829**	**1 650**	**20 408**	**5 508**

Sociala avgifter och löneskatt till övriga anställda i moderbolaget uppgår till 26 493 tkr (26 596).

Document ID:
24615F2997E8496C66658E8D90CB665A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43F8B5E2DA0C3E5540025133A6C9
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

FORTS. NOT 5 > ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

Ersättningar och övriga förmåner under 2021

Tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersätt-ning	Summa	Lagstadgade soc. avg. och löneskatt
Styrelsens ordförande	320	-	-	-	320	33
Övrig styrelse	858	-	-	-	858	233
Verkställande direktören	4 178	427	1 104	-	5 709	1 715
Övriga ledande befattningshavare	7 592	499	2 701	366	11 158	3 197
SUMMA	**12 948**	**926**	**3 805**	**366**	**18 046**	**5 178**

ERSÄTTNING STYRELSE

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. Vid årsstämman 2022 beslutades om att det framtida styrelsearvodet ska vara 1 400 tkr. 400 tkr går till styrelsens ordförande. Övriga styrelseledamöter erhåller 200 tkr vardera. Inga andra arvoden eller förmåner utgår till styrelsen. Beloppen sträcker sig från 2022-05-01 till och med 2023-04-30.

Tkr	2022	2021
Bob Persson	377	320
Eva Nygren	58	172
Ragnhild Backman	192	172
Anders Nelson	192	172
Peter Strand	192	172
Tobias Lönnevall	192	172
Erika Olsén	133	-
SUMMA	**1335**	**1 180**

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 två månadslöner. Inga aktierelaterade ersättningar förekommer. Bolaget har under 2022 infört ett tre-årigt program för kontantbaserad långsiktig rörlig ersättning. För programmets långsiktiga del kommer en ändring att föreslås i ersättningsriktlinjerna som gäller från och med stämman 2023. Mer information om programmet finns i Ersättningsrapporten för 2022. För 2022 utgår rörlig ersättning till bolagets vd om 300 tkr (0). 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.

NOT 6 > CENTRAL ADMINISTRATION

I central administration ingår kostnader för koncerngemensamma funktioner som koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 90 mkr (75) vilket motsvarar 58 kr/kvm (50). Av kostnaderna utgör 36 mkr (32) ersättningar till anställda och 4 mkr (4) avser avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar. Övriga poster om 40 (39) mkr avser kostnader för bland annat IT och konsultarvoden samt 10 mkr avser kostnad som avser förstudie på projekt som inte blivit av.

Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Deloitte				
Revisionsuppdrag	2 033	1 985	2 033	1 985
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	270	290	270	290
Skatterådgivning	206	246	206	246
Andra uppdrag	4	64	4	64
SUMMA	**2 514**	**2 585**	**2 514**	**2 585**

Revisionsuppdrag avser granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget innebär andra kvalitetssäkringstjänster som skall utföras enligt författning, bolagsordning eller avtal samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid ett granskningsuppdrag. Skatterådgivning innehåller både rådgivning och kvalitetssäkring inom skatteområdet. Samtliga kostnader avseende revision och revisionsnära uppdrag redovisas i moderbolaget. Kostnaderna fördelas sedan ut till respektive dotterbolag via management fee.

NOT 7 > FINANSIELLA INTÄKTER

Mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	4	5
SUMMA	**4**	**5**
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter från koncernföretag	619	401
Utdelning från koncernföretag	100	100
Koncernbidrag	81	79
Ränteintäkter, övriga	28	0
SUMMA	**828**	**580**

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 8 > FINANSIELLA KOSTNADER

Mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Räntekostnader	273	161
Övriga finansiella kostnader	29	28
SUMMA	**302**	**189**
MODERBOLAGET		
Räntekostnader från koncernföretag	372	254
Räntekostnader	109	47
Övriga finansiella kostnader	20	19
Koncernbidrag	57	37
SUMMA	**558**	**357**

Av koncernens räntekostnader avser 273 mkr (161) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 481 mkr (301).

RÄNTEKOSTNAD 2022 INKLUSIVE VÄGD GENOMSNITTLIG RÄNTA

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under 2022 till 15 523 mkr (14 012). Faktisk räntekostnad, inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme samt utfall avseende finansiella instrument, uppgick till 278 mkr (166), vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 1,8 procent (1,2). Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för innehavda derivatinstrument till 104 mkr (36), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

KONCERNEN, mkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta,%
Räntebärande skuld	15 523	299	1,9
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet[1]	2 478	7	0,1
Finansiella instrument	4 500	-28	-0,2
TOTALT		**278**	**1,8**

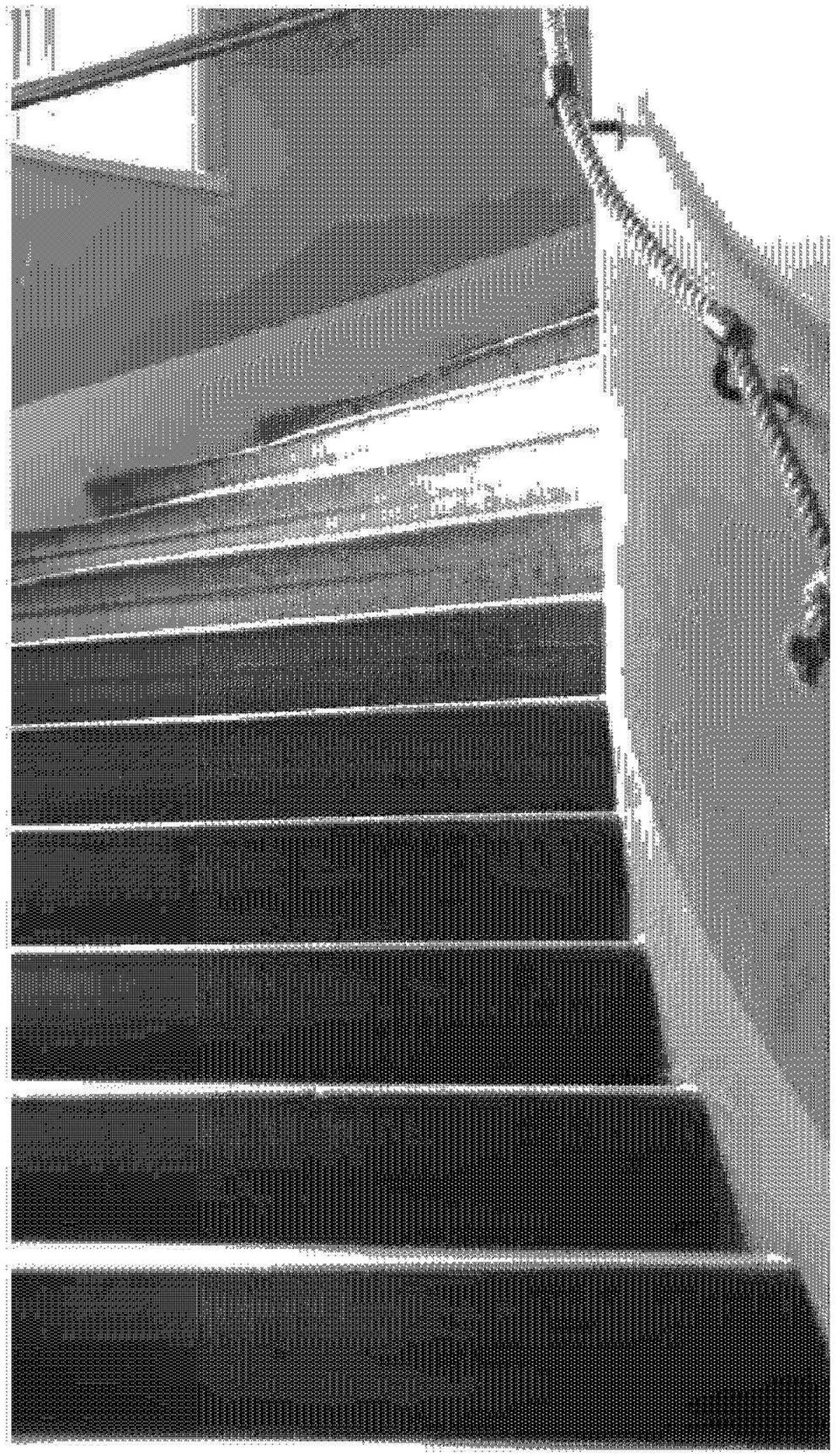
[1] *Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,06 procentenheter.*

NOT 9 > VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	10	16
Orealiserade värdeförändringar	-150	1 790
SUMMA	**-140**	**1 806**

Under året har 10 fastigheter (7) avyttrats, med en sammantagen realiserad värdeförändring om 10 mkr (16). 28 fastigheter (14) har förvärvats under året. Samtliga fastigheter har externvärderas av CBRE vid kvartalsbokslut för tredje och fjärde kvartalet samt majoriteten av fastighetsvärdet vid kvartalsbokslut för första och andra kvartalet. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning, så eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2613F2697E3A4C6685E8E0D90CB6654
Document ID:
D3E5B5EE2D4C0E81F4C0251336A4C6



med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 4 procent för 2023 och 2 procent långsiktigt, hänsyn tagits till bedömda marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt fastighetskostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge.

NOT 10 > SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiverats redovisningsmässigt samt skattefria försäljningar av fastigheter. Inga kvarvarande underskottsavdrag har funnits för året.

Uppskjuten skatt är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, innebärande att värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen. Ränteavdragsbegränsningar medför för Diös del att cirka 20 (10) mkr av koncernens räntekostnader inte är avdragsgilla för 2022. Föregående år påverkades uppskjuten skatt positivt med 32 mkr avseende reglerna för tillfällig skattereduktion avseende förvärv av inventarier under 2021. Faktisk skattereduktion och påverkan på aktuell skatt erhålls 2022. Som framgår av tabellen nedan är det skattepliktiga resultatet för 2022 lägre än det bokföringsmässiga resultatet vilket beror på att Diös kan utnyttja ovan nämnda skattemässiga avskrivningar och skattemässigt avdragsgilla investeringar samtidigt som genomförda försäljningar huvudsakligen skett i form av skattefria andelsöverlåtelser. Övriga skattemässiga justeringar består främst av skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter samt bokslutsdispositioner.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	-16	-53	0	-2
Uppskjuten skatt	-199	-495	-	-
Summa skatt	**-215**	**-548**	**0**	**-2**

KONCERNEN, mkr	**2022 Underlag aktuell skatt**	**2022 Underlag uppskjuten skatt**	**2021 Underlag aktuell skatt**	**2021 Underlag uppskjuten skatt**
Förvaltningsresultat	1 081		1 030	
Ombyggnationer	-95	95	-172	172
Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-311	311	-267	267
Övriga skattemässiga justeringar	-440	559	-389	441
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**235**	**965**	**203**	**880**
Försäljning fastigheter	0	-9	53	-105
Värdeförändring fastigheter	0	-150	0	1 790
Emissionskostnader	0	0	0	0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**235**	**806**	**256**	**2 565**
Underskottsavdrag, ingående balans	0	0	0	0
Underskottsavdrag, nyttjade	0	0	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till skattereduktion för anskaffade inventarier 2021.	-156	156	0	-157
Skattepliktigt resultat	**79**	**962**	**256**	**2 408**
Skattepliktigt resultat	**79**	**962**	**256**	**2 408**
Skatt 20,6%	-16	-199	-53	-495
Årets skatt enligt resultaträkningen	**-16**	**-199**	**-53**	**-495**

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (0). Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar. Diös redovisade skatt är lägre än nominell skatt. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat uppgår till 21 procent (21).

SKATTEKOSTNAD	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Årets resultat före skatt	1 045	2 872	242	185
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-215	-592	-50	-38
Skatt hänförlig ändrad taxering	0	0	-	-
Skatteeffekt justeringsposter:				
Skatt avseende skattereduktion inv.	0	32	0	0
Försäljning fastigheter	2	11	0	0
Övrigt	-2	1	50	38
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-215**	**-548**	**0**	**-2**

NOT 11 > FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN	
Mkr	**2022**	**2021**
INGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**27 993**	**24 512**
Förvärv	2 004	695
Investeringar i befintliga fastigheter	1 307	1 219
Försäljningar	-18	-224
Värdeförändring, orealiserad	-150	1 790
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**31 136**	**27 993**

Utgående bokfört värde överensstämmer med värde enligt fastighetsvärdering per 2022-12-31.

Investeringar har genomförts för totalt 1 307 mkr (1 219), i ny-, till- och ombyggnation. Under året har 28 fastigheter förvärvats (14) och 10 fastigheter avyttrats (7). För information om pantsatta fastigheter, se not 27.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2597E346C6665F8ED90CB9654A
DA3F5B57E2D4C2E5F4D0251334609

Pågående större investeringar 2022-12-31[1]

FASTIGHET	Affärsenhet	Kategori	Investering, mkr	Investerat under 2022, mkr	Kvar att investera, mkr	Färdigställd
Intagan 1	Dalarna	Kontor	555	147,6	8,9	2023
Noten 3	Sundsvall	Övrigt	442	-3,0[2]	9,2	2023
Magne 5	Umeå	Övrigt	402	-13,1[2]	22,2	2023
Stigbygeln 2	Dalarna	Kontor	290	63,9	54,6	2023
Mimer 1	Dalarna	Övrigt	484	156,8	318,2	2024
Porsön 1:423	Luleå	Kontor	182	83,0	68,3	2023
Andersberg 14:58	Gävle	Kontor	76	68,6	7,4	2023
Aeolus 5	Sundsvall	Bostäder	48	43,8	1,5	2023
Kansliet 20	Dalarna	Kontor	42	0,3	0,3	2023
Borgmästaren 10	Sundsvall	Kontor	27	4,9	22,0	2023
Vattenormen 8	Luleå	Kontor	22	12,5	0	2023
Djurläkaren 13	Åre-Östersund	Övrigt	14	12,4	1,8	2023
Rind 5	Umeå	Kontor	12	2,4	9,7	2023
Gamen 21	Luleå	Kontor	11	1,0	10,0	2023
Hjorten 5	Skellefteå	Kontor	15	12,5	0	2023

[1] Initial investeringsvolym överstigande 10 mkr. [2] Lyft av vilande moms vid färdigställande.

Värdering

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Fastighetsbeståndets värde beräknas som summan av driftsöverskottets nuvärde minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt, samt nuvärdet av bedömt restvärde. Restvärdet utgörs av summan av driftsöverskottets nuvärde under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark. Värderingen sker således enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, vilket är i likhet med tidigare år.

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet om den framtida reala tillväxten. Dessa är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsräntan. Kostnaden för eget kapital utgår från riskfri ränta motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för en riskpremie. Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde där samtliga fastigheter värderats externt. Det verkliga värdet är det mest sannolika priset för respektive fastighet som skulle kunna erhållas vid en försäljning på marknaden. En fastighets verkliga värde blir emellertid realitet först vid en genomförd försäljning. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats främst på en tioårig kassaflödesmodell. Tidigare år har främst en femårig kassaflödesmodell använts. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet utifrån dels framtida intjäningsförmåga, dels avkastningskrav. Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 4 procent för 2023 och 2 procent långsiktigt, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

Enligt CBRE uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2022 till 160 miljarder. Av dessa svarar Norrland och Dalarna för nästan 10 miljarder. Under 2022 har marknaden för fastighetstransaktioner mattas till följd av stigande marknadsräntor, hög inflation och sämre funktionssätt på kapitalmarknaden och således svårare att anskaffa kapital. Påverkan och effekten av förändrades marknadsförutsättningar har varit relativt lika i både Sverige och i Europa.

Med en lägre likviditet och färre genomförda fastighetsaffärer i Sverige under 2022 har fastighetsägare och värderare sämre tillgång till värdefull information som ger betydelsefull vägledning vid fastställande av de avkastningskrav som ligger till grund för genomförda värderingar än året innan.

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta, inflation samt 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, 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.

Det genomsnittliga avkastningskravet har höjts med 0,30 procentenheter (-0,29) främst till följ av stigande marknadsräntor och således generellt högre finansieringskostnader vilket påverkat fastighetsvärdet negativt. Effekter som motverkat den negativa justeringar är att hyresvärdet under året har ökat till följd av indexjustering om 10,9 procent, nya lönsamma affärer samt minskade vakanser. Långsiktig vakans har på portföljnivå justerats upp något för att återspegla en mer osäker makroekonomisk utveckling och påverkar fastighetsvärdet negativt. Igångsatta projekt har värderats till anskaffningsvärde.

