

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Fastigheter Skellefteå I AB
Org.nr. 556550-0161

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	18

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

Östersund 2025-05-30



David Carlsson

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Fastigheter Skellefteå I AB

Org.nr. 556550-0161

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Verksamheten

Företagets verksamhet består i att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter. Verksamheten bedrivs i Skellefteå.

Företagets säte är Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	34 058	51 110	45 823	45 772	43 944
Res. efter finansiella poster	-70 010	15 551	30 269	17 427	15 703
Balansomslutning	388 298	580 178	462 814	467 249	448 385

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Fastigheter Skellefteå AB, org.nr 556598-1627, med säte i Östersund. Diös Fastigheter VI AB, org.nr 556561-0861, med säte i Östersund äger 100% av aktierna i Diös Fastigheter Skellefteå AB. Diös Fastigheter AB (publ), org.nr 556501-1771, med säte i Östersund äger 100 % av aktierna i Diös Fastigheter VI AB.

Koncernredovisning upprättas av Diös Fastigheter AB (publ) som är moderbolag i koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Bolaget har under året avyttrat fastigheten Lekatten 9 och har i samband med detta återfört tidigare gjord uppskrivning med 48 mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet utöver information i not 20 har skett efter räkenskapsårets slut.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Personal

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

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

Hållbarhetsupplysningar

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

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	115 425 241
årets förlust	<u>-55 724 059</u>
	59 701 182
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>59 701 182</u>
	59 701 182

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not		
Hysesintäkter	4 2	34 058	51 110
		34 058	51 110
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader	3	-12 536	-15 431
Övriga externa kostnader	5	-1 946	-2 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 914	-9 751
Resultat från fastighetsförsäljning		-75 964	0
		-97 360	-28 154
Rörelseresultat		-63 302	22 956
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1	12
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		9 372	11 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 142	-13 652
Räntekostnader till koncernföretag		-5 939	-5 646
		-6 708	-7 405
Resultat efter finansiella poster		-70 010	15 551
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-2 286	-2 640
Återföring från periodiseringsfond		1 980	4 080
Förändring av avskrivningar utöver plan		545	-2 424
Lämnade koncernbidrag		0	-6 500
		239	-7 484
Resultat före skatt		-69 771	8 067
Skatt på årets resultat	6	14 047	-1 770
Årets resultat och totalresultat		-55 724	6 297

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	189 461	337 134
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	8 280	5 596
Summa materiella anläggningstillgångar		197 741	342 730
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		23 618	23 618
Andra långfristiga fordringar	10	5 726	5 726
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 344	29 344
Summa anläggningstillgångar		227 085	372 074
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	11		
Fordringar hos koncernföretag		159 974	207 287
Övriga fordringar		361	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		878	808
Summa kortfristiga fordringar		161 213	208 104
Summa omsättningstillgångar		161 213	208 104
SUMMA TILLGÅNGAR		388 298	580 178

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	12	1 000	1 000
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 200	1 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		115 425	109 128
Årets resultat		-55 724	6 297
Summa fritt eget kapital		59 701	115 425
Summa eget kapital		60 901	116 625
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	13	11 340	11 034
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		18 724	19 270
Summa obeskattade reserver		30 064	30 304
Avsättningar	14		
Uppskjuten skatteskuld		7 805	23 265
Summa avsättningar		7 805	23 265
Långfristiga skulder	11, 15		
Skulder till kreditinstitut		166 320	284 558
Skulder till koncernföretag		101 000	101 000
Summa långfristiga skulder		267 320	385 558
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		1 760	2 950
Leverantörsskulder		2 458	1 835
Skulder till koncernföretag		5 939	6 500
Aktuell skatteskuld		211	858
Övriga skulder		1 190	332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	10 650	11 951
Summa kortfristiga skulder		22 208	24 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 298	580 178

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	1 000	0	200	109 129	110 329
Årets resultat				6 297	6 297
Utgående balans per 31 december 2023	1 000	0	200	115 425	116 625
Ingående balans per 1 januari 2024	1 000	0	200	115 425	116 625
Årets resultat				-55 724	-55 724
Utgående balans per 31 december 2024	1 000	0	200	59 701	60 901