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. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3.

Fastighetsbeståndets värde

En marknadsvärdesbedömning av samtliga fastigheter har utförts med värdetidpunkt den 31 december 2022. Underlag för värderingarna har utgjorts av samtliga gällande hyresavtal, information om vakanta objekt, faktiska drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration samt uppgifter om pågående och planerade investeringar. Därtill har fastigheterna besiktigats fysiskt i samband med genomförda större investeringar eller vid andra förändringar som bedömts vara av värdepåverkande karaktär. Värderingarna visade ett verkligt värde om 31 136 mkr (27 993) och medförde orealiserade värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden om -150 mkr (1 790) vilket innebär en värdeförändring motsvarande -0,5 procent (7,4). I fastigheternas marknadsvärde ingår byggrätter om ca 93 000 kvm till ett värde om 133 mkr (96), värderade till cirka 1 400 kr/kvm.

Effekten av klimatrelaterade risker på fastighetsvärden

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. Företagsledningens 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 för framtida klimateffekter finns till grund för denna bedömning. Vidare bedöms inte klimatrelaterade risker negativt påverka fastigheterna långsiktiga värde, då bedömt investeringsbehov redan är diskonterat i senaste genomförda fastighetsvärdering. Företagsledningen bedömer vidare att inga fastigheter i dagsläget är extremt utsatta för klimatpåverkan som kan leda till stora negativa värdeförändringar eller kostnader.

Av tabellen nedan framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och affärsenhet.

Fastighetsvärde, mkr 2022-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Summa
Dalarna	3 100	636	665	26	889	5 316
Gävle	1 724	710	274	92	348	3 148
Sundsvall	2 825	701	433	0	914	4 873
Åre/Östersund	2 631	1 177	878	151	139	4 976
Skellefteå	1 990	690	172	96	323	3 271
Umeå	3 276	672	210	38	551	4 747
Luleå	3 253	1 288	140	0	122	4 804
SUMMA	**18 798**	**5 875**	**2 772**	**403**	**3 286**	**31 136**

Fastighetsvärde, mkr 2021-12-31	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Summa
Dalarna	2 726	631	424	30	490	4 301
Gävle	1 564	673	266	89	324	2 916
Sundsvall	2 740	652	383	0	770	4 545
Åre/Östersund	2 503	981	912	152	142	4 690
Skellefteå	1 499	411	111	105	130	2 256
Umeå	3 229	648	195	39	610	4 721
Luleå	3 035	1 325	141	0	62	4 563
SUMMA	**17 296**	**5 321**	**2 433**	**415**	**2 528**	**27 993**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461CF2597E8496C66658E8D90CB665A
D43E8B1E2DA0C3E15402A1334609

FORTS. NOT 11 > FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Osäkerhetsintervall
En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. 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. Vid ett bedömt osäkerhetsintervall om +/- 7,5 procent innebär ett värdeintervall om 28 801–33 471 mkr.

Känslighetsanalys, fastighetskategori (mkr)	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	675	-675	305	-305	147	-147	60	-60	160	-160	1 347	-1 347
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-338	338	-153	153	-73	73	-30	30	-80	80	-673	673
Direktavkastning +/- 0,5%	-802	959	-320	377	-175	221	-33	40	-147	175	-1 476	1 773
Kalkylränta +/- 0,5 %	-612	642	-267	279	-99	104	-34	36	-144	152	-1 155	1 213
Långsiktig vakansgrad, +/- 1%	-218	218	-104	104	-42	42	-9	9	-38	34	-411	407

	2022					2021				
Värderingsantaganden	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ Lager	Övriga
Hyresvärde, kr per kvm	1 745	1 868	1 422	789	1 502	1 470	1 697	1 331	715	1 181
Drift & underhåll, kr per kvm	368	477	459	237	345	333	458	419	220	346
Direktavkastning för bedömning av restvärde[1], %	5,8	6,1	4,4	5,8	5,8	5,4	5,8	4,3	7,3	5,8
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,2	8,6	6,9	8,3	8,2	7,4	7,9	6,4	9,5	5,8
Långsiktig vakans, %	6,3	6,6	3,5	10,1	5,6	4,7	4,1	1,7	10,7	5,1

[1] *Från undre till övre kvartil i portföljen.*
Värderingmodellen 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.
Värderingsantagande 2021-12-31 är omräknade med hansyn till förändrad indelning från fastighetssegment till fastighetskategori.

NOT 12 > IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Utgående anskaffningsvärde	4	4	4	4
Ingående ack. avskrivningar	-4	-4	-4	-4
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ack. avskrivningar	-4	-4	-4	-4
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	0	0	0	0

NOT 13 > ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	47	43	7	7
Årets anskaffning	6	4	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	53	47	7	7
Ingående avskrivningar	-46	-42	-7	-7
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-1	-4	0	0
Utgående ack. avskrivningar	-47	-46	-7	-7
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	6	1	0	0

NOT 14 > ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2022	2021
MODERBOLAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 265	2 265
Nedskrivning/nedsättning	0	0
Inköp/avyttring	97	0
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	2 362	2 265

Specifikation av moderbolagets direktägda dotterbolag framgår nedan. Antalet dotterbolag uppgår till 11 st (11). Övriga koncernföretag återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning. Principer för konsolidering av koncernbolag framgår av redovisningsprinciperna i not 1.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A1EF7997E3A9C8665A6E8D90CB8654

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3E5B57ED24CCE1E4C025A1384209

FORTS. NOT 14 > ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

DOTTERBOLAG

Namn	Org.nr	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde, mkr
Diös Fastigheter I AB	556544-4998	Östersund	100	16
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	160
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	0
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	33
Diös Fastigheter Parkering AB	556589-8433	Östersund	100	2
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	100	155
Fastighets AB Uprum	556711-2619	Östersund	100	40
Diös Obligation Holding AB	556912-4471	Östersund	100	99
Plock Pack och Posttjänst i Sverige Holding AB	559000-9279	Östersund	100	3
Diös Gamla Bergsskolan AB	559041-8355	Östersund	100	934
Diös Struktur 1 AB	559067-1912	Östersund	100	920
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE				**2 362**

Dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande

Koncernen har några få icke helägda dotterbolag. Under 2022 har resterande del av innehav utan bestämmande inflytande om 28,2 procent i Åre Centrum AB förvärvats. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande till 0 mkr (-1). Det ackumulerade innehavet utan bestämmande inflytande i Åre Centrum AB uppgår till 0 mkr (57) per den 31 december 2022. Nedan följer summerad finansiell information för Åre Centrum AB (koncernen).

Mkr	2022	2021
Summerad resultaträkning		
Nettoomsättning	0	49
Rörelseresultat	0	18
Periodens resultat	0	12
Periodens totalresultat	0	12

Mkr	2022	2021
Summerad balansräkning		
Anläggningstillgångar	0	441
Omsättningstillgångar	0	4
SUMMA TILLGÅNGAR	**0**	**445**
Långfristiga skulder	0	222
Kortfristiga skulder	0	58
SUMMA SKULDER	**0**	**280**
Eget kapital hänförligt till		
moderbolagets aktieägare	0	91
innehav utan bestämmande inflytande	0	74
SUMMA EGET KAPITAL	**0**	**165**

NOT 15 > ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	7	7	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**7**	**7**	**-**	**-**
Bokfört värde	**7**	**7**	**-**	**-**

Namn/Org nr	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde
Fastighetsaktiebolaget Norkom, 556483-5337 [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, mkr (100%)

Mkr	2022	2021
Koncernen		
Resultaträkning		
Hyresintäkter	5	5
Driftöverskott	2	3
Årets resultat	1	2
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	8	8
Omsättningstillgångar	10	11
SUMMA TILLGÅNGAR	**18**	**19**
Eget kapital	14	12
Långfristiga skulder	2	4
Övriga skulder	2	3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**18**	**19**

Gemensam verksamhet

Koncernen har gemensam verksamhet. Diös bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag, Svensk FastighetsFinansiering AB, vilket bildades 2015. 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 Fastigheters innehav i Svensk FastighetsFinansiering AB ägs indirekt via Diös Obligation AB. Verksamheten består i 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 300 mkr förfallit. Inga nya obligationer har emitterats via Svensk FastighetsFinansiering AB, säkerheterna har istället finansierats via bank. Den effektiva räntan för alla utestående obligationer per 2022-12-31 är 3,06 procent.

För gemensam verksamhet redovisar Diös sin andel av 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.

Sammandrag av vår andel av resultat och ställning i gemensam verksamhet

Mkr	2022	2021
Resultaträkning		
Rörelsekostnader	-1	-1
Finansnetto	1	1
Skatt	0	0
Årets resultat	**0**	**0**
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	267	831
Omsättningstillgångar	658	393
Summa tillgångar	**925**	**1 224**
Eget kapital	132	132
Långfristiga skulder	196	790
Övriga skulder	597	302
Summa eget kapital och skulder	**925**	**1 224**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E3A6C6B6B13EBD90CBB66A
DA3FBB7E2D40C3E4C0A5A1334C09

NOT 16 > ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	1	1	0	0
Förvärv	-	-	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-
Omklassificering	0	0	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**1**	**1**	**0**	**0**
Bokfört värde	**1**	**1**	**0**	**0**

Namn/Org nr	**Säte**	**Kapital-andel i, %**	**Bokfört värde**
Destination Östersund AB, 556798-5592	Östersund	4,4	0
Offerdalsvind ekonomisk förening, 769606-0719	Krokom	16,2	1
Åre Destination AB, 556171-5961	Åre	2,4	0
SUMMA			**1**

NOT 17 > UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/ SKATTESKULD

Mkr	**2022**	**2021**
KONCERNEN		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-2 257	-2 105
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till övriga poster	-126	-79
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD	**-2 383**	**-2 184**

Per den 31 december 2022 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till -2 383 mkr (-2 184). Värdet av eventuell uppskjuten skattefordran/skuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Det skattemässiga underskottsavdraget bedömdes uppgå till 0 mkr (0). Vid 20,6 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 0 mkr (0).

Redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 10 956 mkr (10 216) med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 5 239 mkr (4 172). Uppskjuten skatt beräknas till 20,6 procent. Uppskjuten skatteskuld har beräknats med den skatt som gäller vid tidpunkten den uppskjutna skatteskulden bedöms bli reglerad. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader uppgick per den 31 december till 2 257 mkr (2 105). I räkenskaperna har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatter redovisas med 126 mkr (79). Övriga uppskjutna skatter beräknas till större delen på obeskattade reserver. Förändring av uppskjuten skatt har i sin helhet redovisats i koncernens resultaträkning.

NOT 18 > LEASING

De leasingåtaganden som återfinns avser i allt väsentligt leasing avseende tomträtts-avgälder och leasing avseende fordon. Tomträttsavgälder är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Diös hade vid 2022 års utgång 16 (20) antal fastigheter upplåtna med tomträtt. Vidare har Diös åtaganden gällande leasing av fordon. Dessa avtal sträcker sig i genomsnitt 3 år och dessa redovisas till nyttjanderättens ingående värde med avdrag för avskrivningar samt en finansiell kostnad.

BELOPP REDOVISADE I BALANSRÄKNINGEN

Nyttjanderättstillgångar IB/UB per leasingklass

Mkr	**Tomträtter**	**Bilar**	**Övrigt**	**Totalt**
1 januari 2022	45	13	0	58
Förvärv	0	13	-	13
Omvärdering	-8	-	-	-8
Avskrivningar	-	-4	-	-4
Summa	**37**	**22**	**0**	**59**

LEASINGSKULD REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN

Mkr	**2022**	**2021**
Kortfristig skuld	7	4
Långfristig skuld	52	54
Summa	**59**	**58**

BELOPP REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	**2022**	**2021**
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	4	4
Räntekostnader för leasingskulder	4	4
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	0	0
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	1	2
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter	0	0

Den 31 december har koncernen förpliktelser gällande korttidsleasingavtal om 1 (1) MSEK.

FRAMTIDA LEASINGBETALNINGAR

Mkr	**2022**	**2021**
År 1	4	4
År 2–5	16	16
Senare än 5 år	39	38
Summa	**59**	**58**

NOT 19 > KUNDFORDRINGAR

Mkr	**2022**	**2021**
KONCERNEN		
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	25	29
Kundfordringar förfallna mellan 31-60 dagar	2	2
Kundfordringar förfallna mellan 61-90 dagar	3	1
Kundfordringar förfallna över 91 dagar	25	28
Reserv	-23	-22
SUMMA	**31**	**38**
Reserv		
Reserv vid årets början	22	20
Årets reserveringar	18	16
Återförda reserveringar	-16	-13
Konstaterade kreditförluster	-1	-2
UTGÅENDE BALANS	**23**	**22**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2491DF2B7E3A6C6B6B18ED90CB9654
Document ID:
DA3F8B5EED4C2E1E4D2C1334A6

NOT 20 > EGET KAPITAL

Den 31 december 2022 uppgick aktiekapitalet i Diös Fastigheter AB (publ) till 283 569 699 kronor. Det totala antalet aktier uppgick vid årets slut till 141 785 165 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Varje aktie har en röst. Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

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
2022-12-31	**VID ÅRETS SLUT**		**141 785 165**		**283 569 699**	**2,00**

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Styrelsen i Diös Fastigheter föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2022 med 2,00 kronor (3,52) per aktie uppdelat på fyra utbetalningstillfällen om vardera 0,50 kr, motsvarande totalt 284 mkr (498). Förslaget innebär att 24,6 procent (48,4) av koncernens resultat, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till aktieägarna. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman fattat beslut om utdelning. Summan av föreslagen utdelning om 283 570 330 kr kan komma att ändras om antalet återköpta aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning.

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	2 418 888 562 kr
Årets resultat	242 021 533 kr
Summa	**2 660 910 095 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	283 570 330 kr
I ny räkning balanseras	2 377 339 765 kr
Summa	**2 660 910 095 kr**

NOT 21 > OBESKATTADE RESERVER

Mkr	2022	2021
MODERBOLAGET		
Periodiseringsfond 2019	-	8
Periodiseringsfond 2020	1	8
SUMMA	**1**	**16**

NOT 22 > ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Vid årets början	10	10	-	1
Avsättning pensioner	-	-1	-	-1
Förändring skatter	-	1	-	-
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	**10**	**10**	**-**	**-**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2697E84DC8665C8E8B90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3E5A5E2D24C0E5EAD02A13D4229

NOT 23 » SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 december 2022

	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
Förfall, år	**Lånebelopp, mkr**	**Snittränta, %**	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**
2023	5 478	3,6	4 303	4 003
2024	8 785	3,9	6 500	6 450
2025	743	3,3	1 545	795
2026	1 263	3,9	1 848	1 848
>2027	-	-	3 174	3 174
TOTALT	**16 270**	**3,8**	**17 370**	**16 270**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Räntebärande skulder, mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Förfallotidpunkt från balansdagen:				
< 1 år	4 003	3 925	1 675	1 405
1-2 år	6 450	5 918	3 353	1 903
2-3 år	795	2 971	795	2 117
3-4 år	1 848	-	-	-
> 4 år	3 174	1 960	-	-
SUMMA	**16 270**	**14 773**	**5 823**	**5 425**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Checkräknings-kredit, mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Beviljad kreditlimit	600	600	600	600
Outnyttjad del	600	600	600	600
Utnyttjad del	0	0	0	0

Samtliga upptagna lån, exklisive 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. Utnyttjandet kan öka respektive minska under låneavtalen med kort framförhållning. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, covenants, i syfte att begränsa motpartsrisken för bolagets kreditgivare. 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 uppgick soliditeten till 38,1 procent, belåningsgraden uppgick till 51,9 procent, den säkerställda belåningsgraden uppgick till 44,0 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 4,6 gånger varmed gränsvärden uppnåddes.

PRINCIPER FÖR FINANSIERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

I egenskap av nettolåntagare föreligger finansiella risker, framför allt ränterisk, refinansieringsrisk och kreditrisk. Per den 31 december 2022 fanns ingen exponering i utländsk valuta. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. För en utförligare beskrivning finanspolicyn, se not 26.

RÄNTERISK

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad och värdet på räntederivat. Räntekostnaden är en av de större kostnadsposterna. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 16 259 mkr (14 748) med en årlig genomsnittsränta på 3,2 procent (1,1) inklusive lånelöften och derivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 0,8 år (0,9) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,0). Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 500 mkr (4 500) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 2,4 år (2,3). Av koncernens utestående lån löper 570 mkr (2 913) med fast ränta varav 570 mkr (2 613) avser certifikat.

För att ge en enkel och normaliserad bild av hur räntehöjningar påverkar räntekostnader och orealiserade värdeförändringar på derivat, och således resultat och balansräkning, har en fiktiv känslighetsanalys med räntehöjning om 1 procentenhet per använts. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2022, skulle räntekostnaden, exklusive effekt av derivatinstrument, ökat med 156 mkr på årsbasis. Effekten av derivatinstrumenten skulle inneburit en minskning av räntekostnaderna med 7 mkr på årsbasis. Det skulle inneburit att räntekostnaderna totalt ökar med 149 mkr på årsbasis, inklusive effekten av derivatinstrument. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet per den 31 december 2022, skulle den genomsnittliga räntan ha stigit med 0,9 procentenheter och värdet på derivatinstrumenten skulle ha ökat med 72 mkr. Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrument till 104 mkr (36), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

	2022-12-31			2021-12-31		
Mkr	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**
Räntederivat	143	-	143	38	-	38
Bruttovärde derivat	**143**	**-**	**143**	**38**	**-**	**38**
Omfattas av nettning	-	-	-	-	-	-
NETTOVÄRDE DERIVAT	**143**	**0**	**143**	**38**	**0**	**38**

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. Koncernen hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 1 100 mkr, varav 530 mkr avsåg outnyttjade lånelöften då utestående certifikatvolym är subtraherad från lånelöftet, samt outnyttjad checkräkningskredit om 600 mkr. 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. Vi sluter bara avtal 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 årsskiftet förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 4 tkr (4). De tio största kunderna stod för 17 procent (16) av omsättningen.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde		
Mkr	**2022-12-31**	**Nivå 2**
KONCERNEN		
Derivatinstrument	143	143
SUMMA	**143**	**143**

För värdering av finansiella instrument till verkligt värde, kan tre olika nivåer användas.

1: Värdering som baseras på noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder.
2: Värdering som huvudsakligen är baserad på observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden.
3: Värdering som huvudsakligen baseras på egna antaganden.

Samtliga finansiella instrument värderas enligt nivå 2. 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. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning inte ger upphov till någon resultateffekt. Utgivaren beslutar om stängning skall ske.

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 för 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.

This file is sealed with a digital signature.
Document ID:
2A61DF2697E8466665A6E8B90CE6654
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
This file is sealed with a digital signature.
Document ID:
DA58A5E2D24C3E1FC025A13D4229
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

FORTS. NOT 23 > SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Derivat som används i säkringsredovisningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Icke finansiella instrument	
Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
TILLGÅNGAR										
Hyresfordringar	31	38		-	-	-		-		-
Övriga fordringar	454	123		-	-	-		-		-
Kassa och bank	88	1 150		-	-	-		-		
Övrigt				-	-	-		-	61	62
SKULDER										
Räntederivat			-143	-38	-	-		-		-
Långfristiga skulder				-	-	-	18 152	14 386		-
Leverantörsskulder				-	-	-	159	81		-
Övriga skulder				-	-	-	709	2 626		-
Övrigt				-	-	-		-	119	4
SUMMA	**573**	**1 311**	**-143**	**-38**	**0**	**0**	**19 020**	**17 093**	**180**	**66**

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

	2022				2021			
Mkr	**0–1 månad**	**1–3 månader**	**3–12 månader**	**1–3 år**	**0–1 månad**	**1–3 månader**	**3–12 månader**	**1–3 år**
KONCERNEN								
Reversfordringar	-	0	-	-	-	0	1	0
Kundfordringar	-	31	-	-	-	38	-	-
Övriga fordringar	-	61	251	-	-	184	33	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	**0**	**92**	**251**	**0**	**0**	**222**	**34**	**0**

Löptidsanalys avseende finansiella tillgångar

	2022				2021			
Mkr	**0–1 månad**	**1–3 månader**	**3–12 månader**	**1–3 år**	**0–1 månad**	**1–3 månader**	**3–12 månader**	**1–3 år**
MODERBOLAGET								
Kundfordringar	-	0	-	-	-	0	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	0	0	-	-	0	1 188	-
Övriga fordringar	-	240	12	-	-	43	14	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA	**0**	**241**	**12**	**0**	**0**	**43**	**1 202**	**0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E3A6C66653E8D9DCB6654
Document ID:
DA3FBB7E2D40C3E54C025133A309

FORTS. NOT 23 > SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2022				2021			
Mkr	**0–1 månad**	**1–3 månader**	**3–12 månader**	**1–3 år**	**0–1 månad**	**1–3 månader**	**3–12 månader**	**1–3 år**
KONCERNEN								
Leverantörsskulder	-	159	-	-	-	82	-	-
Amortering av skulder	-	432	3 660	10 069	-	1 514	2 546	9 158
Räntekostnader	-	131	393	1 049	-	41	123	329
Derivatinstrument	-	-24	-66	-84	-	1	2	7
SUMMA	**0**	**699**	**3 987**	**11 034**	**0**	**1 637**	**2 672**	**9 493**

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

	2022				2021			
Mkr	**0–1 månad**	**1–3 månader**	**3–12 månader**	**1–3 år**	**0–1 månad**	**1–3 månader**	**3–12 månader**	**1–3 år**
MODERBOLAGET								
Leverantörsskulder	-	5	-	-	-	-	-	-
Amortering av skulder	-	104	1 586	4 175	-	232	1 173	4 020
Räntekostnader	-	55	165	439	-	16	47	124
Derivatinstrument	-	-24	-66	-84	-	1	2	7
SUMMA	**0**	**140**	**1 684**	**4 530**	**0**	**248**	**1 222**	**4 150**

NOT 24 > UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Förskottsbetalda hyror	405	331	-	-
Upplupna driftskostnader	30	22	-	-
Upplpna personalkostnader	25	21	25	21
Upplupna räntekostnader	9	5	6	2
Övriga poster	130	134	7	6
SUMMA	**599**	**513**	**38**	**29**

NOT 25 > FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Mkr	**Bokfört värde**		**Ej kassaflödespåverkande förändringar**			**Bokfört värde**
	2021	**Kassaflöde**	**Orealiserade värdeförändringar**	**Förvärv**	**Omklassificering**	**2022**
KONCERNEN						
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 068	1 599	-	-	114	10 781
Kortfristig del av långfristiga skulder	5 680	-88	-	-	-114	5 478
Checkräkningskredit	-	-	-	-	-	-
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**14 748**	**1 511**	**-**	**-**	**0**	**16 259**

Mkr	**Bokfört värde**		**Ej kassaflödespåverkande förändringar**		**Bokfört värde**
	2021	**Kassaflöde**	**Orealiserade värdeförändringar**	**Omklassificering**	**2022**
MODERBOLAGET					
Långfristiga skulder till koncernföretag	6 472	667	-	-	7 139
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 007	424	-	-293	4 138
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 405	-17	-	287	1 675
Checkräkningskredit	-	-	-	-	-
TOTALA SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**11 884**	**1 074**	**-**	**-6**	**12 952**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2491F2997E3A9C0665C9E8D90CB9654
DA3E8A5E2D24C2E1E4C025A1364296
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

NOT 26 > KAPITALFÖRVALTNING

Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Målet för kapitalskulden sätts i syfte att tillgodose avkastningskravet på eget kapital, öka möjligheten att erhålla erforderlig lånefinansiering samt för att säkerställa utrymme för investeringar. Målet för kapitalstrukturen är en soliditet om lägst 35 procent och en belåningsgrad om högst 55 procent. Diös har en covenant på våra 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 2022 till 31 733 mkr (29 437). Dessa finansierades dels genom eget kapital om 12 102 mkr (11 823), dels genom skulder om 19 631 mkr (17 614), varav 16 259 mkr (14 748) 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. Det innebär också att en koncernintern transaktion, såsom ett internt lån, inte nödvändigtvis innebär att en identisk extern lånetransaktion genomförs. Externa lån upptas först efter bedömning av koncernens samlade lånebehov. Via ett koncernkontosystem möjliggörs nettohantering av koncernens betalningsflöden. För att uppnå en kostnadseffektiv hantering av koncernens ränterisk, görs en bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av ett enskilt lån med kort räntebindning. Därefter genomförs räntederivattransaktioner vid behov i syfte att uppnå önskad räntebindningstid på total upplåning.

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 65%	51,9%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	4,6 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	1 100 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 25%	38,1%

Finanspolicyn är fristående 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 27 > STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Aktier i dotterbolag	8 411	8 188	2 106	2 076
Företagsinteckningar	239	239	-	-
Fastighetsinteckningar	15 523	14 081	-	-
Långfristiga fordringar i koncernföretag	-	-	4 176	3 530
SUMMA	**24 173**	**22 508**	**6 282**	**5 606**

NOT 28 > EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Borgensförbindelser till koncernföretag	-	-	10 447	9 349
Övriga eventualförpliktelser	2	2	2	2
SUMMA	**2**	**2**	**10 449**	**9 351**

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

NOT 29 > 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 2022. Transaktioner med bolagets största ägare AB Persson Invest uppgick till 1,0 procent (1,0) 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 30 > HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter balansdagens slut.



Nina Uibo, fastighetstekniker i Östersund.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A7E2D24C2E3E4C025136433C9
Document ID:
2461DF7697E346C6665186E8D9D7B6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Övrig information



Hyresgästen Marcus Hanser, Dalarna Digital, tillsammans med Maria Jälmestål, kommersiell förvaltare, och Markus Olsson, projektledare, i Falun.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43F8B5E2D4C0E8E4C0C8A1364609
Document ID:
2461DF2597E849C6665E8D90CB9654

Vinstdisposition och vinstutdelning

Utdelningspolicy

Utdelningen ska uppgå till cirka 50 procent av årets resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	2 418 888 562 kr
Årets resultat	242 021 533 kr
Summa	**2 660 910 095 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Att delas ut till stamaktieägarna	283 570 330 kr
I ny räkning balanseras	2 377 339 765 kr
Summa	**2 660 910 095 kr**

Per den sista december 2022 uppgick antalet registrerade aktier i Diös till 141 785 165 aktier.

Förslag till utdelning

Inför årsstämman 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kr per aktie, uppdelat på fyra utbetalningstillfällen om vardera 0,50 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 24,6 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt, delas ut till aktieägarna.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Koncernens egna kapital har beräknats enligt de av EU antagna IFRS-standards samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Moderbolagets egna kapital har beräknats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.

Med hänvisning till ovan benämnda beräkningsmetoder och vad som angetts, anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som framgår i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena, i Aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen. Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, samt omfattningen och risker, ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar. Den föreslagna vinstutdelningen utgör 26,3 procent av koncernens resultat efter skatt, exklusive orealiserad värdeförändring och uppskjuten skatt, vilket är lägre än uttalad målsättning. Detta för att skapa det mest gynnsamma läget för ägarna och bolaget givet de nya finansiella förutsättningarna. Styrelsen finner att det finns full täckning för det bundna egna kapitalet efter den föreslagna vinstutdelningen. Moderbolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel. Det innebär att det finns god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser. Styrelsen har övervägt alla i övrigt kända förhållanden som kan ha betydelse för moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Östersund den 17 mars 2023

Styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer 556501-1771

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43E8A9F-ED24-4C2E-B4C0-25A13B4C29
Document ID:
249EF7997E3-49C0-8665-9E8D99CB8654

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 17 mars 2023

Bob Persson *Ordförande*	Erika Olsén *Ledamot*	Anders Nelson *Ledamot*
Ragnhild Backman *Ledamot*	Peter Strand *Ledamot*	Tobias Lönnevall *Ledamot*

Knut Rost
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 mars 2023

Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A61DF2697E3490666E5E8B90CB9654

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA5E5A5E2D4C0E1E4D2E1304229

Revisionsberättelse

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 2022-01-01 - 2022-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-74. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 59-108 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65-74. 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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Diös Fastigheter AB (publ) redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2022 upptaget till 31 136 mkr. Fastigheterna har värderats externt per den 31 december 2022. 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 avsnittet om fastigheternas värdering på sidorna 80-81, avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 62-64, koncernens redovisningsprinciper på sidorna 90-92 och not 11 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. intäkter samt de beräkningar som 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 information. Den andra informationen består av ersättningsrapporten samt sidorna 1-58, 114-145 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

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2A91DF2697E3A9C8665A6E8B90CB9654

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
DA5E5A5EE2D4C0E8E4D025A13D4329

forts. Revisionsberättelse

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 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

This file is sealed with a digital signature
Based on a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
D4F6B5F5E2D4C0E8E4D025A13D4229
Document ID:
2491DF2697E84DC6665A6E8B90CB9654

direktörens förvaltning för Diös Fastigheter AB (publ) för år 2022-01-01 - 2022-12-31 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A91DF2697E3A9C8665C6E8B90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA5E5A5FE2D4C0E8E4D025A13D4229

forts. Revisionsberättelse

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 65-74 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 2022-04-15 och har varit bolagets revisor sedan 2005-05-30.

Östersund den 17 mars 2023
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
249DF2697E3A9C6665A9E8B90CB9654

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
D3F53F5E2D4C0E1EAD29A13D4229

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 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på 114-138 varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 134.

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. Kriterierna framgår på sidrna 114-138 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.

Östersund den 17 mars 2023
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
249DF2697E3A9C6665A9EB90CB9654

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
DA5E5A5E2D24C0E3E4C025A13D4229



Hyresgästen Andreas Johansson, Cygni, tillsammans med Urban Olofsson, Fastighetsnät förvaltare i Tullen

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
D9E6B5F5E2D4C2E51E4C025A1364229

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2461DF2697E3496C8651E5B0DCB6654A

FÖRDJUPNING Vårt hållbarhetsarbete

Hållbara lösningar är en del av Diös vardag. Vi har valt en strategi där kloka, långsiktiga beslut leder till bättre fastigheter och mer hållbara städer för framtida generationer.

Vår hållbarhetsrapport sammanfattar resultat av och påverkan från vår verksamhet med utgångspunkt i våra fokusområden miljö och klimat, människor samt schyssta affärer. I rapporten, sidorna 114-138, redogör vi för vårt hållbarhetsarbete och vårt övergripande klimatmål med utgångspunkt i försiktighetsprincipen. Mer om hur arbetet skapar förutsättningar för vår affär går att läsa på sidorna 47–57. En översikt av väsentliga hållbarhetsrisker finns på sidorna 62–64.

Hållbarhetsrapporteringen innehåller detaljer om styrning, mätning och uppföljning av vårt hållbarhetsarbete, samt kompletterande upplysningar som efterfrågas i de olika redovisningsramverk vi följer. Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av extern part, se revisorsutlåtande på sidan 113. Vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsredovisningen och hållbarhetschefen ansvarar för upprättandet.

Rapporterna publiceras samtidigt som den finansiella redovisningen och omfattar perioden 1 januari till 31 december 2022. Rapportering sker årligen och tidigare års hållbarhetsrapporter finns publicerade på vår hemsida.

GRI

Diös arbetar och rapporterar enligt GRI:s ramverk sedan 2017 och har i år uppdaterat till ramverkets 2021-standard. Index finns på sidorna 128-133.

TCFD

Under 2022 slutfördes arbetet med att kartlägga våra klimatrisker enligt TCFD:s rekommendationer. En sammanfattad rapportering finns på sidorna 126–127.

FN Global Compact

Diös står bakom Agenda 2030 och arbetar utifrån våra branschförutsättningar till att bidra till de globala målen. Som supporter av FN:s Global Compact rapporterar vi årligen in Communication on Progress.

GRESB

Vi rapporterar årligen fastighetsdata till den investerardrivna organisationen GRESB. De förser finanssektorn med hållbarhetsdata och marknadsjämförelser för bolag inom fastighet och infrastruktur.

EPRA sBPR

Vi presenterar sedan 2017 hållbarhetsdata enligt EPRA sBPR. I år återfinns hänvisningarna i vårt GRI-index på sidorna 128–133. På vår hemsida finns vår fullständiga EPRA-rapport.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2481CF597E3A6C8665163E8D90CB8654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3E8A97ED24C02E1E4C025A1384209



Miljö och klimat

I såväl förvaltning som utveckling av våra fastigheter arbetar vi för att ta hänsyn till miljö och klimat. Fastighetssektorn i Sverige står för cirka 20 procent av utsläppen och Diös utmaningar ligger främst i driftskede och byggproduktion. Därför är frågor inom energi-, vatten- och övrig resursanvändning alltid i fokus.