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-63 302	22 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	82 892	9 751
Erhållen ränta m.m.		9 373	11 893
Erlagd ränta		-16 081	-19 298
Betald inkomstskatt		-1 413	-1 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 469	23 668
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		48 067	-121 815
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		623	-5
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		4 849	-1 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten		65 008	-99 618
Investeringsverksamheten			
Försäljning av byggnader och mark		69 350	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-8 430	-5 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		60 920	-5 300
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-6 500	-11 430
Upptagna långfristiga lån		0	119 000
Amortering långfristiga lån		-119 428	-2 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-125 928	104 918
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 Fastigheter Skellefteå I AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

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

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

NOTER

Väsentliga bedömningar, antaganden och riskhantering

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

Prövning av nedskrivning

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

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

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

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

Koncernfordringar

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

Likvida medel

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

NOTER**Upplåning**

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

Leverantörsskulder

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

Intäktsredovisning

Bolagets hyresintäkter delas upp i två delar, Hyresintäkter och Serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanlig hyra inklusive index och fastighetsskatt medan Serviceintäkter avser tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid. Serviceintäkter redovisas i takt med att tjänsterna utförs.

Fastighetsförsäljning

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

Låneutgifter

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

Materiella anläggningstillgångar**Förvaltningsfastigheter**

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

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

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

	Antal år
Byggnader	100
Byggnadsinventarier	20
Markanläggningar	20
Inventarier	5

NOTER

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

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

Borttagande från balansräkningen

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

Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Koncernbidrag

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

NOTER

Inkomstskatt

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Eventualförpliktelser

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

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Hyresintäkter	2024	2023
Odiskonterat belopp avseende icke uppsägningsbara leasingavtal exklusive variabla leasingavgifter:			
<i>Nettoomsättning uppdelad på verksamhetsgren</i>			
	Hyresintäkter	26 425	41 000
	Serviceintäkter	7 633	10 110
		<u>34 058</u>	<u>51 110</u>
<i>Förfallotidpunkt</i>			
	Inom ett år	11 354	16 776
	Senare än ett år men inom fem år	18 709	32 412
	Senare än fem år	7 898	5 328
		<u>37 961</u>	<u>54 516</u>
Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter (hyresintäkter) från operationella leasingavtal. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 1 676 Tkr (1 976). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt.			
Not 3	Fastighetskostnader	2024	2023
	Driftskostnader	-9 517	-10 854
	Reparation och underhåll	-802	-1 352
	Fastighetsskatt	-1 983	-2 930
	Fastighetsförsäkring	-234	-295
		<u>-12 536</u>	<u>-15 431</u>
Not 4	Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,2%	0,1%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	17,1%	19,9%

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.

NOTER

Not 6	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	-1 413	-1 634
	Uppskjuten skatt	15 460	-136
		14 047	-1 770
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	-69 771	8 067
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	14 373	-1 662
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-15 887	-10
	Ej skattepliktiga intäkter	0	2
	Skattemässiga justeringar	186	136
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-60	-50
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-25	-50
	Förändring Uppskjuten skatt	15 460	-136
	Summa	14 047	-1 770
	Skattemässiga justeringar består främst av temporära skillnader på fastigheter samt skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt.		

Not 7	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	357 988	326 636
	Försäljningar/utrangeringar	-121 528	0
	Omklassificeringar	5 733	31 352
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 193	357 988
	Ingående avskrivningar	-73 668	-64 532
	Försäljningar/utrangeringar	23 277	0
	Årets avskrivningar	-6 861	-9 136
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 252	-73 668
	Ingående uppskrivningar	52 814	53 429
	Försäljningar/utrangeringar	-48 241	0
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-53	-615
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	4 520	52 814
	Utgående redovisat värde	189 461	337 134
	Redovisat värde byggnader	169 238	287 136
	Redovisat värde mark	20 223	49 998
		189 461	337 134
	Uppgift om verkligt värde		
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	371 581	578 900

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

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

NOTER

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	842	842
	Försäljningar/utrangeringar	-18	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	824	842
	Ingående avskrivningar	-842	-842
	Försäljningar/utrangeringar	18	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-824	-842
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 596	31 648
	Inköp	8 430	5 300
	Omklassificeringar	-5 746	-31 352
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 280	5 596
	Utgående redovisat värde	8 280	5 596

Not 10	Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 726	5 726
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 726	5 726
	Utgående redovisat värde	5 726	5 726

Posten består av fordringar i Idun Samfällighetsförening, org. nr 716415-4358, med säte i Skellefteå.