Diös fastighetsbestånd är övervägande centralt placerat och utvecklas främst genom om- och utbyggnad av befintliga fastigheter eller genom förtätning av staden på redan hårdgjorda ytor.

Med hjälp av moderniseringar skapas energieffektiva fastigheter och vi använder oss av energi från förnyelsebar produktion där vi samverkar med våra energileverantörer för att nå gemensamma klimatmål. Medvetna material- och teknikval i byggprocessen samt återbruksinitiativ minskar vår negativa påverkan och skapar mervärden för både bolag och hyresgäst samtidigt som våra gemensamma resurser tillvaratas.

Genom miljöcertifieringsstandarder ställer vi krav på hur våra fastigheter ska byggas och förvaltas. Kostnadseffektiva fastigheter med låg risk och attraktiva erbjudanden stärker vår affär på kort såväl som lång sikt.

Risker och möjligheter

Klimatanpassning av fastighetsbestånd
Attraktivt erbjudande för hyresgäster och investerare
Förändrade lagar och regler, skatter och andra avgifter

Läs mer om hur vi hanterar våra risker och möjligheter under riskavsnittet på sidorna 62–64 samt TCFD-rapporteringen på sidorna 126-127.

Styrning

Väsentliga aspekter är energianvändning, vattenanvändning, avfall, koldioxidutsläpp och miljöcertifiering. Vd är tillsammans med chef hållbara affärer ytterst ansvariga för Diös hållbarhetsfrågor. Hållbarhetschefen har ett operativt ansvar att driva och utveckla hållbarhetsarbetet i bolaget tillsammans med övriga verksamhetschefer.

Styrande policys:

Hållbarhetspolicy
Miljöpolicy
Policy för Ansvarsfullt byggande

Omvärldsfaktorer:

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

Mål

Halverade utsläpp
från verksamheten till 2030, på vägen mot nettonoll 2045

55% gröna fastigheter
till 2026

3%
energieffektivisering årligen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4A5BA97ED24C0E5E4C025A1384209
Document ID:
2481CF697E3A6C6665A6E8D90CB6654

Utsläpp

GRI 305–1, 305–2, 305–3 och 305–4

TON CO_2-EKVIVALENTER	2022		2021	
	ton CO_2e	kg/kvm Atemp	ton CO_2e	kg/kvm Atemp
Scope 1				
Tjänstebilar	48		6	
Servicebilar	3		2	
Köldmedieläckage[1]	450		450	
Summa scope 1	**501**		**458**	
SCOPE 2 - market based				
Inköpt energi, Abs	5 298	2,94	4 919[2]	3,25
Summa	**5 298**		**4 919**	
Scope 3				
3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp	748		691	
3.6 Tjänsteresor	53[4]		18[5]	
Summa	**801**		**709**	
TOTALT	**6 601**		**6 086**	

Året som gått

Målet om att halvera våra utsläpp till 2030 på väg mot nettonoll ligger fast och vi konstaterar att reserelaterade utsläpp inom scope 1 och 3 ökar från låga nivåer under pandemin. Som en vidareutveckling av vår klimatkartläggning från ifjol genomfördes i år en fördjupad kartläggning av våra utsläpp inom scope 1 för köldmedieläckage. Kartläggningen gör att vi i år kan redovisa beräkningsbaserade siffror[1].

Därutöver gjordes under året en omräkning av historiska utsläpp tillbaka till dateringen av vårt basår då vi hittade en felkälla i datatäckningen för våra utsläpp inom scope 2. Detta påverkar även föregående års siffror[2]. Justeringen gör att historiska utsläpp ökar. I samband med omräkningen uppdaterade vi även vår metodik enligt nya branschrekommendationer. Fastighetsägarnas nya vägledning för beräkningar av utsläpp inom scope 3 kommer ligga till grund för framtida arbetssätt, skapa mer jämförbarhet och förbättra interna processer för att säkra datatäckning. Enligt deras rekommendationer har vi nu fördelat om utsläpp från scope 2 till scope 3, kategori 3 för bränsle- och energirelaterade aktiviteter vilket även påverkat historiska data.

Scope 1: Tjänstebilar och servicebilar

Utsläppsdata för tjänste- och servicebilar kommer från vår leverantör och baseras på bilarnas verkliga drivmedelsförbrukning och antal körda mil i tjänsten. Utsläppen från våra eldrivna servicebilar avser dieselvärmare samt tankning av två arbetsfordon.

Scope 1: Köldmedieläckage

Läckage från köldmedier beräknas med en försiktighetsprincip om 4 procent av total fyllnadsmängd. Under 2023 tittar vi på styrdokument för att säkerställa att våra utsläpp från läckage minimeras. Vi har goda möjligheter att arbeta vidare för att ersätta köldmediekyla med hållbarare val såsom frikyla, fjärrkyla eller naturliga köldmedier och därigenom sänka våra scope 1-utsläpp.

Scope 2: Köpt energi

Utsläpp från energianvändning omfattar all energi som Diös köper till våra fastigheter. Utsläppen omfattar inte energi där hyresgästerna har egna avtal med leverantörer. Utsläppsfaktorerna kommer från energileverantörerna och vi använder oss av market based-metoden för att beräkna utsläpp från elanvändning. I år publicerar vi även utsläpp enligt location based-metodiken.[3]

Scope 3: Tjänsteresor

Vår affär bygger till stor del på affärsskapande och att arbeta nära och aktivt med befintliga och potentiella hyresgäster. Pandemin underlättade förflyttningen till ett mer digitalt arbetssätt men vi ser att våra resor är tillbaka på nivåer i paritet med utsläppen innan pandemin. Utsläppsstatistiken från resor som bokas via resebyrå tillhandahålls från vår resebyrå, för övriga resor används sammanställd data för bolaget som helhet från SJ och SAS:s årliga miljöstatistikrapporter. Majoriteten av resorna är flygresor med SAS mellan Östersund och Arlanda.

Scope 3: Privata bilar i tjänsten

Utsläpp från användningen av privata bilar i tjänst baseras på medarbetarnas inrapportering av körda mil under 2022. Bränslet antas vara bensin för alla privata bilar. Sträckan multipliceras med emissionsfaktorn 0,22 enligt Trafikverket, tabell ”2020, Stad/Land”.

Scope 3: Hotellnätter[4]

I år är första året vi redovisar utsläpp från hotellnätter i kategorin 3.6 Tjänsteresor. Emissionsfaktorn är baserad på DEFRA:s miljö-statistik.

Scope 3: Byggprojekt

Som bolag fortsätter vi lära, hämta in kunskap från branschkollegor och utvecklar vårt arbetssätt för att minimera våra utsläpp redan i tidigt skede. Tillsammans med andra aktörer har vi anslutit oss till lokala återbruksprojekt där målet är att skapa synergier på lokal och regional nivå. Avfall från byggprojekt redovisas i EPRA-rapporten för våra nyproduktionsprojekt.

Scope 3: Våra hyresgästers klimatavtryck

Inom scope 3 ryms även utsläpp relaterade till våra hyresgästers energianvändning, avfall och resande. Vi har idag inte möjlighet att sammanställa dataunderlag för dessa poster.

[1] Omräkning av vårt basår har uppdaterat all historisk data vilket även påverkar föregående års siffror.

[2] Omräkning av basår och historiska utsläpp.

[3] I år redovisar Diös för första gången utsläpp genom location based-metoden med ett scope 2-utsläpp om 20 412 ton CO_2e.

[4] 2022 ingår hotellnätter, ca 1 ton CO_2e.

[5] 2021 var tjänsteresor uppdelade på resor bokade via respektive utanför resebyrå (7 + 6 + 5 CO_2e).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A61CF2697E3A4C0665168E8D9C7B6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A7E2D4C0E3154C025A1364309

Energi

GRI 302-1 Energianvändning

ENERGIANVÄNDNING PER ENERGISLAG	2022			2021		
	Absoluta tal, MWh	LfL, kWh/kvm	Andel fossilfri, %	Absoluta tal, MWh	LfL, kWh/kvm	Andel fossilfri, %
El	85 669	49,4	100	81 516	46,8	100
Fjärrvärme	119 211	80,2	96	134 999	76,8	98
Fjärrkyla	5 122	2,9	95	3 790	11,2	96
Egen elproduktion	2 045		100	1 834		100
Solceller	1 466			1 159		
Vindkraft	579			675		
Total energianvändning	**210 002**		**98**	**220 305**		**98**

Året som gått

Arbete med att identifiera potential för långsiktiga energiprojekt för att effektivisera och optimera våra fastigheters energiförbrukning har under året intensifierats vilket skapat vinster för oss, våra hyresgäster och klimatet. Sedan 2020 har vi har ett årligt energieffektiviseringsmål på -3 procent i jämförbart bestånd[1]. För 2022 redovisar vi en energibesparing om -3,3 procent över hela bolaget.

Metodik

Förbrukning i absoluta tal (Abs) är all energi som använts i de fastigheter som varit i Diös ägo någon gång under året. Data för jämförbart bestånd (LfL) kommer från fastigheter som varit i Diös ägo under hela 2022 samt 2021. Ytan som används är tempererad area (Atemp). Det är den yta vi anser vara mest relevant för jämförelse av energisiffror. Vi kan i dagsläget inte redovisa hur mycket energi som debiteras vidare till våra hyresgäster.

El

All el vi köper är ursprungsmärkt från förnyelsebara källor.

Fjärrvärme

För fjärrvärme har vi valt att presentera andel fossilfri energiproduktion, i definitionen ingår energi från förnyelsebara källor samt spillvärme från industrin. Emissionsfaktorer för fjärrvärme kommer från Svensk fjärrvärmes årliga sammanställning men då 2022 års miljödata släpps först till våren används data från 2021. Fjärrvärmedata normalårskorrigeras med graddagar från Degreedays eller SMHI (Gävle).

Fjärrkyla

För fjärrkyla använder vi idag samma miljövärden som för fjärrvärme eftersom inga andra värden finns tillgängliga.

[1] Datatäckningen för fjärrkyla är bristfällig och ingår därför inte i vårt energimål men följs upp och redovisas i totalen.

Vattenförbrukning

GRI 303–5

Datatäckningen för våra fastigheters vattenförbrukning är bristfällig, för 2022 redovisar vi därför endast vår vattenförbrukning i vår EPRA-rapport. Att arbeta med automatiserade vattenmätare och strukturerat få tillgång till dataunderlag kommer vare en fråga vi arbetar vidare med under 2023. Vårt fastighetsbestånd finns inte i områden med historisk vattenstress eller framtida betydande risk.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
261DF2697E3490668536E8D90CB6654
Document ID:
D38E8B5EE2D4C0E81F4C0251384409
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Produktansvar: Miljöcertifiering

CRE 8 Certifieringar

MILJÖCERTIFIERINGAR	2022		2021	
	Antal fastigheter	% av total yta	Antal fastigheter	% av total yta
BREEAM In-Use	49	21	42	21
Varav very good eller högre	27	13		
BREEAM-SE	2	2	2	2
Varav very good eller högre	2	2		
Miljöbyggnad, silver	2	1	2	1
Svanen	1	0	1	0
Totalt	**54**	**23**	**47**	**24**

Året som gått

Vid årets slut hade vi 54 fastigheter (47) miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, Svanen, BREEAM-SE eller BREEAM In-Use. Totalt är 37 procent (35) av marknadsvärdet är miljöcertifierat och 22 procent (16) uppfyller certifieringskravet för vårt gröna finansieringsramverk Green Finance Framework, GFF.

Vi certifierar all nyproduktion och arbetet med att förflytta befintligt bestånd genom främst energieffektiviseringar och klimatanpassningar intensifierades under året med fler klimat- och sårbarhetsanalyser. Att certifiera med BREEAM In-Use ger oss ett värdeskapande verktyg i förvaltningsarbetet som sätter hyresgästvärdet i fokus samt bidrar med kvalitet och optimeringsmöjligheter löpande under året.

Metodik

För att förflytta vårt befintliga bestånd har vi valt att arbeta med tre kriterier som på ett tydligt sätt anknyter till förvaltningsmodellen av våra fastigheter: Miljöcertifieringar, klimat- och sårbarhetsanalys samt fastigheternas primärenergital, PE-tal. För att en av våra fastigheter ska klassas som en grön fastighet krävs att certifieringen uppnår GFF-betyg, att fastigheten har en klimatriskanalys samt ett PE-tal under 85 kWh/kvm Atemp.

Bolagets hela bestånd har genomgått en klimatkartläggning enligt TCFD och på tre orter har en lokal kartering genomförts. 26 procent av fastighetsvärdet har en klimatriskanalys på lokal nivå. Arbetet med våra gröna fastigheter är ett viktigt verktyg för att linjera med EU:s taxonomi där bland annat risk- och sårbarhetsanalyserna enligt TCFD är stödjande ramverk.

Vårt totala fastighetsvärde:

22%
är certifierat och uppfyller kraven i vårt gröna finansieringsramverk

42%
har högst 85 kWh/kvm Atemp i primärenergital

26%
är klimatriskanalyserat på lokal nivå

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249DF2697E3A9C6665A9E8B90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA5E5A5FE2D4C0E8EAD25A13D4229



Ansvar & respekt

Genom att stödja de tio principerna i FN:s Global Compact vill Diös förstärka vikten av att agera för att stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom vårt inflytande samt säkra att vi inte är inblandad i kränkningar mot mänskliga rättigheter. På detta sätt vill vi föregå med gott exempel och värna om alla människor i våra städer.

På den svenska marknaden är respekten för mänskliga rättigheter att betrakta som en självklarhet, den svenska modellen skapar ett tydligt ramverk för oss som bolag att förhålla oss till och ger medarbetarna en stark arbetsmiljölagstiftning och medbestämmandelag. För oss är kollektivavtal och föreningsfrihet en självklarhet. Utöver detta adderar Diös mervärden såsom sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag och vinstandelsstiftelsen Grunden för att värna och verka hälsofrämjande mot våra medarbetare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3E8A97ED24C02E1E4D25A1384C09
Document ID:
2481F7697E3A6C6665A1E8D90CB8654

Människor

Utifrån vår affärsmodell skapar vi värden för människor i våra städer. Att utveckla fastigheter, kvarter och stadsdelar där människor känner sig trygga, vill bo och leva bygger Diös långsiktigt starka affär där nyckeln för att lyckas är att vara relationsskapare.

Våra goda relationer med hyresgäster, leverantörer och andra aktörer bygger på att våra medarbetare mår bra. Tillsammans bygger vi en trygg kultur utifrån våra värdeord enkla, nära, aktiva. Våra attraktiva kontor skapar efterlängtade energifyllda mötesplatser för bra idéer och runt dem bygger vi vidare på en god företagskultur med kunskapsutbyte i fokus genom Diös Academy och Diös Talks.

Hemarbetet skapade nya möjligheter för flexibilitet under ansvar och de starka team som byggdes upp har skapat en stor tillit inom bolaget som vi värnar och fortsätter utveckla. För att ytterligare värna hälsofrämjande aktiviteter och skapa en god arbetsmiljö stöttar Diös den medarbetardrivna idrottsförening Diös IF.

Risker och möjligheter

Engagemang och effektivitet
Säkerhet och hälsa
Varumärke och relationer

Läs mer om hur vi hanterar våra risker under riskavsnittet på sidorna 62–64.

Styrning

Detta fokusområde omfattar väsentliga aspekterna kring hälsa och säkerhet, utbildning samt mångfald och lika möjligheter. Vd är tillsammans med chef hållbara affärer ytterst ansvarig för hållbarhetsfrågorna. Det operativa ansvaret för att driva och utveckla sociala hållbarhetsfrågor i bolaget ligger hos hr och hållbarhetschef.

Styrande policys:
Hållbarhetspolicy
Uppförandekod
Likabehandlingspolicy
Arbetsmiljöpolicy

Omvärldsfaktorer:
Agenda 2030 och FN:s utvecklingsmål
UN Global Compact
Nationell arbetsmiljölagstiftning
Kollektivavtal

Mål & ställningstagande

Nolltolerans
mot diskriminering och trakasserier

Inga olycksfall
i arbetet

Bibehållen
låg sjukfrånvaro

Rekommendationsvilja
eNPS>45

Anställda och icke-anställda

GRI 2-7 och GRI 2-8

ANSTÄLLDA OCH ICKE-ANSTÄLLDA	2022			2021	
	Total, st	Kvinnor, %	Annat	Total, st	Kvinnor, %
Totalt antal anställda per 31 dec	**165**	**43**	**-**	**146**	**43**
Antal tillsvidareanställda	157	42	-	144	43
Varav heltid	153	41	-	140	40
Varav deltid	4	100	-	4	100
Antal allmänt visstidsanställda	8	63	-	2	0
Antal icke-anställda	-	-	-		
Per affärsenhet (tillsvidareanställda)					
Luleå	16	38	-	14	43
Varav heltid	16	38	-	14	
Varav deltid	0		-	0	
Skellefteå	10	50	-	6	33
Varav heltid	10	50	-	6	
Varav deltid	0		-	0	
Umeå	13	23	-	14	21
Varav heltid	13	23	-	14	
Varav deltid	0		-	0	
Östersund/Åre	23	26	-	19	26
Varav heltid	23	26	-	19	
Varav deltid	0		-	0	
Sundsvall	9	56	-	9	56
Varav heltid	9	56	-	9	
Varav deltid	0		-	0	
Dalarna	19	32	-	21	33
Varav heltid	18	28	-	20	
Varav deltid	1	100	-	1	
Gävle	11	27	-	12	33
Varav heltid	11	27	-	12	
Varav deltid	0		-	0	
Huvudkontoret	56	57	-	49	59
Varav heltid	53	55	-	46	
Varav deltid	3	100	-	3	

Året som gått

Vi har en något högre sjukfrånvaro efter pandemin men ligger fortfarande på en låg nivå. Möjligheten att återgå till kontoret samtidigt som vi bibehåller flexibla arbetsplatser har fått positiva betyg i våra medarbetarundersökningar. Förändringen i antal anställda är delvis påverkad av statistikens utformning och valet att redovis siffror per 31 december. Medelantalet anställda för året var 156 (159), se vidare not 5 på sidan 94.

Metodik

Dataunderlag bygger på antalet anställda 31 december 2022 för tillsvidare- samt visstidsanställda. Icke-anställda medarbetare redovisas ej.

Diös använder Skatteverkets bestämmelser kring juridiskt kön vid dataset gällande könsfördelning och ersättningsförhållanden. Våra medarbetares anställning i respektive affärsenhet ligger till grund för den regionala fördelningen.

403-1 Systematiskt arbetsmiljöarbete

Diös systematiska arbetsmiljöarbete följer svensk arbetsmiljölagstiftning och föreskriften AFS 2001:1. Enligt arbetsmiljölagen är vi som 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 sina medarbetares arbetsmiljö där Diös arbetsmiljöpolicy och arbetsmiljöguide hjälper oss i arbetet. Det är viktigt för oss som arbetsgivare att samverka med de anställda i arbetsmiljöarbetet. Det gör vi bland annat genom vår arbetsmiljögrupp som består av representanter från alla affärsenheter, huvudkontoret och HR.

403-8 Anställda som omfattas

Såväl medarbetare anställda av Diös som externa personer som arbetar för Diös räkning eller i vår verksamhet omfattas av vårt arbetsmiljöarbete. I dagsläget väljer vi att inte rapportera statistik för hur många icke-anställda som omfattas.

403-9 Arbetsrelaterade skador

Under 2022 skedde totalt 4 olyckor (2) under året vilket innebär en skadefrekvens på 2,7 (1,6) per 200 000 arbetade timmar. Under året skedde också 1 tillbud (7), vilket ger en tillbudsfrekvens på 0,7 (5,7) per 200 000 arbetade timmar. Skador och tillbud har varit av lättare karaktär såsom muskelsträckning men vi har även ett rapporterat benbrott samt en medarbetare som i tjänst möttes av en hotfull individ i en av våra fastigheter. Inga arbetsrelaterade skador rapporterades som ledde till dödsfall eller som hade större konsekvens för den skadade.

403-10 Arbetsrelaterad ohälsa

Diös rapporterar inte statistik på arbetsrelaterade ohälsa.

SJUKFRÅNVARO	2022	2021
	%	%
Sjukfrånvaro (AR)	**4,2**	**3,3**
Varav kvinnor	4,5	3,0
Varav män	3,9	3,5
Varav annat	-	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249CF2697E3A9C8663C8E8D0CB6654
Document ID:
DA3E8A5E2D4C2E1E4C025A1364296
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Kompetensutveckling

	2022		2021	
	Kvinnor, h/person	Män, h/person	Kvinnor, h/person	Män, h/person
Genomsnittlig utbildningstid	**12,1**	**15,0**	**18,6**	**16,3**
- Tjänstemän (ej fördelat per kön)		15,6		18,1
- Kollektivanställda (ej fördelat per kön)		10,1		13,0

Året som gått

Under pandemin blev våra digitala utbildningar genom Diös Academy mycket uppskattade. Möjligheten att delta på distans och ta del av utbildningarna i efterhand har ökat deltagandet och varit uppskattat bland våra medarbetare. Detta har även skapat nya förutsättningar för en mer interaktiv process vid nyanställning. Arbetet med att fortsätta skapa och erbjuda interaktiva, medarbetarstyrda utbildningar kommer intensifierats under 2023 när vi börjar påbörjar ett samarbeta med en digital kompetensplattform.

404-1 Utbildningstimmar

Alla våra medarbetare erbjuds löpande individuell och bolagsgemensam utbildning. Under 2022 har utbildning erbjudits vid strax under 50 olika tillfällen. Nuvarande utbildningssystem kan inte rapportera utbildningstimmar för visningar som inte sker live, detta kommer förbättras i vår nya kompetensplattform.

404–2 Kompetensutveckling

Under 2022 har våra utbildningsinsatser inom Diös Academy bland annat handlat om inomhusklimat och miljöcertifieringar. Under året har vi även påbörjat ett löpande utbildningsprojekt inom ramen för it- och cybersäkerhet som kommer fortgå in under 2023. Syftet är att stärka våra medarbetares riskmedvetenhet.

404–3 Utvecklingssamtal

2022 har 83 procent (69) av tillsvidareanställda haft utvecklingssamtal, av dessa samtal hölls 22 procent med kollektivanställda och 40 procent var med kvinnor. Statistiken baseras på hur många samtal som är registrerade i vårt HR-system. Att vara en nära och engagerad chef är viktigt för oss på Diös och vi tror därför att siffran kan vara högre utifrån att alla samtal inte registreras.

Mångfald och lika möjligheter

ANSTÄLLDA	2022		2021	
	Antal, st	Andel kvinnor, %	Antal, st	Andel kvinnor, %
Styrelse[1]	6	33	6	33
- Varav under 30 år	0	0	0	0
- Varav 30-50 år	2	50	2	0
- Varav över 50 år	4	25	4	50
Tjänstemän[2]	125	50	115	51
- Varav under 30 år	4	75	4	75
- Varav 30-50 år	90	54	85	55
- Varav över 50 år	31	32	26	35
Kollektivanställda[2]	32	13	29	7
- Varav under 30 år	5	40	4	25
- Varav 30-50 år	20	10	17	12
- Varav över 50 år	7	0	9	0
Totalt antal anställda[2]	**157**	**42**	**144**	**42**

[1] *Arbetsplatsrepresentant ej inräknad.*
[2] *Tillsvidareanställda.*

2–21 Årsersättningsförhållande

Ersättningsförhållande utifrån lönemedianen baseras på grundlön och ligger på 8,69. Löneutvecklingen under 2022 ligger för vd på 2,90 procent och på 2,40 procent för medianlön, vilket ger ett förhållande om 1,21. Bolaget har ingen publik ersättningspolicy och ersättningar baserar sig på individuell lönesättning för samtliga medarbetare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E3A6C6665136E8D90CB665A
Document ID:
DA3FBB57E2D40C3E54C025133A4309

Schyssta affärer

Ett högt förtroende är en förutsättning för att bedriva verksamhet på ett värdeskapande sätt och det möjliggörs genom att Diös värdesätter schyssta affärer. Att vara transparenta i vår rapportering skapar dels förtroende för vår affär och upprätthåller goda relationer i våra leverantörsled. Det bygger förutsättningar för långsiktiga samarbeten och ett gott anseende för Diös som affärspart.

Fastighetsbranschen har historiskt varit exponerad mot riskfyllda aktiviteter och har därför sett en snabb utveckling av uppdaterade lagar, regleringar och direktiv. Vår verksamhet är på samma sätt som övrig marknad exponerad mot dessa risker; att följa gällande lagar och regler är därför en hygienfaktor för oss och våra affärsrelationer. Diös arbetar för att säkerställa effektiva rutiner för att leva upp till nya förutsättningar. Arbetet med att ta fram vårt finansieringsramverk är ett exempel på där vi gynnas av att våga ta steget in i framtiden även när förutsättningarna inte är helt klarlagda vilket stärker vår affär på både lång och kort sikt.

Nyproduktionsprojekt genomförs oftast i totalentreprenad. Genom trygga affärsrelationer arbetar vi förebyggande med information och uppföljning. Att tidigt i projekt titta på materialval, stadsbyggnads- och klimataspekter ger oss goda förutsättningar att arbeta långsiktigt med våra affärer utifrån ett såväl ekonomiska, sociala som miljömässiga perspektiv.

Risker och möjligheter

Lag och regelefterlevnad
Säkerhet och personlig integritet
Långsiktigt förtroende och anseende

Läs mer om hur vi hanterar identifierade risker under riskavsnittet på sidorna 62–64.

Styrning

Detta fokusområde omfattar de väsentliga aspekterna ekonomisk utveckling och antikorruption. Vd är tillsammans med chef hållbara affärer ytterst ansvarig för hållbarhetsfrågorna. CFO tillsammans med hållbarhetschefen ansvarar för att driva och utveckla bolagets antikorruptionsarbete.

Styrande policys:

Hållbarhetspolicy
Uppförandekod för medarbetare och leverantörer
Antikorruptionspolicy

Omvärldsfaktorer:

Agenda 2030 och FN:s globala utvecklingsmål
UN Global Compact
EU:s taxonomi om minimala skyddsåtgärder
Nationell visselblåsarlagstiftning

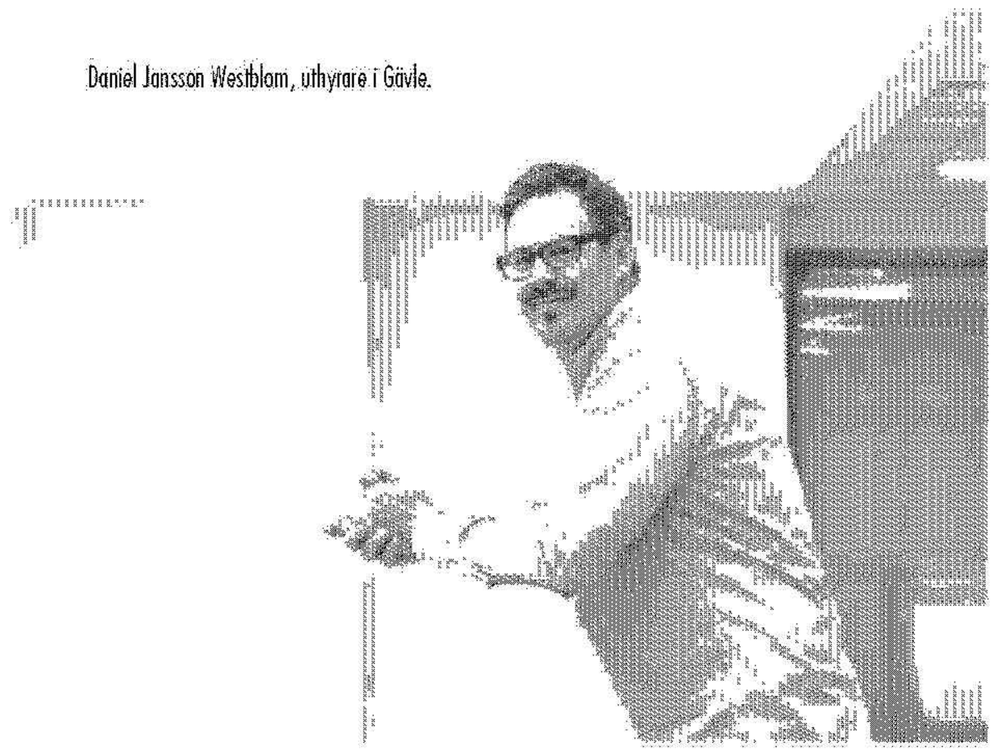
Mål & ställningstagande

Nolltolerans
mot korruption



Jon Fredriksson, teknisk förvaltare, och Markus Westman, kommersiell förvaltare hos hyresgäst i Mora.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B57E2D4C0E3154C0A9A1364E09
Document ID:
2461DF2B7E3A9C66651BE8D9CBB65A



Daniel Jansson Westblom, uthyrare i Gävle.

Värdet av en hållbar och långsiktig värdekedja

Våra affärer ska präglas av hög affärsmoral och Diös uppförandekod sätter minimikraven för hur vår verksamhet ska bedrivas för att värna FN:s principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption.

Vi har många leverantörer, framför allt i vår tekniska verksamhet. För oss är det en självklarhet att så långt vi kan säkerställa våra leverantörers hantering av mänskliga rättigheter och minska risken för brist på lagefterlevnad eller andra kränkningar i leverantörsled. Det gör vi genom vår uppförandekod för leverantörer.

Under året gjordes inga betydande förändringar i leverantörsled eller värdekedja. Inga fall av kränkningar av mänskliga rättigheter eller korruption har rapporterats under 2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249EF7997E3A9C8665A6E8D90CB6654

Ekonomisk utveckling och Antikorruption

GRI 201-1 Direkt ekonomiskt värde

	2022		2021	
	mkr	%	mkr	%
Ekonomiskt skapat värde	2 237		2 212	
Värdefördelning av intäkter				
- Löner och förmåner till anställda	132	6	131	6
- Ränte- och kapitalkostnader till våra långivare	273	12	189	9
- Skatter till samhället; aktuell skatt, fastighetsskatt och moms	168	8	147	7
- Utdelning till aktieägare	283	13	498	23
- Inköp från leverantörer	485	22	441	20
Bibehållet ekonomiskt värde till aktieägarna	**896**	**40**	**807**	**36**

GRI 2–6 Värdekedja

Det är viktigt för oss att våra leverantörer och samarbetspartners lever upp till den standard som förväntas av oss och kunden. Vi har idag ca 1 600 leverantörer, varav byggtjänster står för de största inköpen. Vi jobbar aktivt med att stärka vår inköpsprocess, minska antalet avtal för att förenkla kvalitetssäkringen och minimera vår riskexponering mot ohederliga aktörer.

Vår uppförandekod för leverantörer bifogas alla leverantörsavtal för att tydliggöra våra förväntningar och teknisk förvaltning har löpande avstämningar med våra leverantörer för att säkerställa förväntningar och krav.

GRI 205–2 Antikorruptionspolicy och processer

Antikorruptionspolicyn gäller alla anställda och kommuniceras till alla medarbetare i samband med nyanställning. Policyn är beslutad i koncernledning och presenterad för styrelsen. Vi har en uppförandekod för såväl medarbetare som leverantörer och behandlar god affärssed, fri konkurrens, korruption, mutor och penningtvätt. Inga ytterligare insatser för medarbetare eller leverantörer har genomförts i Diös regi utöver ÅRL:s krav.

GRI 205–3 Bekräftade korruptionsfall

Inga anmälningar eller orosanmälningar gällande korruption har inkommit under året. Vid misstanke om otillbörligt agerande av medarbetare eller annan part finns en extern visselblåsartjänst tillgänglig för alla intressenter via vår hemsida.

Intressentdialog

Diös håller löpande dialoger med intressenter som på olika sätt påverkas av eller påverkar vår verksamhet. Dialogerna tillsammans med en mer omfattande väsentlighetsanalys ligger till grund för prioriteringsordning som fortsatt bedöms vara relevant och väsentlig. Intressenternas förväntningar tillsammans med den omvärldsbevakning vi gör och aktuella prioriteringar styr utvecklingen av Diös hållbarhetsarbete.

Intressentdialog

INTRESSENTER	EXEMPEL PÅ INTRESSENTERNAS FÖRVÄNTNINGAR	EXEMPEL PÅ DIALOG OCH AKTIVITET 2022
Medarbetare	Möjlighet till kompetens- och karriärsutveckling	Individuell och kollegial kompetensutveckling via bland annat Diös Academy och Talks
	Hälsofrämjande förmåner	Mål- och utvecklingssamtal
	Klok användning av gemensamma resurser och humankapital	Aktiviteter tillsammans med Diös IF, ersättning för aktivitet och friskvårdsbidrag
Aktieägare	Tillhandahålla stabil och långsiktig totalavkastning	Finansiella rapporter och presentationer
	Smart användning av resurser	Energieffektiviseringsprojekt
	Bidra till hållbart företagande	Stabil och långsiktig totalavkastning
Hyresgäster	Aktiv fastighetsförvaltning och energioptimering	Rondering och löpande översyn
	Smart och effektiv användning av resurser	Energi- och utvecklingsprojekt i fastigheterna
	Skapa flexibilitet för befintliga hyresgäster	Gröna hyresavtal
Långivare och investerare	Säkra långsiktig och hållbar ekonomisk avkastning	Grön finansiering
	Verksamhet med finansiell stabilitet	Hållbarhetslänkade KPI:er
Samhälle	Bedriva hållbar stadsutveckling	Omvandling av vakanta lokaler
	Minimera miljö- och klimatpåverkan	Miljöcertifiering av fastigheter
	Tillhandahålla och bidra till samhällsmässig sysselsättning	Praktikplatser och samarbeten med skola och universitet
Leverantörer	Affärsetisk verksamhet och schyssta affärer	Uppförandekod för leverantörer
	Effektiv nyttjande av gemensamma resurser	Leverantörsdialog med fokus på teknisk förvaltning och projekt

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249DF2697E3A9C0B63E9E8D90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3E8A5E2D4C2E1E4C025A1304296

TCFD

Diös rapporterar enligt Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) riktlinjer. Rapporteringen ska främja tillförlitlig och konsekvent rapportering av klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Syftet är att kunna navigera och stödja arbetet mot en koldioxidsnål ekonomi.

Styrning

Diös styrelse har det övergripande ansvaret för bolagets riskhantering. Uppföljning sker inför fastställande av årliga verksamhetsmål för att säkerställa att arbetet med klimatrelaterade frågor fortgår enligt uppsatta klimatmål och handlingsplaner. Styrelsens arbete beskrivs i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66–74.

Vd och koncernledning ansvarar för att styrelsens direktiv verkställs i det operativa arbetet. Vd och chef hållbara affärer ansvarar för att informera styrelsen om utvecklingen. Hållbarhetschefen har det operativa ansvaret att driva klimatfrågor, föreslå klimatmål, genomföra årliga klimatriskanalyser samt följa upp och rapportera utfall till koncernledningen.

Strategi

Diös fastighetsbestånd är till största delen befintliga fastigheter byggda under olika årtionden som vi förvaltar och utvecklar för att de ska generera värde för oss som bolag och våra hyresgäster för lång tid framöver.

Klimatförändringarna innebär fysiska risker med skador på egendom orsakad av förändrade väderförhållanden som fysiskt påverkar fastigheterna. Detta innebär att vi måste utveckla våra fastigheter utifrån nya förutsättningar som följer av ett förändrat klimat genom förvaltning och projektutveckling.

Under hösten 2022 genomförde vi en genomgång av fysiska risker samt omställningsrisker kopplade till ett förändrat klimat som är relevanta för fastighetsbeståndet i våra städer och för oss som bolag. I detta arbete har vi använt oss av två klimatscenarier, RCP 4,5 och RCP 8,5. Vi har tagit fram ortspecifika riskanalyser för att identifiera utsatta fastigheter och upprätta åtgärdsplaner. Arbetet övergår nu till ett förvaltningsskede för att säkerställa och stödja vår verksamhet att navigera mot våra övergripande bolagsmål samt säkra ett långsiktigt robust fastighetsbestånd i våra städer.

Fysiska risker

För bedömning av fysiska klimatrisker utgår bolagets analys från de risker som listas i Appendix A i EU:s taxonomi gällande målet för klimatanpassning.

De fysiska risker som identifierats och bedöms som betydande för vårt fastighetsbestånd är:

- Översvämning. Huvudsakligen till följd av regn men på vissa orter även nederbörd i kombination med stigande havsnivåer.
- Högre temperaturer. Våra städer ligger i ett nordligt klimat där behovet av komfortkyla i fastigheterna historiskt varit begränsad. De senaste åren har vi sett en ökad efterfrågan på kyla i kontorslokaler vilket vi bedömer beror på ökade komfortkrav snarare än ett faktiskt ökat behov.

Vår bedömning att översvämning i dagsläget är en mer prioriterad risk än högre temperaturer men kommer utreda risker kopplade till högre temperaturer mer noggrant.

Utöver dessa finns även regionala skillnader där klimatriskanalysen pekar på större risk och utsatthet för exempelvis ras och skred. Se riskkartan över fysiska klimatrisker på sidan 55.

Omställningsrisker

Vid bedömning av Diös övergångsrisker har riskbedömningen utgått ifrån scenarioanalys från det globala hållbarhetsnätverket Network for Greening the Financial System, NGFS. Diös har identifierat ett antal risker som bedöms vara affärskritiska eller innebära regelbunden ekonomisk påverkan, händelser som redan idag inträffar eller med stor sannolikhet kommer inträffa inom en nära framtid:

- Höjda priser på både råvaror, utsläpp av växthusgaser samt klimatsmart teknologi
- Reglering av befintliga produkter och tjänster
- Ökade kostnader för energi till följd av den industriella utvecklingen i vår region.

Riskhantering

Identifiering av hållbarhetsrisker är en förlängning av vårt ordinarie riskarbete där vi bedömer sannolikhet och konsekvenspåverkan av ett brett spektrum av risker. Vi ser att risker kopplade till klimatförändringar framöver förutsätter ett fördjupat analysarbete av hållbarhetsteamet för att bolagets riskhanteringsstrategi ska vara välgrundad i fakta samt med uppdaterad omvärldsbevakning. Klimatriskerna finns med i koncernledningens årliga riskrevisionsarbete.

Under 2022 genomfördes även lokala översvämningskarteringar och sårbarhetsanalyser i förvaltningen på fastighetsnivå i våra tre orter Östersund, Umeå och Luleå. Under 2023 fortlöper de lokala karteringarna och arbetet med att genomföra sårbarhetsanalys på fastighetsnivå för att upprätta lokala adaptionsplaner och förvaltningsrutiner. I förvaltningsskedet är fortsatt intern kompetensutveckling av stor vikt för att skapa förståelse och arbeta förebyggande. Genom förankring i organisationen implementeras ett arbetssätt kopplat till förvaltningsrutiner.

Indikationer och mål

Diös långsiktiga klimatmål är att halvera våra koldioxidutsläpp från 2018 till år 2030 på vägen mot nettonoll senast 2045. Våra underliggande mål är att nå 55 procent gröna fastigheter till 2026 samt en årlig sänkning av vår energianvändning i jämförbart bestånd med 3 procent. Mål och måluppföljning beskrivs i avsnitt Miljö och klimat på sidorna 48 och 116. Utsläpp fördelat på scope 1, 2 och 3 finns presenterat på sidan 117.

Mellan åren 2020–2021 genomförde vi en klimatkartläggning för alla utsläpp inom bolaget, den finns att läsa i sin helhet på vår hemsida.

Vägen framåt

Klimatriskanalysen har möjliggjort för Diös att, utifrån identifierade risker och möjligheter, arbeta vidare med att skapa konkreta aktiviteter och rutiner för att underlätta omställningen till en mer klimatvänlig och robust verksamhet. Den regionala karteringen har gett förvaltning och affärsenheter bättre verktyg för att arbeta vidare med inventeringen av det totala beståndet på fastighetsnivå och skapa proaktiva förvaltningsrutiner.

Genom att aktivt arbeta med hela bolaget och samlas kring våra hållbarhetsmål och skapa förståelse för våra egen påverkan ökar vi kunskapen internt för att etablera rutiner och arbetssätt. Arbetet med fysiska risker samt omställningsrisker ger Diös möjlighet att fatta informerade beslut, agera framåtlutat mot kommande regelverk och bli än mer konkurrenskraftiga i ett föränderligt samhälle.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4F5B3F5E2D4C0E8E4D025A13D4329
Document ID:
2491DF2697E84CC6663C6E8B90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Rekommenderade upplysningar enligt TCFD

Styrning	Sida
a. Beskriv styrelsens tillsyn av klimatrelaterade risker och möjligheter	126
b. Beskriv ledningens roll vid bedömning och hantering av risker och möjligheter	126
Strategi	
a. Beskriv de klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt.	126
b. Beskriv effekterna av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och ekonomiska planering.	126
c. Beskriv motståndskraften i organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier, inklusive ett 2°C eller lägre scenario.	126
Riskhantering	
a. Beskriv organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.	126
b. Beskriv organisationens processer för hantering klimatrelaterade risker.	126
c. Beskriv hur processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker integreras i organisationens övergripande riskhantering.	126
Mål och mätetal	
a. Redovisa mätvärdena som används av organisationen för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med bolagets strategi och riskhanteringsprocess.	126-127
b. Redovisa utsläpp inom scope 1 och 2 samt, om relevant, scope 3-utsläpp av växthusgaser (GHG) och relaterade risker.	117, 126-127
a. Beskriv de mål som används av organisationen för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och hur väl bolaget nått dessa mål.	126-127

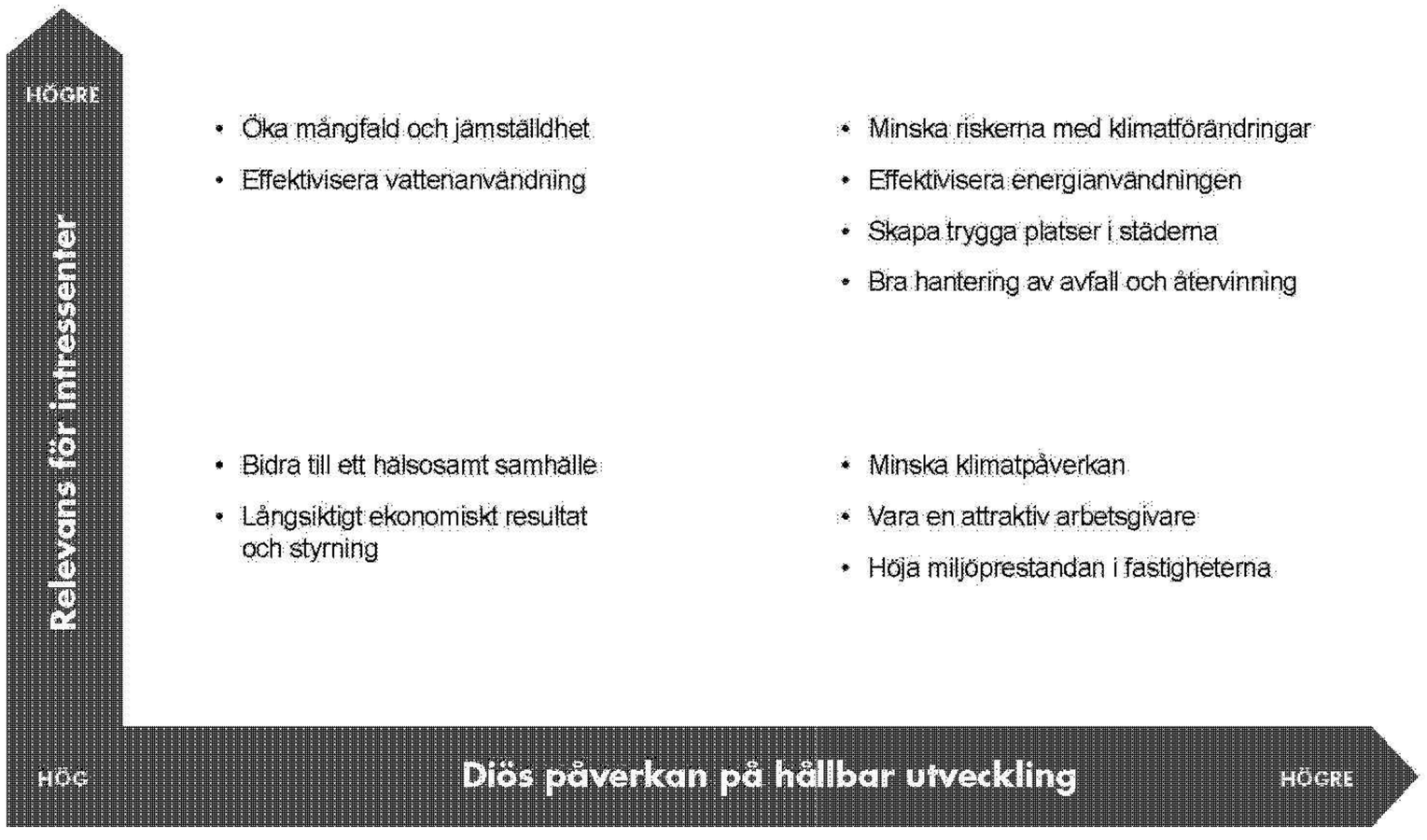
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
24615F2597E8496C66653E8D90CB665A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43F8B5E2DA0C8E5540C2A1364609

Väsentlighetsanalys

Diös väsentlighetsanalys är gjord utifrån Global Reporting Intiative (GRI) tidigare ramverksstandard. En uppdatering av ramverket har nu presenterats och vi avser att genomföra en uppdatering av vår väsentlighetsanalys under 2023 för att linjera mot de nya skrivningarna.

Nedan redovisar vi våra väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån en sammanvägd gradering av relevans för intressenter och Diös påverkan.

Under 2023 kommer ett översynsarbete påbörjas för att säkerställa att våra identifierade områden är fortsatt relevanta för vår affär samt eventuellt addera ytterligare perspektiv utifrån EU:s kommande direktiv CSRD.



GRI-index inklusive hänvisning till EPRA-koder

Statement of us	Diös Fastigheter AB (org. 556501-1771) har rapporterat enligt GRI Standards för rapportåret 2022
GRI-ramverk	GRI 1: Foundation 2021
Applicerbar sektorstandard	Ännu ej publicerad. Bolaget utgår från tidigare utgivna standarder från GRI kopplade till fastighetssektorn

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNADE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER

GRI 2: Generella standardupplysningar

1. BOLAGET OCH DESS RAPPORTFÖRFARANDE

2-1 Organisationsprofil					
a-d.	Bolagsnamn och ägandeform, huvudkontorets placering samt länder med verksamhet	59			
2-2 Organisationsenheter inkluderade i hållbarhetsrapporteringen					
a-c.	Organisationsenheter, anspråk och konsolidering av information	59-61			
2-3 Rapportperiod, -cykel och kontaktuppgifter					
a.-c.	Rapportperiod, -cykel och publikationsdatum	115			
d.	Kontaktuppgifter	Baksidan			
2-4 Väsentliga förändringar					
a.	Nya definitioner och omräkningar	117, 118, 121, 143			
2-5 Extern granskning					
a-b.	Externa deklarationer och principer samt granskning av hållbarhetsrapporten	113			

2. EKONOMISKA AKTIVITETER OCH ANSTÄLLDA

2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer					
a-d.	Bransch, värdekedjor och affärsrelationer samt förändringar	18-29, 52, 59-61			
2-7 Anställda					
a-e.	Rapportering av bolagets anställda	121			
2-8 Icke-anställda					
a-c.	Rapportering av bolagets icke-anställda	60, 121	a-c.	Vi har valt att inte rapportera statistik för icke-anställda	Vi anser inte informationen vara väsentlig

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E3A6C66653E8D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3FBB7E2D40C3E54C025133443C9

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNADE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER
3. STYRNING					
2-9 Styrningsstruktur och styrelsens sammansättning					Gov-Board
a-c. Styrningsstruktur, sammansättning och ansvar	66-74, 122	vi. Underrepresenterade grupper	Av etiska skäl redovisar vi enbart fördelning utifrån kön och ålder	Utifrån ett svenskt kontext samt med hänsyn till bolagets antal anställda väljer vi att inte redovisa annan fördelning	
2-10 Tillsättning av styrelse					Gov-Selec
a-b. Tillsättning av och urvalskriterier för styrelsen	67-68				
2-11 Styrelseordförande					
a-b. Styrelseordförandes operationella roll, ansvar och hantering av intressekonflikter	66-72				
2-12 Ansvar och inflytande					
a-c. Rollfördelning, ansvar och påverkan samt uppföljningsarbete	66-73				
2-13 Delegering av ansvar					
a-b. Delegering av hållbarhetsansvar och återrapportering	68-72, 115-116, 120, 123				
2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen					
a-b. Ansvar, delegation och rollfördelning över hållbarhetsinformation	68-72				
2-15 Hantering av intressekonflikter					Gov-Col
a-b. Hantering och rapportering av intressekonflikter	67, 71-72				
2-16 Kritiska angelägenheter					
a-b. Rapportering av kritiska angelägenheter	66-71				
2-17 Kollektiv kunskap för hållbar utveckling					
a. Kollektiv kunskap för hållbar utveckling	66-72				
2-18 Utvärdering av styrelsens arbete					
a-b. Utvärderingsprocess och åtgärder	66-72				
2-19 Styrdokument för ersättning					
a-b. Ersättningspolicy och dess påverkan på viktning	70-71				
2-20 Process för ersättningsbestämmelser					
a-b. Process för ersättningsbestämmelser och intressenters deltagande	66-72				
2-21 Årsersättningsförhållanden					
a-c. Ersättningsförhållanden och utveckling	122				

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E3A6C66651BE8D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B67E2D40C3E54C025133443C9

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNADE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER
4. STRATEGI, STYRDOKUMENT OCH PROCESSTYRNING					
2-22 Vd-ord om bolagets hållbarhetsstrategi och utveckling					
a. Vd-ord	6-7				
2-23 Värderingar, principer och styrande dokument					
a-f. Styrdokument, värderingar, principer och åtaganden	116, 120, 123				
2-24 Operationell styrning					
a. Hantering av styrdokument i egen och extern verksamhet	71-72				
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan					
a-e. Negativ påverkan och klagomålshantering	52, 71-72, 116, 120, 123				
2-26 Mekanismer för råd och delaktighet					
a. Mekanismer för råd och delaktighet: Visselblåsarfunktion	52, 72, 123				
2-27 Lag- och regelefterlevnad					
a-d. Förbrytelser och regelöverträdelser	52, 124				
2-28 Medlemskap					
a. Delaktighet i medlemskapsorganisationer	115				
5. INTRESSENTDIALOG					
2-29 Intressentdialog					
a. Intressentlista och -dialog	125				
2-30 Kollektivavtal					
a-b. Anställda med och utan kollektivavtal		Alla anställda utom vd omfattas av kollektivavtal		Förhandling om vd:s anställningsvillkor är inte kollektivt förhandlad eller stöttad av annan facklig organisation	

GRI 3: Väsentliga aspekter

HANTERING AV VÄSENTLIGA ASPEKTER

3-1 Process för att besluta om väsentliga aspekter					
a-b. Rapportens innehåll och ramar	115				
3-2 Väsentliga aspekter					
a-b. Väsentliga aspekter och förändringar i rapportering	115-116, 120, 123, 128-133				
3-3 Styrning av väsentliga aspekter, se respektive avsnitt					

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E3A6C66B13EBD9DCBB65A
Document ID:
DA3FBB7E2D40C3E54C025133A3C9

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNADE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER
GRI 201: EKONOMISK UTVECKLING 2016					
3-3 Hantering av väsentliga aspekter					
1.1 Styrning av väsentliga aspekter	66-72				
201-1 Direkt ekonomiskt värde					
a-b. Direkt ekonomiskt värde	124				
201-2 Finansiella risker och möjligheter till följd av klimatförändringarna					
a. Risker och möjligheter, inklusive omställningsrisker	62-64, 126-127				
GRI 205: ANTIKORRUPTION 2016					
3-3 Hantering av väsentliga aspekter					
1.1-1.2 Styrning av väsentliga aspekter och riskprocess	123				
205-1 Riskfyllda aktiviteter med hänseende till korruption					
a-b. Ekonomiska aktiviteter i risk för korruptionsrelaterade ärenden	123-124				
205-2 Antikorruptionspolicy och processer					
a-e. Interna och externa utbildningsinsatser för att motverka korruption	124				
205-3 Bekräftade korruptionsfall					
a-d. Bekräftade korruptionsfall och eventuella legala påföljder	124				
GRI 302: ENERGI 2016					
3-3 Hantering av väsentliga aspekter					
1.1 Styrning av väsentliga aspekter	116	302-2 Energiförbrukning utanför den egna organisationen	Datatäckning saknas	Kvalitativ eller tillförlitlig data från hyresgäster saknas.	
302-1 Energianvändning					Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL; Fuels-Abs, Fuels-LfL
a-g. Energianvändning och bränsleförbrukning	118	c. iv. Gasförbrukning d. ii-iv. Produktion av värme, kyla och gas	c. Diös använder inte gas som ett energislag d. Överskott av egenproducerad solel säljs till vår elleverantör		
302-3 Energiintensitet					Energy-Int
a-d. Energiintensitet	118				

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2491F2697E3490C6663C9E8D90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3E8A5E2D24C2E1E4C025A1304226

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNADE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER
GRI 303: VATTENANVÄNDNING 2018					
3-3 Hantering av väsentliga aspekter					Water-Abs, Water-LfL
1.1 Styrning av väsentliga aspekter	116				
303-5 Vattenanvändning					Water-Abs, Water-LfL
a-d. Vattenförbrukning, vattenstress och lagring	118, EPRA-tabell				
GRI 305: UTSLÄPP 2016					
3-3 Hantering av väsentliga aspekter					
1.1-1.2 Styrning av väsentliga aspekter och kompensationsåtgärder	116				
305-1 Direkta GHG-utsläpp, scope 1					GHG-Dir-Abs
a-g. Utsläpp inom scope 1	117				
305-2 Indirekta GHG-utsläpp från inköpt energi, scope 2					GHG-Indir-Abs
a-g. Utsläpp inom scope 2, location samt market based	117				
305-3 Övriga indirekta GHG-utsläpp, scope 3					
a-g. Utsläpp inom scope 3	117				
305-4 Utsläppsintensitet, byggnader					GHG-Int
a-d. Utsläppsintensitet	117				
GRI 306: AVFALL 2020					
3-3 Hantering av väsentliga aspekter					
1.1 Styrning av väsentliga aspekter	116				
306-1 Avfall och eventuellt betydande påverkan					
a. Betydande faktisk och potentiell avfallspåverkan	63, 117-118				
306-2 Avfallshantering					Waste-Abs, Waste-LfL
a-c. Avfallsflöden	EPRA-tabell				
GRI 403: HÄLSA OCH SÄKERHET 2018					
3-3 Hantering av väsentliga aspekter					
1.1-1.2 Styrning av väsentliga aspekter, nyckeltal och uppföljning	120				
403-1 Systematiskt arbetsmiljöarbete					H&S-Emp
a. Styrande regelverk och anställda samt icke-anställda som omfattas	121				

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
249DF29B7E3A9C6665C9E8B90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA5E5A5E2D4C3E1E4D25A1304229

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNADE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	REFERENSNUMMER	EPRA-KODER
403-8 Anställda som omfattas						
a. Arbetsmiljöarbetets omfattning	121					
403-9 Arbetsrelaterade skador						H&S-Asset
a-g. Förekomst av och arbete för att förebygga arbetssrelaterade skador för anställda och icke-anställda	121	b. Icke-anställdas skadefrekvens inkl. totalt antal	Vi rapporterar inte statistik för icke-anställda	Vi anser inte informationen vara väsentlig		
403-10 Arbetsrelaterad ohälsa						
a-e. Förekomst av och arbete för att förebygga arbetssrelaterad ohälsa för anställda och icke-anställdas	121	b. Antal fall av arbetsrelaterad ohälsa och dess art, icke-anställda	Vi rapporterar inte statistik för icke-anställda	Vi anser inte informationen vara väsentlig		

GRI 404: KOMPETENSUTVECKLING 2016

3-3 Hantering av väsentliga aspekter						
1.1 Styrning av väsentliga aspekter	51, 120					
404-1 Utbildningstimmar						Emp-Training
a. Antal utbildningstimmar	122					
404-2 Kompetensutveckling						
a-b. Kompetensutvecklingsprogram och övergångsassistering	122					
404-3 Utvecklingssamtal						Emp-Dev
a. Deltagande i utvecklingssamtal	122					

GRI 405: MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER 2016

33-3 Hantering av väsentliga aspekter						
1.1 Styrning av väsentliga aspekter	120					
405-1 Sammansättning av bolaget						Diversity-Emp
a-b. Mångfald inom bolaget	50, 122	b. iii. Andra mångfaldhetsaspekter	Datatäckning saknas	Rättslig grund för bolaget att hålla register över känsliga personuppgifter saknas		
405-2 Jämlik lönefördelning och ersättning						Diversity-Pay
a-b. Jämlik löne- och ersättningsnivå	50, 122					

CRE-AVSNITT

Vattenförbrukning						Water-Int
CRE 2 Vattenintensitet	EPRA-tabell					
Produktansvar						Cert-Tor
CRE 8 Miljöcertifieringar	119					

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461CF2697E346C6665186E8D9C7B654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A7E2D4C0E3154C025136439

Hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen

I tabellen nedan anges hänvisningar till hållbarhetsrapporten som upprättas enligt Årsredovisningslagen.

	MILJÖ	PERSONAL	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	ANTIKORRUPTION
AFFÄRSMODELL	10 Affärsmodell, 47 Investeringar för framtiden, 48 Miljö och klimat, 115 Diös hållbarhetsrapport, 116 Miljö och Klimat	10 Affärsmodell, 47 Investeringar för framtiden, 50 Människor, 115 Diös hållbarhetsrapport, 120 Människor	10 Affärsmodell, 47 Investeringar för framtiden, 50 Människor, 115 Diös hållbarhetsrapport, 120 Människor	10 Affärsmodell, 47 Investeringar för framtiden, 52 Schyssta affärer, 115 Diös hållbarhetsrapport, 120 Människor, 123 Schyssta affärer	10 Affärsmodell, 47 Investeringar för framtiden, 52 Schyssta affärer, 115 Diös hållbarhetsrapport, 123 Schyssta affärer
POLICY OCH RESULTAT AV POLICYN	116 Miljö och klimat, Styrning	120 Människor, Styrning	120 Människor, Styrning	120 Människor, Styrning 123 Schyssta affärer, Styrning	123 Schyssta affärer, Styrning
VÄSENTLIGA RISKER OCH HUR DESSA HANTERAS	116 Miljö och klimat, Risker och möjlgheter	120 Människor, Risker och möjligheter	120 Människor, Risker och möjligheter	120 Människor, Risker och möjligheter 123 Schyssta affärer, Risker och möjligheter	123 Schyssta affärer, Risker och möjligheter
RESULTATINDIKATORER	117 Utsläpp, 118 Energi och vattenförbrukning	121 Anställda och icke-anställda 122 Kompetensutveckling, Mångfald och lika möjligheter	121 Anställda och icke-anställda 122 Kompetensutveckling, Mångfald och lika möjligheter	120 Människor, Mål och ställningstaganden 123 Schyssta affärer, Mål och ställningstaganden	124 Antikorruption

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8A7E2D4C0E3E4C025A1364E09
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461CF697E346C66651BE8D9C7B6654

Taxonomirapportering

Diös träffas ännu inte av rapporteringskraven från EU:s taxonomi. Vi väljer att rapportera fullständigt för ökad transparens och jämförbarhet inom branschen.

Vår bedömning är att hela Diös verksamhet omfattas av EU:s taxonomi genom vår primära ekonomiska verksamhet som utgör förvärv och ägande av fastigheter, aktivitet 7.7. Förvaltning av dessa fastigheter inbegriper aktiviteter som kan klassas in under aktivitet 7.2–7.6. Om dessa inte genomförs separat redovisas de under aktivitet 7.7.

De ekonomiska verksamheterna är exponerade mot miljömål 1 om att begränsa vår klimatpåverkan. Som fastighetsägare kan vi bidra till klimatomställningen i samhället genom att energieffektivisera våra fastigheter, ställa krav mot våra leverantörer om förnybar energi samt verka för ett lågt klimatavtryck i samband med nyproduktion samt om- och tillbyggnation.

Aktivitet 7.7 – Förvärv och ägande av fastigheter

Samtliga av Diös fastigheter faller in under aktivitet 7.7 – förvärv och ägande av fastigheter.

Kriterier för att väsentligt bidra

Fastigheter som vi bedömer vara förenliga med taxonomins kriterier för att väsentligt bidra mot mål 1 har:

Ett vägt primärenergital som tillhör topp 15 utifrån dess hyreskategori. Vi följer Fastighetsägarnas rekommendationer för topp 15 procent som presenterades i slutet av 2022. Våra fastigheters vägda primärenergital stäms av mot gränsvärdena för respektive hyreskategori. Diös kommer löpande uppdatera matchningen mot gränsvärdena i de fall nya branschrekommendationer eller officiella myndighetssiffror presenteras.

Löpande energioptimeringsarbete. Energioptimering och effektivisering är en prioriterad fråga för Diös och varje affärsenhet ansvarar för att löpande underhålla och arbeta med energifrågor kopplade till våra fastigheter.

Fastigheter som uppfyller kriterierna för att väsentligt bidra till mål 1 är förenliga med taxonomins tekniska granskningskriterier.

Kriterier avseende att inte orsaka skada, DNSH

Fastigheter som klarar de tekniska granskningskriterierna för att väsentligt bidra klassas därefter utifrån hur de möter upp mot kriterier avseende att inte orsaka skada mot övriga fem miljö- och klimatmål.

EU-taxonomins appendix A sätter upp en rad klimatrisker som vi som bolag ska värdera. Under 2022 genomfördes en bolagsövergripande klimat- och sårbarhetsanalys som karterade regionala och lokala risker samt värderade dessa utifrån respektive stads fastighetsbestånd. I tre av våra städer - Luleå, Umeå och Östersund - har fastighetsbesök genomförts. På dessa orter har fastighetsspecifika risker identifierats och förvaltningen har satt upp åtgärds- och förvaltningsplaner för fastigheterna.

Fastigheter med en klassificerad låg eller medelhög risk, alternativt att klimatrisken som sådan bedöms som låg vid lokal kartering, bedöms vara förenlig med taxonomins mål 2 och orsakar ingen skada för övriga miljö- och klimatmål[1].

Minimiskyddsåtgärder

Fastighetsbranschen påverkar inte enbart miljö och klimat, taxonomin betonar även sociala frågor genom krav på sociala minimiskyddsåtgärder. För att säkerställa att Diös agerar korrekt mot människor och miljö i alla avseenden har bolaget ett tydligt definierat arbetssätt som stöttas av policy och riskprocess för att vi som bolag ska leva upp till våra samt externt ställda krav[2].

Inga anmärkningar, rapporter eller anmälningar om överträdelser har inkommit under året. Diös bedöms således uppfylla EU-taxonomins krav på minimiskyddsåtgärder i enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Nyckeltal

Fastigheter som uppfyller samtliga granskningskriterier, inte riskerar skada andra målsättningar samt uppfyller kraven för minimiskyddsåtgärder utgör underlag för taxonomiförenlig verksamhet.

Nyckeltalen för vår taxonomiredovisning utgår ifrån följande definitioner:

Omsättning: Hyresintäkter exklusive vidaredebiterad fastighetsskatt samt serviceintäkter som avser fastighetsskötsel.

Driftsutgifter: Alla löpande utgifter som rör intern- och extern fastighetsskötsel samt reparation och underhåll, i syfte att bibehålla värdet på våra fastigheter.

Kapitalutgifter: Verksamhetsutgifter som höjer värdet på våra fastigheter inklusive ombyggnation, nybyggnation och förvärv samt tillkommande nyttjanderätter under 2022.

Tabellerna på sidorna 136-138 presenterar den andel av Diös omsättning, kapitalutgifter, samt driftkostnader efter justeringar för de fastigheter som omfattas som härrör från miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Nyckeltalens sifferunderlag kommer från koncernens finansiella redovisning[3]. Taxonomiberäkningarna utgår ifrån samma redovisningsprinciper som övrig finansiell rapportering, se sidorna 90-92.

[1] Läs mer om vårt klimat- och sårbarhetsarbete, inklusive riskklassificeringar och scenarioanalyser på sidorna 126–127 i vårt TCFD-avsnitt.

[2] På sidorna 66-72 finns bolagsstyrningen att läsa. Risk och policyhänvisningar finns på sidorna 116, 120 och 123.

[3] För segmentsrapportering, se not 2 på sidan 93.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A1DF2697E3E4C6665C6E8B90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA5E5A5EE2D4C0E8EAD025A13D4329

Aktivitet 7.7 – Förvärv och ägande av fastigheter

Ekonomiska verksamheters omsättning

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Taxonomi-förenlig andel		Verksamhets-kategori	
Ekonomiska verksamheter	Kod(er)	Total omsättning	Andel av omsättning	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpassning till klimatför-ändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föro-reningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpassning till klimatför-ändringarna	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föro-reningar	Biologisk mångfald och eko-system	Minimi-skydds-åtgärder (MS)	2022	2021	Möjlig-görande	Om-ställ-ning
		mkr	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	N/A	N/A	N/A	N/A	J/N	%	%	M	O
A. EKONOMISKA VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	230	12	100	0						J	-	-	-	-	J	12			
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		230	12	100	0												12			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men ej är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1 613	88																	
Omsättning hos verksamheter som omfattas av taxonomin men som ej är miljömässigt hållbara (A.2)		1 613	88														0			
Totalt (A.1 + A.2)		**1 843**	**100**														**12**			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättning av verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totalt (A + B)		**1 843**																		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2491DF2697E84CC8665C6E8B90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4F5A5E2D24C0E1E4D2E4130A229

Aktivitet 7.7 – Förvärv och ägande av fastigheter

Ekonomiska verksamheters driftsutgifter, OpEx

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Taxonomi-förenlig andel		Verksamhets-kategori	
Ekonomiska verksamheter	Kod(er)	Totala drifts-utgifter	Andel av drifts-utgifter	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpassning till klimatför-ändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Före-reningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpassning till klimatför-ändringarna	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Före-reningar	Biologisk mångfald och eko-system	Minimi-skydds-åtgärder (MS)	2022	2021	Möjlig-görande	Om-ställ-ning
		mkr	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	N/A	N/A	N/A	N/A	J/N	%	%	M	O
A. EKONOMISKA VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	18	10	100	0						J	-	-	-	-	J	10			
De miljömässigt hållbara verksamheternas driftsutgifter (A.1)		18	10	100	0												10			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men ej är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	156	90																	
Driftsutgifter från verksamheter som omfattas av taxonomin men som ej är miljömässigt hållbara (A.2)		156	90														0			
Totalt (A.1 + A.2)		**174**	**100**														**10**			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Driftsutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totalt (A + B)		**174**																		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2697E34C6665E8D90CB6654A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F8B5EED4C0E5F4D2C1334609

Aktivitet 7.7 – Förvärv och ägande av fastigheter

Ekonomiska verksamheters kapitalutgifter, CapEx

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Taxonomi-förenlig andel		Verksamhets-kategori	
Ekonomiska verksamheter	Kod(er)	Totala kapital-utgifter	Andel av kapital-utgifter	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpassning till klimatför-ändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Före-reningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpassning till klimatför-ändringarna	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Före-reningar	Biologisk mångfald och eko-system	Minimi-skydds-åtgärder (MS)	2022	2021	Möjlig-görande	Om-ställ-ning
		mkr	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	N/A	N/A	N/A	N/A	J/N	%	%	M	O
A. EKONOMISKA VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	34	3	100	0						J	-	-	-	-	J	3			
De miljömässigt hållbara verksamheternas kapitalutgifter (A.1)		34	3	100	0												3			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men ej är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1 285	97																	
Kapitalutgifter från verksamheter som omfattas av taxonomin men som ej är miljömässigt hållbara (A.2)		1 285	97														0			
Totalt (A.1 + A.2)		**1 320**	**100**														**3**			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Kapitalutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totalt (A + B)		**1 320**																		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2697E3496C66651BE8D90CBB65A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3FBB7E2D40C3E54C025133A4309



Nyckeltal

Samson Getu, redovisning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43E8B5E2D4C0E61E4C023A1364329
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2481CF2697E34CC6657E5E8D90CB665A

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 143. Finansiella mål för 2022 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 60. *Uppgifter i mkr om inget annat anges.*

	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid årets utgång, tusen *(balansräkningsrelaterade nyckeltal)*	141 431	141 344
Genomsnittligt antal aktier, tusen *(resultaträkningsrelaterade nyckeltal)*	141 428	134 669

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	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	1 045	2 872
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	140	-1 806
Värdeförändring derivat	-104	-36
Förvaltningsresultat	**1 081**	**1 030**
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)		
Förvaltningsresultat	1 081	1 030
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-16	-42
Minoritetens andel av resultatet	-	-17
EPRA Earnings	**1 064**	**971**
EPRA Earnings per aktie, kr	**7,52**	**7,21**

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. Belåningsgraden, soliditeten och räntetäckningsgraden är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

Belåningsgrad	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Räntebärande skulder	16 259	14 748
Likvida medel	-88	-1 150
Utnyttjad checkräkningskredit	-	-
Nettoskuld	**16 171**	**13 598**
Förvaltningsfastigheter	31 136	27 993
Belåningsgrad, %	**51,9**	**48,6**
Säkerställd belåningsgrad		
Nettoskuld	16 171	13 598
Ej säkerställd skuld	-2 470	-4 353
Säkerställd skuld	**13 701**	**9 245**
Förvaltningsfastigheter	31 136	27 993
Säkerställd belåningsgrad, %	**44,0**	**33,0**
Soliditet		
Eget kapital	12 102	11 823
Totala tillgångar	31 733	29 437
Soliditet, %	**38,1**	**40,2**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2697E846C6665E8D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D35E8A5E2DA0C3E54C023A13944C9

forts. finansiella nyckeltal

Räntetäckningsgrad	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat	1 081	1 030
Återläggning		
Finansiella kostnader	302	190
Summa	**1 382**	**1 220**
Finansiella kostnader	302	190
Räntetäckningsgrad, ggr	**4,6**	**6,4**

Nettoskuld genom EBITA

Räntebärande skulder enligt balansräkning	16 259	14 748
Likvida medel	-88	-1 150
Checkräkningskredit	-	-
Nettoskuld	**16 171**	**13 598**
Driftöverskott enligt resultaträkningen	1 469	1 289
Central administration enligt resultaträkning	-90	-75
Återläggning		
Avskrivningar	4	4
EBITDA	**1 383**	**1 218**
Nettoskuld genom EBITDA	**11,7**	**11,1**

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 143. 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	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Eget kapital	12 102	11 823
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-	-74
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	-143	-39
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 257	2 104
EPRA NRV	**14 216**	**13 815**
EPRA NRV per aktie	**100,5**	**97,7**
Avdrag:		
Verkligt värde av finansiella instrument	143	39
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4%[1]	-421	-392
EPRA NTA	**13 938**	**13 461**
EPRA NTA per aktie	**98,6**	**95,2**

EPRA NDV

Eget kapital enligt balansräkning	12 102	11 823
Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande	-	-74
EPRA NDV	**12 102**	**11 749**
EPRA NDV per aktie	**85,6**	**83,1**

[1] Bedömd 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A91CF2977E3A9C0665A9E8D90CB6654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3E8A5E2D4C2E1E4D25A1364296

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.

	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	7,0	22,1
Eget kapital per aktie, kr	85,6	83,6
Resultat per aktie, kr	5,87	17,08
Kassaflöde per aktie, kr		
Resultat före skatt	1 045	2 872
Återläggning		
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	150	-1 790
Derivat, orealiserad värdeförändring	-104	-36
Avskrivningar	4	4
Aktuell skatt	-16	-53
Summa	**1 079**	**997**
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 428	134 669
Kassaflöde per aktie, kr	**7,63**	**7,40**
Nettouthyrning, mkr		
Nytecknade kontrakt	227	159
Uppsagda kontrakt	-150	-128
Nettouthyrning	**77**	**31**

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.

	2022 12 mån jan-dec	2021 12 mån jan-dec
Kontrakterade hyresintäkter, mkr	2 164	1 909
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89
Överskottsgrad, %	68	68
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2
EPRA Vakansgrad		
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	204	189
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 391	2 110
EPRA Vakansgrad, %	**8,5**	**9,0**

EPRA nyckeltal

EPRA nyckeltal	2022	2021
EPRA Earnings, mkr	1 064	971
EPRA Earnings per aktie, kr	7,52	7,21
EPRA NRV	14 216	13 815
EPRA NRV per aktie	100,5	97,7
EPRA NTA	13 938	13 461
EPRA NTA per aktie	98,6	95,2
EPRA NDV	12 102	11 749
EPRA NDV per aktie	85,6	83,1
EPRA vakansgrad, %	8,5	9,0
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %	6,9	1,8

EPRA-nyckeltal gällande hållbarhet återfinns på hemsidan, www.dios.se.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
24615F2597E849C6665E8D90CB665A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D43F8B5E2DA0C3E5540C2C1364609



Anna Ericson, HR-ansvarig.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D4B2B3F5E2D4D2E61F4D2B1364329
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2481DF2697E84C6665F8E8D90CB6654

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 bokfördavärde vid periodens utgång.

Säkerställd belåningsgrad
Nettoskuld minus upplupet anskaffningsvärde på certfikaten samt nominellt belopp för ej säkerställda obligationer dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Nettoskuld
Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel plus utnyttjad checkräckning.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

Serviceintäkter
Intäkter avseende taxebunda delar och intäkter för fastighetskötsel.

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 justerad för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastighet er och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

EPRA Net Disposal Value (NDV)
Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerad 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 areans 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.

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.

Koldioxidekvivalenter, CO_2e
Anger hur stor växthuseffekt ett utsläpp av en gas har i jämförelse med utsläpp av motsvarande mängd koldioxid (CO_2).

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 och tillägg, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.

Projektfastighet
Nyproduktion eller förädlingsfastighet med en beslutad investering uppgående till minst 20 procent av intitala 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 planera om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighets driftsöverskott, standard och eller ändrar användningen av fastigheten.

Hyresgästanpassning - fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

Ytmässig uthyrningsgrad
Uthyrd area i relation till total uthyrningsbar area.

Överskottsgrad
Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2A81DF2697E846C6665A8EBB90CB665A

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	2 209	1 967	1 878	1 854	1 810
Fastighetskostnader	-740	-678	-659	-667	-670
Driftöverskott	**1 469**	**1 289**	**1 219**	**1 187**	**1 140**
Central administration	-90	-75	-76	-73	-71
Resultat från finansiella poster	-298	-184	-185	-162	-175
Förvaltningsresultat	**1 081**	**1 030**	**958**	**952**	**894**
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	104	36	0	0	16
Värdeförändring fastigheter, realiserad	10	16	-4	19	9
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-150	1 790	198	331	678
Resultat före skatt	**1 045**	**2 872**	**1 152**	**1 302**	**1 597**
Aktuell skatt	-16	-53	-75	-79	-90
Uppskjuten skatt	-199	-495	-164	-173	-166
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	17	1	-9	3
ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODER-BOLAGETS AKTIEÄGARE	**830**	**2 306**	**914**	**1 041**	**1 338**

BALANSRÄKNING

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	31 136	27 993	24 512	22 885	20 802
Övriga anläggningstillgångar	77	71	74	81	54
Kortfristiga fordringar	432	223	304	221	201
Likvida medel	88	1 150	-	-	-
TILLGÅNGAR	**31 733**	**29 437**	**24 890**	**23 187**	**21 057**
Eget kapital	12 102	11 823	9 148	8 484	7 839
Uppskjuten skatteskuld	2 383	2 194	1 699	1 533	1 362
Räntebärande skulder	16 259	14 748	13 247	12 145	11 099
Checkräkningskredit	-	-	63	206	198
Långfristig skuld leasing	52	54	55	53	-
Kortfristiga skulder	920	618	678	766	559
SKULDER OCH EGET KAPITAL	**31 733**	**29 437**	**24 890**	**23 187**	**21 057**

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 137	1 013	713	908	800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 283	-1 675	-1 415	-1 331	-495
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 084	1 812	702	423	-337
Årets kassaflöde	-1 062	1 150	0	0	-32
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**88**	**1 150**	**0**	**0**	**0**

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2022	2021	2020	2019	2018
Avkastning på eget kapital, %	7,0	22,1	10,4	12,8	18,2
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	11,3	5,6	6,7	8,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,5	11,5	5,8	6,9	9,0
Soliditet, %	38,1	40,2	36,8	36,6	37,2
Belåningsgrad fastigheter, %	51,9	48,6	54,3	54,0	54,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	6,4	6,0	6,6	5,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,4	1,4	1,4

DATA PER AKTIE

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat per aktie, kr	5,87	17,08	6,81	7,74	9,94
Eget kapital per aktie, kr	85,6	83,6	68,2	63,1	58,3
Kassaflöde per aktie, kr	7,63	7,40	6,58	6,67	6,05
EPRA Earnings per aktie, kr	7,52	7,21	6,93	6,43	6,05
EPRA NRV per aktie, kr	100,5	97,7	79,7	73,4	67,6
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	141 428	134 669	134 166	134 512	134 512
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	141 344	134 071	134 512	134 512
Utdelning	2,00[1]	3,52	3,30	1,65	3,00

[1] *Styrelsens förslag*

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL VID ÅRETS SLUT

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal fastigheter	363	338	329	333	330
Uthyrbar yta, kvm	1 622 607	1 511 421	1 455 094	1 482 780	1 463 822
Marknadsvärde fastigheter, mkr	31 136	27 993	24 512	22 885	20 802
Hyresvärde, mkr	2 376	2 141	2 070	2 018	1 936
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	89	90	91
Överskottsgrad, %	68	68	66	65	64

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
261DF2697E4A0C6B5B4E8D90CB9654
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D3FE8B5E2D4C0E81F4C025136A4209

Åhuset, Gävle.



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

Document ID:
DA3F5B57E2D4C2E3154C025138446C9

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

Document ID:
2461DF2597E346C66651BE8D90CB9654

Årsstämma 2023

Årsstämman för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum tisdagen den 18 april 2023. Mer information kring arrangemanget finns i kallelsen till årsstämman som skickades ut via pressmeddelande den 16 mars.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 6 april 2023.

För mer information och anmälan om deltagande se Diös hemsida www.dios.se

Inför årsstämman 2023

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kr per aktie, uppdelad på fyra utbetalningstillfällen med 0,50 kr per aktie vid respektive tillfälle. Avstämningsdagar för utdelning, som innebär rätt att erhålla utdelning, är den 20 april, 20 juli och 20 oktober 2023 samt den 22 januari 2024. Beslutar årsstämman enligt lagt förslag, sker utbetalning den 25 april, 25 juli och 25 oktober 2023 samt den 25 januari 2024.

Valberedningens förslag i korthet:

- Valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Bob Persson, Ragnhild Backman, Peter Strand, Tobias Lönnevall och Erika Olsén. Anders Nelson har avböjt omval.
- Valberedningen föreslår nyval av Per-Gunnar Persson.
- Valberedningen föreslår att omvälja Bob Persson som styrelsens ordförande.
- Valberedningen föreslår Bob Persson som ordförande för stämman.
- Valberedningen föreslår att till revisor omvälja Deloitte AB. Deloitte har meddelat att Richard Peters fortsatt kommer att vara huvudansvarig revisor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2461DF2B7E346C6665183E8D90CB695A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DA3F5B57E2D40CE5540A2E1364609

MIX
Paper from responsible sources
FSC® C074394
SVANENMÄRKT
Tryckeri
3041 0417

Diös årsredovisning har producerats av Diös Fastigheter i samarbete med Strand Kommunikation AB.
Foto: Göran Strand, Henrik Bodin, Jenny Rehnman och Ulrika Eriksson.
Tryck: Exakta AB, Lidköping 2023 (i samarbete med Printson AB)
Papper: G-Silk, svenskt papper från Grycksbo

För ytterligare information kontakta gärna:

Knut Rost, vd, 010-470 95 01, knut.rost@dios.se
Rolf Larsson, CFO, 010-470 95 03, rolf.larsson@dios.se



Diös Fastigheter AB (publ)

Besöksadress: Hamngatan 14, Östersund
Postadress: Box 188, 831 22 Östersund
Telefon: 0770-33 22 00
Organisationsnummer: 556501-1771
Bolagets säte: Östersund

www.dios.se

Diös

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
2261DF2697E84C0665E8D90CB9654
this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
DA3E8B3EE0240E8154C0251394429