Not 11	Finansiell riskhantering
	Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är ränterisk, finansierings- och likviditetsrisk samt kreditrisk. I det yttersta moderbolaget, Diös Fastigheter AB (publ.), finns en fastställd finanspolicy som gäller för varje enhet inom koncernen. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras.
	Kapitalhantering
	Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management.

Not 12	Upplysningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
	Antal/värde vid årets ingång	10 000	100,00
	Antal/värde vid årets utgång	10 000	100,00

Not 13	Periodiseringsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Periodiseringsfond 2018	0	1 980
	Periodiseringsfond 2019	1 878	1 878
	Periodiseringsfond 2020	1 636	1 636
	Periodiseringsfond 2021	1 963	1 963
	Periodiseringsfond 2022	937	937
	Periodiseringsfond 2023	2 640	2 640
	Periodiseringsfond 2024	2 286	0
		11 340	11 034

NOTER

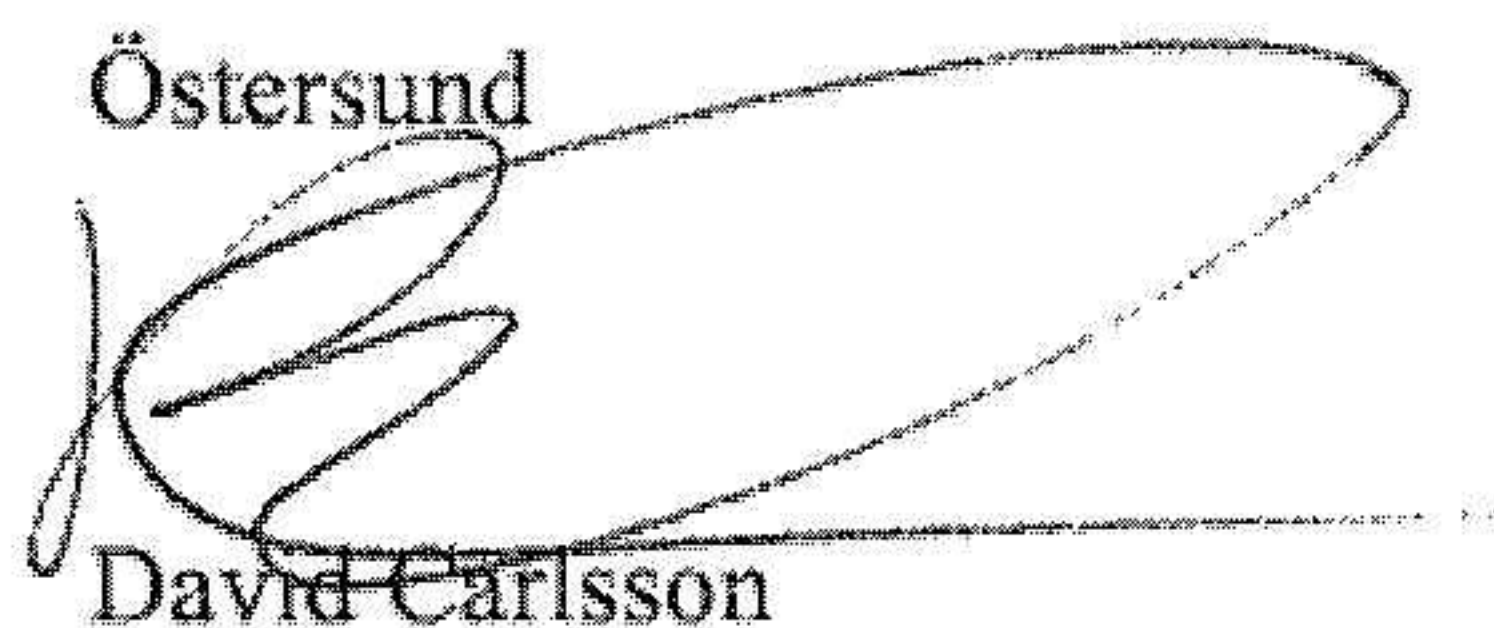
Not 14	Avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
	Skilnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	7 805 7 805	23 265 23 265
Not 15	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Skulder till kreditinstitut	166 320	284 558
	Amortering inom 2 till 5 år	7 040	11 800
	Amortering efter 5 år	159 280	272 758
	Skulder till koncernföretag	101 000	101 000
	Amortering efter 5 år	101 000	101 000
	Summa amortering inom 2 till 5 år	7 040	11 800
	Summa amortering efter 5 år	260 280	373 758
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna driftskostnader	965	703
	Förutbetalda hyror	7 039	9 232
	Upplupna projektkostnader	1 027	1 237
	Upplupna räntekostnader	605	558
	Övriga upplupna kostnader	1 014 10 650	221 11 951
Not 17	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024-12-31	2023-12-31
	Avskrivningar	6 914	9 751
	Förlust vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	75 964	0
	Återföring av uppskrivning förvaltningsfastighet	48 241	0
	Övriga poster	13 131 132	0 9 751
Not 18	Disposition av vinst eller förlust		
	Förslag till disposition av bolagets vinst		
	Till årsstämman förfogande står balanserad vinst	115 425	
	årets förlust	-55 724 59 701	
	Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	59 701 59 701	
Not 19	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	181 800	300 800

NOTER

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Östersund



David Carlsson

2025-05-30

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2025.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Fastigheter Skellefteå I AB
organisationsnummer 556550-0161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Fastigheter Skellefteå I 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Fastigheter Skellefteå I AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

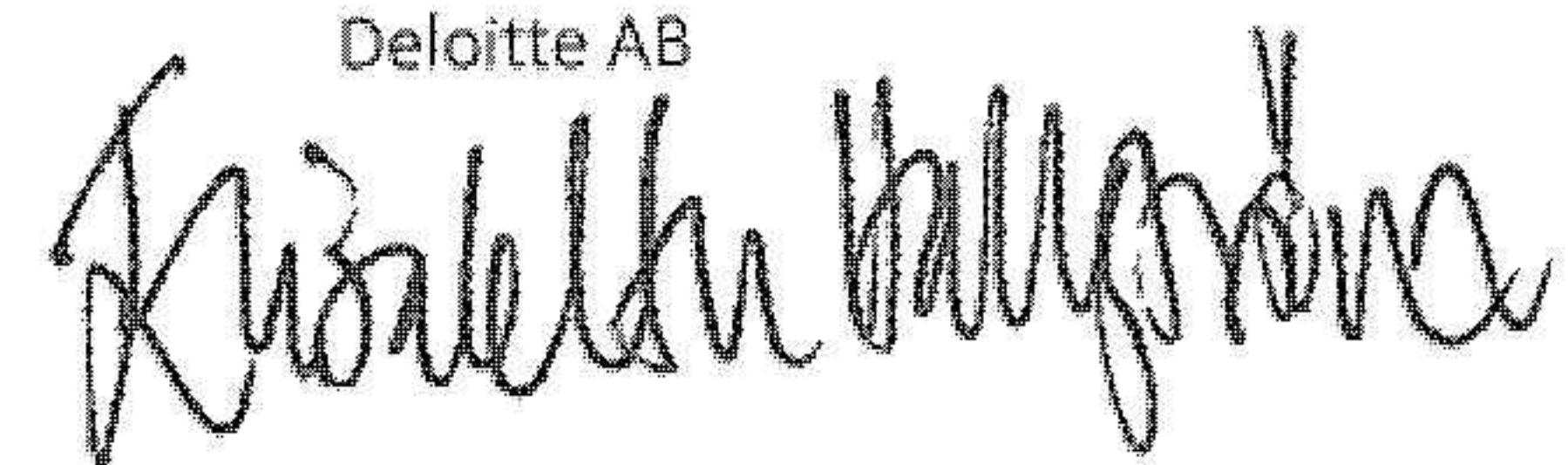
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund 2025-05-30

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor