20240619155 69

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Norrland AB

Org.nr. 556230-8212

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	20

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 2024.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2024-05-31

Knut Rost

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*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	435 165	394 718	375 860	363 772	363 199
Res. efter finansiella poster	156 385	87 305	243 275	153 089	262 015
Balansomslutning	9 087 523	8 482 745	8 843 009	8 520 980	7 589 196
Soliditet (%)	9,53	11,02	11,00	10,04	10,55

*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
Nedskrivning av förvaltningsfastighet har skett med 5,5 mkr under året. Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar är gjorda med 110,2 mkr.

Dotterbolagen Mobyarna KB och Fastighets KB Korskällgatan har under året likviderats.

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. Bolaget har fokuserat på effekten och dess påverkan på verksamheten och löpande anpassat strategier och beslut. Bedömningen är att bolaget klarat omställningen väl.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inget av väsentlighet utöver information i not 25 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.

Diös Norrland AB

Org.nr. 556230-8212

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	496 260 569
årets vinst	16 350 733
	512 611 302
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	512 611 302
	512 611 302

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 102 860 tkr har lämnats till Diös Invest AB, org nr 556626-0161 och 360 tkr har erhållits från Diös Åkeriet 11 AB, org nr 559052-1901, 1 290 tkr från Diös Norrlandskusten AB, org nr 556539-5612 och 2 210 tkr från Diös Mitt AB, org nr 556065-5796.

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

20240619135559

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	5		
Hyresintäkter	2	435 165	394 718
Övriga rörelseintäkter	3	1 063	0
		436 228	394 718
Rörelsens kostnader	5		
Fastighetskostnader	4	-123 322	-119 839
Administrationskostnader	6	-26 184	-22 593
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9,10	-21 391	-105 284
Resultat från fastighetsförsäljning		-65	72
		-170 962	-247 644
Rörelseresultat		265 266	147 074
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	7 364	7 377
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	137
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		301 519	161 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 866	-33 404
Räntekostnader till koncernföretag		-321 120	-195 679
		-108 881	-59 769
Resultat efter finansiella poster		156 385	87 305
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		0	-12 246
Förändring av avskrivningar utöver plan		-18 463	-22 710
Erhållna koncernbidrag		3 860	0
Lämnade koncernbidrag		-102 860	-8 478
		-117 463	-43 434
Resultat före skatt		38 922	43 871
Skatt på årets resultat	8	-22 571	-9 178
Övriga skatter	8	0	-106
Årets resultat		**16 351**	**34 587**

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	3 336 451	3 181 071
Inventarier, verktyg och installationer	10	337	349
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	241 360	188 346
Summa materiella anläggningstillgångar		3 578 148	3 369 766
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	256 184	257 125
Fordringar hos koncernföretag		5 210 252	4 813 500
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	450	450
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	5	5
Andra långfristiga fordringar	15	994	1 036
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 467 885	5 072 116
Summa anläggningstillgångar		9 046 033	8 441 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 076	0
Fordringar hos koncernföretag		12 108	21 495
Aktuell skattefordran		9 831	6 215
Övriga fordringar		7 089	4 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 386	8 444
Summa kortfristiga fordringar		41 490	40 863
Summa omsättningstillgångar		41 490	40 863
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 087 523**	**8 482 745**

20240619155560

Diös Norrland AB
Org.nr. 556230-8212

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	100	100
Uppskrivningsfond		126 489	126 489
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		126 609	126 609
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		496 260	561 673
Årets resultat		16 351	34 587
Summa fritt eget kapital		512 611	596 260
Summa eget kapital		639 220	722 869
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	17	67 358	67 358
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		218 893	200 430
Summa obeskattade reserver		286 251	267 788
Avsättningar	18		
Uppskjuten skatteskuld		221 698	199 128
Summa avsättningar		221 698	199 128
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		1 916 664	1 725 723
Skulder till koncernföretag		5 776 874	5 238 900
Summa långfristiga skulder		7 693 538	6 964 623
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	20 020	17 750
Leverantörsskulder		9 722	15 152
Skulder till koncernföretag		112 839	209 583
Övriga skulder		1 224	1 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	103 011	84 459
Summa kortfristiga skulder		246 816	328 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 087 523**	**8 482 745**

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 2022	100	126 489	20	661 673	788 282
Årets resultat				34 587	34 587
Utdelningar				-100 000	-100 000
Utgående balans per 31 december 2022	100	126 489	20	596 260	722 869
Ingående balans per 1 januari 2023	100	126 489	20	596 260	722 869
Årets resultat				16 351	16 351
Utdelningar				-100 000	-100 000
Utgående balans per 31 december 2023	100	126 489	20	512 611	639 220

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.

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		265 266	147 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	21 660	105 231
Erhållen ränta m.m.		301 741	161 937
Erlagd ränta		-417 986	-229 083
Betald inkomstskatt		-1	-3 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		170 680	181 401
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-3 076	5 051
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		6 309	62 770
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-5 430	-575
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-172 743	-283 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 260	-34 666
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	9	-363	-7 928
Försäljning av byggnader och mark		0	63
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-229 679	-164 435
Förvärv av koncernföretag		0	-191
Årets lämnade lån till koncernföretag		0	-82 122
Årets amorteringar från koncernföretag		61 060	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-168 982	-254 613
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-8 478	0
Upptagna långfristiga lån		227 000	289 279
Amortering långfristiga lån		-45 280	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		173 242	289 279
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 2023 har inte fått någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

20240619155562

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.

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.

NOTER

20240619135563

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.

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

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

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

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

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

	Antal år
Byggnader	100
Byggnadsinventarier	20
Markanläggningar	20
Inventarier	5

NOTER

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

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.
Borttagande från balansräkningen
Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTER

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

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.

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.

20240619155564

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	**Hyresintäkter**	**2023**	**2022**
	Förfallotidpunkt		
	Inom ett år	124 439	135 915
	Senare än ett år men inom fem år	281 773	234 684
	Senare än fem år	48 539	51 047
		454 751	421 646

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 23 885 Tkr (18 486). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 436 228 tkr (394 718) varav serviceintäkter 73 825 tkr (73 935).

Statliga stöd som erhölls under året redovisas som övrig intäkt i resultaträkningen.

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2023**	**2022**
	Statliga stöd	1 063	0
		1 063	0

Not 4	**Fastighetskostnader**	**2023**	**2022**
	Driftskostnader	-84 610	-80 798
	Reparation och underhåll	-11 749	-12 019
	Fastighetsskatt	-24 542	-24 519
	Fastighetsförsäkring	-2 421	-2 503
		-123 322	-119 839

Not 5	**Inköp och försäljning inom koncernen**	**2023**	**2022**
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,5%	0,6%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	19,6%	18,8%

Not 6 Ersättning till revisorer

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

NOTER

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag	2023	2022
Resultatandelar från kommanditbolag	7 364	7 422
Resultat försäljning andelar koncernföretag	0	-45
	7 364	7 377

Not 8 Skatt på årets resultat	2023	2022
Aktuell skatt	-1	-3 652
Uppskjuten skatt	-22 570	-5 526
Justeringar avseende tidigare år	0	-106
	-22 571	-9 284
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	38 922	43 871
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-8 018	-9 037
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-15 048	-16
Ej skattepliktiga intäkter	19 923	21
Skattemässiga justeringar	3 411	1 520
Schablonintäkt periodiseringsfond	-269	-57
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-106
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	-22 570	-5 526
Nyttjad skatterabatt på anskaffade inventarier	0	3 917
Summa	-22 571	-9 284

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

NOTER

Not 9 Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 930 743	3 812 102
Inköp/omklassificering	176 824	118 749
Försäljningar/utrangeringar	-105	-108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 107 462	3 930 743
Ingående avskrivningar	-839 061	-736 521
Försäljningar/utrangeringar/omklassificering	40	0
Återföring av avskrivning på återförd nedskrivning	-13 637	0
Årets avskrivningar	-109 700	-102 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-962 398	-839 061
Ingående uppskrivningar	241 623	244 539
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 742	-2 736
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	238 881	241 623
Ingående nedskrivningar	-152 234	-152 234
Återförd nedskrivning	110 240	0
Årets nedskrivningar	-5 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-47 494	-152 234
Utgående redovisat värde	3 336 451	3 181 071
Redovisat värde byggnader	3 071 268	2 915 849
Redovisat värde mark	265 183	265 222
	3 336 451	3 181 071
Uppgift om verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningsfastighet	5 204 176	5 188 960

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 10 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 002	2 940
Omklassificeringar	-45	62
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 957	3 002
Ingående avskrivningar	-2 653	-2 645
Omklassificeringar	45	0
Årets avskrivningar	-12	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 620	-2 653
Utgående redovisat värde	337	349

20240619153565

NOTER

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	188 346	134 809
Inköp	229 679	164 435
Omklassificeringar	-176 665	-110 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 360	188 346
Utgående redovisat värde	241 360	188 346

Not 12 Andelar i koncernföretag

Företag	Säte	Antal %/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer				
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	0	1 404
916633-8088	Östersund	99,00%		
Fastighets KB Äland		99	9 167	8 703
916633-8096	Östersund	99,00%		
KB Fryno		99	16 872	16 872
969630-5490	Östersund	99,00%		
KB Snyltbaggen		99	538	538
969630-7595	Östersund	99,00%		
Mobyarna KB		99	0	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	35
559304-1246	Östersund	100,00%		
Diös Väntan 15 AB		100	39	39
559360-5701	Östersund	100,00%		
Diös Väntan 16 AB		100	39	39
559360-5719	Östersund	100,00%		
Diös Väntan 17 AB		100	39	39
559360-5727	Östersund	100,00%		
Diös Väntan 18 AB		100	39	39
559360-5735	Östersund	100,00%		
			256 184	257 125

Ingående anskaffningsvärde	428 565	428 280
Resultatandelar handels- och kommanditbolag	464	94
Förvärv av koncernföretag	0	191
Avyttring	-1 405	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	427 624	428 565
Ingående nedskrivningar	-171 440	-171 440
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-171 440	-171 440
Utgående redovisat värde	256 184	257 125

NOTER

20240619153566

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Företag			2023-12-31	2022-12-31
Organisationsnummer	**Säte**	**Antal %/Kap. andel %**	**Redovisat värde**	**Redovisat värde**
Fastighets AB Norkom		50	450	450
556483-5337	Sveg	50,00%		
			450	450
Ingående anskaffningsvärde			450	450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			450	450

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	845	845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	845	845
Ingående nedskrivningar	-840	-840
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-840	-840
Utgående redovisat värde	5	5

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 036	1 119
Amorteringar	-42	-83
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	994	1 036
Utgående redovisat värde	994	1 036

Not 16 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 17 Periodiseringsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2019	17 700	17 700
Periodiseringsfond 2020	16 800	16 800
Periodiseringsfond 2021	20 612	20 612
Periodiseringsfond 2022	12 246	12 246
	67 358	67 358

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde förvaltningsfastigheter	221 698	199 128
Redovisat värde vid årets slut	221 698	199 128

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%.

NOTER

Not 19	**Långfristiga skulder**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
	Skulder till kreditinstitut	1 916 664	1 725 723
	Amortering inom 2 till 5 år	80 080	71 000
	Amortering efter 5 år	1 836 584	1 654 723
	Skulder till koncernföretag	5 776 874	5 238 900
	Amortering efter 5 år	5 776 874	5 238 900
	Summa amortering inom 2 till 5 år	80 080	71 000
	Summa amortering efter 5 år	7 613 458	6 893 623

Not 20	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
	Förutbetalda hyror	80 073	70 455
	Upplupna driftskostnader	5 639	5 029
	Upplupna räntekostnader	1 064	0
	Upplupna projektkostnader	14 390	6 130
	Övrigt	1 845	2 845
		103 011	84 459

Not 21	**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
	Avskrivningar	126 131	105 284
	Nedskrivning	5 500	0
	Återföring av nedskrivning	-110 240	0
	Rearesultat vid försäljning av materiella och immateriella anläggningtillgångar	65	-72
	Övriga poster	204	19
		21 660	105 231

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	496 261
årets vinst	16 351
	512 611
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	512 611
	512 611

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 102 860 tkr har lämnats till Diös Invest AB, org nr 556626-0161 och 360 tkr har erhållits från Diös Åkeriet 11 AB, org nr 559052-1901, 1 290 tkr från Diös Norrlandskusten AB, org nr 556539-5612 och 2 210 tkr från Diös Mitt AB, org nr 556065-5796.

NOTER

Not 23	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 782 601	2 727 201
	varav till förmån för koncernföretag	*744 205*	*663 205*
	Pantsatta aktier i dotterbolag	194 166	194 166
	Pantsatta andelar i KB som är dotterbolag	52 660	52 660

Not 24	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Ansvar som bolagsman i kommandit- och handelsbolag	297 548	323 995
		297 548	323 995

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under mars 2024 sålt fastigheterna Stipendiet 2 i Umeå och Skönsberg 1:73 i Sundsvall. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 26	Transaktioner med närstående	2023-12-31	2022-12-31
	Långfristiga fordringar koncernföretag	5 210 252	4 813 500
	Kortfristiga fordringar koncernföretag	12 108	21 495
	Långfristiga skulder koncernföretag	-5 776 874	-5 238 900
	Kortfristiga skulder koncernföretag	-112 839	-209 583
		-667 353	-613 488

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 2023.

Not 27 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

20240619153567

Diös Norrland AB
Org.nr. 556230-8212

NOTER

Östersund

Knut Rost

2024-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024.

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

20240619155368

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Diös Norrland AB s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Norrland AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Diös Norrland AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner betraffande 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 betraffande 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 betraffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund 2024-05-31

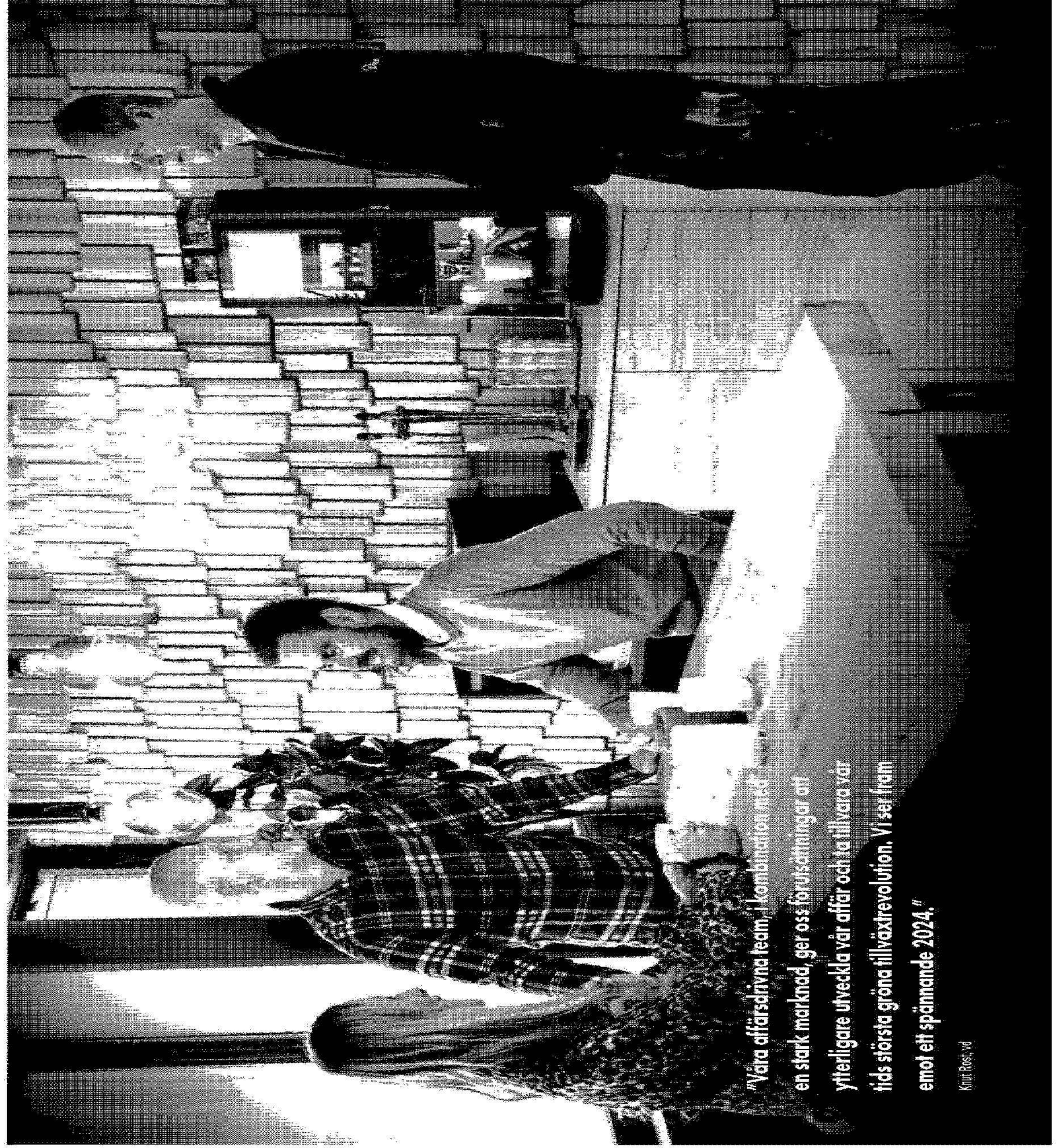
Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

2023

Diös Fastigheter Årsredovisning

Diös



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

Document ID:
C8BCF514-A62D-4E14-B8BF-5B7BC1B4D5E9

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

Document ID:
3B4C0681-C6C2-B4D7-B0BC-D3C6E6D84714



Certifikatutfärdare: Microsec e-Szigno CA 2009 Tidpunkt för undertecknande: 2021.05.06 13:47:58 +02:00 Giltighetsperiod: 2021.05.06 13:47:58 +02:00 Dokumentidentifierare: 2021050613475800001

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

Document ID:
E835F41AE6D4E3488F8B4B1C1B6D6B9

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

Document ID:
3B4D3B1C9DC2B4097BC8CDD3768E0A471A

Innehåll

Introduktion ____ 4

Det här är Diös ____ 4
Året som gått ____ 5
Mål och utfall ____ 6
Vd-ord ____ 8
Marknadsutblick ____ 10

Marknad ____ 14

Våra tio städer & Diösstaden ____ 14-15

Strategi och affär ____ 16

Affärsmodell ____ 16
Prioriterade handlingar ____ 17
Hållbar förflyttning mot framtiden ____ 18
Ta tillvara vår starka marknad ____ 20
Rätt hyresgäst på rätt plats ____ 21
Fokus på kontor ____ 22
Fastigheter med mixat innehåll ____ 26
Leva nära hyresgästen ____ 28
Engagerade medarbetare ____ 29
Finansiell riskhantering ____ 30

Ekonomisk redovisning ____ 31

Förvaltningsberättelse ____ 32
Risker och riskhantering ____ 35
Bolagsstyrningsrapport ____ 37
Styrelse ____ 43
Koncernledning ____ 44

Finansiella rapporter ____ 45

Noter ____ 53
Revisionsberättelse ____ 72

Hållbarhetsrapport ____ 76

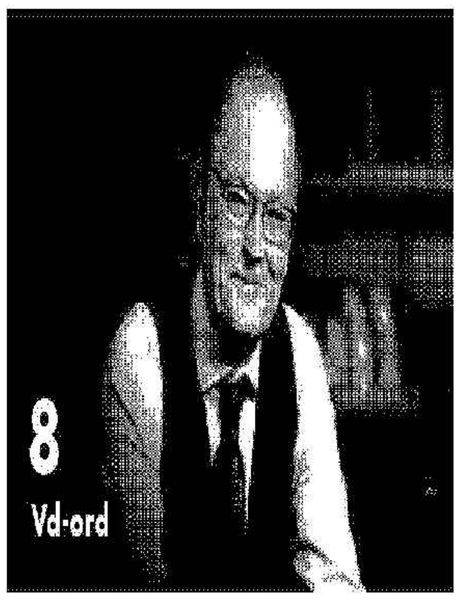
Miljö och klimat ____ 78
Människor ____ 80
Schyssta affärer ____ 81
Principer för hållbarhetsupplysningar ____ 83

Nyckeltal ____ 95

Definitioner ____ 101
Femårsöversikt ____ 102

Diös legala finansiella rapporter återfinns på sidorna 45–52 och är reviderade av bolagets revisorer. Diös hållbarhetsredovisning har översiktligt granskats av bolagets revisorer. Vilka sidor redovisningen omfattar framgår av sidhänvisningen i GRI-index på sidorna 93–94.

I vår finansiella rapportering delar vi upp våra lokalslag i: kontor, butik, bostad, hotell/restaurang, vård/utbildning, industrifastigheter och övrigt. I vår kommunikation kopplad till erbjudandet och i beskrivningen av våra städer har vi valt att prata om kontor, lokaler för urban service och bostäder. Begreppet urban service inrymmer då lokalslagen butik, hotell/restaurang och vård/utbildning.

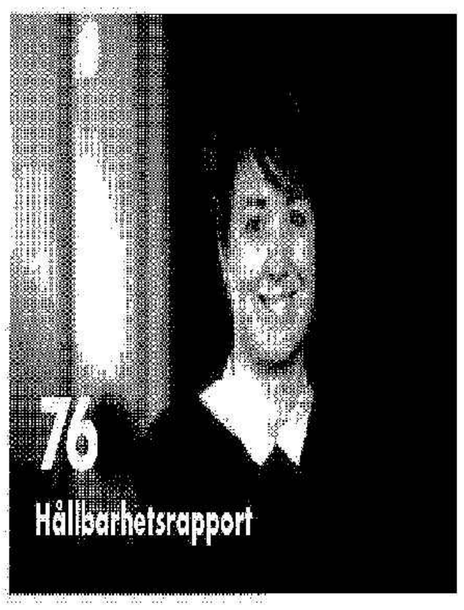












Det här är Diös

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, för våra aktieägare och för oss som bolag. Vårt erbjudande är kommersiella lokaler – i rätt läge för rätt hyresgäst. En tredjedel av våra hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet och drygt hälften av de totala hyresintäkterna kommer från kontor.

149 st
anställda

359 st
fastigheter

31,2 mdr
fastighetsvärde

1621 tkvm
uthyrningsbar area

2,5 mdr
intäkter

99%
fossilfri energi

41%
miljöcertifierade fastigheter

54%
grön finansiering

Affärsidé

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

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

Enkla. Vi är tydliga, öppna och ärliga.
Nära. Vi är intresserade, lyssnar och är tillgängliga.
Aktiva. Vi går från ord till handling, tar ansvar och vågar fatta beslut.

Hyresgästlöfte

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

Annie Sjöblad, VD och Annie Fransson, Interaktionschef

Året som gått

Vi lämnar ett händelserikt år bakom oss då vi har skapat många bra affärer, vilket visar sig i en positiv nettouthyrning, stigande hyresnivåer och minskade vakanser. Året har också inneburit nya finansiella förutsättningar till följd av stigande inflation, räntehöjningar samt en stökig och osäker omvärld. Det nya affärsklimatet till trots har aktiviteten i våra städer varit hög, med stark efterfrågan på kommersiella lokaler, attraktiva uthyrningar, slutförda projekt och strategiska transaktioner som stärkt vårt bestånd. Pågående projekt och uppstart av nya har också fortgått enligt plan. Vår marknad är fortsatt stark och positivt påverkad av den gröna omställningen.

-7,4%
avkastning på eget kapital

92%
uthyrningsgrad

-18%
minskning av förvaltningsresultatet

16%
ökning av driftöverskottet

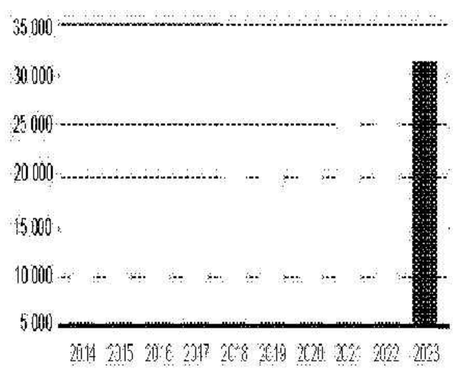
-6,01 kr
resultat per aktie

70%
överskottsgrad

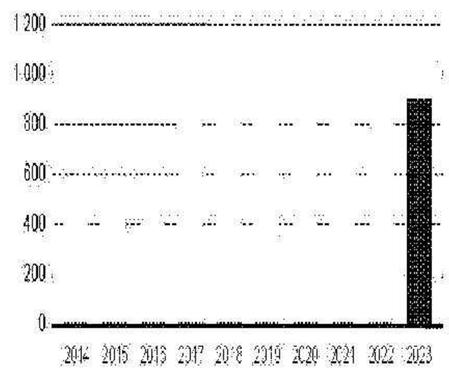
-2,1%
energiförbrukning

19 mkr
nettouthyrning

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR





Projekt

Under året avslutades två nyproduktionsprojekt, Porsön i Luleå, där Pensionsmyndigheten är största hyresgäst, och nya Polishuset i Umeå. Större pågående projekt är Kvarteret Vale i Umeå där vi bygger kontor, lokaler för urban service och bostadsrätter, första etappen av Västra stranden i Luleå samt nya campus till Högskolan Dalarna i Borlänge.

Se våra aktuella projekt på sidan 59.



Kontorssatsningar

Det råder ett fortsatt högt intresse för att etablera eller utveckla kontor i våra städer. Under året har bland annat Länsförsäkringar Västernorrland samlat alla sina verksamheter och flyttat in i moderna kontorslokaler i fastigheten Glädjen, Sundsvall. Andra spännande uthyrningar under året är de till Sigma Industry North i Umeå och Åklagarmyndigheten i Luleå.

Läs mer om våra kontorssatsningar på sidorna 22–24.



Refinansiering

Under året har vi refinansierat obligationer om cirka 2 000 mkr, varav cirka 600 mkr säkerställda obligationer, samt banklån om cirka 2 000 mkr. Det visar på ett starkt förtroende för Diös både från banker och kapitalmarknaden. Andelen bankfinansiering av den totala finansieringen har ökat under året och uppgår till 81 procent.

Läs mer om hur vi hanterar finansiella risker på sidan 30.



Levande städer

Under året har vi sett ett ökat intresse från verksamheter inom urban service att etablera sig i våra städer och hos oss som fastighetsvärd. Bland annat flyttade Clas Ohlson tillbaka in i Sundsvalls centrum och IKEA öppnade nya citybutiker i både Skellefteå och Luleå.

Läs mer på sidorna 26–27 om hur ett mixat innehåll i staden attraherar nya hyresgäster.

Fler viktiga händelser från året återfinns på sidan 34.

Mål och utfall

Övergripande mål

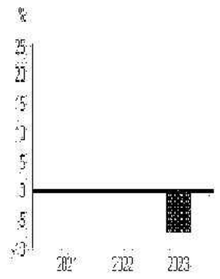
Vi fokuserar på ett starkt kassaflöde och genomför affärer med balanserad finansiell risk. Vi investerar i en hållbar fastighetsportfölj som möjliggör grön finansiering och skapar förutsättningar för långsiktigt ökade fastighetsvärden, attraktiv avkastning och hållbara städer.

12%
avkastning på eget kapital

50%
minskade CO2e-utsläpp till 2030

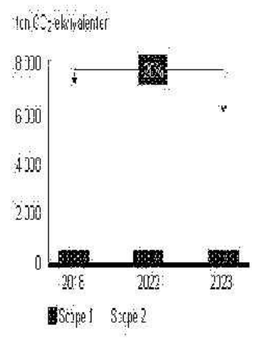
Utfall 2023

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
-7,4%



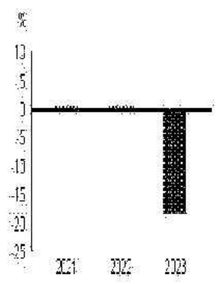
Ett långsiktigt värdeskapande för våra ägare ger konkurrenskraft, förenklar anskaffning av kapital och skapar ett större intresse kring bolaget.

MINSKADE CO_2e-UTSLÄPP
-20%



Minskade utsläpp genom lägre förbrukning, tekniska lösningar och rätt materialval skapar förutsättningar för långsiktig lönsamhet och ett attraktivt erbjudande.

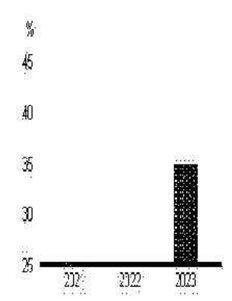
TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE
-18%



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

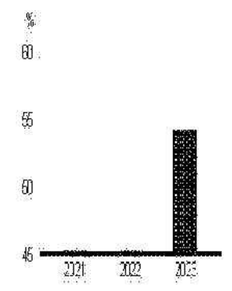
Utfall 2023

SOLIDITET
34,6%



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

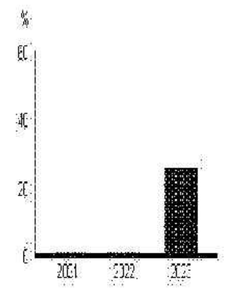
BELÅNINGSGRAD
54,4%



Belåningsgraden är en riskbegränsande faktor. En sund belåning skapar möjligheter till affärer.

GRÖNA FASTIGHETER
25%

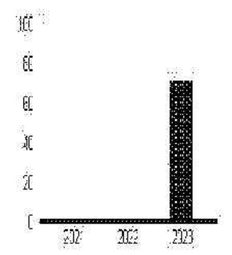
Se definition av grön fastighet på sidan 101



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

KUNDNÖJDHET, NKI
70

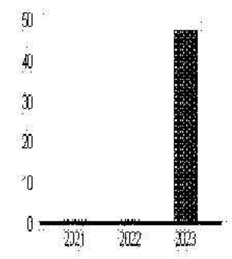
Xeiq Kundindex



Goda relationer och fokus på att skapa värde för våra hyresgäster ger bättre och mer långsiktiga affärer.

REKOMMENDATIONSVILJA, eNPS
47

Employee Net Promoter Score



Engagerade medarbetare med rekommendationsvilja skapar goda affärsmöjligheter och driver utveckling i bolaget.



Dios Fastigheter AB – Årsredovisning 2023

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

Document ID:
6888F914A82D4E3160BF5D4DC1B6D6B5

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

Document ID:
3B6D6B1C6C2B4D87B0BCDD3CEBDA471A

På en stabil väg mot framtiden

I en värld påverkad av inflation, nya finansiella förutsättningar, krig och osäkerhet levererar vi vårt starkaste driftöverskott i Diös historia på motsvarande 1 711 mkr, en ökning med 16 procent jämfört med 2022. Överskottsgraden uppgår till 70 procent, intäkterna ökar på årsbasis med 13 procent och uthyrningsgraden uppgår till rekordhöga 93 procent vid årets utgång. Nettouthyrningen för året uppgår till 19 mkr. Våra affärsdrivna Diösteam i kombination med en stark marknad ger oss förutsättningar att ytterligare utveckla vår affär och ta tillvara vår tids största gröna tillväxtrevolution. Vi ser fram emot ett spännande 2024 där vi fortsätter att navigera i en stökig tid. Med mer erfarenhet och tydligare fokus på kommersiella fastigheter bygger vi en stabil väg mot framtiden.

Resultat 2023

Året som gått har gett oss nya perspektiv på vår vardag och på omvärlden. Samtidigt som vi ser en befolkningstillväxt och historiskt mycket stora investeringar på vår marknad, norra Sverige, så lever vi under en ekonomisk och händelsemässig oförutsägbarhet som vi inte har upplevt tidigare. När det gäller marknadsutsikterna för norra Sverige ser vi en positiv framtid. I den senaste Regionala Utsikter-rapporten från Nordea, som släpptes i februari i år, konstaterar man att Norrlandsregionernas utveckling går från klarhet till klarhet. Övre Norrland har flyttat fram sin position som tillväxtmotor för Sverige och har sedan 2016 fördubblat sin tillväxttakt. Efterfrågan på arbetskraft är fortsatt hög och kompetensförsörjningen är regionens främsta utmaning. De senaste åren har även Mellersta Norrland växlat upp och väntas placera sig på en andraplats i tillväxtligan efter Övre Norrland. Stockholm väntas hamna på näst sista plats med 6,4 procent i tillväxt under hela perioden – att jämföra med 12,8 procent i Övre Norrland.

Det är ingen tvekan om att vår handlingskraft och våra affärsdrivna lokala team har genererat ett operativt resultat för 2023 att vara stolta över. Vi har tagit tillvara nya affärsmöjligheter och förtydligat vår affärsmodell. Bolaget genomsyras av hållbara initiativ och vi har ytterligare stärkt vår position som en av de största fastighetsägarna på en växande marknad. Vi har levererat ett väldigt starkt driftnetto tack vare indexjusteringar, minskade vakanser och kostnadseffektivitet, vilket resulterat i att både vår uthyrningsgrad och överskottsgrad ligger på rekordhöga nivåer. Resultatet präglas också av ökade finansiella kostnader och negativa värdeförändringar på våra fastigheter och derivat. Vi har under fjärde kvartalet externvärderat 88 procent av vårt totala bestånd. Avkastningskravet på våra fastigheter justerades uppåt med motsvarande 37 räntepunkter, vilket medför en värdenedskrivning av våra fastigheter på 1 393 mkr. Förvaltningsresultatet för året uppgår till 903 mkr och belåningsgraden är 54,4 procent. Då vi genom åren haft en kort räntebindning har vi redan påverkats av de ökade räntekostnaderna och den genomsnittliga betalda räntan idag motsvarar räntan för ny finansiering. När räntenivåerna sänks, vilket jag förväntar ska ske redan under första halvåret 2024, bidrar det till en direkt positiv effekt på vårt finansnetto.

Vår marknad norra Sverige

Den gröna omställningen som sker i norra Sverige innebär enorma investeringar på omkring 1 500 mdkr i svensk basnäring, som stål-, batteri- och vätgasproduktion samt skogsindustri. Gröna innovationsbolag som Northvolt och H2 Green Steel har nyligen säkerställt ny finansiering i miljardklassen. Ett annat exempel är att Uniper och Jämtkraft i slutet av året kommunicerade sin gemensamma satsning på tillverkning av förnybart elektrobränsle genom NorthStarH2 i Östersund. Den höga investeringstakt och inflyttning som sker leder till en stark långsiktig ekonomisk tillväxt. Utbudet av service och andra möjligheter runt dessa etableringar är helt avgörande för framgång, och i dessa städer är vi en av de största fastighetsägarna. Vårt fokus är att tillgodose våra städer med attraktiva kontor, kommersiella lokaler för urban service och att bidra till att fler bostäder byggs. Detta gör vi med lägre klimatpåverkan bland annat genom effektiv energioptimering, återbruk i våra hyresgästanpassningar och smartare materialval. Det leder både till ökad lönsamhet och tar oss närmare vårt mål om 50 procent minskade CO_2-utsläpp till 2030.

Vi har under året både etablerat nya hyresgäster och utvecklat lokaler för befintliga. Några exempel på större uthyrningar och omförhandlingar under det gångna kvartalet är uthyrning till Metria i Umeå, Försäkringskassan i Västra Stranden i Luleå samt till long-stay företaget Förenom, också i Västra Stranden i Luleå. Alla med hyresnivåer närmare 3 000 kr/kvm. Vi har även etablerat starka varumärken inom retail så som Åhléns i Mora samt butikskedjorna Normal och Clas Ohlson i Sundsvall för att nämna några.

Finansiella förutsättningar med ökade värden

Efter ett år präglat av en svag transaktionsmarknad upplever vi att den blivit mer aktiv igen. Vi offentliggjorde i slutet av året en avyttring av fyra fastigheter om 788 mkr i Skellefteå. I början av 2024 avyttrade vi 22 bostadsfastigheter för 385 mkr, vilket är i linje med vår strategi att avyttra fastigheter med låg avkastning och fokusera beståndet mer mot kommersiella fastigheter. Vi ser också ett ökat intresse från fler aktörer att kliva in eller öka sitt ägande i våra städer. Under året har fastighetsvärdena skrivits ner. De kommer sannolikt stabiliseras och skrivas upp under kommande år.

Vi har under början av 2024 refinansierat banklån om drygt 4 mdr med förfall i januari respektive mars. Våra omförhandlingar och refinansieringar visar på ett starkt förtroende från bankerna där vi är trygga även inför kommande skuldförfall. Vår finansiering består av 81 procent banklån. Räntetäckningsgraden stärktes till 2,2 gånger för fjärde kvartalet 2023. Belåningsgraden ser vi kommer stärkas då likvid från genomförda avyttringar i närtid kommer nyttjas till amortering av skuld. Vår ambition är att inom 12 månader ha en belåningsgrad på omkring 50 procent. Diös styrelse föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023 med motivet att det i nuläget skapar de bästa förutsättningarna för bolaget och aktieägarna. En stärkt balansräkning ger mer förmånliga finansieringsvillkor och därmed lägre kostnader. Styrelsen bedömer bolagets möjlighet att återuppta utdelningen kommande år som mycket goda.

Hållbart hyresgästerbjudande

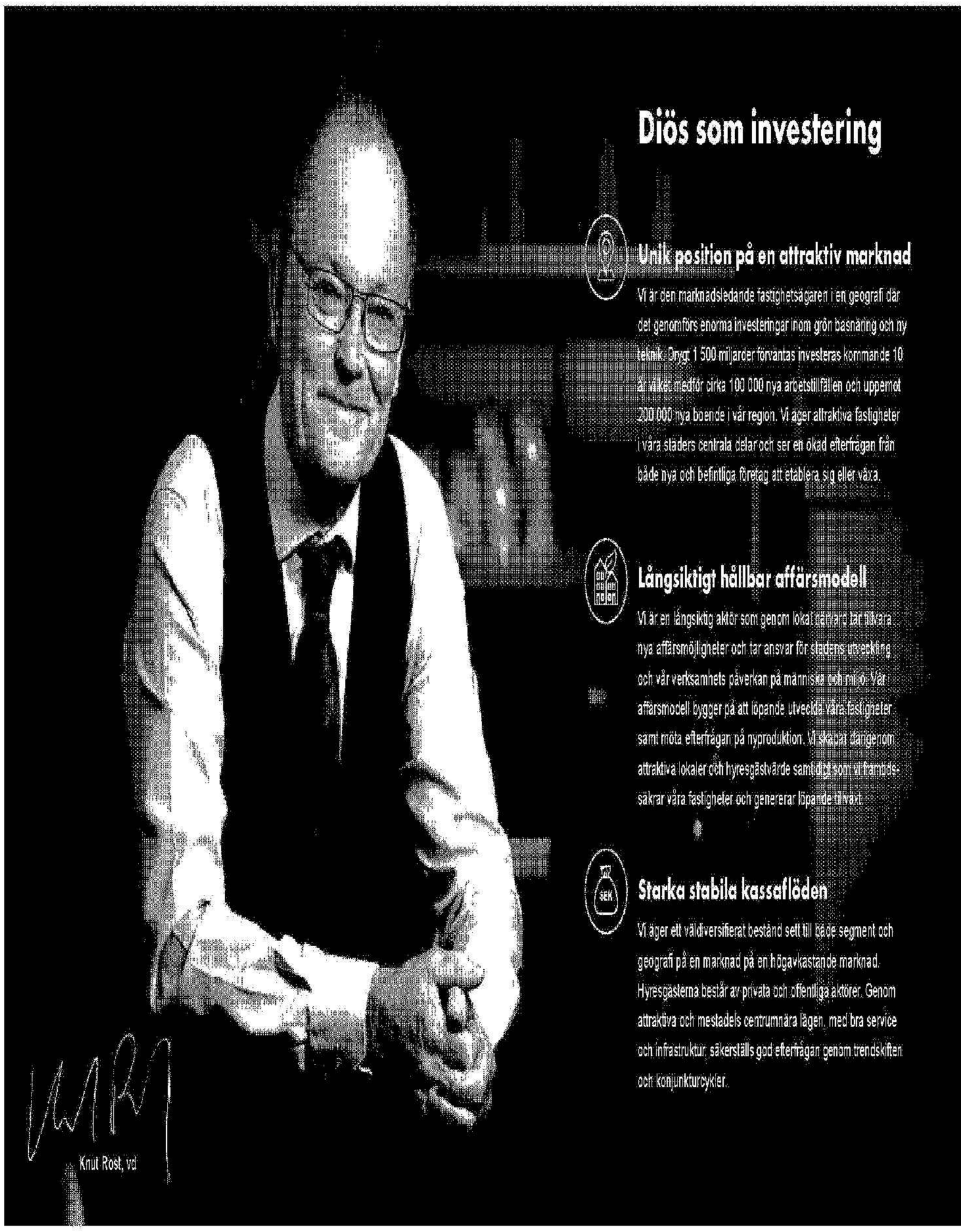
Vårt hållbarhetsarbete genomsyrar hela bolaget och är en central del av vår affär. Andelen gröna fastigheter i vårt bestånd motsvarar nu 25 procent jämfört med 11 procent föregående år. Att investera i en mer hållbar portfölj bidrar till en högre avkastning och skapar förutsättningar för lägre risker i förvaltningen, mer attraktiva hyresgästerbjudanden och ger en grund för grön finansiering. Vi minskade under året 2023 vår energianvändning med 2,1 procent och fortsätter att optimera

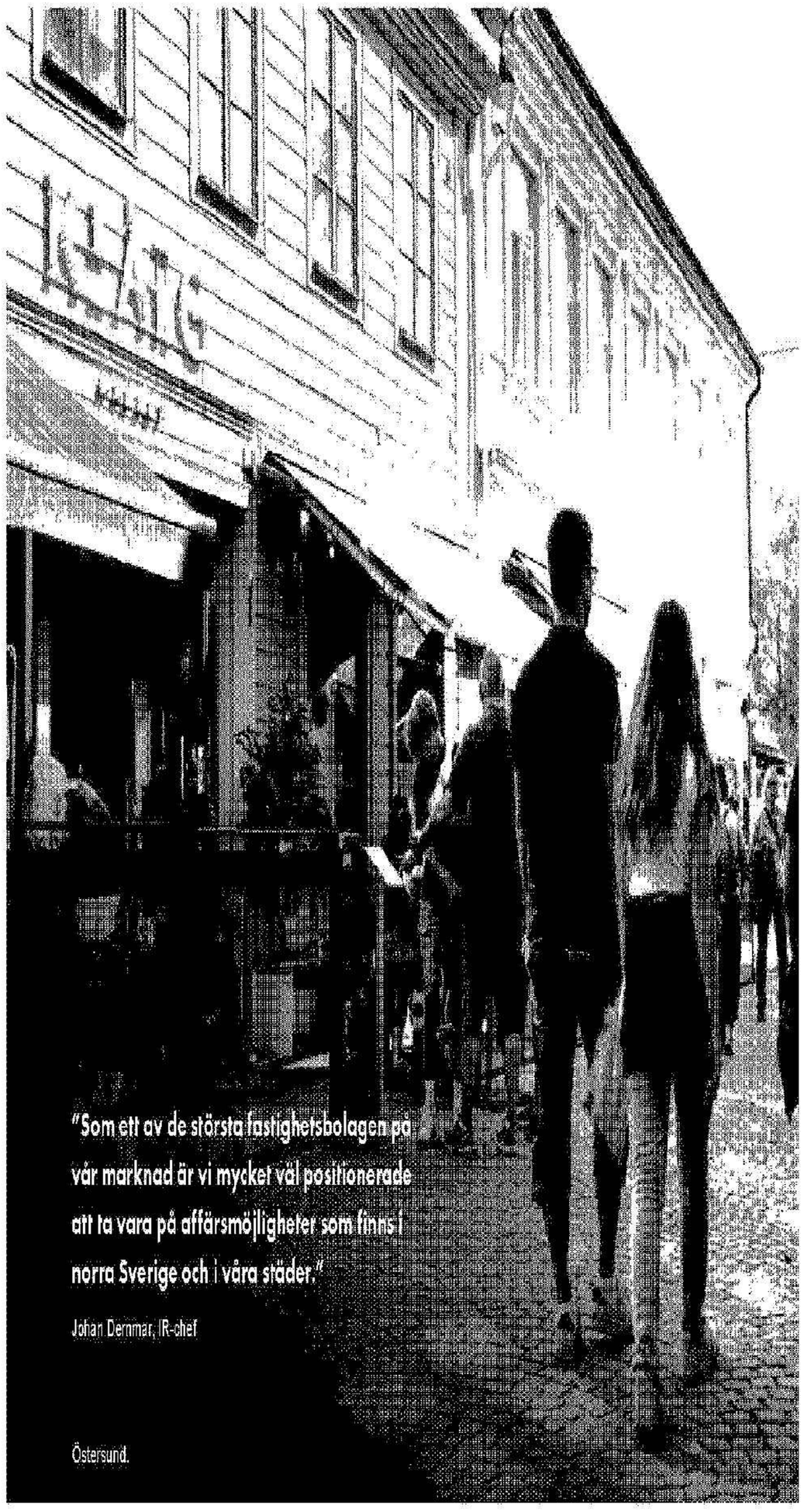
våra fastigheter genom stärkt teknisk kompetens i bolaget. En annan viktig del i vårt arbete med att reducera vårt klimatavtryck är den ökade takten i återbruk och hur vi anpassar lokaler tillsammans med våra hyresgäster genom aktiva dialoger kring vad som inte behöver ersättas med nya material.

Framåt

Jag ser positivt på framtiden, där ett stabilare finansiellt läge med en lägre räntenivå, ger framtidstro och en tryggare investerarmarknad för oss och andra i fastighetsbranschen. Vi har fortsatt vara affärsdrivna under året och skapat både nya uthyrningar och omförhandlat befintliga avtal i hög takt samtidigt som vi navigerat i ett kortsiktigt perspektiv och genomfört åtgärder för att minimera den ekonomiska påverkan med stigande räntor och osäkra finansiella förhållanden. Jag är övertygad om att det som pågår, med de enorma investeringar som görs på vår marknad, kommer att bygga Sveriges ekonomiska förutsättningar framåt. Vi är med och skapar förutsättningar för detta genom att skapa attraktiva städer och ta tillvara de affärsmöjligheter som kommer med nya etableringar och befintliga hyresgäster som växer. Vi har en stark företagskultur och är rustade för framtiden.

I februari annonserade jag att jag kommer att avsluta min anställning på Diös, då mitt anställningsavtal med Diös går ut i slutet av 2024 efter mer än 10 års engagemang i bolaget. Jag finns kvar till dess att ny vd har rekryterats. Vår tillväxtresa, med ett ökat fokus på kommersiella fastigheter på en stark marknad, ger en högre avkastning. Tillsammans med ett gynnsammare finansiellt läge kommer det medföra att Diös blir ett ännu starkare bolag.





Norra Sverige är nyckeln till utvecklad svensk ekonomi

Vår marknad består av växande städer i norra Sverige som präglas av god tillgänglighet, stark entreprenörsanda, drivna kommunledningar och goda kommunikationer. Här finns universitet eller högskola och lättillgänglig natur runt hörnet. Marknaden stärks ytterligare i och med vår tids största investeringar i den gröna industritransformationen, nya företagsetableringar och städernas växande utbud. En av Diös största möjligheter att skapa och driva tillväxt är att dra nytta av vår starka marknad.

Investeringar, befolkningstillväxt och nya etableringar

Investeringar om minst 1 500 miljarder i svensk basnäring, som stål- och skogsindustri, kommer att äga rum och är redan i gång. För att sätta detta i ett sammanhang är det 100 år sedan norra Sverige hade en sådan hög investeringstakt och inflyttning som nu, vilket leder till en stark ekonomisk tillväxt. Samma basindustri som ledde tillväxten då – med malm, stål och skog – genomgår nu en omfattande grön omställning.

Satsningarna på grön stålproduktion är enorma. Statligt ägda LKAB kommer att investera 400 miljarder kronor under de kommande åren. Företaget planerar att senast 2030 övergå från att producera pellets till att producera koldioxidfri järnsvamp i Malmberget.

SSAB ska omstrukturera hela den nordiska produktionskedjan och investera 6,2 miljarder kronor i en elektrisk ljusbågsugn. Övergången från den gamla masugnen kommer leda till att företaget, som ensamt står för 10 procent av Sveriges koldioxidutsläpp, minskar hela landets koldioxidavtryck med 3 procentenheter. Detta är viktigt för Sverige och vårt ekonomiska välstånd.

Kopplat till den gröna omställningen ser vi även helt nya företag etablera sig och befintliga företag växa. Exempelvis har det absolut största start up-företaget i Sverige sedan andra världskriget, Northvolts batterifabrik, etablerat sig i Skellefteå. I januari annonserades att de tar in sin största finansiering hittills på drygt 50 miljarder kronor. Kapitalanskaffningen viks framför allt till Northvolt i Skellefteå och garanteras delvis av Riksgälden. Andra exempel är Northvolts batterifabrik i Borlänge, Ecosystems cirkulära datacenter och Synsams fabriksproduktion i Östersund, Liquid Winds etableringar i Sundsvall och Umeå, och H2 Green Steels fossilfria ståltillverkning i Boden utanför Luleå, där det i september 2023 stod klart att företaget tagit in ytterligare 18 miljarder kronor.

Grön energi, försvarssatsningar och infrastrukturinvesteringar

En viktig parameter för den gröna omställningen är tillgången till energi. I vår region finns dessutom mycket goda förutsättningar för fossilfri energiproduktion. Gällande framtida expansion är det för närvarande flera stora industriföretag som tittar på att bygga ytterligare vindkraftverk i norra Sverige, vilket skulle stärka landets energitillgång ytterligare.

Ännu ett perspektiv är kommande militära investeringar – en följd att vi snart är en del av NATO.

Samtidigt pågår viktiga infrastruktursatsningar i mång-

miljardklassen, så som utbyggnaden av järnvägsnätet med Ostkustbanan och Norrbotniabanan, utvecklingen av Luleå hamn och stora förbättringar och utbyggnationer av Svenska Kraftnäts elöverföring i norr. Andra exempel är Skellefteå kommun som bygger en helt ny kaj motsvarande 7 700 kvadratmeter i Skellefteåhamn, som beräknas bli klar i slutet av 2027 och Schenker bygger en helt ny terminal i samma stad, som ska vara klar i maj 2025.

Regionala skillnader

Det finns stora regionala skillnader gällande den ekonomiska utvecklingen inom Sverige. De stora industrisatsningarna i norra Sverige medför att sysselsättningstillväxten är starkast i landet och att arbetslösheten ligger långt under rikssnittet. Nya jobb fortsätter skapas varför utmaningarna i närtid ligger i att öka inflyttningen till norra Sverige för att möta efterfrågan på arbetskraft. Enligt Nordea förväntas norra Sverige fortsatt visa på starkare ekonomisk tillväxt 2024 än Sverige generellt och sysselsättningen ska fortsätta öka.

Kommentar till Marknadsutblicken:

Så tar vi tillvara den starka tillväxten på vår marknad

De historiskt stora investeringar som görs i norra Sverige, både inom basnäringen och via nyetableringar, sker såväl på malmfälten som i våra städer. De kommande åren ska minst 1 500 miljarder kronor investeras här och över 100 000 personer ska flytta in.

Med den ökade inflyttningen av företag och människor följer en ökad efterfrågan på kommersiella lokaler, bostäder och ett attraktivt serviceutbud i våra städer.

Som en av de största fastighetsägarna i dessa städer tar vi tillvara den ökade efterfrågan genom ett starkt erbjudande av kommersiella lokaler i attraktiva lägen, med en mix av moderna kontor och urban service, samt som möjliggörare för att fler bostäder byggs. På så sätt skapar vi förutsättningar för befintliga företag att växa och nya företag att etablera sig, vilket i sin tur ger förutsättningar för ökade hyresnivåer, högre avkastning och ökade kassaflöden.

Energifokus

Energifrågan i Sverige är högaktuell, inte minst i landets norra delar. Vi arbetar aktivt med frågan och har följande konkurrensfördelar i fokus:

Stabil tillgång på energi. Vi ser stora fördelar med att vara i norra Sverige, med hög tillgång på energi och det relativt stadiga elpriset. Men vi ser också att dessa förutsättningar kommer att förändras i och med de stora industriella investeringar som sker. Det kräver att vi – utöver vårt kontinuerliga effektiviseringsarbete – är aktiva när det kommer till nya samarbeten kring den lokala flexmarknaden, energioptimering, solcellsutbyggnad och valet av energikällor.

Möjligheter med lokala flexmarknader. I och med samhällets elektrifiering, stora exploateringar och den ökade mängden förnybar energiproduktion ställs högre krav på elsystemet. Som elanvändare är det möjligt att via de lokala flexmarknadslösningarna skapa intäkter genom att erbjuda sin flexibilitet. Diös finns idag med i pilotprojekt för att fler sådana lösningar ska skapas.

Kallt klimat. Vår geografi har ett kallt klimat, vilket innebär ett relativt lågt behov av tillförd kyla under stora delar av året. Under det svala sommarhalvåret är behovet av eldriven kyla lågt och under vinterhalvåret har vi goda möjligheter att nyttja "gratis" kyla, så kallad frikyla, till verksamheter som behöver det.

Vi och hyresgästen. Idag finns en gemensam ambition hos oss och våra hyresgäster att minska vårt klimatavtryck i drift och verksamhet samtidigt som vi har höga krav på komfort. Genom att säkerställa att vi har rätt arbetssätt och kompetens på plats, tillsammans med dagens effektiva styrsystem, finns alla möjligheter att nå både hög komfort och låg klimatpåverkan.

Ny teknik- och energiorganisation. Från och med februari 2024 har vi en ny teknik- och energiorganisation på Diös som på ett ännu bättre sätt ska möta hyresgästernas förväntningar, ta tillvara tekniska möjligheter, integrera digitalisering i verksamheten och effektivisera våra processer.

1 500 miljarder till gröna investeringar i norr

De kommande 10-15 åren investeras mångmiljardbelopp i norra Sverige, här är några av investeringarna som görs:

Luleå

Groupo Fertiberia, ammoniak- och gödselframställning, 22 mdr

Skellefteå

Northvolt, batterifabrik, 90 mdr

PEAB, kaj i Skellefteå hamn, 1 mdr

Umeå

Liquid Winds, elektrobränsle, 2 mdr

SCA, papper, 7,5 mdr

Sundsvall

PTL, anodematerial, 13 mdr

Liquid Winds, elektrobränsle, 2 mdr

SCA, termomekanisk massa, 1,5 mdr

Östersund

Ecosystem, cirkulärt datacenter, 16 mdr

NorthStarH2, elektrobränsle, >2 mdr

Borlänge

Northvolt, batterifabrik, 2 mdr

Falun

Ecodatacenter, datacenter, 2 mdr

Infrastrukturinvesteringar

Norrbotniabanan, järnväg, 30 mdr

Luleå Hamn, utveckling av hamnen, 13 mdr

Svenska kraftnät, elektricitetstransmission, 14 mdr

Ostkustbanan, järnväg, 8 mdr

Industriinvesteringar

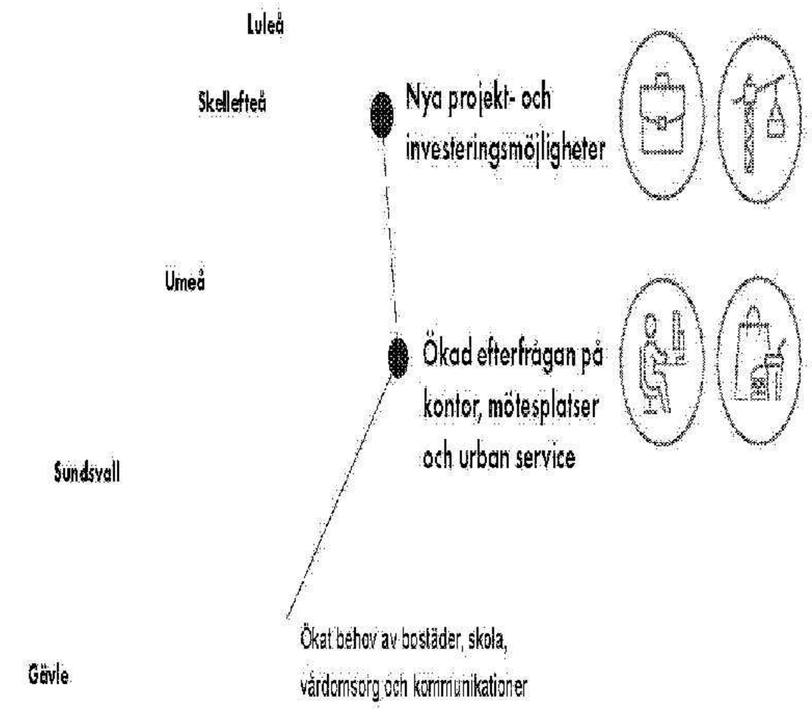
H2 Green Steel, koldioxidfri stålproduktion, 25 mdr

LKAB, vätgasbaserad järnsvamp, 400 mdr

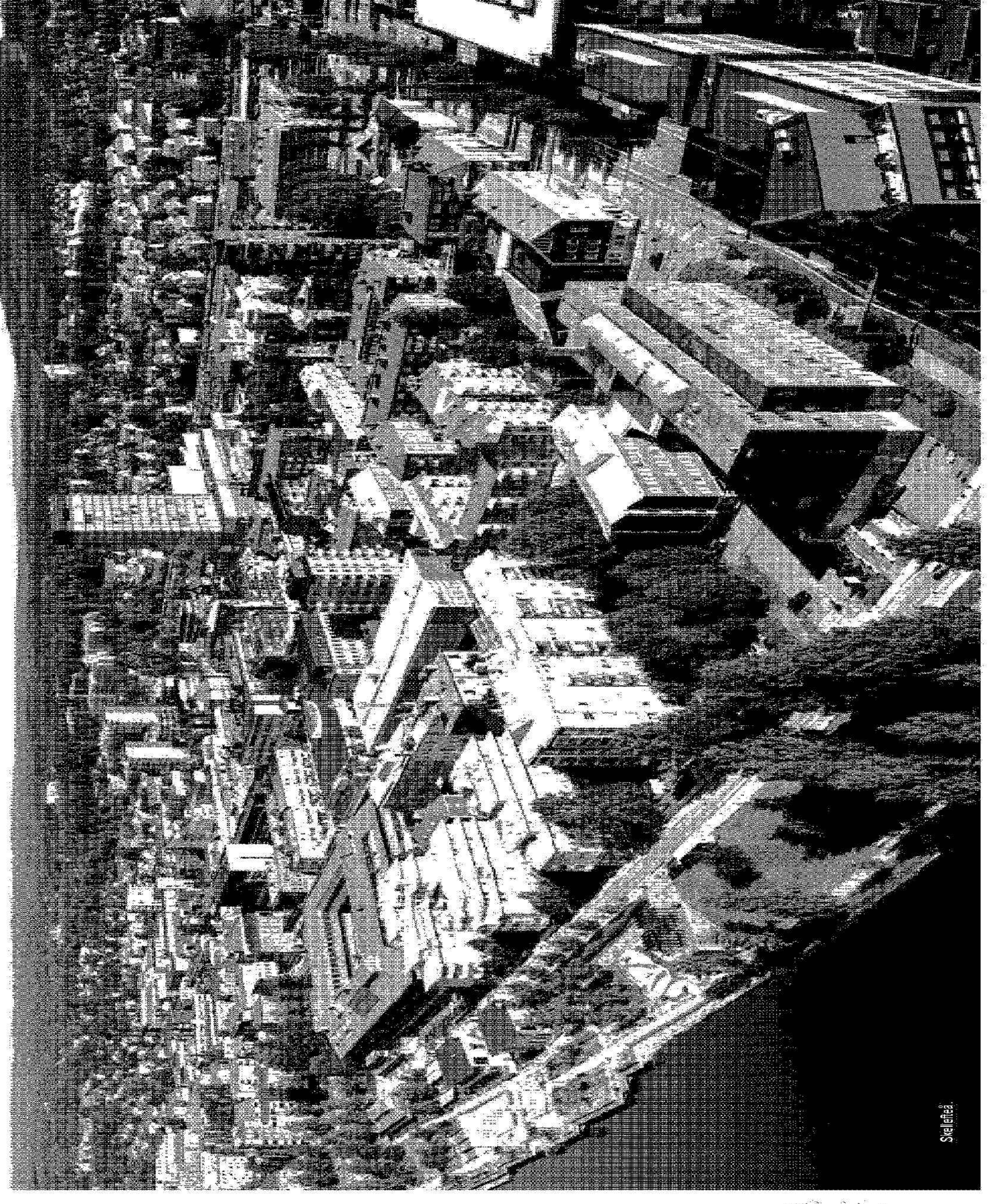
Liquid Winds, elektrobränsle, 6 mdr

Markbygden, vindkraftsanläggningar, 70 mdr

Hybrit, koldioxidfri stålproduktion, 12 mdr



Läs om hur vi tar tillvara vår starka marknad på sidan 20.



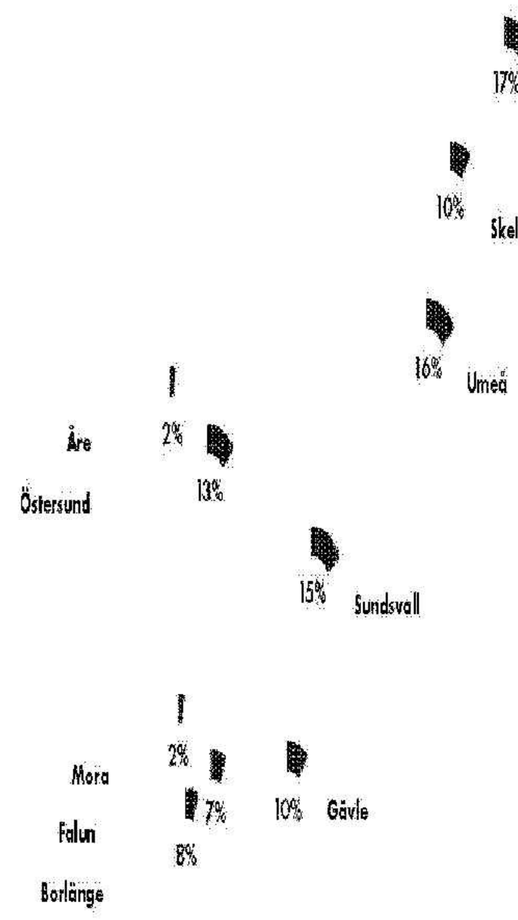
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C852F514A5E5...4E1488F58765C1B4D5E9

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3960C0B1C95C2E4097B0B6CD3562E0A471A

Våra tio städer

Vi finns i tio tillväxtstäder i norra Sverige, från Borlänge i söder till Luleå i norr. Vi har valt att satsa på städer som präglas av tillväxt, grön omställning, aktiva livsstilsval, god tillgänglighet och en stark entreprenörsanda. Diösstaden är en så kallad 15-minutersstad där arbete, skola, omsorg, butiker, fritidsaktiviteter och nöjen finns inom en tidsram på 15 minuter från bostaden.

Läs mer om våra städer på dios.se.



"Som en direkt följd av den pågående utvecklingen i norra Sverige ser vi en ökad efterfrågan på kontor i attraktiva lägen i alla våra städer."

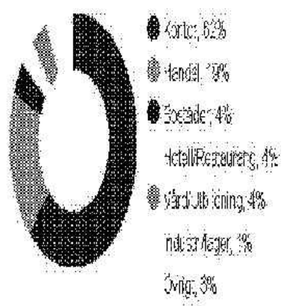
Sofie Stark, fastighetschef

Diagrammen i kartan anger respektives procentuella andel av vårt totala fastighetsvärde

Luleå

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
34	5,0 mdr

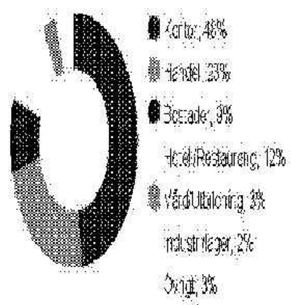
Uthyrningsbar area: 210 857 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 17%



Skellefteå

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
32	3,2 mdr

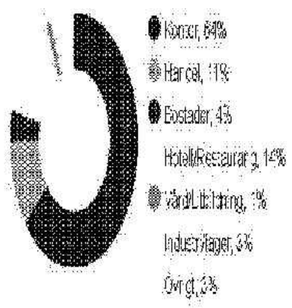
Uthyrningsbar area: 181 248 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 10%



Umeå

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
41	4,8 mdr

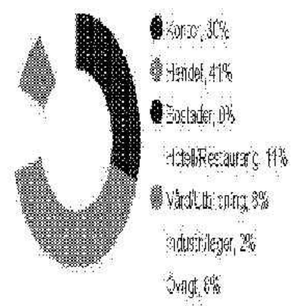
Uthyrningsbar area: 219 179 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 16%



Åre

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
19	0,7 mdr

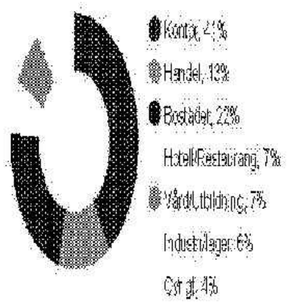
Uthyrningsbar area: 31 359 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 2%



Östersund

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
87	4,2 mdr

Uthyrningsbar area: 288 899 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 13%



Diösstaden

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

60 000-150 000 invånare som gärna gör aktiva livsstilsval samt har möjlighet att utvecklas i staden.

Ett tydligt centrum och 15 minuter till all tänkbar service som enkelt nås till fots, med cykel eller kollektivtrafik.

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

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

God tillgång till fossilfri energi gynnar etableringen av företag och accelererar den gröna omställningen.

Starkt entreprenörskap och företagsetableringar ger karriärmöjligheter, kvalificerade arbetstillfällen och stabilitet.

En handels- och upplevelsestad med en levande stadskärna, attraktiva mötesplatser, kulturupplevelser och ett komplett serviceutbud – till exempel butiker, restauranger, skola och omsorg – som skapar flöden och tillväxt.

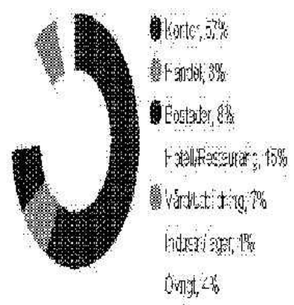
Myndighetsetableringar som skapar många arbetstillfällen och är stabila hyresgäster med god ekonomi.

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

Sundsvall

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
48	4,8 mdr

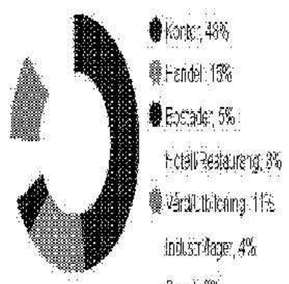
Uthyrningsbar area: 217 945 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 15%



Gävle

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
38	3,2 mdr

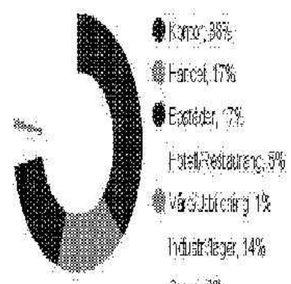
Uthyrningsbar area: 173 807 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 10%



Mora

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
14	0,6 mdr

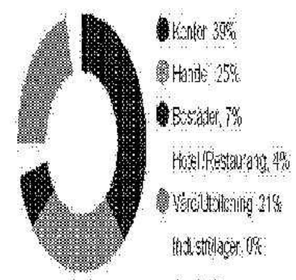
Uthyrningsbar area: 64 848 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 2%



Falun

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
26	2,3 mdr

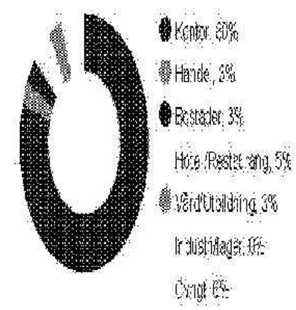
Uthyrningsbar area: 126 480 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 7%



Borlänge

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
20	2,6 mdr

Uthyrningsbar area: 106 780 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 8%



Vår affärsmodell

Vår affärsmodell tar avstamp i vår affärsidé och beskriver hur vi, genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i växande städer i norra Sverige, skapar aktieägarvärde. Som en av de största fastighetsägarna i våra tio städer har vi stor möjlighet att påverka både tillväxt och utveckling. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar affär.

Tillgångar

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

Strategier

Med fokus på långsiktiga och hållbara affärer ser vi till att ta tillvara vår starka marknad, lever nära våra hyresgäster och jobbar aktivt för en trygg finansiell ställning.

Affär

Vår affär bygger på uthyrning och förvaltning av kommersiella fastigheter, där vi investerar i om- och nybyggnationer samt optimerar fastighetsbeståndet för en hållbar och attraktiv fastighetsportfölj.

Erbjudande

Vårt erbjudande handlar om kommersiella lokaler, i första hand kontor, i mixade fastigheter där de olika segmenten kompletterar och stärker varandras attraktivitet. 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.

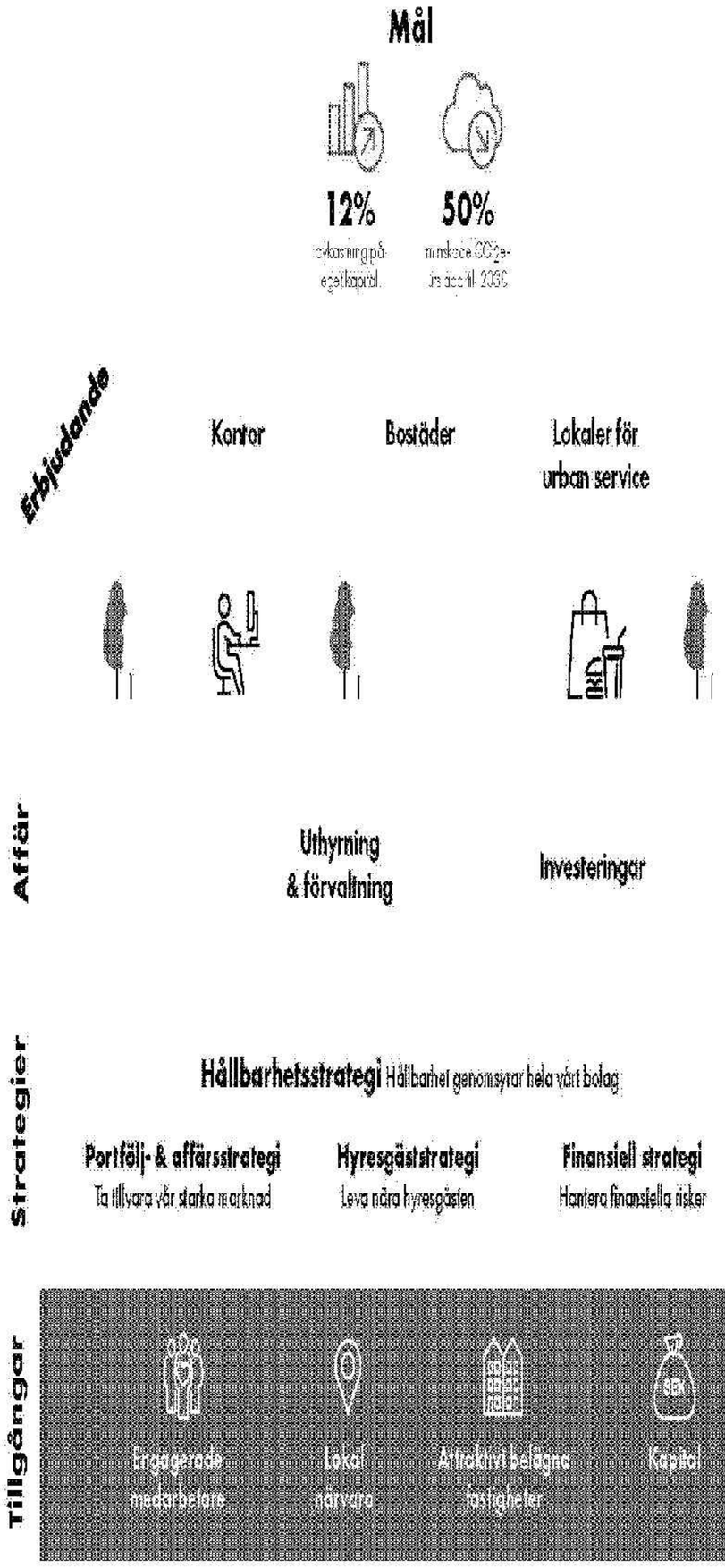
Mål

Våra två övergripande mål är 12 procents avkastning på eget kapital och minskade koldioxidutsläpp med minst 50 procent till 2030. Med dessa mål bidrar vi till mer hållbara städer, säkerställer tillgången till kapital och skapar förutsättningar för långsiktigt ökade fastighetsvärden och en attraktiv avkastning i vår affär.

Våra fyra strategier...

...har varit utgångspunkten då vi formulerat våra prioriterade handlingar. Handlingarna leder oss till väl underbyggda affärsbeslut och attraktiva tillgångar, vilket skapar värde för våra aktieägare och hyresgäster samt gör att vi når våra långsiktiga mål.

Läs vidare om våra prioriterade handlingar på nästa sida.



Prioriterade handlingar

Så skapar vi förutsättningar för hållbara och lönsamma affärer på kort och lång sikt:

Hållbar förflyttning mot framtiden

Vi arbetar aktivt med hållbarhet genom hela affären och skapar varje dag en förflyttning mot framtiden som innebär en grönare portfölj, lägre risker i förvaltningen och mer attraktiva erbjudanden.

Hur?

Genom engagerade medarbetare, utbildning, digital utveckling och mer hållbarhetsdata prioriterar vi våra insatser och tar bättre beslut. Vi optimerar användandet av energi, vatten och material, arbetar med återbruk, miljöcertifierar våra fastigheter och gör klimatriskanalyser.

Ta tillvara vår starka marknad

Vi satsar på utvalda städer i norra Sverige som har mycket goda tillväxtmöjligheter, ligger i framkant i den gröna omställningen och har god tillgång på fossilfri och förnyelsebar energi. Det ger förutsättningar för fortsatt lönsamma affärer.

Hur?

Vi förvärvar och investerar i högavkastande fastigheter, med fokus på kontor. Vi avyttrar lågavkastande fastigheter i alla geografier och segment. Med ett ökat driftnetto, via ökade intäkter, når vi bästa lönsamhet och tillväxt.

Rätt hyresgäst på rätt plats

Vi utvecklar våra städer, stadsdelar och fastigheter genom att placera rätt hyresgäst på rätt plats. Därmed möjliggör vi tillväxt, ökade flöden av människor, ökad trygghet och ökad attraktivitet.

Hur?

Vi följer trender och beteendeförändringar och anpassar innehållet i våra fastigheter efter hyresgästernas och stadsinvånarnas nya behov. Vi jobbar för att hitta rätt hyresgäster, oavsett segment, som stärker platsens attraktivitet och som gynnas av varandras närhet.

Fokus på kontor

Vi utvecklar vårt erbjudande utifrån hur marknaden bedöms komma att förändras och på förändringar i våra hyresgästers behov. Vi fokuserar vårt erbjudande och ägande där vi ser störst utveckling av vår affär, vilket är inom kontakssegmentet.

Hur?

Genom ett brett erbjudande, med allt från skräddarsydda till nyckelfärdiga kontor, gör vi det enkelt för våra hyresgäster. Vi delar aktivt med oss av vår kunskap och påverkar hur lokalerna kan användas mer hållbart och effektivt. Tillsammans med kontorshyresgästen jobbar vi för att öka arbetsplatsens attraktivitet.

Fastigheter med mixat innehåll

Vi kompletterar vårt starka kontorserbjudande med attraktiv urban service och möjliggör nya bostäder, vilket leder till ökade flöden av människor och en ökad trygghet dygnets alla timmar.

Hur?

Vi utvecklar främst fastigheter med urban service i gatuplan och kontor på våningarna över som kan kompletteras med bostäder högst upp. Vår bostadsaffär kommer i första hand att innefatta boende i våra mixade fastigheter samt skapande av attraktiva byggrätter.

Leva nära hyresgästen

Vi är långsiktiga relationsbyggare och lever nära våra hyresgäster för att förstå och tillsammans kunna utveckla deras affär.

Hur?

Vi agerar utifrån våra värdeord ENKLA, NÄRA, AKTIVA, med lokala team, hög kunskap och stort intresse i våra hyresgästers affär. Tillsammans arbetar vi mot en hållbarare framtid, bland annat genom gröna hyresavtal där vi tillsammans med hyresgästen gör åtgärder som minskar klimatavtrycket i lokalen och fastigheten.

Engagerade medarbetare

Våra medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar. Vårt affärsfokus, viljan att utvecklas och vår starka företagskultur genomsyrar hela verksamheten och leder till ökade värden för oss själva, våra hyresgäster och aktieägare.

Hur?

Vi tror på att dela kompetens internt och utvecklar våra medarbetare och ledare via vår kompetensarena Diös Academy. Det bygger vår starka kultur. Vi arbetar strategiskt för jämställdhet och mångfald i organisationen, samt främjar våra medarbetares hälsa och välmående. Vi mäter och följer upp våra medarbetare mår via eNPS*.

Finansiell riskhantering

Genom finansiell förutsägbarhet skapar vi möjligheter för fler och bättre affärer. Vi är långsiktiga och handlingskraftiga, med fokus på att stärka kassaflöde, vilket ger oss utrymme att agera i både bra och dåliga tider.

Hur?

Vi har minskat den finansiella risken genom längre ränte- och kapitalbindning samt genom att prioritera våra investeringar utifrån rådande finansiella förutsättningar. Genom att arbeta med hållbarhet genom hela affären skapar vi förutsättningar för grön finansiering.

*Employee Net Promoter Score (eNPS), är en mätod som mäter hur villiga medarbetare är att rekommendera sin arbetsplats till andra

Hållbar förflyttning mot framtiden

Vårt hållbarhetsarbete är en central del av vår affär och ska genomsyra hela verksamheten. För att tydliggöra vårt ansvar har vi tagit utgångspunkt i FN:s globala utvecklingsmål och Parisavtalets 1,5-gradersmål.

Vår verksamhet ska bidra till en positiv utveckling i norra Sverige. I en region med fokus på utvecklingen av hållbara industrier är det viktigt att vi kan tillhandahålla moderna erbjudanden som energieffektiva lokaler, inspirerande kontorsmiljöer och trygga stadsmiljöer. Som fastighetsägare behöver vi vara en del av lösningen för att klimatmålen ska nås, korruptionen ska minska och mänskliga rättigheter vara en självklarhet i såväl upphandling som på byggarbetsplatsen.

Utsläpp från investeringar

Vi vet idag att både byggproduktion och byggnadsmaterial är källor till stor miljö- och klimatpåverkan, därför behöver vi effektivisera vårt byggande, göra klokare materialval, minska vår energiförbrukning samt vara experter på att utveckla lokaler och bostäder i befintlig bebyggelse för att minimera behovet av nyproduktion.

Energistrategi

Vi tror att ökad komfort, hälsa och välmående samt energieffektiv förvaltning och fossilfri energiproduktion går att kombinera med en välutvecklad energistrategi. Vi finns på en marknad där det fortfarande finns god tillgång till fossilfri energi, men där efterfrågan på den energin ökar kraftigt till följd av industriella investeringar. Det ställer större krav på oss som fastighetsägare att bli ännu bättre på att effektivisera, tillföra egen förnyelsebar produktion samt vara en flexibel kund på våra marknader.

Medvetenhet som möjliggörare

Risker inom klimatpåverkan, klimatomställning, mänskliga rättigheter i värdekedjan och hälso- och säkerhetsaspekter i och runt våra fastigheter har stor påverkan på hur vi styr och driver vår verksamhet idag. Vi behöver ta ännu mer medvetna beslut som leder till faktiska handlingar: tryggare städer, schysstare arbetsvillkor, lägre utsläpp och ett mer robust fastighetsbestånd.

2015
- Skriver nytt elavtal med Jämtkraft på 100% ursprungsmärkt el från förnyelsebara källor
- Startar Diös IF för att främja medarbetarnas hälsa och välmående
- Startar Diös Academy för att främja en lärandekultur internt

2016 Rapporterar för första gången enligt EPRA sBPR

2017
- Undertecknar FN:s Global Compact
- Publicerar vår första hållbarhetsrapport enligt GRI
- Tilldelas EPRA:s utmärkelse för största förbättring inom hållbarhetsrapportering
- Tar fram Uppförandekod leverantörer

2018 Vi inviger vår första solcellsanläggning

2019
- Avslutar stort treårigt vattensparprojekt i alla våra bostäder
- Beslutar att jobba med BREEAM In-Use i förvaltningen och BREEAM-SE i nyproduktion

2020
- 100% eldriven servicebilsflotta
- eNPS 46 jämfört med index 10

2021
- Ansluter till Science Based Target initiative, SBTi
- Europas första taxonomilinjerade finansieringsramverk
- Målsätter förflyttning av beståndet; 55% gröna fastigheter till 2026

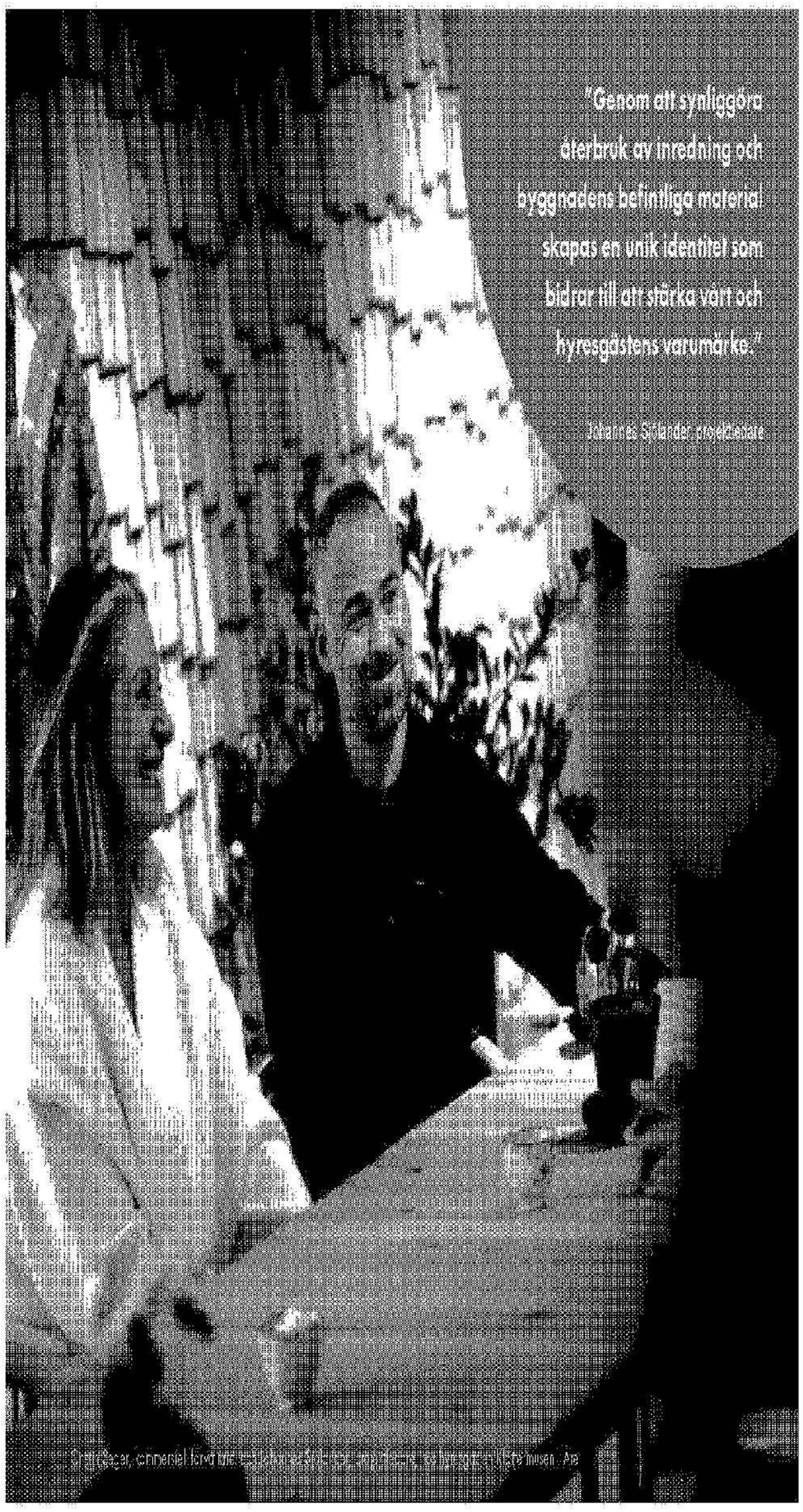
2022
- Publicerar vår första TCFD-rapport
- Stärker upp bolaget med två nya roller inom hållbarhetsrapportering och hållbart byggande

2023
- 52% av vårt bestånd ligger under 85 kWh/kvm Atemp
- Har utfört klimtriskanalyser i 51% av vårt bestånd
- Lanserar Diös Academys nya digitala plattform med bland annat utbildning inom anti-korruption för alla medarbetare
- Hållbarhetslänkar majoriteten av våra lån med Handelsbanken

2024 Se ovan för prioriterade frågor 2024.

2026 Mål:
55% gröna fastigheter

2030 Mål:
Halverade CO_2-utsläpp från verksamheten (jämfört med 2018)



Återbruk – en möjlighet till bättre affärer och lägre klimatpåverkan

Genom att fokusera på att nyttja våra resurser effektivt, etablera nya normer och öka förståelsen för hur vi påverkar vår omgivning skapar vi en hållbar fastighetsportfölj.

Det finns ingen motsättning i att arbeta med återbruk och skapa moderna kontor – tvärtom. Definitionen av ett attraktivt kontor är en arbetsmiljö som tillgodoser hyresgästens behov, med ett tilltalande uttryck i ett strategiskt läge.

Återbruk får en ännu större affärsnytta när vi sänker klimatpåverkan samtidigt som vi värnar om byggnaders och lokalers karaktär, historia och charm. Den redan byggda arkitekturen är viktig för städernas gestaltade livsmiljö och att värna om den är ofta det bästa vi kan göra för klimatet. Det finns olika sätt att ta sig an återbruk i utveckling och förvaltning av fastigheter. Återbruk har alltid varit en naturlig del för ett förvaltande bolag och det som sker nu är att vi vill kunna mäta återbruket och visa på resultat. Inom Diös jobbar vi med återbruk på följande sätt:

- Vid renovering återbrukar vi så mycket befintligt material som möjligt.
- Vi flyttar material mellan befintliga lokaler.
- Vi inventerar inför nedmontering och rivning för att sedan lagra och flytta tillbaka.
- Vi monterar ned material och tillhandahåller det till en andrahandsmarknad.

Att göra en återbruksinventering är ett bra sätt att identifiera vilka byggvaror eller vilket material som förfarande kan ha ett värde i en nytt sammanhang, som en ny eller befintlig lokal. På så sätt kan vi göra medvetna val genom hela kedjan. Det är en metod som vi arbetat med i utvecklingen av Kvarteret Vale i Umeå, där det som inte kan användas i projektet tillvaratagits i andra anpassningar. Vi har ett ansvar i att säkerställa att det material vi själva inte kan återbruka hanteras rätt, antingen genom att de går till materialåtervinning eller får nytt liv via tex en andrahandsmarknad.

Genom att inleda varje hyresgästanpassning med frågan "Vad kan vi bevara?" gör vi medvetenhet till den nya normen och har hållbarhetsaspekterna nära till hands i förhandling. Det skapar förutsättningar för en affär som är lönsam ur både ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv, och gör oss konkurrenskraftiga i en föränderlig omvärld.

Läs mer om "Återbruk i samarbete med Diös" på dios.se

Ta tillvara vår starka marknad

Våra utvalda städer ligger i norra Sverige, har goda tillväxtmöjligheter och är drivande i den gröna omställningen. Vi tar vara på vår starka marknad genom att erbjuda kommersiella lokaler samt utveckla vår gröna affär genom smarta och hållbara investeringar.

Som en av de största fastighetsägarna i våra städer är vi mycket väl positionerade att påverka, skapa och ta tillvara affärsmöjligheter. Vi utvecklar vårt erbjudande utifrån hur marknaden bedöms komma att förändras, avyttrar lågavkastande fastigheter inom alla geografier och segment, samt fokuserar vårt erbjudande och ägande där vi ser störst potential.

Tack vare de enorma investeringar som sker i både basnäring och nya företag ser vi en ökad takt i efterfrågan på kommersiella lokaler, främst kontor. Vi lever nära både industrin och privata företag och tar tillvara etablerings- och expansionstakten genom att erbjuda rätt lokaler för rätt hyresgäster.

Vid hyresgästanpassningar eftersträvar vi bästa möjliga avkastning. Vi stärker driftnetto via ökade intäkter genom nyuthyrning med rätt investering i befintligt bestånd, omförhandling av avtal och en effektiv fastighetsförvaltning.

All vår nyproduktion miljöcertifieras och vi väljer miljöcertifiering utifrån vad som blir mest värdeskapande i respektive projekt. Vi samarbetar inom fastighetsbranschen och tillsammans med våra byggentreprenörer hittar vi arbetssätt och lösningar som både är långsiktiga, lönsamma och mer hållbara. En översikt över pågående projekt under 2023 finns på sidan 59.

Genom att ta vara på vår starka marknad, utveckla vår gröna affär och investera med hög avkastning stärker vi vårt kassaflöde, bidrar positivt till vår lönsamhet och sätter aktieägarnas långsiktiga avkastning i fokus.

”I och med den gröna omställningen ser vi en ökad etableringsvilja av kontor i våra städer, vilket i sin tur leder till en ökad efterfrågan på urban service.”

Sandrina Zetterström, affärsutvecklare

Läs mer om vår kontorsaffär på sidorna 22-24.

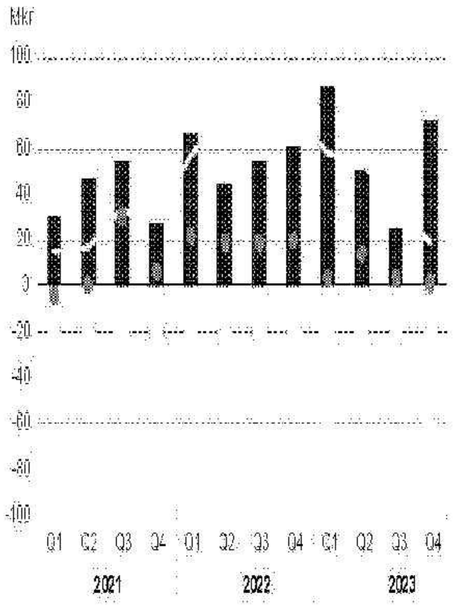
359 st
fastigheter

1621 tkvm
uthyrningsbar area

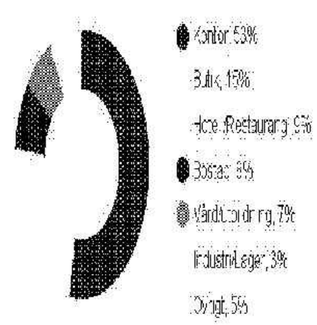
30%
offentliga hyresgäster

775 tkvm
uthyrningsbar area kontor

NETTOUTHYRNING



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI



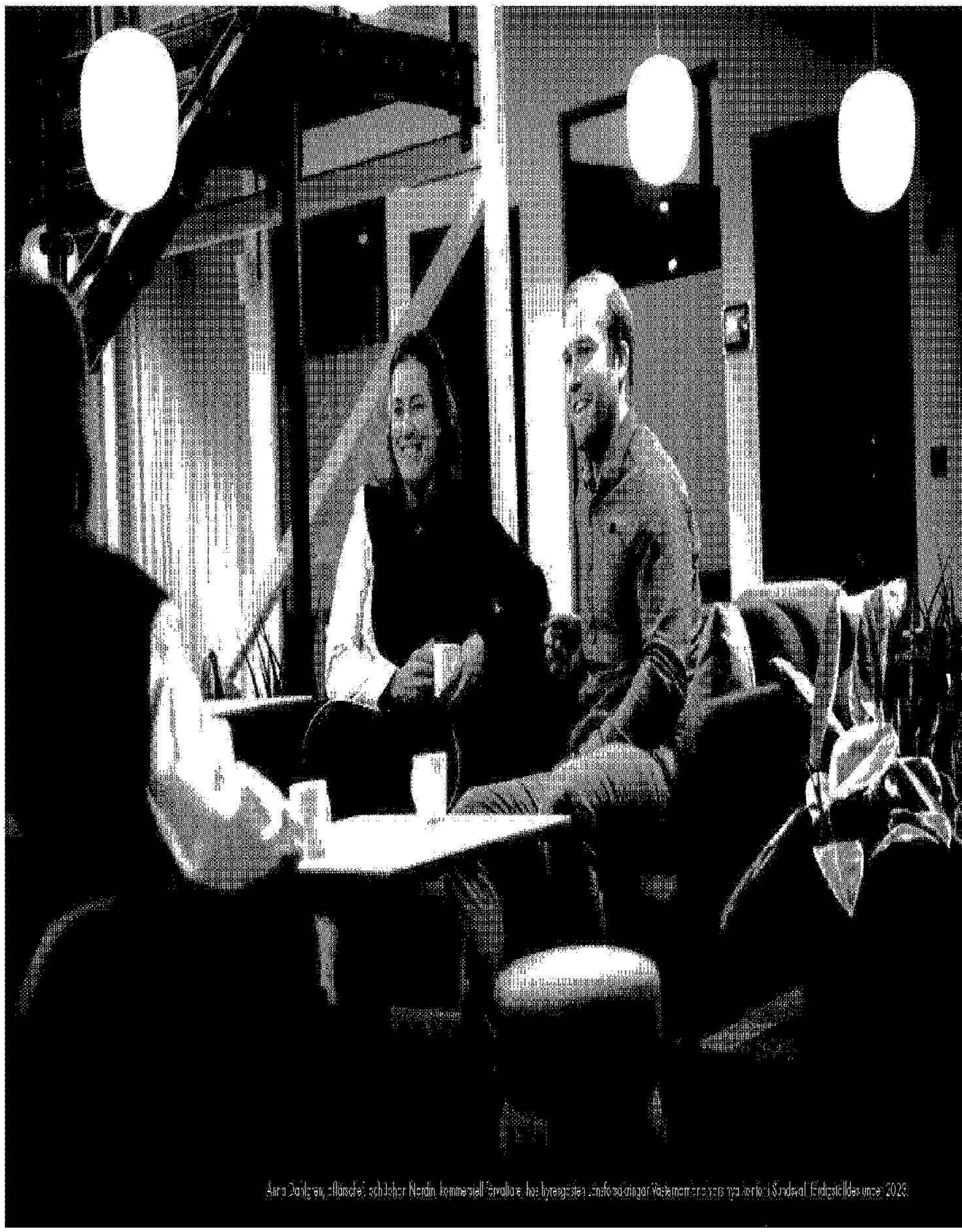
Rätt hyresgäst på rätt plats

Vi fyller våra fastigheter, kvarter, stadsdelar och stadsnära områden med ett inspirerande innehåll och höjer därigenom platsens attraktivitet. På så vis ökar vi också tillväxten, tryggheten och trivseln för stadens invånare och våra hyresgäster. Att stärka våra hyresgästers affär stärker även vår affär och skapar därmed värden för våra aktieägare.

Med rätt hyresgäst på rätt plats ökar flödena av människor dygnet runt, vilket i sin tur bidrar till trygghet och tillväxt för våra hyresgäster. 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 samt på lång sikt ökade fastighetsvärden.

Vi jobbar med utveckling av våra fastigheter, stadsdelar och städer genom att satsa på kommersiella lokaler med fokus på kontor. Dessa kompletteras med lokaler för urban service för ett rikt utbud i våra städer. Vi möjliggör även centrala bostäder, framför allt i våra mixfastigheter och genom utveckling av byggrätter.

Ett A-läge ser olika ut för olika hyresgäster. Genom att leva nära våra hyresgästers affär och ha god kännedom om våra städer vet vi vilken lokal som är rätt för respektive hyresgäst.



Anna Dahlgren, affärschef, och Johan Nordin, kommersiell förvaltare, har hyresgästen Länsförsäkringar Västernorrland nära inpå sig i kvarteret Sundsvall. Fastigheten uppges under 2026.

Kontoret är navet i en levande stad

Attraktiva arbetsplatser bidrar till levande stadskärnor och efterfrågan på centralt belägna, moderna och varumärkesstärkande kontor fortsätter att vara hög i våra städer. Det är också inom kontorssegmentet som vi ser den största utvecklingen av vår affär och där vi har bäst avkastning. Därför satsar vi på att utveckla moderna och tillgängliga mötesplatser genom investeringar, konverteringar, lokalanpassningar och nyproduktion.

Kontorets roll

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

Våra kontorshyresgäster

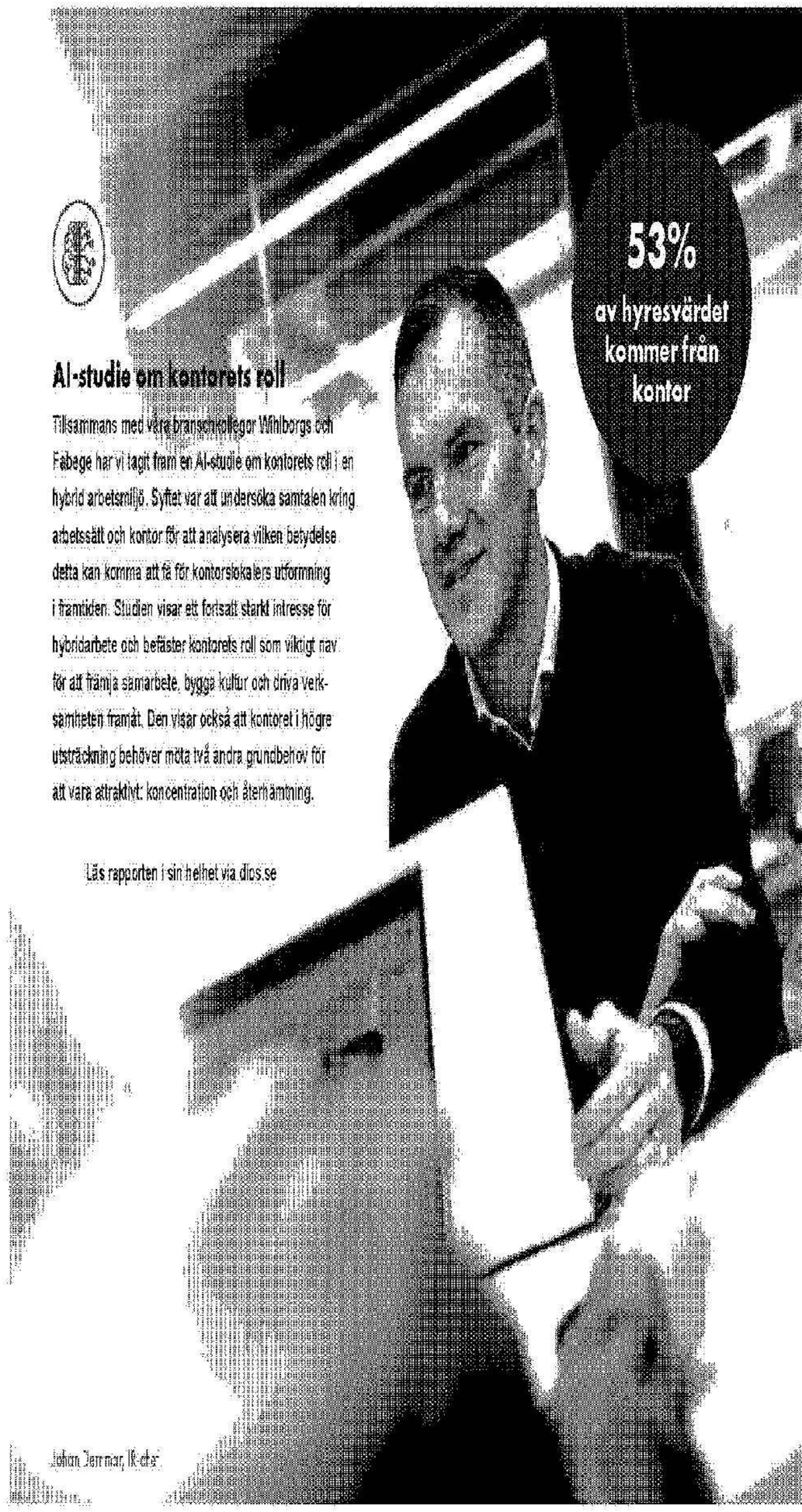
Våra hyresgäster vill ha moderna och varumärkesstärkande kontor som är en mötesplats för kultur, energi och affärer. En plats dit medarbetarna längtar. Vi är övertygade om att det är så man bygger ett starkt varumärke. Vårt kontorserbjudande är utformat med hyresgästens och vår egen tillväxt i fokus, samt med hållbarhet som en viktig parameter – när det gäller allt från social hållbarhet till återbruk och energibesparingar.

Efterfrågan och framtid

Allt fler bolag väljer att etablera sig i våra städer och det är inte ovanligt att framgångsrika nationella eller globala bolag med adresser som London, Los Angeles, Stockholm adderar till exempel Åre, Umeå eller Luleå på listan över satellitkontor. Vi ser också att lokala företagare väljer att utveckla och expandera sin verksamhet i våra städer.

Med tydliga tillväxtmål, hög inflyttning och nyetableringstakt samt pågående investeringar i grön omställning i samtliga av våra städer, bedömer vi efterfrågan och affärsmöjligheterna inom kontorssegmentet fortsatt hög även framåt.

Kontor är det viktigaste segmentet för att utveckla en stad och bygga en stark portfölj. Ett bra exempel från senaste tiden är vår fastighet Hjorten 5 i Skellefteå som tidigare huserade Skellefteå kommun. Nu är fastigheten fylld av moderna kontor, med hyresgäster som Sweco, ABB och Afry, till en fördubblad hyresnivå. Vi ser också att efterfrågan på moderna kontor ökar från offentliga hyresgäster.



Fokus på kontor



Hyresgäster: Jel Södertorn, Frost, Cadillac på Klarabergsgatan 60, Stockholm

Vårt kontorserbjudande:

Skräddarsytt

Våra skräddarsydda kontor anpassas utifrån hyresgästens egna önskemål. Tillsammans utformar vi den bäst lämpade lokalen utifrån behov och önskemål om utseende och funktion.

Nyckelfärdigt

Våra nyckelfärdiga kontor har slitstarka material med lägre miljöpåverkan och 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 inflyttning, vilket ger våra hyresgäster en större möjlighet att växa fort.

Kontorshotell

I våra kontorshotell hyr hyresgästerna mindre egna kontorsrum och delar på gemensamhetsytor, pentry och mötesrum. Avtalstiden är flexibel.

Coworking

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

Bontouch satsar på det fysiska kontoret

”Livsstilsstudio där karriär och privatliv samspelar.”

Aktivitetsbaserade ytor, cykelverkstad, vallabod, friluftsbank och en arbetsplats där hunden är lika välkommen som sin mänskliga kompis – den digitala produktutvecklaren Bontouchs kontor i centrala Östersund lever verkligen upp till benämningen livsstilsstudio.

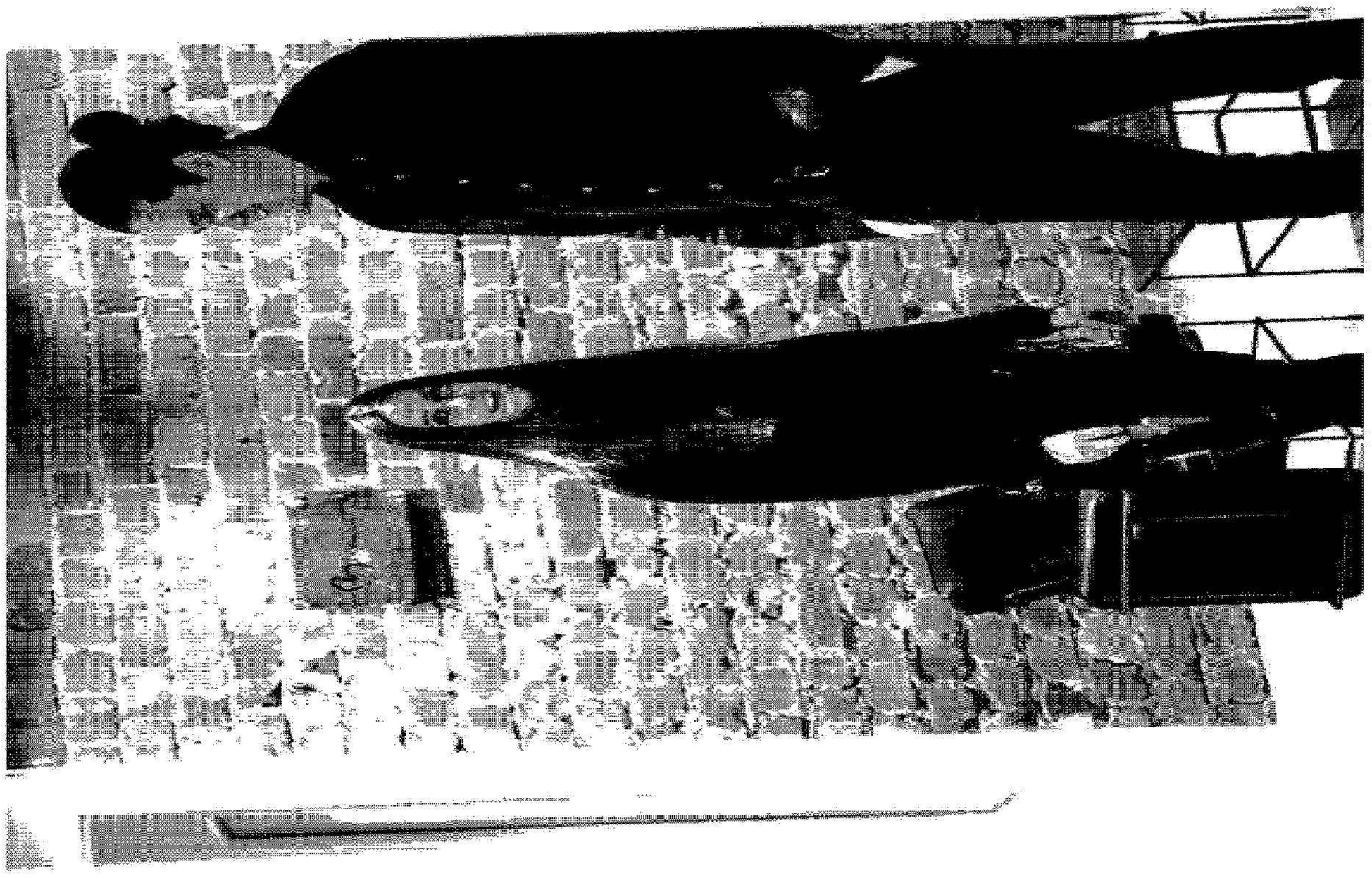
I den drygt 520 kvadratmeter stora studien på Samuel Permans Gata tillvaratas våningens klassiska inslag och kombineras med modern inredning. Hållbarhet har varit ett viktigt ledord i utvecklingen, bland annat genom dedikerade insatser för att få ner energiförbrukningen.

Bontouch är övertygade om att privatliv och karriär kan samspela på ett sätt som ger medarbetarna ökad livskvalitet. Majoriteten av de anställda i Östersund och Åre har flyttat till regionen från storstäderna. Det är intressen som skidåkning, cykling och vandring som lockat, i kombination med de kvaliteter Östersund kan erbjuda som stad. Ett alternativ till storstadslivet och samtidigt få jobba med digital produktutveckling för stora och välkända varumärken.

Bontouch flyttade in i sitt nya kontor under hösten 2023. De menar att det nya kontoret förbättrar deras redan goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Läs mer om Bontouch och deras tillväxtresa på dios.se





Kristal Luby, trafikansvarig, och Robin Wallberg, kommersiell fordonschef, har de senaste två åren ökat försäljningen av Ellevios laddstolpar med 50 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D68CF1A9EDAE1B6BF80A1C1B6D6B5

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B6D6B1C6C2E4087B0BCDD3CEBDA47DA

Fastigheter med mixat innehåll



Therese Borssén, affärsutvecklare kontor

Diösfastigheten: ett mixat innehåll som ger synergier

Vi har valt att satsa på centralt belägna fastigheter med ett mixat innehåll, där urban service finns i gatuplan och kontor på våningarna ovanför, med möjlighet att komplettera med bostäder högst upp. Våra hyresgäster gynnas av varandras närhet och stärker både varandras verksamhet och stadens utbud i stort.

Kontor

Det är i segmentet kontor och hos våra kontorshyresgäster vi ser den största utvecklingen av vår affär. Det är också dit vi allokerar flest resurser. Attraktiva arbetsplatser i våra städer bidrar till ökade flöden av människor och ger bra affärsförutsättningar till hyresgäster inom urban service och vice versa.

"Vårt koncept med mixade fastigheter stärker ytterligare vårt kontorserbjudande."

Therese Borssén, affärsutvecklare Kontor

Urban service

Begreppet urban service inrymmer kommersiella lokaler utöver kontor så som butiker, gym, caféer och restauranger, paketombud och frisörer, samt samhällsnyttiga funktioner som förskolor, skolor, tandläkare och hälsocentraler. Genom att utveckla den urbana servicen ökar vi våra städers attraktionsvärde för invånare, besökare och företagare.

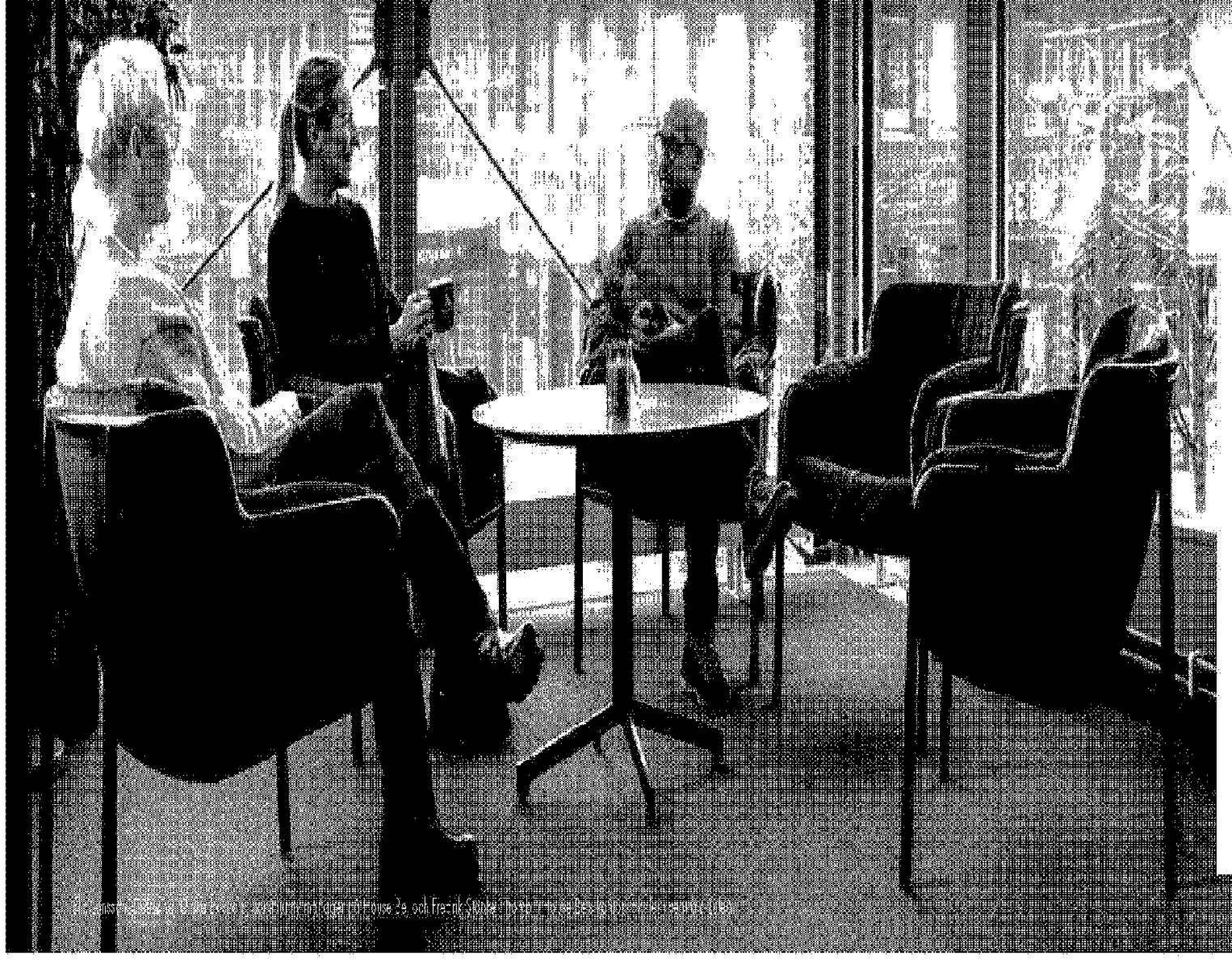
Bostäder – en del av mixen

Vi ser oss som möjliggörare till att fler bostäder byggs, vilket är av yttersta vikt för utvecklingen av våra städer. Vår bostadsaffär innefattar i första hand boende i våra mixade fastigheter samt skapande av attraktiva säljbara byggrätter.

House Be har hittat rätt i Shopping

”Mixfastigheten ger oss ett väldigt stort mervärde.”

Shopping galleria i Luleå, skapad av arkitekten Erskine, är en fastighet som på många sätt alltid har varit före sin tid. På 50-talet som världens första inomhusgalleria och nu som en slags inkubator när stadens innehåll utvecklas för att möta nya beteende- och rörelsemönster. Här driver en mix av moderna kontor, cityanpassade servicekoncept och mötesplatser flöden till varandra. En aktör som har hittat sin plats i Shopping är coworkingaktören House Be.



House Bes mål är att skapa en mötesplats för likasinnade inom olika kreativa näringar. Deras erbjudande har formats utifrån grundtanken om en balans mellan arbete och fritid, vilket gör att det omgivande utbudet är minst lika viktigt som högkvalitativa arbetsplatser.

– Shopping är den optimala utgångspunkten för vår verksamhet. På ett sätt kan man säga att vi säljer mervärdet av att sitta i den här miljön mer än arbetsplatsen i sig. Våra medlemmar vill ha den sociala tillvaron och fördelarna som kommer med det och möta folk, säger Olof Pergament, vd på House Be.

2022 utökade House Be sin yta i Shopping med cirka 400 kvadratmeter. Tillsammans med Diös utvecklade de en tidigare förbisedd butiksyta till en branschöverskridande hubb för kreativitet, affärer och kunskapsutbyte.

– Vi har omvandlat de övre planens mindre attraktiva butiksytor till en ny hotspot. Kontorshyresgästerna blir kunder till butikerna och restaurangerna – som sin tur bidrar till konceptets attraktionskraft, säger Johan Lång, affärschef på Diös Fastigheter.

Fastighetsägarnas kontorsrapport 2023

I Fastighetsägarnas kontorsrapport för 2023, Stadens motor och sociala hubb, står att framtidens kontor måste vara så pass intressanta att ingen vill missa att vara där. Det sociala sammanhanget, mötet med kollegor och med andra människor i staden är en viktig del i människors välbefinnande. Omvänt spelar kontorsarbetande en viktig roll i utvecklingen av stadens utbud och för ett mylrande stadsliv. Attraktiva kontor blir därför en motor för stadens tillväxt.

Läs rapporten i sin helhet via dios.se

Lokal närvaro ger konkurrens-fördelar

Diös finns i tio städer uppdelade i sju affärsenheter. Med lokala team utvecklar vi vår affär efter varje stads unika egenskaper och bygger starka relationer med våra hyresgäster, för att tillsammans skapa Sveriges mest inspirerande städer.

Med lokala team i alla våra städer lever vi nära våra hyresgäster, har stor kunskap om vår marknad, skapar viktiga kontakt- och säljytor samt bygger goda relationer med kommunen och andra aktörer på vår marknad. Det är en styrka och ger en tydlig konkurrensfördel när vi skapar nya affärer. Våra hyresgästers framgång är vår framgång.

Socialt engagemang skapar brygga mellan skola och näringsliv

Mitt i centrala Sundsvall, i hjärtat av kvarteret Penningen, finns en oslipad diamant – en 170 kvadratmeter stor terrass. Omsluten av stadens karaktäristiska stenfasader är terrassen dold för allmänheten och därför en hårlig och avkopplande oas för rekreation. Med massor av outnyttjad potential och rätt förutsättningar att bli en självklar mötesplats för de som bor och arbetar i kvarteret började vi undersöka hur vi på bästa sätt skulle kunna utveckla terrassen.

Det blev startskottet till ett SSA-projekt, Samverkan Skola och Arbetsliv, med grundskolan S:t Olofskolan och dess elever i årskurs 5 och 8. Syftet med samarbetet är att skapa en brygga mellan skola och näringsliv. I utvecklingen av terrassen har eleverna fått konkretisera sina idéer, skissat upp ritningar och förberett underlag som vi behöver för att kunna skicka in en ansökan om bygglov. Planen är att realisera elevernas vision och utforma terrassen i linje med deras förslag.



Helen Öseeh, områdeskoordinator, Sundsvall.

Gröna hyresavtal sätter gemensamma mål

Allt fler hyresgäster väljer idag att teckna så kallade gröna hyresavtal*. Det gröna hyresavtalet blir ett sätt för hyresgästen att bidra till en hållbar stadsutveckling, samtidigt som de stärker sitt eget varumärke. I avtalet sätter vi tillsammans med hyresgästen ramarna för gemensamma insatser som ska bidra till minskad miljöpåverkan och energianvändning. Under 2023 tecknade vi 64 procent av alla nya hyresavtal som gröna.

*En grön bilaga framtagen av Fastighetsägarna

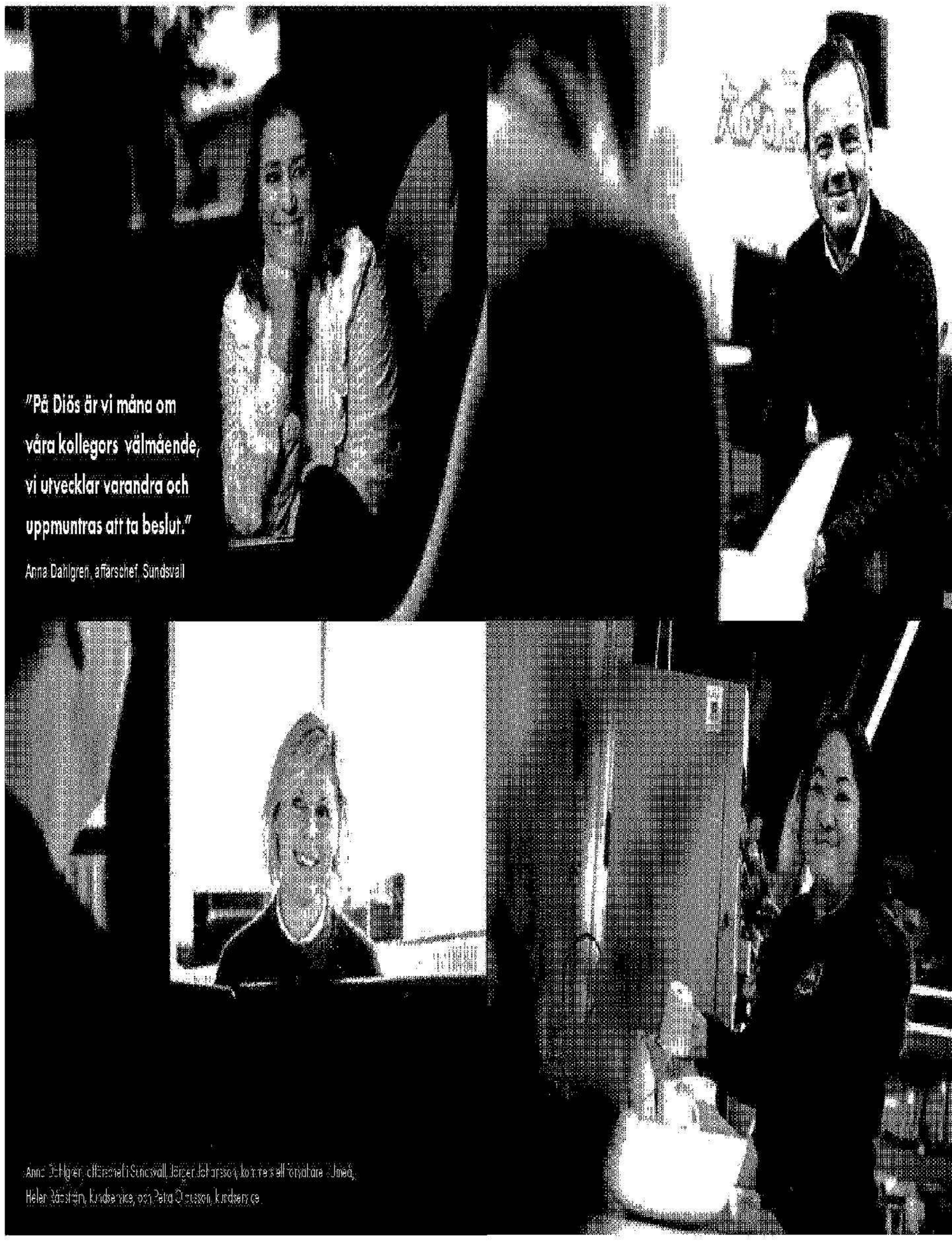
Aktiva medarbetare och modiga ledare

Hos oss på Diös står relationer i fokus och vi har modet och viljan att utveckla oss själva och vår affär. Genom vårt enkla, nära och aktiva agerande tar vi alla ansvar för att skapa hållbara affärer och långsiktig tillväxt.

Våra engagerade medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar. Vi vet att medarbetare som får möjlighet att utvecklas gör ett bättre jobb och stannar längre i bolaget. Därför erbjuder vi en spännande arbetsplats med möjlighet till personlig utveckling, bland annat genom utmanande arbetsuppgifter, möjlighet till interna karriärvägar och framförallt genom vår kompetensarena Diös Academy.

Våra ledare har ett coachande och modigt förhållningssätt. Vi har stor tillit till våra medarbetares förmåga och skapar förutsättningar för dem att utvecklas i sina respektive roller. Med tydliga uppdrag och mål tar var och en av oss ansvar för och driver sin egen och vår gemensamma utveckling. Som ledare är vi närvarande i flexibla miljöer, handlingskraftiga och vågar ta beslut.

Läs mer om Diös Academy på dios.se



Anna Dahlgren, affärschef i Sundsvall, Jörgen Johansson, kommersiell förvaltare i Umeå, Helen Åkerlund, kundservice, och Petra Ottosson, kundservice.

Fokus på kassaflöde och säkerställda finansiella nyckeltal

Vi har ett starkt och stabilt kassaflöde samt en diversifierad fastighetsportfölj. Tillgången till finansiering till konkurrenskraftiga villkor är en förutsättning för en attraktiv totalavkastning. Vi har under året minskat den finansiella risken genom längre ränte- och kapitalbindning.

Finansiella förutsättningar

Den höga inflationstakten under 2023 medförde att Riksbanken under året höjde styrräntan med 1,5 procentenheter, för att vid årets slut nå 4,0 procent. Inflationstakten har dock minskat löpande och prognoserna pekar mot ett fortsatt minskat inflationstryck under 2024. Det innebär bättre förutsättningar för tillväxt och konsumtion för 2024. Minskar inflationen i den takt som prognoserna visar kommer även finanspolitiken kunna vara mer expansiv under 2025.

Refinansiering och kassaflöde

De snabbt stigande marknadsräntorna under 2023 har medfört ökade finansieringskostnader. Samtidigt har bank- och kapitalmarknaden varit generellt mer avvaktande. Vi har trots detta refinansierat obligationer om cirka 2 000 mkr, varav cirka 600 mkr säkerställda obligationer samt banklån om cirka 2 000 mkr, vilket visar på ett starkt förtroende för oss som bolag. Avseende våra låneförfall under första halvåret 2024 har vi refinansierat majoriteten av volymen. För att möta ökade räntekostnader har vi prioriterat och anpassat våra investeringar utifrån rådande förutsättningar där målet varit att bibehålla en räntetäckningsgrad över 2,0 gånger.

Minskade räntekostnader

Vår strategi med en kort räntebindning har varit väldigt gynnsamt för resultat och kassaflöde under många år. Baksidan av denna strategi är att räntehöjningarna de senaste 18 månaderna nu medfört snabbt ökade finansiella kostnader. Vår bedömning är att Riksbankens räntehöjningar nu nått sin topp och byts mot räntesänkningar under 2024 för att möta en lägre inflation och svagare konjunktur. Då de högre marknadsräntorna redan påverkar våra finansiella kostnader kommer varje räntesänkning få en direkt positiv effekt på vårt resultat.

Finansieringsstruktur och hantering

Finansieringsverksamheten regleras i bolagets finanspolicy och ska tillgodose fastighetsverksamhetens kapitalbehov samt hantera koncernens finansiella risker. För att skapa en god balans eftersträvas en flexibel, väl avvägd och kostnadseffektiv finansieringsstruktur där risker och kostnader ställs mot möjligheter och intäkter.

Styrelsen ser årligen över finanspolicyn där riktlinjerna syftar till att trygga bolagets finansiella stabilitet. Den operativa hanteringen av upplåning och riskhantering sköts av finansavdelningen. Därtill finns ett finansråd som bereder och ger råd till styrelsen gällande finansfrågor. Räntebärande skulder består av banklån, säkerställda och icke säkerställda obligationer samt certifikat. Säkerställda obligationer emitteras genom det samägda bolaget SFF medan de icke säkerställda obligationerna emitteras utifrån vårt MTN-program. Finansieringen sker främst direkt eller indirekt mot pant i fastigheter. Vi bedömer att nuvarande struktur ger en god diversifiering och en kostnadseffektiv finansiering. Vi ser löpande över olika finansieringsmöjligheter i takt med att behov, omvärldsfaktorer och bolagets storlek förändras.

Hållbarhetslänkad och grön finansiering

All vår finansiering ska vara hållbarhetslänkad eller grön senast 2026. Då finansieringen sker direkt eller indirekt mot fastighetstillgångar som säkerhet innebär det att fastigheterna måste uppfylla de krav vi har uppsatt i vårt gröna finansieringsramverk, eller i andra hållbara finansieringslösningar. Det blir således en naturlig koppling mellan våra mål, fastigheterna och finansieringen.

Vårt gröna ramverk, vilket icke säkerställda obligationer och certifikat kan kopplas till, är Europas första finansieringsramverk i enlighet med EU:s taxonomi och föreslagen European Green Bond Standard. Uppdatering av ramverket sker vid behov och följer således harmoniserade och fastställda kriterier inom Europa.

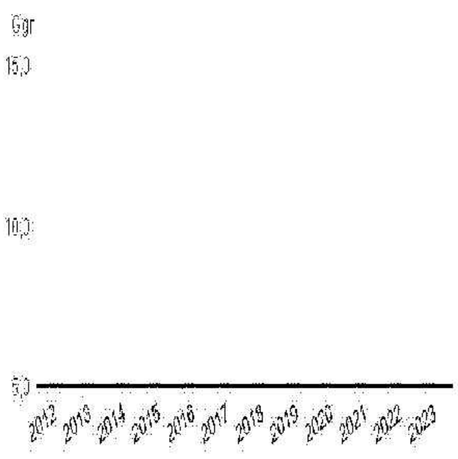
Hållbarhetslänkade banklån knyter an bolagets hållbarhetsmål och utfall till räntan på lånet. Nås inte målen ökar räntan på lånen, vilket skapar ytterligare incitament att driva utvecklingen i bolaget.

Hållbarhetslänkad och grön finansiering ger oss bättre tillgång till kapital 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.

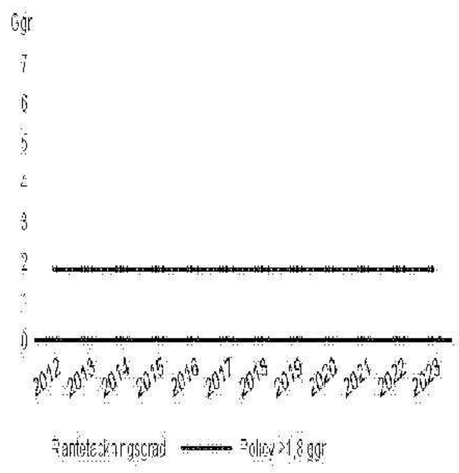
Kovenanter

I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, kovenanter, 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.

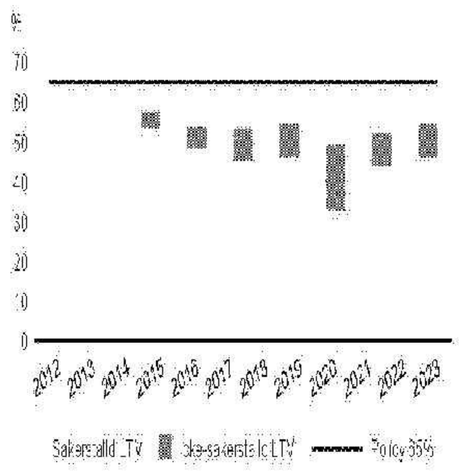
NETTOSKULD GENOM EBITDA



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD (LTV)





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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och vd för Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

Vi är norra Sveriges ledande privata fastighetsbolag med ett totalt fastighetsvärde om 31 213 mkr. Fastighetsbeståndet är beläget i tio städer och består av kommersiella lokaler och bostäder. Vi vill skapa Sveriges mest inspirerande städer. Det gör vi genom förvaltning, utveckling och nyproduktion av fastigheter på ett långsiktigt och hållbart sätt. Verksamheten var under 2023 organiserad i sju affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Skellefteå, Umeå och Luleå. Diös Fastigheter AB (publ) är moderbolag i Diöskoncernen. Bolagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Affärsidé

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

Finansiella mål

Soliditet om minst 35 procent.
Belåningsgrad om maximalt 55 procent.
Avkastning på eget kapital över 12 procent i snitt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2023 har inneburit nya finansiella förutsättningar till följd av stigande inflation, räntehöjningar samt osäker omvärld. Styrelsen och företagsledningen har under året fokuserat på effekten av dess påverkan på vår verksamhet och löpande anpassat strategier och beslut kring bland annat investeringar, finansiering, räntesäkringar, löpande kostnader, orealiserade värdeförändringar och hyresökningar till följd av indexjusteringar.

Resultat

Aktiviteten i våra städer har, trots det nya affärsklimatet, varit hög. Intäkterna ökade med 13 procent jämfört med föregående räkenskapsår och uppgick till 2 504 mkr (2 209). Uthyrningsgraden för året uppgick till 92 procent. Driftöverskottet ökade med 16 procent till 1 711 mkr (1 469). Förvaltningsresultatet tyngs för året med ökade finansieringskostnader och minskar därför i jämförelse med föregående räkenskapsår med 18 procent och uppgick till 903 mkr (1 106). Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -1 393 mkr (-175) och på derivaten till -481 mkr (104). Resultat efter skatt uppgick till -850 mkr (830). Det negativa resultatet minskar det egna kapitalet med motsvarande belopp och soliditeten uppgick per den 31 december 2023 till 34,6 procent vilket är strax under målet om minst 35 procent soliditet. Avkastning på eget kapital har under året uppgått till -7,0 procent (7). Nyckeltalet påverkas negativt av de orealiserade värdeförändringarna som belastat året. Belåningsgraden uppgick per den 31 december 2023 till 54,4 vilket är i nivå med målet om maximalt 55 procent.

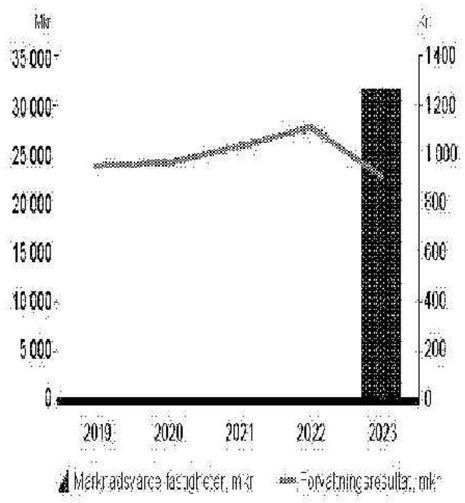
Investeringar

Vi har en pågående projektportfölj om totalt 3 615 mkr varav 2 699 mkr är upparbetat per 31 december. Under 2023 har investeringar i nyproduktion varit koncentrerade till Mimer 11 Borlänge, Vale 17 i Umeå och Biet 4 och Porsön 1:446 i Luleå. Hyresavtal är tecknade för samtliga projekt. Utöver nyproduktion 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.

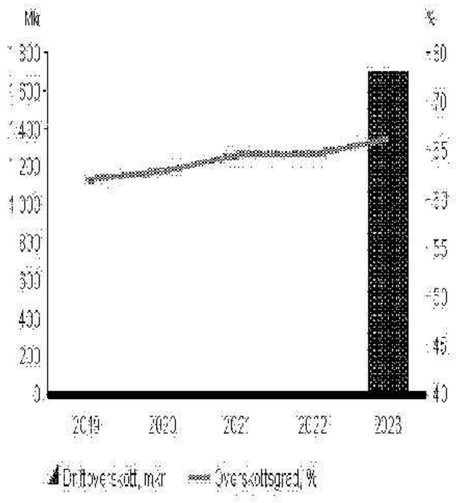
Transaktioner

Fastighetstransaktioner genomförs för att optimera vårt bestånd och stärka vårt hyresgästerbjudande i linje med vår strategi. Under året har 4 fastigheter (19) till ett värde av 202 mkr (18) avyttrats och 0 fastigheter (28) till ett värde av 0 mkr (2 004) tillträtts. Utöver det har avtal tecknats om att avyttra 4 fastigheter för 788 mkr där tillträdet sker i januari 2024.

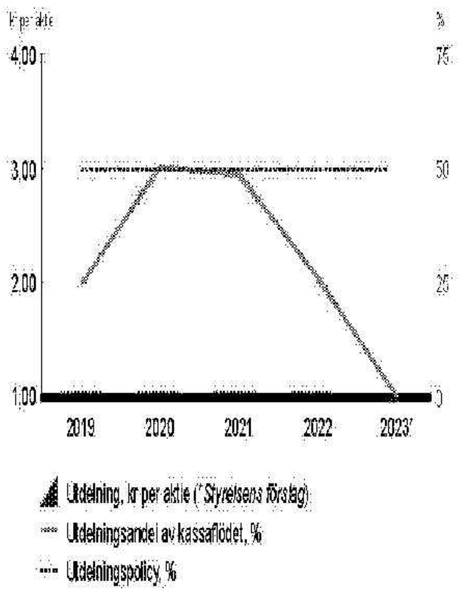
MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY



Personal, riktlinjer och ersättning

Verksamheten bedrivs nästan uteslutande med egen personal. Antalet tillsvidareanställda uppgick per den 31 december 2023 till 149 personer (157), varav 61 kvinnor (66). Merparten av de anställda, 96 personer (102), arbetar med fastighetsförvaltning på våra affärsenheter. Resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. 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 2023 har avsättning skett med totalt 3 403 tkr (3 846). Vid årsskiftet ägde Diös vinstandelsstiftelse 358 220 (321 395) Diös-aktier. För mer information se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37-42.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare.

För riktlinjer för ersättning och anställningsvillkor, se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37-42 samt not 5 för belopp avseende ersättningar 2023. Principerna för 2024 föreslås vara oförändrade.

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. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har en hållbarhetsrapport upprättats. Hållbarhetsrapportens återfinns på sidorna 76-94, på sidan 77 finns hänvisningar enligt ÅRL. Utöver den lagstadgade rapporten har en hållbarhetsredovisning upprättats enligt GRI. GRI-index återfinns på sidorna 93-94.

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. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023 med motivet att det skapar de bästa förutsättningar för bolaget och aktieägarna i nuläget. En stärkt balansräkning ger mer fördelaktiga finansieringsvillkor och därmed lägre kostnader. Vinstdisposition och vinstutdelning återfinns på sidan 70 samt i ersättningsrapporten.

Förväntad framtida utveckling

Verksamheten kommer under 2024 att bedrivas med samma inriktning som tidigare. Vi fortsätter att utveckla våra fastigheter på ett hållbart sätt för att möjliggöra lönsam tillväxt. En viktig del i vår strategi och vår möjlighet att skapa tillväxt är investeringar som kommer att prägla vår verksamhet framåt samt transaktioner för att stärka vårt bestånd.

Inför 2023 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 84 samt hållbarhetsrapporten på sidan 76-94. Vi har under 2023 haft stort fokus på världsläget. Vi befinner oss i en omvärld med nya utmanande finansiella förutsättningar. Samtidigt 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 206 mkr (189) och resultatet efter skatt till -16 mkr (242). I resultatet efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 100 mkr (100), erhållna koncernbidrag med 201 mkr (81) och lämnade koncernbidrag med 162 mkr (57). Årets skattekostnad uppgår till 0 mkr (0). Intäkterna består i huvudsak av sålda tjänster till dotterbolag.

Aktien och ägare

Vår aktie är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 283 569 699 kr (283 569 699) och antalet aktier 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, Bäckahill Inter AB med 10,5 av innehav och röster samt Länsförsäkringar Fonder med 7,6 procent av innehav och röster. För mer information kring beslut på årsstämman se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37-42.

FASTIGHETSBESTÅND PER AFFÄRSENHET	Dalarna	Gävle	Sundsvall	Östersund / Åre	Umeå	Skellefteå	Luleå	Koncernen
Belåningsgrad och nyckeltal								
Antal fastigheter	50	38	48	106	41	52	24	359
Uthyrningsbar area, tkvm	238	174	218	330	239	181	211	1621
Investeringar, mkr	540	73	30	458	246	78	206	1631
Verkligt värde, mkr	5 458	3 475	4 807	4 835	4 785	5 215	4 047	31 215
Hyresvärde, mkr	436	271	403	462	375	283	407	2 636
Hyresintäkter per kvm, kr	1 345	1 329	1 589	1 227	1 515	1 269	1 717	1 416
Överskottsgrad, %	71	72	71	63	71	67	72	70
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	92	87	90	94	89	96	92

Avrundningar kan medföra att kolumnsiffror inte summerar.



Väsentliga händelser under året

Q1

Diös hållbarhetslänkar sina lån med Handelsbanken, vilket skapar ännu starkare incitament för ett långsiktigt hållbarhetsarbete och stärker möjligheterna för lägre ränta.

Nyproduktionsprojektet Polishuset i Umeå färdigställs med 15-årigt avtal och cirka 20 mkr i årlig hyresintäkt.

Fastigheten Magne 5 miljöcertifieras enligt BREEAM-SE, very good.

Q2

Obligationsfinansiering om 900 mkr genomfördes med löptider på två och tre år.

En hotellfastighet i Borlänge avyttrades till ett försäljningspris om 200 mkr, vilket översteg det senaste bokförda värdet. Frånträde 1 juni 2023.

Nyproduktionsprojektet av fastigheten Porsön 1:446, 5 452 kvm med Pensionsmyndigheten som största hyresgäst, färdigställdes.

Q3

Uthyrning om 1 300 kvm till Clas Ohlson som därmed återetablerar sig i centrala Sundsvall.

Refinansiering av obligationslån om 475 mkr och av banklån om 1 700 mkr.

Q4

Diös avyttrar fyra fastigheter i Skellefteå för 788 mkr. Frånträde sker i januari 2024.

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 som bedöms ha störst påverkan på koncernen (till vänster) 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.

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 sidorna 77–94.

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 möjlighet 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.

Operativa risker

I de operativa riskerna inkluderas risker som kan ha 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.

Risker kan vara fastigheternas geografiska läge, fastighetsportföljens sammansättning av lokaltyper och fastigheternas tekniska status. Fastigheter i städer 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.

Risker och riskhantering

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 eNPS-undersökningar 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.	Alla affärer och avtal ska ingås utan etiska tvivelaktigheter såsom hot, mutor eller andra oriktiga eller osunda krav. Korruption får inte förekomma. Även om tydliga riktlinjer och policys har fastställts och accepterats av anställda och leverantörer, finns risk 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 rapportering 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.
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.	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.
Klimatförändringar 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 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 insatser genomföras för att minska skador. Läs mer i vår hållbarhetsnot 5 på sidan 86 (TCFD).		

Riskerna för direkt resultatpåverkande områden behandlas i noterna på sidorna 65-70

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 not på sidorna 66.

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 2023.

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 2023 och har inga avvikelser att rapportera.

Externa regelverk

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

Interna regelverk

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

Årsstämma

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

Bolagsordning

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

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

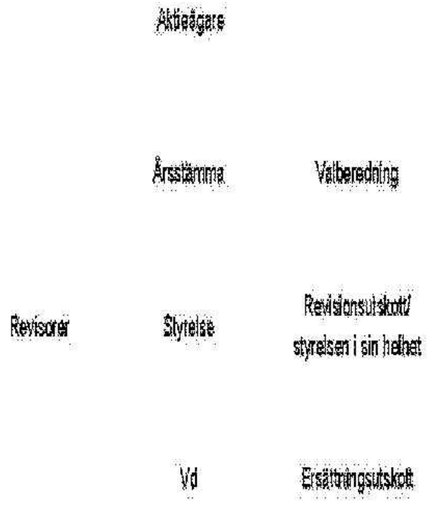
Aktiekapital och aktieägare

Vid årets slut hade Diös 17 636 aktieägare (19 057) som totalt ägde 141 785 165 aktier (141 785 165). Aktien har ett kvotvärde om 2 kr (2). Andelen utländska aktieägare var 24,9 procent (21,1). Största enskilda ägare per den 31 december 2023 var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,6) av röster och kapital, Backahill Inter AB med 10,5 procent (10,5), Länsförsäkringar Fonder 7,6 procent (5,6) och Pensionskassan SHB Försäkringsförening 5,7 procent (5,7). Totalt ägde bolagets tio största ägare 55,1 procent (56,1) av röster och kapital. Diös aktiekapital ska uppgå till lägst 149 mkr och högst 596 mkr. Antalet aktier ska vara lägst 74 000 000 och högst 296 000 000. Varje aktie berättigar till en röst och avser en andel av Diös aktiekapital.

Årsstämma 2023

Årsstämman 2023 ägde rum den 18 april i Östersund. Vid stämman registrerades 254 aktieägare (237) som deltog antingen personligen, via ombud eller poströstning. Antalet representerade aktier var 93 792 207 (84 361 326), motsvarande cirka 66 procent (59) av det totala antalet aktier. Årsstämman fastställde koncernens balans- och resultaträkning för 2022 och gav styrelse och vd ansvarsfrihet för 2022 års förvaltning. Årsstämman beslutade att:

omvälja Bob Persson, Ragnhild Backman, Erika Olsén, Peter Strand, Tobias Lönnevall samt nyvälja Per-Gunnar Persson som styrelseledamöter.
välja Bob Persson till styrelseordförande.
fastställa utdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag om 2,00 kr per aktie. Avstämningsdag beslutades till den 25 april, 25 juli, 25 oktober 2023 och den 25 januari 2024.
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 2024.
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 lämnat. Enligt instruktion ska valberedningen utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra största aktieägarna. Ledamöterna representerar tillsammans cirka 39 procent (40) av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 december 2023. 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 Aktiesparama 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 2024 hållit fem 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:

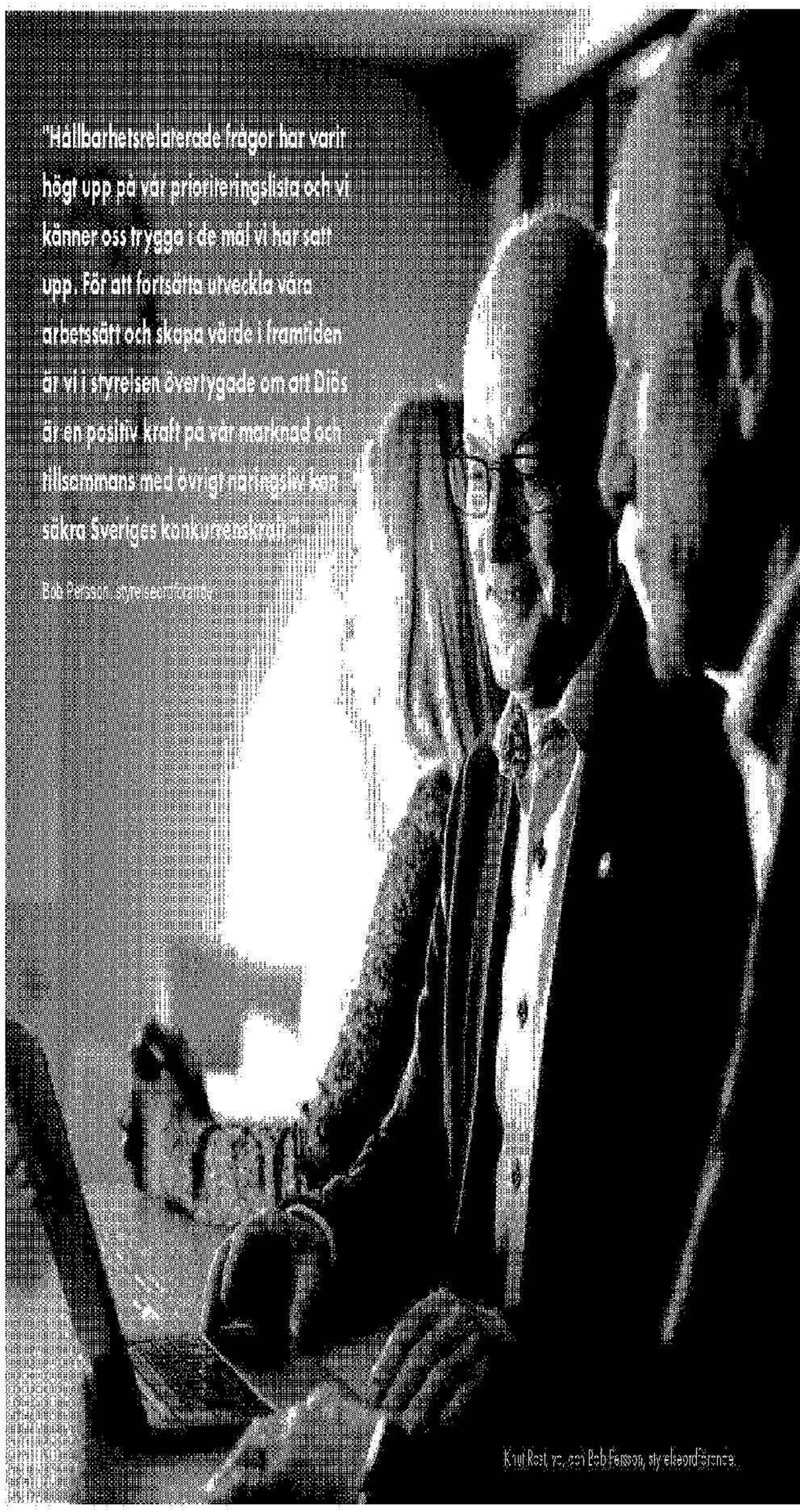
- i vilken grad den nuvarande styrelsen, som grupp och enskilt, uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Diös verksamhet och utvecklingsskede,
- styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädda inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- arvodering av styrelseledamöter,
- förslag till val av revisorer,
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2024 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. Vds 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 2023.

Valberedningens sammansättning

I enlighet med de principer som antogs vid årsstämman 2023 består Diös valberedning av representanter för bolagets fyra största aktieägare samt styrelsens ordförande: Björn Rentzhog, valberedningens ordförande (AB Persson Invest), Markus Wallentin, (Backahill Inter AB), Johannes Wingborg (Länsförsäkring Fondförvaltning AB), Mikael Halläker (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.



Knut Rost, vd, och Bob Persson, styrelseordförande.

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 18 april 2022 (och finns på dios.se). Under 2023 genomfördes 13 protokollförda styrelsemöten inklusive ett konstituerande styrelsemöte samt ett styrelsemöte per capsulam. Exempel på ordinarie ärenden som styrelsen har behandlat under året är; företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, transaktioner, kapitalanskaffning via nyemission, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt process för närstående transaktioner. Framtidsinriktade frågeställningar om marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning, jämställdhetsfrågor och organisationsfrågor diskuterades också. 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 oparti skhet och självständighet, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Bolagets revisor har närvarat vid tre sammanträden under året för att rapportera sina iakttagelser vid granskning och bedömning av bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Utöver detta biträder revisionsutskottet valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem, varvid utskottet ska övervaka att revisorernas mandattid inte överskrider tillämpliga regler, upphandla revision och lämna en motiverad rekommendation i enlighet med vad som anges i artikel 16 i Revisorsförordningen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två styrelserepresentanter, Bob Persson och Per-Gunnar Persson. I uppdraget ligger att, inom ramen för de riktlinjer som årsstämman 2023 fastställde, arbeta fram förslag angående ersättning till vd. Ersättningsutskottet har under 2023 haft ett sammanträde, där översyn av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare avhandlats. För mer information se avsnittet Principer för ersättning samt not 5 på sidan 57.

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 Startin Berg.

Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens och vds förvaltning, utser årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Vid årsstämman 2023 valdes Deloitte AB, med huvudansvarig revisor till Richard Peters för en period för tiden intill årsstämman 2024. Ersättning till revisorer finns specificerat i not 6.

Koncernledningen

Koncernledningens och vds ansvar

Koncernledningen vid utgången av 2023 består av vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson, fastighetschef Sofie Stark, projektchef Mats Eriksson, IR-chef Johan Dennmar, transaktionschef Annie Franzon 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 minst en gång per månad, där strategiska och operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan. Denna följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på resultatutveckling, hållbarhet, förädling, nyinvesteringar och tillväxt.

Principer för ersättning

Årsstämman 2023 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 2023. Bolagsstämman kan därutöver besluta om andra ersättningar, till exempel aktiekursrelaterade ersättningar, oavsett vad dessa riktlinjer föreskriver, om särskilda skäl föreligger och det anses nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Ersättning och förmåner till verkställande direktör ska beslutas av bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktör i samråd med bolagets styrelse.

Diös affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Diös affärsidé är äga och utveckla kommersiella fastigheter i växande städer i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktig affär. Genom att vara aktiva, agera på möjligheter samt ta medvetna beslut med hänsyn till vår omvärld samt miljö och klimat skapar vi förutsättningar för bättre lönsamhet. Det är i segmentet kontor

vi ser den största utvecklingen av våra affär. Attraktiva arbetsplatser i våra städer bidrar till ökade flöden av människor och skapar förutsättningar för hyresgäster inom urban service. En framgångsrik implementering av affärsstrategin och tillvaratagander av bolagets långsiktiga intressen, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Ersättning till medarbetarna ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenhet.

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 åminstone vart fjärde år. Förslaget läggs fram till beslut vid årsstämman. Riktlinjer antagna på årsstämman gäller till dess att nya riktlinjer godkänts av stämman. För det fall det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, ska styrelsen upprätta ett förslag till nya riktlinjer.

Ersättningsutskottet har i uppdrag att vidare följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar för bolagets ledning samt gällande ersättningsnivåer och ersättningsstrukturer i bolaget. Ersättningsutskottet ska även, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, bereda förslag rörande ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Ledande befattningshavare närvarar inte vid styrelsens behandling av, och beslut i, ersättningsrelaterade frågor, i den mån de själva berörs av frågorna.

Fast lön och incitamentsprogram

Utöver fast kontantlön kan incitamentsprogram med möjlighet till rörlig kontantersättning förekomma för bolagets ledande befattningshavare. Fast kontantlön och rörlig ersättning från incitamentsprogrammet ska fastställas för varje verksamhetsår.

Utfallet i incitamentsprogrammet ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksamhet. De i förväg uppställda målen ska ha en tydlig koppling till affärsstrategin och Diös långsiktiga värdeskapande arbete inklusive dess hållbarhetsarbete. Den rörliga ersättningen för en ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till fyra månadslöner. Inga aktierelaterade ersättningar får förekomma.

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

Pensions- och försäkringsförmåner

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

Icke-monetära förmåner

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

Uppsägningstid och pensionsålder

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

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

Beaktande av löner och anställningsvillkor för bolagets anställda

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

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.

Ersättning för 2023

Vd erhöll fast ersättning om 4 681 tkr, övriga förmåner om 481 tkr, pensionsavsättning om 744 tkr samt övrig ersättning om 450 tkr. Övriga ledamöter i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 9 425 tkr, övriga förmåner om 709 tkr, pensionsavsättningar om 2 269 tkr samt övrig ersättning om 1 694 tkr. Gruppen övriga ledamöter i koncernledningen bestod av sex personer. För mer information, se not 5.

Inför årsstämman 2024

Inför årsstämman 2024 kommer styrelsen föreslå viss justering av principen för ersättning till ledande befattningshavare.

STYRELSEN

				Deltagande av totalt antal möten			
	Ålder	Invald	Beroende/oberoende	Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Arvode, tkr
Bodil Persson, ordförande	72	2007	Beroende gentemot ägare	12/13	1/1	3/3	400
Ragnhild Backman, ledamot	60	2012	Oberoende	12/13	-	3/3	200
Peter Strand, ledamot	52	2019	Oberoende	11/13	-	3/3	200
Tobias Lönnevall, ledamot	43	2020	Oberoende	12/13	-	3/3	200
Erika Olsén, ledamot	42	2022	Oberoende	12/13	-	3/3	200
Per-Gunnar Persson, ledamot	58	2023	Oberoende	8/8	1/1	2/2	83
Mathias Tellbom, arbetstagarrepresentant	43	2023	Beroende gentemot ägare	8/8	-	2/2	-
Anders Nelson, ledamot	54	2017	Beroende gentemot ägare	4/5	-	1/1	67
Jenny Svensson, arbetstagarrepresentant	38	2022	Beroende gentemot ägare	1/1	-	-	-

Per-Gunnar Persson och Mathias Tellbom invaldes i samband med årsstämman 2023-04-18. Samtidigt avsades Anders Nelson och Jenny Svensson.

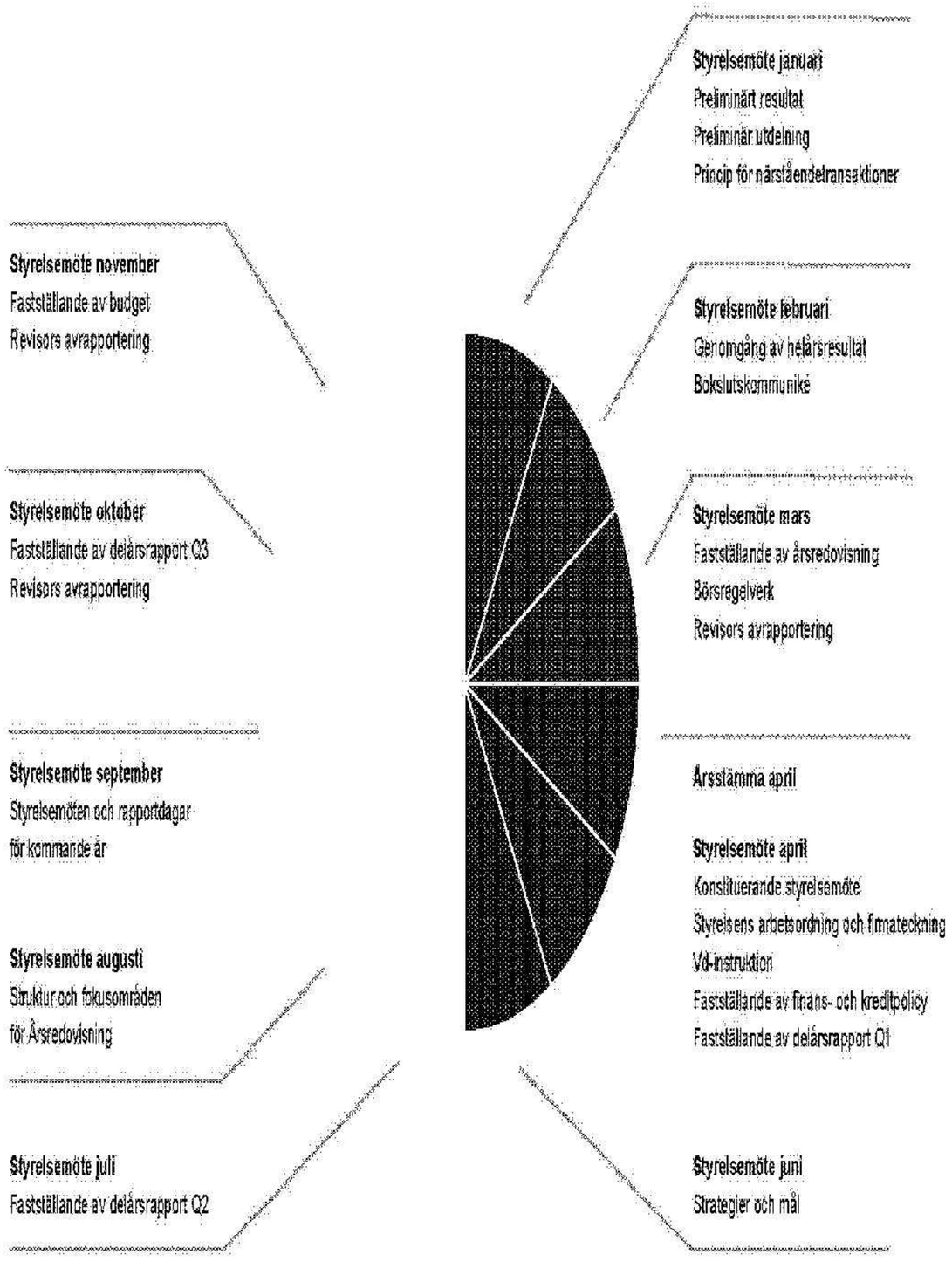
Styrelsen om intern kontroll

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 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

Styrelsens årsklocka



av och utvärderar rutinerna för redovisning och ekonomisk rapportering samt följt upp och utvärderat de externa revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende. Under 2023 har styrelsen haft genomgång med, och fått en skriftlig rapport från, bolagets externa revisorer.

Riskbedömning

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

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

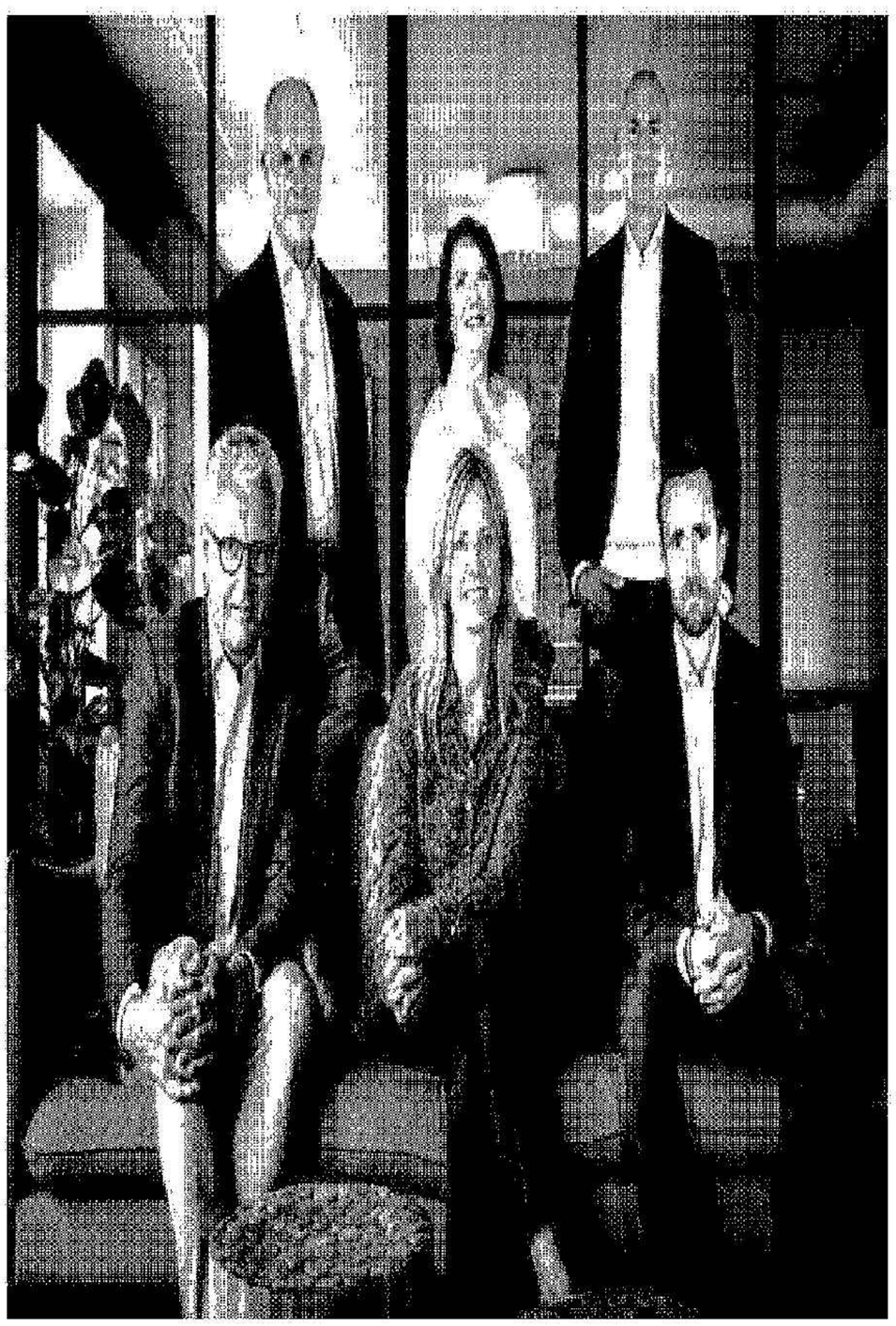
Långsiktigt värdeskapande

Långsiktigt värdeskapande förutsätter att hållbarhet, så som socialt ansvarstagande, resurseffektivitet och klimatpåverkan finns som aspekter i alla delar av verksamheten. Att ständigt utveckla fastighetsbestånden för minskad resursanvändning, effektiva energisystem och ökad motståndskraft är helt avgörande tillsammans med ett samhällsansvar för att bidra till utvecklingen i de städer där Diös är verksam. Arbetsmiljö och säkerhet är viktiga aspekter för att skapa förutsättningar för välmående medarbetare. Diös rapporterar idag enligt GRI Standards, se sidorna 93-94 för mer information, förberedelser pågår för att kunna uppfylla de nya regelverken för hållbarhetsrapportering som kommer av CSRD. Hållbarhetspolicy och uppförandekod är de övergripande styrdokument som styr hållbarhetsaspekter i verksamheten. Återrapportering sker regelbundet till Diös styrelse.

Uppföljning

Löpande uppföljning av den interna kontrollen sker på såväl fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå och koncernnivå. Styrelsen stämmer av nuläget med bolagets revisor minst en gång per år. Detta utan närvaro av vd eller annan person från koncernledningen. Styrelsen ser även till att bolagets revisorer översiktligt granskar den finansiella rapporten för tredje kvartalet. En årlig utvärdering genomförs om behovet av att tillsätta en separat funktion för internrevision. Behovet har hittills bedömts vara litet. Diös finansverksamhet, liksom dess ekonomi- och 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 vi även en visselblåsartjänst som nås via hemsidan. Visselblåsartjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Diös värderingar och affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

Styrelse



Bob Persson, Ragnhild Backman, Per-Gunnar Persson, Peter Strand, Erika Olsén och Tobias Lönnevall. På bilden saknas Mathias Tallbom, arbetstagarrepresentant

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 RELCOM AS, Engelcon AB samt Persson Norge AS

Utbildning: Ekonomistudier, Umeå universitet

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 350 000 civ. egda aktier, 22 072 433 aktier via delägande i bolaget AB Persson Invest

Ragnhild Backman

Styrelseledamot sedan 2012, född 1963.

Nuvarande funktion: Vd för Beijers Fastighetsutveckling AB

Tidigare arbetslivserfarenhet: Fastighetschef Piren

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Alm. Fastighetspartner Mitt AB samt ledamot i AB Öviksbyggen, Willhem AB och Fastighetsägarna Sverige

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 55 000 civ. egda aktier

Per-Gunnar Persson

Styrelseledamot sedan 2023, född 1965.

Nuvarande funktion: Vd för Sagax AB

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

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i John Mattson Fastighetsföretagen AB samt styrelseledamot i Riksbyggen, Sagax AB, Svenska Sportpublikationer AB, AB Borgunda Ett och Arise AB

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: -

Peter Strand

Styrelseledamot sedan 2019, född 1971.

Nuvarande funktion: Transaktionsansvarig på Swedish Logistic Property AB

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

Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande Swedish Logistic Property AB, samt ledamot i Doxa AB, Fridam AB, Fridam Invest AB, Fridam Fastigheter AB, Brain L AB, Riksbyggen AB

Utbildning: Civilingenjör, Lunds tekniska högskola

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 10 000 civ. egda aktier

Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2022, född 1976.

Nuvarande funktion: Partner, Arsenn AB

Tidigare arbetslivserfarenhet: CEO Cassella m., partner på Tenzing AB, JLL Cross Boarder Team i London och Newsec

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Genova AS och Magnolia AB

Utbildning: M.Sc. i fastighetsekonomi, KTH

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: -

Tobias Lönnevall

Styrelseledamot sedan 2020, född 1980.

Nuvarande funktion: Investment Director på Nordstjernan AB med ansvar för fastighetsrelaterade portföljinvesteringar

Tidigare arbetslivserfarenhet: Via Nordstjernans uppdrag styrelseordförande i KMT Precision Grinding AB och styrelseledamot i Rannmet Plc, Bed & Bath Logistics, Finansdirektör Landic Property, Managementkonsult inom Accenture

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Akelius AB och Bonava AB

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: -

Mathias Tallbom

Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2023, född 1974.

Nuvarande funktion: Kommersiell förvaltare, Diös

Tidigare arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsbranschen sedan 2001. Tidigare att.sats.givare och andra anställningar hos Catella Group, Los Bolteles, Vive Estates i Mariestad och Svensk Fastighetsförmedling i Östersund

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Fastighetsbolaget Norkam

Utbildning: Fil.kand., Ekonom- och fastighetsekonomprogrammet med inriktning fastighetsförmedling, Högskolan i Gävle

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 1 200 direktägda aktier

Koncernledning



Rolf Larsson, Annie Franzon, Mats Eriksson, Sofie Stark, Knut Rost, Mia Forsgren och Johan Demmar

Knut Rost

Vd sedan 2014, född 1959.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom SCA Fastigheter Västerås och Castellum

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Stathorn Events, 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 Hälsingehem AB, administrativ chef för Hemfrids Bostäder samt redovisningsansvarig för Hemfridshem

Utbildning: Civilekonom och executive MBA, Stockholms universitet

Aktieinnehav i Diös: 73 000

Annie Franzon

Transaktionschef sedan 2020, född 1988.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom ekonomi, värdering och transaktioner på Diös sedan 2014, dessförinnan ekonom på Fiskaus och Stena Recycling AB

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

Aktieinnehav i Diös: 480

Mats Eriksson

Projektchef sedan 2016, född 1964.

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

Utbildning: Utbildningar avseende byggproduktion, ekonomi, ledarskap och entreprenadjuridik

Aktieinnehav i Diös: 7 000

Mia Forsgren

Kommunikationschef sedan 2016, född 1969.

Tidigare arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet av kommunikation och marknadsföring. Varit ansvarig Director på Universal Music, vd för Tre Kronor Media, egen konsultbyrå inom PR och kommunikation samt vd för reklambyrån Ogilvy Destination

Utbildning: Marketing Institute for International Utbildning, Stockholms universitet

Aktieinnehav i Diös: 2 809

Sofie Stark

Fastighetschef sedan 2020, född 1971.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Affärschef Diös i Sundsvall sedan 2016, affärsområdeschef Klövern Verksamhetsutvecklare Vattenfall förvaltning, Nämndsekreterare Sollefteå kommun, egen konsultbyrå inom fastighet och ekonomi

Utbildning: Ekonomutbildning vid Umeå universitet

Aktieinnehav i Diös: 10 500

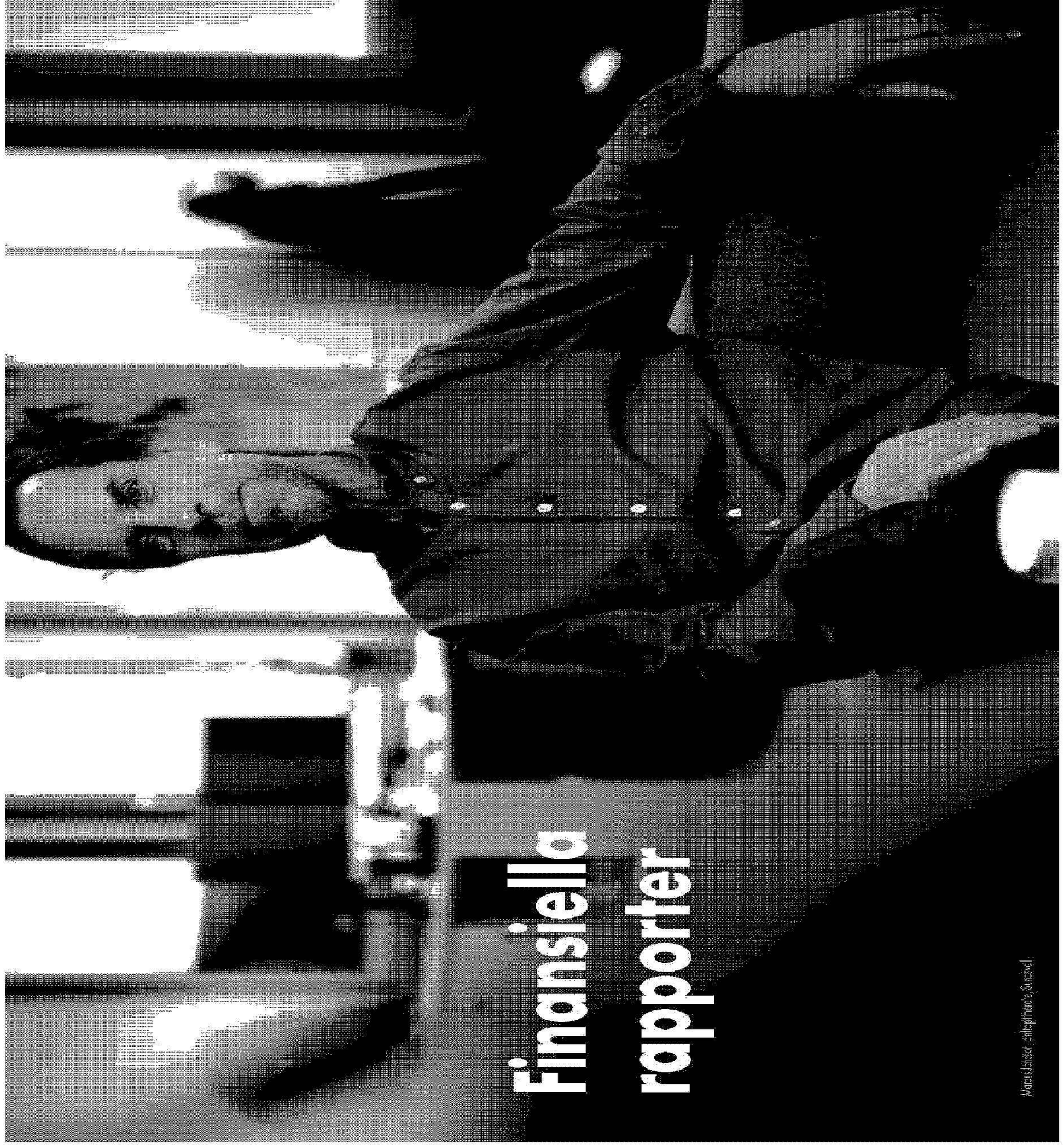
Johan Demmar

IR-chef sedan 2021, född 1984.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Redovisningsansvarig på Diös sedan 2015, 7 års erfarenhet från Treasury och Investor Relations på SBAB Bank

Utbildning: Civilekonom från Linköpings universitet

Aktieinnehav i Diös: 6 655



Diös Fastigheter AB – Årsredovisning 2023

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

Document ID:
6838F914A6D4AE1468B7B0A5C1B4D685

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

Document ID:
3B0D3681C65C2E4087B08CCD3C6EBDA47A

Resultaträkning koncernen

Följande tabeller och noter kan innehålla avrundningsdifferenser förekommande.

RESULTATRÄKNING, mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter[1]	3	2 296	2 069
Serviceintäkter[1]	3	208	179
Övriga intäkter	3	-	-
Totala intäkter		**2 504**	**2 249**
Fastighetskostnader	4	-792	-740
Driftöverskott		**1 711**	**1 469**
Centrala administration	5,6	-96	-80
Finansiella intäkter	7	128	4
Finansiella kostnader[2]	8	-347	-277
Förvaltningsresultat		**903**	**1 105**
Värdeförändring fastigheter[3]	9	-1 385	-165
Värdeförändring derivatinstrument		-481	104
Resultat före skatt		**-963**	**1 045**
Aktuell skatt	10	-28	-13
Uppskjuten skatt	10	141	-199
Årets resultat		**-850**	**830**
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-850	830
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa		**-850**	**830**

[1] Jämförelsetalet har omräknats med anledning av omklassificering mellan hyresintäkter och serviceintäkter

[2] Jämförelsetalet har omräknats med anledning av ändrad redovisningsprincip

TOTALRESULTATRÄKNING, mkr	2023	2022
Årets resultat	-850	830
Årets totalresultat	**-850**	**830**
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-850	830
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa	**-850**	**830**

DATA PER AKTIE[1]	2023	2022
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kr[2]	-6,01	5,87
Antal utestående aktier vid periodens utgång	141 430 947	141 430 947
Genomsnittligt antal aktier	141 430 947	141 427 632
Antal aktier i egat förvar vid periodens utgång	354 218	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar	354 218	357 533
Utdelning per aktie, kr	0,00[3]	2,30

[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

Balansräkning koncernen

TILLGÅNGAR, mkr	Not	2023	2022
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	31 215	31 136
Immateriella anläggningstillgångar		5	0
Nyttjanderättstillgång	11	82	59
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	5	6
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		**31 302**	**31 201**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt verksamhet	12	7	7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	0	1
Räntefordringar		4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		**12**	**12**
Summa anläggningstillgångar		**31 314**	**31 213**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	34	31
Derivatinstrument	19	43	145
Övriga fordringar		115	217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111	41
Summa kortfristiga fordringar		**302**	**432**
Kassa och bank		98	88
Summa omsättningstillgångar		**400**	**520**
Summa tillgångar		**31 714**	**31 733**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, mkr	Not	2023	2022
Eget kapital	17		
Aktiekapital		284	284
Tillskjutet kapital		4 292	4 292
Balanserad vinst		6 396	7 526
Summa hänförlig till moderbolagets aktieägare		**10 968**	**12 102**
Innehav utan bestämmande inflytande	17	**-**	**-**
Summa eget kapital		**10 968**	**12 102**
Långfristiga skulder			
Uppskuten skatteskuld	10	2 242	2 383
Övriga avsättningar	18	10	10
Skulder till kreditinstitut	19	10 570	10 781
Skuld leasing	11	72	52
Övriga långfristiga skulder		51	17
Summa långfristiga skulder		**12 887**	**13 243**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	19	6 573	5 473
Kortfristig del av leasingskuld	11	9	7
Checkräkningskredit	19	-	-
Leverantörsskulder		143	159
Derivatinstrument	19	391	0
Övriga skulder		92	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	661	599
Summa kortfristiga skulder		**7 869**	**6 388**
Summa eget kapital och skulder		**31 714**	**31 733**

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

		Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2021	**141 344**	**284**	**4 292**	**7 172**	**74**	**11 823**
Årets totalresultat				830		830
Förvärv av minoritetsandel				8	-74	-66
Transaktioner med aktieägare						
Avyttring egna aktier	87			9		9
Koncernutdelning (3,52 kr per aktie)				-496		-496
Eget kapital 31 december 2022	**141 431**	**284**	**4 292**	**7 526**	**-**	**12 102**
Årets totalresultat				-850		-850
Transaktioner med aktieägare						
Koncernutdelning (2,20 kr per aktie)				-283		-283
Eget kapital 31 december 2023	**141 431**	**284**	**4 292**	**6 393**	**-**	**10 968**

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		1 711	1 459
Central administration		-87	-90
Återläggning av kostnader och nedskrivningar		7	-
Erhållen ränta		6	2
Erlagd ränta		-392	-227
Betald skatt		-26	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**919**	**1 090**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		24	-106
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		41	178
Summa förändring av rörelsekapital		**65**	**72**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**984**	**1 162**

Investeringsverksamheten		
Investeringar i nyproduktion och ombyggnationer	-1 631	-1 332
Förvärv av fastigheter	-	-2 004
Avyttring av fastigheter	173	28
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 453**	**-3 308**
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-637	-371
Avyttring av egna aktier	-	9
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader	-	-
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-66
Nyupplåning räntebärande skulder	965	1 539
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-139	-58
Förändring av checkräkningskredit	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten 21	**479**	**1 084**
Årets kassaflöde	**10**	**-1 062**
Likvida medel vid årets början [1]	**88**	**1 150**
Likvida medel vid årets slut [1]	**88**	**88**

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

Resultaträkning moderbolaget

RESULTATRÄKNING, mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	3	226	189
Bruttoresultat		**226**	**189**
Central administration	5,6	-248	-232
Rörelseresultat		**-42**	**-43**
Finansiella intäkter	7	1 327	626
Finansiella kostnader	8	-1 414	-556
Återföring från periodiseringsfond		0	15
Erhållna koncernbidrag		39	-
Aktuell skatt	10	0	0
Uppskjuten skatt	10	74	0
Årets resultat efter skatt		**-16**	**242**

TOTALRESULTATRÄKNING, mkr	2023	2022
Resultat efter skatt	-16	242
Årets totalresultat	**-16**	**242**

Balansräkning moderbolaget

TILLGÅNGAR, mkr	Not	2023	2022
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	0	0
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i koncernföretag	13	2 552	2 362
Fordringar hos koncernföretag		16 133	16 167
Uppskjuten skattefordran	10	74	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**18 759**	**18 529**
Summa anläggningstillgångar		**18 759**	**18 529**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 978	2 760
Övriga fordringar		79	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	5
Summa kortfristiga fordringar		**3 054**	**2 774**
Kassa och bank		48	36
Summa omsättningstillgångar		**3 102**	**2 810**
Summa tillgångar		**21 861**	**21 339**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, mkr	Not	2023	2022
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	7	284	284
Reservfond		285	285
Summa bundet eget kapital		**569**	**569**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 952	3 952
Balanserat resultat		-1 576	-1 535
Årets resultat		-16	242
Summa fritt eget kapital		**2 360**	**2 659**
Summa eget kapital		**2 929**	**3 228**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		1	1
Summa obeskattade reserver		**1**	**1**
Långfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		7 071	7 139
Skulder till kreditinstitut	9	3 128	4 138
Summa långfristiga skulder		**10 199**	**11 277**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga del av långfristiga skulder	19	3 535	1 675
Skuld till koncernföretag		5 062	4 976
Leverantörsskulder		6	5
Övriga skulder		80	139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	59	38
Summa kortfristiga skulder		**8 732**	**6 833**
Summa eget kapital och skulder		**21 861**	**21 339**

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 2021	**141 344**	**284**	**285**	**3 952**	**-1 046**	**3 475**
Årets totalresultat efter skatt					242	242
Transaktioner med aktieägare						
Avyttring egna aktier	87				9	9
Kontantutdelning (3,52 kr per aktie)					-496	-496
Eget kapital 31 december 2022	**141 431**	**284**	**285**	**3 952**	**-1 293**	**3 228**
Årets totalresultat efter skatt					-16	-16
Transaktioner med aktieägare						
Avyttring egna aktier	0				0	0
Kontantutdelning (2,30 kr per aktie)					-283	-283
Eget kapital 31 december 2023	**141 431**	**284**	**285**	**3 952**	**-1 592**	**2 929**

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-42	-45
Återläggning av avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-	-
Erhållen ränta		1 227	619
Erlagd ränta		-1 018	-472
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**167**	**104**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-40	-400
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		88	522
Summa förändring av rörelsekapital		**52**	**122**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**115**	**226**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av långa fordringar		-31	-1 924
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-125	-97
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-156**	**-2 021**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-337	-371
Återköp av egna aktier		-	-
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader		-	-
Förvärv av långa skulder koncernföretag		-68	637
Nyupplåning räntebärande skulder		472	424
Amortering och köp av räntebärande skulder		-14	-17
Förvärv av checkräkningskredit		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21	**53**	**702**
Årets kassaflöde		**12**	**-1 093**
Likvida medel vid årets början[1]		**36**	**1 129**
Likvida medel vid årets slut[1]		**48**	**36**

[1] Likvida medel består av kassa och bank



Diös Fastigheter AB – Årsredovisning 2023

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

Document ID:
6B35F814A8ED4A8148B7A8A8C4B6D8B9

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

Document ID:
3B4C9B1C95C2E4097BC8CCD3C8E8A471A

Noter

Diös har förnyat presentationen av sin finansiella rapporter för 2023 för att underlätta läsningen. I noterna finns text eller tabell som förklarar innehållet i posten samt vilken redovisningsprincip som tillämpats.

● Redovisningsprinciper

Uppskattningar och bedömningar

Risker

● Klimatrisker

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på www.dios.se 22 mars 2024. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 16 april 2024. 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 i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som redovisas till verkligt värde.

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

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets reddovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Under räkenskapsåret 2023 har klassificeringen av hyresintäkter respektive serviceintäkter förändrats jämfört med föregående år. Ändringen innebär att en högre andel av företagets totala intäkter bedöms utgöra hyresintäkter. Jämförelsesåret i rapporten är omräknat enligt den nya klassificeringen. Under räkenskapsåret 2023 har ränteutgifter aktiverats på projektfastigheter enligt IAS 23 för att skapa en mer rättvisande bild av total investeringskostnad. Ränteutgifterna har beräknats på upparbetad investering vid kvartalets utgång och räntesatsen är koncernens genomsnittliga ränta vid utgången av respektive kvartal. Förändringen är inte föranledd av tillämpning av nya IFRS. Jämförelsesåret är omräknat med anledning av detta.

Nya och ändrade standarder samt tolkningar

Koncernen

Från och med räkenskapsåret 2023 tillämpar koncernen ett antal nya standarder och tolkningar. Ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper har påverkat redovisningsprinciper och notupplysningar. Övriga nya eller ändrade standarder och nya tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2023. Ändrade och nya IFRS-standarder som träder i kraft fr.o.m. 1 januari 2024 eller senare, bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolaget

Förändringarna i RFR 2, som gäller från räkenskapsåret 2023, 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 2024 eller senare, förväntas inte få någon väsentlig påverkan när de tillämpas för första gången.

Klimatförändring

I den finansiella rapporten har hänsyn tagits till påverkan från klimatförändringar enligt TCFD-analysen, se hänvisningar på sidan 86. 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 9.

Uppskattningar och bedömningar

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

Koncernredovisning

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

Kassaflödesanalys

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

NOT 2 SEGMENTSRAPPORTERING

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

Redovisningsprincip

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

NOT 2 SEGMENTSRAPPORTERING

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund/Åre		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
Indelat per affärsenhet, mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter[1]	401	343	221	200	346	309	386	369	332	272	232	197	362	329	2 236	2 029
Serviceintäkter[1]																
Tekoundrahdade	23	27	12	10	15	13	23	21	17	14	12	11	22	19	126	114
Tekoundrahdade	17	7	14	10	1	1	7	10	8	6	8	8	14	12	80	65
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparation och underhåll	-15	-15	-7	-8	-11	-11	-13	-15	-10	-10	-6	-8	-10	-10	-72	-77
Tekoundrahdade kostnader	-51	-49	-22	-22	-34	-37	-52	-51	-29	-27	-32	-29	-33	-31	-253	-246
Fastighetsskatt	-19	-14	-13	-12	-20	-19	-20	-20	-21	-20	-18	-12	-25	-24	-132	-123
Övriga fastighetskostnader	-40	-32	-26	-24	-36	-33	-56	-49	-33	-30	-24	-19	-36	-33	-259	-220
Fastighetsadministration	-13	-13	-8	-8	-9	-10	-17	-16	-10	-9	-7	-8	-12	-11	-77	-74
Driftöverskott	**303**	**252**	**180**	**156**	**260**	**222**	**265**	**246**	**249**	**195**	**167**	**140**	**282**	**249**	**1 711**	**1 469**
Ofördelade poster																
Centraladministration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-89	-90
Finansnetto[2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-320	-273
Förvaltningsresultat[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**303**	**1 106**
Värdeförändringar																
Fastighet, realiserad	7	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	9	-	-	8	10
Fastighet, orealiserad[3]	-240	75	-149	62	-301	8	-301	-60	-210	-113	-135	-25	-157	-123	-1 393	-175
Ränteswappar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-481	104
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-863**	**1 045**
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-26	-16
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141	-199
Årets resultat															**-960**	**830**
Uthyrningsbar area, kvm	296 068	318 939	175 806	159 365	277 686	276 127	322 194	315 090	219 179	225 835	167 248	179 363	210 845	211 009	1 621 351	1 622 607
Hyra, kr/kvm	465	403	271	245	406	365	462	427	376	326	280	245	407	370	2 366	2 276
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	92	91	91	89	90	90	94	90	89	90	85	93	92	91
Omsättningsgrad, %	73	68	72	69	73	69	65	65	71	66	62	65	72	71	70	66
Förändringar av fastighetsbeståndet																
Fastighetsbeståndet 1 januari	5 316	4 301	3 149	2 316	4 873	4 545	4 976	4 690	4 747	4 721	3 271	2 253	4 804	4 563	31 136	27 906
Förvärv	-	545	-	68	-	172	-	154	-	-	-	349	-	118	-	2 006
Investeringar nyan- och ombyggnad	540	396	176	102	120	148	159	192	246	139	76	108	269	245	1 831	1 392
Försäljningar	-163	-	-	-	-	-	-1	-1	-	-	-	-17	-	-	-180	-76
Orealiserade värdeförändringar	-240	75	-149	62	-30	8	-301	-60	-210	-113	-135	-25	-157	-123	-1 393	-175
Fastighetsbeståndet 31 december	**5 458**	**5 316**	**3 175**	**3 149**	**4 801**	**4 873**	**4 836**	**4 976**	**4 785**	**4 747**	**3 216**	**3 271**	**4 947**	**4 804**	**31 215**	**31 136**

Avrundningar kan medföra att kolumnsummor inte summerar

[1] Jämförelsetalen är omräknat med anledning av omklassificering mellan hyresintäkter och serviceintäkter

[2] Jämförelsetalen är omräknat med anledning av skattverkade räntesatser

NOT 3 INTÄKTER

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick till 2 666 mkr (2 376) medan bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 184 mkr (204). Med hyresvärde avses erhållna intäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg. Intäkterna (hyres- och serviceintäkter) för koncernen uppgick till 2 504 mkr (2 209) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 10,2% jämfört med förgående år. Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt serviceintäkter. Serviceintäkterna uppgick till 208 mkr (179). Vi har ingen hyresgäst som står för mer än 10 procent av koncernens intäkter.

Vakansen uppgick till 7 procent (9) för ekonomisk vakansgrad. Nettouthyrningen för året uppgick till 19 mkr (77).

INTÄKTER, mkr	2023	Kr/kvm	2022	Kr/kvm
KONCERNEN				
Jämförbart bestånd	2 275		2 064	
Projektfastigheter	45		36	
Fastighetsförvärv	112		55	
Förvärvade fastigheter	32		0	
Sålda	5		10	
Kontrakterade intäkter	**2 460**	**1 517**	**2 165**	**1 260**
Övriga förvaltningsintäkter	44		44	
Summa	**2 504**		**2 209**	

Koncerninterna intäkter i moderbolaget avser fakturerad förvaltning och management fees.

INTÄKTER, mkr	2023	2022
MODERBOLAGET		
Koncerninterna intäkter	206	189
Övriga intäkter	-	-
Summa	**206**	**189**

Kontraktförfallostrukturen för fastighetsbeståndet framgår av tabellen till höger.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2023

	För-falloår	Tecknade avtal	Uthyrd area, kvm	Kontrakts-värde, mkr	Andel av värdet, %
Lokalhyresavtal	2024	1 018	204 414	322	13
	2025	615	285 617	473	19
	2026	667	235 721	426	17
	2027	434	193 415	334	12
	2028+	249	372 010	676	27
Summa		**3 177**	**1 280 927**	**2 199**	**89**
Bostadshyresavtal		2 535	152 100	224	9
Övriga hyresavtal		2 148	-	33	3
Summa		**7 630**	**1 433 026**	**2 457**	**100**

Redovisningsprincip

Diös intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter i samband med uthyrning av lokaler, bostäder och övriga hyresavtal inklusive index samt vidaredebitering av investeringar och fastighetsskatt. Intäkter från hyresavtal redovisas och klassificeras som operationella leasingavtal i enlighet med IFRS 16. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med hyresavtal, vilket medför att endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Serviceintäkter består av tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning med mera. Intäktsredovisning i resultaträkningen sker när tjänsten är utförd. Vår bedömning är att vi i egenskap av fastighetsägare i allt väsentligt utgör huvudman och ej agent avseende serviceintäkter. Intäkterna redovisas till ett belopp som återspeglar den ersättning vi förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa tjänster utifrån gällande avtal. Betalningsvillkor sker enligt gällande avtal där hyra betalas i förskott enligt avtalad periodicitet. Under räkenskapsåret 2023 har klassificeringen av hyresintäkter respektive serviceintäkter förändrats jämfört med föregående år. Ändringen innebär att en högre andel av företagets totala intäkter bedöms utgöra hyresintäkter. Jämförelsesåret är omräknat enligt den nya klassificeringen.

Risk hyresintäkter

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

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

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

FASTIGHETSKOSTNADER, mkr	2023	kr/kvm	2022	kr/kvm
KONCERNEN				
Driftkostnader	538	314	463	287
Reparations- och underhållskostnader	72	44	77	47
Fastighetsskatt	132	81	124	76
Fastighetsadministration	91	50	73	45
Summa	**793**	**489**	**740**	**456**

Risk fastighetskostnader

Taxebundna kostnader som inte är reglerade i hyresavtal, liksom oförutsedda eller säsongsrelaterade reparations- och underhållskostnader, utgör uppenbara risker. Risk för ökade kostnader hanteras genom översyn av möjligheterna till vidarefakturering och/eller indexuppräkning i hyresavtalen. En långsiktig strategi för elinköp ger förutsägbara kostnader för el i upp till fem år i förväg, vilket är gynsamt i tider av volatila elpriser. Vidare återfinns 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.

NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2023		2022	
		varav män		varav män
Moderbolaget	162	56%	153	53%
Övriga bolag	5	60%	5	0%
Koncernen	**167**	**56%**	**161**	**57%**

SJUKFRÅNVARO, %	2023	2022
Sjukfrånvaro (AR)	3,2	4,2
Varav kvinnor	4,1	4,5
Varav män	2,7	3,9

LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, tkr	2023 Löner och ersättningar	2023 Sociala kostnader	2022 Löner och ersättningar	2022 Sociala kostnader
Moderbolaget	108 692	36 222	89 702	32 301
varav pensionskostnader[1]	(11 367)	(2 776)	(11 846)	(2 827)
Övriga bolag	1 194	338	2 064	498
varav pensionskostnader	(32)	(6)	(39)	(7)
Koncernen	**110 156**	**35 559**	**101 766**	**32 490**
varav pensionskostnader[2]	(11 563)	(2 782)	(11 885)	(2 834)

[1] Av moderbolagets pensionskostnader avser 744 tkr (1 024) vd
[2] Av koncernens pensionskostnader avser 744 tkr (1 054) vd

Vid utgången av 2023 bestod styrelsen i moderbolaget av 6 ledamöter (6) varav 2 kvinnor (2). Antal ledande befattningshavare i moderbolaget uppgick till 7 personer (6) varav 3 (3) var kvinnor. Övriga bolag avser vårt koncept Pick-Pack-Post.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på en kombination av Diös resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna och är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2023 har avsättning skett med totalt 3 403 tkr.

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

	2023 Styrelse och vd	2023 Övriga anställda	2022 Styrelse och vd	2022 Övriga anställda
Moderbolaget	7 766	101 256	7 565	92 148
varav tantiem och dylikt	-	-	-	-
Övriga bolag	-	1 764	-	2 282
varav tantiem och dylikt	-	-	-	-
Koncernen	**7 871**	**102 284**	**7 565**	**94 209**
varav tantiem och dylikt	-	-	-	-

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER 2023, tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersätt-ning	Summa	Lagstadgade soc. avg. och löneskatt
Styrelsens ordförande	400	-	-	-	400	44
Övrig styrelse	1 000	-	-	-	1 000	314
Verkställande direktören	4 631	461	744	450	6 286	1 844
Övriga ledande befattningshavare	9 425	706	2 269	1 694	14 094	3 607
Summa	**15 506**	**1 190**	**3 014**	**2 144**	**21 854**	**5 906**

Sociala avgifter och löneskatt till övriga anställda i moderbolaget uppgår till 28 747 tkr (28 499)

ERSÄTTNINGAR 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	98
Övrig styrelse	958	-	-	-	958	301
Verkställande direktören	4 370	434	1 084	300	6 218	1 865
Övriga ledande befattningshavare	3 246	514	2 742	1 350	12 855	3 282
Summa	**13 961**	**978**	**3 829**	**1 650**	**20 408**	**5 509**

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE, tkr	2023	2022
Bob Persson	400	377
Ragnhild Backman	200	192
Anders Nielsen	67	192
Peter Strand	200	192
Tobias Lönnevall	200	192
Erika Olsén	200	192
Per-Ingemar Persson	133	192
Summa	**1 400**	**1335**

Ersättning styrelse

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. Vid årsstämman 2023 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 2023-05-01 till och med 2024-04-30.

Ersättning koncernledning och vd

Med koncernledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar av ledningsgruppen. Övriga ledande befattningshavare bestod av 6 personer. Ersättning samt förmåner till vd beslutas av bolagets styrelse och ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med bolagets styrelse. Rörlig ersättning för vd och ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till fyra månadslöner. Inga aktierelaterade ersättningar förekommer. Information om bolagets incitamentsprogrammet finns i Ersättningsrapporten för 2023. För 2023 utgår rörlig ersättning till bolagets vd om 591 tkr (300). 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 vds sida 4 månaders uppsägningstid. Ersättning under uppsägningstiden avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid tidpunkten gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år och uppsägningstiden är ömsesidigt 3-6 månader mellan bolaget och den anställde.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda

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

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att de rättsliga eller informella förpliktelserna begränsas till det belopp som bolaget har accepterat att bidra med. Storleken på den anställdes ersättningar efter

avslutad anställning beror på de avgifter som koncernen betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sålunda är det den anställde som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer, vilka omfattas av flera arbetsgivare. Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta. 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.

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

NOT 6 CENTRAL ADMINISTRATION

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

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR TILL REVISORER, tkr	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERBOLAGET 2023	MODERBOLAGET 2022
Deloitte				
Revisionsuppdrag	2 423	2 083	2 420	2 363
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	263	270	260	270
Skatterådgivning	74	203	74	206
Andra uppdrag	-	4	-	4
Summa	**2 760**	**2 560**	**2 754**	**2 514**

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

FINANSIELLA INTÄKTER, mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Ränteintäkter	121	4
Övriga finansiella intäkter	7	0
Summa	**128**	**4**
MODERBOLAGET		
Ränteintäkter från koncernföretag	1 112	619
Utdelningar från dotterbolag	100	100
Koncernbidrag	-	81
Ränteintäkter, övriga	115	28
Summa	**1 327**	**828**

Redovisningsprincip

Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. För moderbolaget redovisas i finansiella intäkter även erhållen och anticiperad utdelning. Utdelning redovisas som intäkt när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. I jämförelseåret 2022 ingår även erhållna koncernbidrag, under 2023 har de omklassificerats till bokslutsdispositioner. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden. Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

FINANSIELLA KOSTNADER, mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Räntekostnader[1,2]	815	249
Övriga finansiella kostnader	31	29
Summa	**847**	**277**
MODERBOLAGET		
Räntekostnader från koncernföretag[1]	694	372
Räntekostnader[1]	686	109
Övriga finansiella kostnader	22	23
Koncernbidrag	-	57
Summa	**1 414**	**559**

[1] Huvudsakligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
[2] Jämförelseåret är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter

Redovisningsprincip

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas inte som en finansiell kostnad utan aktiveras i balansräkningen som förvaltningsfastigheter. Finansiella kostnader resultatförs i den period de avser. Finansiella kostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar under dessa avtal resultatförs i den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal, vilka istället redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen. I jämförelseåret 2022 ingår även lämnade koncernbidrag, under 2023 har de omklassificerats till bokslutsdispositioner.

Under 2023 har ränteutgifter aktiverats på projektfastigheter för att skapa en mer rättvisande bild av total investeringskostnad. Ränteutgifterna har beräknats på uppartetad investering vid kvartalets utgång och räntesatsen är koncernens genomsnittliga ränta vid utgången av respektive kvartal. Jämförelseåret i rapporten är omräknat med anledning av detta.

Ränterisk

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

RÄNTEKOSTNAD 2023 INKL. VÄGD

GENOMSNITTLIG RÄNTA, mkr	Belopp	Årskostnad	Vägd genomsnittlig ränta,%
KONCERNEN			
Räntebärande skuld[1]	16 386	845	5,1
Outnyttjat utgivna kreditfaciliteter[2]	346	4	0,0
Finansiella instrument[3]	7 375	-113	-0,7
Summa		**736**	**4,4**

[1] Räntebärande skuld exklusive eventuella förskottsbetalningar, så kallad option
[2] Kostnad för outnyttjat kreditutrymme beräknad enligt avtalad marginal med 0,92 procentenheter
[3] Avser swappar

NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER, mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar	8	10
Orealiserade värdeförändringar	-1 393	-175
Summa	**-1 385**	**-165**

	KONCERNEN	
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, mkr	**2023**	**2022**
INGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	31 136	27 636
Förvärv	-	2 004
Investeringar i befintliga fastigheter[1]	1 683	1 332
Försäljningar	-260	-76
Värdeförändring, orealiserad	-1 363	-175
Summa	**31 215**	**31 136**

[1] Jämförelsetalet är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter

FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT 2023-12-31, mkr	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Summa
Dalarna	3 134	617	329	25	1 003	5 458
Gävle	785	669	260	92	369	3 175
Sundsvall	2 660	721	406	0	873	4 801
Årsta/Östersund	2 573	1 171	758	152	141	4 835
Skellefteå	2 065	662	162	38	253	3 215
Umeå	3 383	839	254	97	567	4 786
Luleå	3 382	1 247	186	0	119	4 847
Summa	**19 048**	**5 735**	**2 707**	**407**	**3 315**	**31 215**

FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT 2022-12-31, mkr	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Summa
Dalarna	3 160	633	365	26	889	5 216
Gävle	1 724	710	274	92	348	3 148
Sundsvall	2 625	701	429	0	914	4 873
Årsta/Östersund	2 537	1 177	378	151	139	4 976
Skellefteå	1 990	690	172	96	323	3 271
Umeå	3 273	672	210	38	551	4 747
Luleå	3 353	1 268	240	0	122	4 804
Summa	**18 798**	**5 875**	**2 772**	**403**	**3 286**	**31 136**

PÅGÅENDE STÖRRE INVESTERINGAR MED INITIAL INVESTERINGSVOLYM >10 MKR 2023-12-31	Segment	Kategori	Investering, mkr	Investerat under 2023, mkr	Kvar att investera, mkr	Färdigställd
Fregatten 1	Dalarna	Kontor	555	7	1	2024
Vinden 1	Dalarna	Övrigt	484	339	65	2024
Bilen 6	Luleå	Övrigt	245	57	188	2025
Bilen 4	Luleå	Kontor	205	93	53	2024
Valen 17	Umeå	Kontor	205	117	89	2024
Bilen 7	Luleå	Övrigt	200	4	196	2025
Persson 1:423	Luleå	Kontor	82	50	3	2024
Andersberg 4:68	Gävle	Kontor	65	65	75	2024
Glädjen 4	Sundsvall	Kontor	61	55	3	2024
Kanelet 20	Dalarna	Kontor	57	3	3	2024
Börjemasonen 10	Sundsvall	Kontor	27	25	1	2024
Vattenmannen 3	Luleå	Kontor	22	1	1	2024
Aeolus 5	Sundsvall	Övrigt	23	23	0	2024
Rocan 4	Östersund/Åre	Kontor	13	2	1	2024
Signo 10	Dalarna	Kontor	71	12	0	2024
Gatten 21	Luleå	Kontor	11	10	0	2024
Sirius 25	Skellefteå	Övrigt	11	10	2	2024
Hattmakaren 13	Dalarna	Övrigt	10	12	0	2024
Summa				**864**		

Under året har 4 fastigheter (10) avyttrats och inga fastigheter (28) har förvärvats.

Den negativa orealiserade värdeförändringen förklaras främst av högre direktavkastningskrav för hela beståndet, vilket grundar sig i högre marknadsräntor och därmed generellt högre finansieringskostnader.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, %	2023	2022
Genomsnittligt direktavkastningskrav vid årets utgång	5.11	5.74

För information om pantsatta fastigheter, se not 23.

Redovisningsprincip

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

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

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

Under 2023 har ränteutgifter aktiverats på projektfastigheter enligt IAS 23 för att skapa en mer rättvisande bild av total investeringskostnad. Ränteutgifterna har beräknats på upparbetad investering vid kvartalets utgång och räntesatsen är koncernens genomsnittliga ränta vid utgången av respektive kvartal. Jämförelsesåret i rapporten är omräknat med anledning av detta.

Värderingsmetod

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

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

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

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

Värderingsparametrar

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

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

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER FASTIGHETSKATEGORI, %	2023	2022
Kontor	6,1	5,8
Butik	6,5	6,7
Bostäder	4,6	4,4
Industri/lager	6,3	5,8
Övriga	6,1	5,8

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER SEGMENT, %	2023	2022
Dalarna	6,2	5,9
Gävle	6,2	5,8
Sundsvall	5,1	5,7
Östersund/Åre	6,2	5,8
Umeå	5,9	5,5
Skellefteå	6,0	5,6
Luleå	6,3	5,9

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

KPI-JUSTERINGAR, %	2023	2022
KPI oktober	3,5	10,9

Uppskattningar och bedömningar

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

VÄRDERINGSANTAGANDEN	Kontor		Butik		Bostäder		Industri/lager		Övriga	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresvärde, kr per kvm	1 327	1 745	1 933	1 868	1 464	1 422	805	789	1 589	1 532
Drift & underhåll, kr per kvm	388	368	512	477	479	459	248	227	353	345
Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	6,1	5,8	6,5	6,1	4,9	4,4	6,8	5,8	6,7	5,8
Kalkylränta för diskonterat framvärde %	8,3	8,2	9,0	8,6	7,4	6,9	8,8	8,3	8,5	8,2
Långsiktig vakans %	6,2	6,3	6,3	6,5	3,2	3,5	9,7	10,1	5,0	5,9

Värderingsmodellen tillämpar en kalkylperiod om 10 år eller längre om faktiska avtal som löper längre än 10 år finns. Ingångsvärdena är fastighetsspecifika.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSKATEGORI, mkr	Kontor		Butik		Bostäder		Industri/lager		Övriga		Totalt	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	345	-345	304	-304	134	-134	60	-60	145	-145	1 288	-1 288
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-323	323	-124	124	67	-67	23	-23	-73	73	-525	525
Direktavkastning, +/- 0,5%-enheter	-750	863	-283	351	-124	178	-39	51	-150	194	-1 347	1 662
Kalkylränta +/- 0,5%-enheter	-596	828	-253	265	91	95	-29	31	-128	135	-1 069	1 154
Långsiktig vakansgrad, +/- 1%-enheter	-210	210	-97	97	-16	19	-9	9	-35	33	-367	368

Med stöd av historisk utveckling bedöms förutsättningarna i känslighetsanalyserna ovan att väsentligt vara rimliga för respektive fastighetskategori.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetsvärde: %		
	-7,5	0,0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	28 874	31 219	33 563
Soliditet, %	29,4	31,6	33,7
Belåningsgrad, %	58,8	54,9	50,8

Risk fastighetsvärde

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

Klimatrelaterade risker

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

NOT 10 AKTUELL SKATT OCH UPPSKJUTEN SKATT

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
SKATTEKOSTNAD, mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-28	-16	0	0
Uppskjuten skatt	141	-199	74	-
Summa	**113**	**-215**	**74**	**0**

KONCERNEN, mkr	2023 Underlag redovisat skatt	2023 Underlag uppskjuten skatt	2022 Underlag aktuell skatt	2022 Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	903		908	
Omvärderingar	-179	119	-955	95
Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-348	348	-311	311
Ej avdragsgill ränta	-407	-	-420	-
Övriga skattemässiga justeringar	110	227	-420	559
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**139**	**694**	**235**	**966**
Försäljning fastigheter	0	-8	0	-9
Värdeförändring fastigheter	0	-2 376	0	-150
Skattepliktigt resultat före skattereduktion för inventarier	**139**	**-690**	**235**	**806**
Uppskjuten skatt hänförlig till skattereduktion för avskrivningar inventarier 2021	0	0	-156	156
Skattepliktigt resultat	**139**	**-690**	**79**	**962**
Skattepliktigt resultat	**139**	**-690**	**79**	**962**
Skatt 20,6%	-28	141	-16	-199
Årets skatt enligt resultaträkningen	**-28**	**141**	**-16**	**-199**

Diös redovisade skatt är lägre än nominell skatt. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat uppgår till -13 procent (21).

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
SKATTEKOSTNAD, mkr	2023	2022	2023	2022
Årets resultat före skatt	-963	1 045	-90	242
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	199	-215	19	-50
Skatt hänförlig ändrad beskattning	0	0	-	-
Skatteeffekt justeringsposter				
Skatt avseende skattereduktion inventarier	0	0	0	0
Försäljning fastigheter	0	-2	0	0
Ej avdragsgill räntekostnad ägarlån	-84	-4	38	29
Övrigt	-2	2	16	21
Skatt på årets resultat	**113**	**-215**	**74**	**0**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN / SKATTESKULD, mkr	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skattesköld hänförligt till temporära skillnader fastigheter	-2 203	-2 257	-	-
Uppskjuten skattefordran/skattesköld hänförligt till övriga poster	-34	-126	74	-
Summa uppskjuten skattefordran/skattesköld	**-2 242**	**-2 383**	**74**	**-**

Värdet av uppskjuten skattefordran/skuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Redovisade temporära skillnader på fastigheter uppgick till 10 718 mkr (10 956) med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 5 147 mkr (5 239). Övriga uppskjutna skatter beräknas till större delen på obeskattade reserver och derivat. I räkenskaperna har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt beräknas till 20,6 procent. Förändring av uppskjuten skatt har i sin helhet redovisats i koncernens resultaträkning.

Redovisningsprincip

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

NOT 11 LEASING

De leasingåtaganden som återfinns avser i allt väsentligt leasing avseende tomträttsavgälder, arrendeavgifter och leasing avseende fordon. Tomträttsavgälder är fördelade över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Diös hade vid 2023 års utgång 16 (16) fastigheter upplåtna med tomträtt. Vidare har Diös åtaganden gällande leasing av fordon. Dessa avtal sträcker sig i genomsnitt 3 år och de redovisas till nyttjanderättens ingående värde med avdrag för avskrivningar samt en finansiell kostnad. Det totala kassautflödet hänförligt till leasingavtal under året uppgick till 11 mkr (4).

BELOPP REDOVISADE I BALANSRÄKNINGEN, mkr	Tomträtter	Arrende-avgifter	Bilar	Övrigt	Totalt
KONCERNEN					
1 januari 2023	37	1	22	0	59
Förvärv	-	22	3	-	25
Omvärdering	5	-	-	-	5
Avskrivningar	-	-1	-5	-	-7
Summa	**42**	**21**	**19**	**0**	**82**

LEASINGSKULD REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN, mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Kortfristig skuld	9	7
Långfristig skuld	74	52
Summa	**82**	**59**

BELOPP REDOVISADE I RESULTATRÄKNINGEN, mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	7	4
Räntekostnader för leasingskulder	4	4
Kostnader hänförliga till kortfristiga leasingavtal	1	0
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	1	1
Kostnader hänförliga till variabla leasingavgifter	-	0

FRAMTIDA LEASINGBETALNINGAR, mkr	2023	2022
KONCERNEN		
År 1	11	4
År 2–5	48	16
Senare än 5 år	23	39
Summa	**82**	**59**

Redovisningsprincip

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

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

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

NOT 12 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, mkr	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERBOLAGET 2023	MODERBOLAGET 2022
Ingående anskaffningsvärde	53	47	7	7
Årets anskaffning	1	6	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**54**	**53**	**7**	**7**
Ingående avskrivningar	-47	-46	-7	-7
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-2	-1	0	0
Utgående ack. avskrivningar	**-49**	**-47**	**-7**	**-7**
Summa	**5**	**6**	**0**	**0**

Redovisningsprincip

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

Följande avskrivningar tillämpas för moderbolag och koncernen:

Inventarier och fordon 10–20%

Kontorsinventarier 20%

Datorer 33%

NOT 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, mkr	2023	2022
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	2362	2236
Nedskrivningsomsättning	-	-
Inköp/avyttring	190	97
Summa	**2552**	**2362**

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.

DOTTERBOLAG	Org.nr	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde, mkr
Diös Fastigheter I AB	556534-4936	Östersund	100	16
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	160
Diös Fastigheter V AB	556571-9639	Östersund	100	35
Diös Fastigheter VI AB	556561-0691	Östersund	100	188
DiösFastigheter Parkering AB	556569-5493	Östersund	100	2
Åre Centrum AB	556524-4678	Åre	100	155
Fastighets AB Upprum	556671-2819	Östersund	100	42
Diös Obligation Holding AB	556912-4471	Östersund	100	99
Plock Park och Postgatan i Sverige Holding AB	556900-9279	Östersund	100	3
Diös Gamla Bergsskolan AB	556941-8556	Östersund	100	364
Diös Struktur 1 AB	556967-1972	Östersund	100	920
Summa				**2 552**

Redovisningsprincip

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

NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAM VERKSAMHET, mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	7	7	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**7**	**7**	**-**	**-**
Bokfört värde	**7**	**7**	**-**	**-**

Bolagsnamn, org.nr.	Säte	Kapital-andel i %	Bokfört värde
Fastighetsaktiebolaget Nolkorn, 556483-6337[1]	Härnösand	50,0	0,5
Gun Samfällighetsförening, 716415-4358[2]	Skellefteå	25,0	6,5
Summa			**7,0**

[1] Dios intressent i Fastighetsaktiebolaget Nolkorn ägs indirekt via Diös Norrland AB
[2] Dios intressent i Diös samfällighetsförening ägs indirekt via Diös Skellefteå AB och Diös Fastigheter Syd AB

INTRESSEFÖRETAGENS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (100%), mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Resultaträkning		
Hyresintäkter	4	5
Driftöverskott	2	2
Årets resultat	**1**	**1**
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	7	8
Omsättningstillgångar	11	10
Summa tillgångar	**18**	**18**
Eget kapital	16	14
Långfristiga skulder	1	2
Övriga skulder	2	2
Summa eget kapital och skulder	**18**	**18**

SAMMANDRAG AV VÅR ANDEL AV RESULTAT OCH STÄLLNING I GEMENSAM VERKSAMHET, mkr	2023	2022
Resultaträkning		
Rörelsekostnader	-1	-1
Finansnetto	2	1
Skatt	-1	0
Årets resultat	**1**	**0**
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	653	267
Omsättningstillgångar	62	658
Summa tillgångar	**703**	**925**
Eget kapital	134	132
Långfristiga skulder	556	786
Övriga skulder	13	507
Summa eget kapital och skulder	**703**	**925**

Gemensam verksamhet

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

Under året har en obligation om 284 mkr förfallit. En ny obligation om 360 mkr har emitterats via Svensk FastighetsFinansiering AB.

Den effektiva räntan för alla utestående obligationer per 2023-12-31 var 4,76 procent.

Redovisningsprincip

Ett bolag redovisas som intresseföretag då vi innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar.

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

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV, mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1	1	0	0
Förvärv	-	-	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-
Omklassificering	-1	0	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**0**	**1**	**0**	**0**
Bokfört värde	**0**	**1**	**0**	**0**

Bolagsnamn, org nr	Säte	Kapitalandel, %	Bokfört värde
Destination Östersund AB, 556736-5562	Östersund	44	0
Offentlastrandekonomisk förening, 769606-0719	Örnsköldsvik	6,2	0
Åre Destination AB, 556171-5961	Åre	2,4	0
Summa			**0**

NOT 16 KUNDFORDRINGAR

KUNDFORDRINGAR, mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Åldersfördelade kundfordringar		
Kundfordringar ej förfallna samt förfallna upp till 30 dagar	19	25
Kundfordringar förfallna mellan 31-60 dagar	8	2
Kundfordringar förfallna mellan 61-90 dagar	1	3
Kundfordringar förfallna över 90 dagar	36	25
Reserv	-31	-24
Summa	**34**	**31**
Reserv		
Reserv vid årets början	24	22
Årets reserveringar	25	16
Återförda reserveringar	-16	-16
Konstaterade kreditförluster	-2	-1
Summa	**31**	**23**

Redovisningsprincip

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

NOT 17 EGET KAPITAL

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

Redovisningsprincip

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

AKTIEKAPITALETS FÖRÄNDRING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2005-01-01	Ingående balans	-	10 000	-	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	1 000 000	-	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 488 903	2 488 903	48 890	248 890	0,10
2005-09-22	Apportemission	1 503 750	3 992 653	150 376	399 266	0,10
2006-01-02	Fusionsemission	-	3 992 653	39 527 264	39 926 530	10,00
2006-01-02	Split	15 974 612	19 967 265	-	39 926 530	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 233 400	28 301 665	16 466 800	56 603 330	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 665	10 000 000	66 603 330	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 915	1 332 500	67 935 830	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	34 067 644	199 458	68 135 288	2,00
2010-12-22	Nyemission	3 285 486	37 353 130	6 570 972	74 706 260	2,00
2010-12-27	Nyemission	11 427	37 364 557	22 854	74 729 114	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	60 218 693	45 708 272	120 437 386	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 511 041	74 729 734	29 022 082	149 459 468	2,00
2017-01-27	Nyemission	59 629 748	134 359 482	119 259 496	268 717 964	2,00
2017-01-31	Nyemission	153 956	134 513 438	307 912	269 025 876	2,00
2021-12-31	Nyemission	7 272 727	141 786 165	14 545 423	283 571 299	2,00
2023-12-31			**141 786 165**		**283 571 299**	**2,00**

NOT 18 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2023

	Ränte- och finansiellförfall		Låneförfall	
Förfall, år	Låneb-lopp, mkr	Snittränta, %	Kreditav-tal, mkr	Utnyttjat, mkr
2024	9 286	5,3	9 732	9 572
2025	1 305	6,2	1 255	1 255
2026	5 102	5,9	4 325	3 364
2027	1 380	5,2	2 414	2 414
>2028	-	-	3 196	3 196
Summa	**17 102**	**5,6**	**17 893**	**17 102**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
RÄNTEBÄRANDE SKULDER, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Förfallodatum från balansdagen				
< 1 år	3 573	4 903	3 525	1 375
1-2 år	1 285	3 450	875	3 352
2-3 år	3 384	795	1 384	795
3-4 år	2 474	1 898	-	-
> 4 år	6 196	3 174	-	-
Summa	**17 102**	**16 270**	**6 283**	**5 823**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
CHECKRÄKNINGSKREDIT, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Beviljad kreditlimit	600	600	600	600
Outnyttjad del	600	600	600	600
Utnyttjad del	0	0	0	0

	2023-12-31			2022-12-31		
DERIVAT, mkr	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**
KONCERNEN						
Räntederivat	43	381	338	143	-	143
Bruttovärde derivat	43	381	338	143	-	143
Omfattas ej av netting	-	-	-	-	-	-
Nettovärde derivat	**43**	**381**	**338**	**143**	**0**	**143**

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

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

Ränterisk

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

					Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet		
KÄNSLIGHETSANALYS LÅNEPORTFÖLJ PER DEN 31 DECEMBER 2023, mkr	Ränte-bindning, år	Kapital-bindning, år	Årlig genom-snittränta, %	Marknads-värde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snittränte-kostnad, mkr	Förändring marknads-värdet, mkr
Låneportfölj exkl derivat	0,3	2,3	5,6[1]	17 391	0,9	154	
Derivatportfölj	2,4	-	2,7	338	-0,3	225	626
Låneportfölj inkl. derivat	**2,7**	**2,3**	**4,5**	**17 429**	**0,6**	**125**	**626**

[1] Kostnad för ovanstående räntesäkringsinstrument är inkluderat

Finansierings- och likviditetsrisk

Med likviditets- och upplåningsrisker avses risken att tillräcklig likviditet inte är tillgänglig vid önskad tidpunkt, samt att refinansiering av förfallna lån blir kostsam eller försvårad. Finanspolicyn anger att likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Koncernens likvida medel hanteras via instrument som har god likviditet eller kort löptid. Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 829 mkr (1 100), varav likvida medel uppgår till 98 mkr (88). Tillgången till likviditet bedöms vara tillräcklig för att hantera kommande 12 månaders likviditetsbehov. Framtida refinansieringsbehov hanteras i enlighet med aktuell finanspolicy.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. I syfte att sprida kreditriskerna begränsar finanspolicyn med vilka motparter, och för hur stor volym, ett avtal får ingås. Avtal ingås endast med välkända och väl genomlysta motparter där den externa kreditvärderingen är hög. Sedvanliga kreditprövningar ska genomföras innan ny hyresgäst accepteras. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde. Kreditrisken i finansiella motparter motsvaras av bokfört värde för kassa och bank. Vid årets utgång förekom inga koncentrationer avseende kundfordringar och övriga fordringar. Nedskrivning avseende kundfordringar uppgick till 10 mkr (4). De tio största kunderna stod för 18 procent (17) av omsättningen.

FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE, mkr	2023-12-31	Nivå 2
KONCERNEN		
Derivatinstrument	-338	-338
Summa	**-338**	**-338**

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

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

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

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Icke finansiella instrument	
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
KONCERNEN								
TILLGÅNGAR								
Hyresfordringar	34	31	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	191	454	-	-	-	-	-	-
Kassa och banktillgodohavanden	98	83	-	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	-	-	-	-	-	-	61	61
SKULDER	-	-	-	-	-	-	-	-
Räntederivat	-	-	338	-143	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	18 834	18 152	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	143	159	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	86	709	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	119	119
Summa	**323**	**573**	**338**	**-143**	**19 034**	**19 020**	**180**	**180**

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

	2023				2022			
LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR, 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								
Hyresfordringar	-	0	-	-	-	0	-	-
Kundfordringar	-	34	-	-	-	31	-	-
Övriga fordringar	-	20	52	-	-	61	251	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	**0**	**54**	**52**	**0**	**0**	**92**	**251**	**0**

	2023				2022			
LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR, 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	0	-
Övriga fordringar	-	134	14	-	-	240	12	-
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	**0**	**135**	**14**	**0**	**0**	**241**	**12**	**0**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska och har översatts till engelska. Vid eventuella skillnader mellan den svenska och den engelska versionen är den svenska versionen gällande.

	2023				2022			
LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA SKULDER, 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	-	143	-	-	-	159	-	-
Amortering av skulder	-	405	2 828	8 206	-	432	3 660	10 366
Räntekostnader	-	133	578	1 541	-	131	393	1 249
Derivatinstrument	-	-47	-450	-374	-	-24	-66	-84
Summa	**-**	**4 339**	**3 065**	**9 373**	**0**	**699**	**3 987**	**11 034**

	2022				2021			
LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA SKULDER, 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	-	3			-	5	-	-
Amortering av skulder	-	543	2 662	2 786	-	104	1 583	4 175
Räntekostnader	-	87	274	732	-	55	165	439
Derivatinstrument	-	-47	-450	-374	-	-24	-63	-84
Summa	**-**	**1 593**	**2 686**	**3 144**	**0**	**140**	**1 684**	**4 530**

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER, mkr	2023	2022	2023	2022
Förskottsbetalda hyror	440	405	-	-
Upplupna driftskostnader	31	30	-	-
Upplupna projektkostnader	72	-	-	-
Upplupna personalkostnader	18	25	18	25
Upplupna räntekostnader	50	9	28	6
Övriga poster	51	30	13	7
Summa	**661**	**599**	**59**	**38**

[1] Under 2022 ingick upplupna avsättningskostnader bland övriga poster.

Redovisningsprincip

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

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

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

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

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

NOT 21 FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, mkr	Bokfört värde		Ej kassaflödespåverkande förändringar			Bokfört värde
	2022	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Förvärv	Omklassificering	2023
KONCERNEN						
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10 781	965	-	-	-1 233	10 516
Kortfristig del av långfristiga skulder	5 478	-149	-	-	1 244	3 573
Checkräkningskredit	-	-	-	-	-	-
Summa	**16 259**	**816**	**-**	**-**	**8**	**17 083**

FÖRÄNDRING SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, mkr	Bokfört värde		Ej kassaflödespåverkande förändringar			Bokfört värde
	2022	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Förvärv	Omklassificering	2023
MODERBOLAGET						
Långfristiga skulder till koncernföretag	7 139	-68	-	-	-	7 071
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 138	472	-	-	-1 482	3 128
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 675	-14	-	-	1 864	3 525
Checkräkningskredit	-	-	-	-	-	-
Summa	**12 952**	**390**	**-**	**-**	**382**	**13 724**

NOT 22 SKULDFÖRVALTNING

Målet för kapitalstrukturen är en soliditet om lägst 35 procent och en belåningsgrad om högst 55 procent. Diös har en covenant på finansiella avtal som medger en räntetäckningsgrad om lägst 1,8 gånger, en soliditet om lägst 25 procent och belåningsgrad om högst 65 procent. Värdet på tillgångarna uppgick per den 31 december 2023 till 31 714 mkr (31 733). Dessa finansierades dels genom eget kapital om 10 968 mkr (12 102), dels genom skulder om 20 746 mkr (19 631), varav 17 083 mkr (16 259) var räntebärande fastighetskrediter. Finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras. Det innebär att finansiella transaktioner genomförs utifrån bedömning av koncernens behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk.

SKULDFÖRVALTNING	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 65%	54,4%
Räntetäckningsgrad	Minst 1,8 ggr	2,2 ggr
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	826 mkr i outnyttjad checkräkningskredit
Soliditet	Minst 25%	34,6%

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 23 STÄLLDA SÄKERHETER

STÄLLDA SÄKERHETER, mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Aktier i dotterbolag	7 737	8 411	2 263	2 106
Företagsinteckningar	298	299	-	-
Fastighetsinteckningar	16 335	15 523	-	-
Lån utställda för dotterbolag i koncernföretag	-	-	4 732	4 176
Summa	**24 280**	**24 173**	**7 028**	**6 282**

NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

EVENTUALFÖRPLIKTELSER, mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Borgensförbindelser till koncernföretag	-	-	10 819	10 447
Övriga eventualförpliktelser	2	2	2	2
Summa	**2**	**2**	**10 821**	**10 449**

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

NOT 25 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit, bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående, haft någon delaktighet i affärstransaktioner som varit eller är ovanliga till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2023. Transaktioner med bolagets största ägare AB Persson Invest uppgick till 1 procent (1) av bolagets inköpskostnader under året och avser leasing av personbilar. Dessa transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor. Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare framgår av not 5.

NOT 26 HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Bolaget har meddelat att vd Knut Rost kommer sluta på Diös. Han arbetar kvar som vd i bolaget under 2024 eller tills ny vd har rekryterats.

Diös avyttrar 22 bostadsfastigheter i Östersund och Gävle för 385 mkr. Frånträde sker under andra kvartalet 2024.

NOT 27 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	2 376 307 558 kr
Årets resultat	-16 247 358 kr
Summa	2 360 660 200 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	2 360 360 200 kr
Summa	2 360 660 200 kr

Per den sista december 2023 uppgick antalet registrerade aktier i Diös till 141 785 165 aktier, varav 354 218 aktier i eget förvar.

Förslag till utdelning

Inför årsstämman 2024 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas, med motivet att det skapar de bästa förutsättningarna för bolaget och aktieägarna i nuläget.

Redovisningsprincip

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

Årsredovisningens undertecknande

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

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

Östersund den 20 mars 2024

Bob Persson
Ordförande

Erika Olsén
Ledamot

Per-Gunnar Persson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Tobias Lönnevall
Ledamot

Mathias Tallbom
Arbetstagarrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2024

Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor



Kvalitet, Design och Funktionalitet präglar Diös fastigheter, exempelvis Kvarnholmen, Nacka. Fotograf: Åke Eson Lindman

Diös Fastigheter AB – Årsredovisning 2023

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

Document ID:
C8B5F414A6D4E1488F5D7E1C1B6D6B5

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

Document ID:
3B4C0B1C6C2E4D97B0B6D3C6E6D84714

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 2023-01-01 – 2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37-44. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32-70 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 2023 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 2023 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 37-44. 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 2023 upptaget till 31 215 mkr. 88 procent av fastigheterna har värderats externt per den 31 december 2023. 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 risker och riskhantering på sidorna 35-36, koncernens redovisningsprinciper på sidorna 53-54 och not 9 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen.

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av ersättningsrapporten samt sidorna 1-31, 76-102 i detta dokument men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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 direktörens förvaltning för Diös Fastigheter AB (publ) för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 handlar 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.

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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.

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 37-44 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 2023-04-18 och har varit bolagets revisor sedan 2005-05-30.

Östersund den 20 mars 2024

Deloitte AB
Richard Peters
Auktoriserad revisor

Revisorns utlåtande

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 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 76-94 varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 77.

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 sidorna 76-94 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 belås 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 20 mars 2024

Deloitte AB

Richard Peters

Auktoriserad revisor

Hållbarhetsrapport

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

Idag är hållbarhetsrapporteringen omfattande och ställer höga krav på läsaren att vara insatt i både generella och specifika hållbarhetsfrågor. Hållbarhetsrapporten utvecklas också varje år för att efterlikna den finansiella rapporten. För den ovane läsaren vill vi ge några tips:

- **Sidorna 77-82** innehåller en övergripande beskrivning av bolagets hållbarhetsarbete, styrning, mål och prioriteringar.
- **Sidorna 83-90** innehåller den mer omfattande rapporteringen av alla hållbarhetsrelaterade nyckeltal inom både personal, miljö och klimat samt styrningsfrågor. Inledningen innehåller generella principer för hållbarhetsrapportering, till exempel vilka ramverk och standarder vi förhåller oss till. Till alla tabeller och diagram finns principer, uppskattningar och bedömningar kring specifika nyckeltal, antaganden och definitioner.
- **Sidorna 91-92** innehåller rapportering enligt EU:s taxonomi.
- **Sidan 93** innehåller hänvisningar till nyckeltal som återfinns och definieras av GRI och EPRA, som är två av de standarder som vi förhåller oss till.



Johanna Olofsson, hållbarhetschef

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbara lösningar är en del av vår vardag. Vi har valt en strategi där långsiktiga beslut bygger ett attraktivt och motståndskraftigt fastighetsbestånd.

Väsentlighet och påverkan

Vår verksamhet ska bidra till en positiv samhällsutveckling där vi agerar på ett ansvarsfullt sätt för att skapa affärsmöjligheter med god kännedom om eventuell negativ påverkan. Löpande intressentdialoger och dagliga omvärldsbevakning ger oss förståelse för vår påverkan samt hur vi proaktivt skaffar oss hanteringsutrymme. Vi gör en väsentlighetsbedömning av hållbarhetsrelaterade frågor och dess relevans för oss som bolag. Väsentliga hållbarhetsfrågor utgör grunden för våra tre fokusområden: miljö och klimat, människor och schysta affärer.

Vi har åtagit oss att följa FN Global Compacts tio vägledande principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö samt affärsetik. För att bidra till FN:s globala utvecklingsmål har vi satt vetenskapligt baserade miljömål enligt Science Based Target initiative som linjerar med Parisavtalet.

Vd är ytterst ansvariga för Diös hållbarhetsfrågor där hållbarhetschef har ett operativt ansvar att driva och utveckla hållbarhetsstrategin i bolaget.

Miljö & klimat

Vi ska halvera våra egna koldioxidutsläpp till 2030 för att senast 2045 nå nettonollutsläpp. Att optimera fastigheters energianvändning samt effektivisera arbetssätt minimerar vår påverkan från materialval och minskar vårt generella resursberoende. Genom miljöcertifieringar och klimatanpassningar bygger vi en attraktivare fastighetsportfölj med lägre risk.

Väsentliga aspekter är energi- och vattenanvändning, avfall, koldioxidutsläpp och miljöcertifiering.

Människor

Medarbetarna är vår viktigaste tillgång. För att engagera och motivera våra medarbetare jobbar vi förebyggande med hälsa och välmående, säkerhet, kompetensutveckling och inkludering. Med vår People Plan lägger vi en grund till en lärande kultur och ett modigt ledarskap som skapar förutsättningar för en trygg miljö för samtliga medarbetare.

Schysta affärer

Att stå upp för ett respektfullt och korrekt verksamhetsutövande gör oss trygga i vår affär samtidigt som vi tar ansvar för vår påverkan i värdekedjan. Vi utgår ifrån vår uppförandekod och gällande affärspraxis för att driva ansvarsfulla affärer.

De väsentliga aspekter som detta område fokuserar på är ekonomisk utveckling över tid och antikorruption.

Vår långsiktiga affär

Ökad förståelse utifrån risker och möjligheter

Identifiering av hållbarhetsrisker är en förlängning av vårt ordinarie riskarbete där vi bedömer sannolikhet och konsekvenspåverkan. Fysiska risker och omställningsrisker till följd av klimatförändringar kan innebär stora finansiella riskerna för fastighetsbolag. Dessa risker finns med i bolagets årliga riskrevisionsarbete.

Vi ser redan idag att arbetet utifrån TCFD:s upplysningskrav ger oss möjlighet att fatta informerade beslut, agera framåtlutat mot kommande regelverk samt bibehålla konkurrenskraft i ett föränderligt samhälle. Regionala klimatriskanalyser ger oss möjlighet att arbeta vidare med att upprätta konkreta aktiviteter och rutiner för att underlätta omställningen till en robust, klimatanpassad verksamhet. Lokala karteringar ger förvaltningen bättre verktyg att arbeta vidare med inventeringen av det totala beståndet på fastighetsnivå och skapa proaktiva förvaltningsrutiner.

Ansvar och styrning

Vi ska som bolag följa gällande lagar och direktiv samt linjera med rådande branschpraxis. Som bolag sätter vi stort värde i vår värdegrund där vi ska vara enkla, nära och aktiva.

Processer och styrdokument

För att säkerställa ett korrekt agerande mot människor och miljö har vi ett arbetssätt som stöttas av styrdokument och processer som stärker ett affärsetiskt agerande och vår affär. Styrdokument på policynivå är beslutade, godkända av styrelsen och publicerad på vår hemsida. Vår uppförandekod förmedlar etiska värderingar och affärsmässiga principer till medarbetare, leverantörer, affärspartner och ägare samt ger vägledning i det vardagliga arbetet. Uppförandekoden stöttar medarbetare och leverantörer som ska representera Diös genom att

- följa tillämpliga lagar, förordningar och internationella överenskommelser.
- agera affärsmässigt genom att ej ta emot eller överräcka otillåtna förmåner eller gåvor.
- undvika intressekonflikter, inklusive konkurrerande verksamhet, som kan skada bolaget.
- värna bolaget och andra medarbetares integritet samt skydda affärskänsliga uppgifter, data och tillgångar.

Ansvar och delegering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets riskhantering. Uppföljning sker inför fastställande av årliga verksamhetsmål för att säkerställa att arbetet med hållbarhetsrelaterade frågor fortgår enligt uppsatta mål och handlingsplaner. Styrelsens arbete beskrivs på sidan 39 i Bolagsstyrningsrapporten.

Vd och koncernledning ansvarar för att styrelsens direktiv verkställs i det operativa arbetet. Vd ansvarar för att informera styrelsen om utvecklingen. Hållbarhetschefen har genom delegation det operativa ansvaret att driva hållbarhetsfrågor, föreslå mål, bevaka exempelvis klimatriskanalyser samt följa upp och rapportera utfall till koncernledningen.

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 som stärker vår affär och minimerar risken för oförutsedda eller potentiella risker.

Upplysningar enligt ÅRL

	Sidhänvisning
Affärsmodell	16-36, 78-81
Policy och resultat av policyn	78-81
Väsentliga risker och hur de hanteras	78-81
Resultatindikatorer	84-86

Miljö och klimat

Omvärldsfaktorer

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

Risker & möjligheter

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

Styrdokument

- Hållbarhetspolicy
- Miljöpolicy
- Policy för ansvarsfullt byggande

Mål

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

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

Vårt fastighetsbestånd är övervägande centralt placerat och utvecklas främst genom om- och utbyggnad av befintliga fastigheter eller genom förtätning av staden på redan hårdgjorda ytor. Vi strävar efter ett modernt och energieffektivt fastighetsbestånd där vi använder oss av fossilfri energi och vi vill se ett ökat samarbete framåt med våra energileverantörer för att nå gemensamma klimatmål. Genom miljöcertifieringar ställer vi krav på hur våra fastigheter ska byggas och förvaltas, material- och teknikkrav skruvas åt samt ökar fokus på återbruk där cirkulariteten minskar vår negativa påverkan.

Utsläpp

Utsläpp från investeringar

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

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

Färdplan mot halverade utsläpp

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

Direkta utsläpp, scope 1

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

Indirekta utsläpp från inköpt energi, scope 2

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

Indirekta utsläpp i värdekedjan, scope 3

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

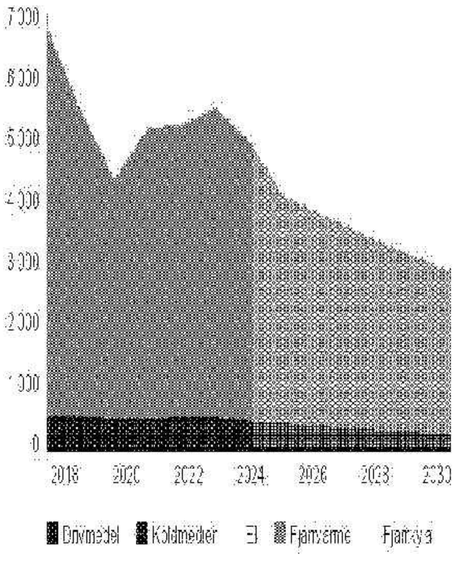
Gröna fastigheter

Strategisk förflyttning av fastighetsportföljen

Nationella byggregler och hållbarhetskrav från EU utvecklas i snabb takt och flyttar fram förväntningar samt krav på fastigheter ur ett klimat- och energiperspektiv. Gemensamma satsningar inom fastighetsbranschen skapar nya möjligheter för erfarenhetsutbyte och snabbare utveckling.

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

KLIMATMÅLSUPPFÖLJNING, STBI



All nyproduktion miljöcertifieras och vi väljer miljöcertifieringssystem utifrån ett värdeskapandeperspektiv i respektive projekt och prioriterar ett förvaltningsarbete som sätter hyresgästvärdet i fokus. EU:s taxonomi har de senaste året satt sin prägel i certifieringssystem och likriktar miljö- och klimatkrav vilket bidrar till förutsägbarhet och standardiseringar.

Klimatanpassning

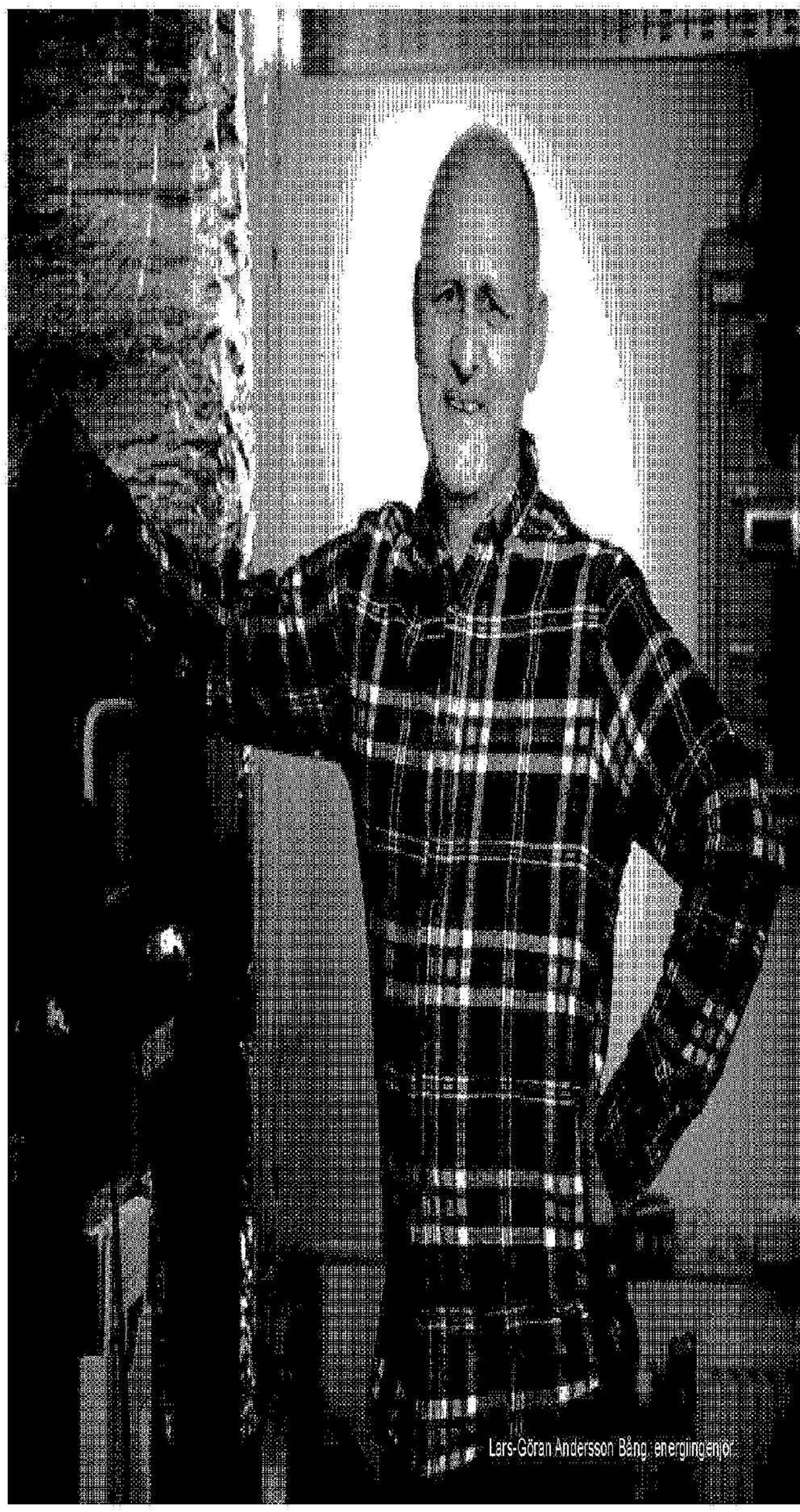
Omställning för ökad motståndskraft

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

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

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

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


Lars-Göran Andersson Bång, energingenjör

Människor

Omvärldsfaktorer

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

Risker & möjligheter

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

Styrdokument

- Uppförandekod för medarbetare
- Hållbarhetspolicy
- Likabehandlingspolicy
- Arbetsmiljöpolicy

Mål

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

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

För att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare trivs och utvecklas arbetar vi med kompetenshöjande insatser och ett modigt ledarskap. Med fokus på hälsofrämjande satsningar bibehåller vi en låg sjukfrånvaro och hög rekommendationsvilja. Jämställdhet och mångfald är viktigt för oss som bolag och genom ett aktivt arbete har vi idag en jämn könsfördelning i våra chefsled.

Medarbetare

Aktiva medarbetare och modiga ledare

Våra kontor är mötesplatsen för våra medarbetare. Det är på kontoren och i vår digitala samvaro vi bygger vidare på en god företagskultur. Genom vår kompetensarena Diös Academy erbjuder vi medarbetare att ta del av utbildningsmaterial på en digital plattform med både informativt och inspirerande innehåll. Vi kan fortsatt visa på ett högt rekommendationsvärde bland medarbetare i resultatet från våra eNPS-mätningar.

För att verka hälsofrämjande adderar vi mervärden såsom sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag samt hälsoundersökningar till våra anställda.

Under året har Transaktionschef samt IR-chef har tagit plats i koncernledningen. Vi knyter ihop hållbarhetsteamet med ekonomiteamet under IR-chef för att skapa bättre förutsättningar inför kommande rapporteringskrav.

Hälsa och säkerhet

Trygga arbetsplatser

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

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

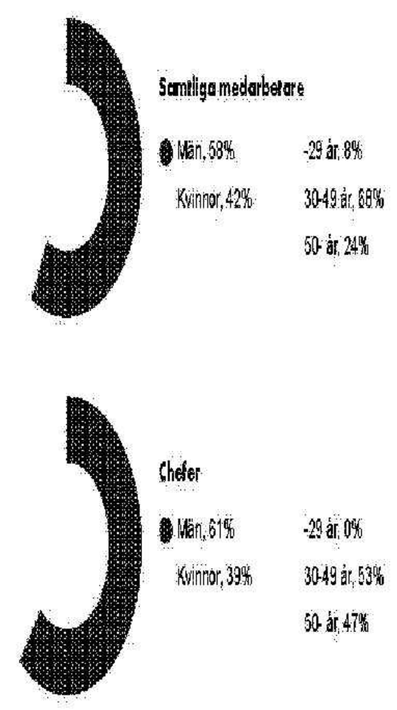
De tio principerna i FN:s Global Compact är basen för vår uppförandekod som förstärker vikten av att agera för att stödja och respektera internationella bestämmelser. Utifrån vårt inflytande som arbetsgivare och affärspart vill vi säkerställa att vi inte är inblandad i överträdelser och föregå med gott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

Våra hyresgäster

Förutsättning för vår affär

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 i 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 för året visar en stabil hög nivå om 70 poäng (72).

FÖRDELNING KVINNOR, MÄN OCH ÅLDER



Schyssta affärer

Risker & möjligheter

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

Styrdokument

- Uppförandekod för medarbetare och leverantörer
- Antikorruptionspolicy

Mål

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

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

Ett etiskt förhållningssätt främjar affären

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

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

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

Grön finansiering

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

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

Integritet och konfidentiell information

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

Samhällsansvar

Att bedriva en ansvarsfull affärsverksamhet handlar även om att bidra till det skattesystem som finansierar det svenska välfärdssystemet. Att följa gällande skatteregler och betala 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.

Värdet av en hållbar värdekedja

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

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

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

- **Fånga upp avvikelser.** Vår visselblåsartjänst samt rutiner för avvikelsehantering säkerställer tydlig och effektiv verksamhet. Tjänsten möjliggör anonym rapportering av avvikelser och är tillgänglig på vår hemsida.
- **Granskningsförfarande.** Standardiserade kontroller utifrån leverantörskeletågor och inköpsvolym genomförs löpande. Ett vidareutvecklingsarbete pågår för att säkerställa policyefterlevnad hos större leverantörer.
- **Fokus på utbildning.** Kompetenshöjande insatser för att öka medvetenheten bland medarbetare kring risker och regelverk.
- **Rutinmässig uppföljning.** En effektiv internkontroll möjliggör rapportering av insatser och utfall.

Jonas Dahlberg, fastighetsskötare, Östersund.

Principer för hållbarhetsupplysningar

Allmän information

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

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

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

Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av extern part, se revisorsutlåtande på sidan 75.

Övergripande principer

Fastigheter som omfattas

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

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

Övrig omfattning på upplysningar

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Väsentliga förändringar

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

För 2023 är väsentliga ändringarna sammanställda i tabellen nedan. För övriga omräkningar, se respektive hållbarhetsnot.

Måttetal	Värde 2022	Nytt värde	Anledning (not)
Totala utsläpp scope 2, ton CO_2e	5 208	5 361	Nya emissionsfaktorer fjärrvärme (-11)
Uts.kategori 3.3, ton CO_2e	749	891	Nya emissionsfaktorer fjärrvärme (-11)

Hållbarhetsstyrning

Ansvar, mandat och beslutsfattande

Diös styrelse fastställer bolagets affärsmodell där hållbarhet är en integrerad del. I samband med delårsrapporterna följs utfallet för prioriterade hållbarhetsmål upp. Delårsrapporter och årsredovisning, inklusive hållbarhetsrapport, godkänns av koncernledning och styrelse innan publicering. För att stärka styrelsens samlade kompetens med bäring på hållbarhetsfrågor inför kommande rapporteringskrav kommer utbildningsinsatser genomföras under 2024.

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

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

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

Systematiskt arbetssätt, riskhantering och klagomål

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

Utförlig information om ansvarsfördelning och regleringar finns i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37–42.

Intressentanalys och väsentlighet

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

Intressentdialog

Diös håller löpande dialoger med intressenter som på olika sätt påverkas av eller påverkar vår verksamhet.

Medarbetare	Möjlighet till kompetens- och karriärutveckling Hälsofrämjande förmåner Värdeskapande användning av resurser Säkra och trygga arbetsplatser	Kompetensutvecklingsinsatser, Diös Academy, Vå- och utvecklingssamtal, Aktiviteter tillsammans med Diös IF
Aktieägare	Långsiktig stabil och långsiktig totalavkastning Smart användning av resurser Bidra till hållbart företagande	Finansiella rapporter och presentationer, Energieffektiviseringsprojekt, Stabil och långsiktig totalavkastning
Hyresgäster	Aktiv fastighetsförvaltning och energioptimeringar Klok och effektiv användning av resurser Bedriva en affärsetisk verksamhet	Rondering och löpande översyn, Energi- och utvecklingsprojekt i fastigheterna, Gröna hyresavtal
Långivare och investerare	Skapa långsiktig och hållbar ekonomisk avkastning Bedriva verksamhet med finansiell stabilitet	Grön finansiering, Hållbarhetsbaserade KPI:er
Samhälle	Bidra till samhällsutveckling Minimera miljö- och klimatpåverkan Ta hand om och bidra till samhällsnära sysselsättning	Omvandling av svårvarma lokaler, Miljöcertifiering av fastigheter, Projektplatser och samarbeten med skola och universitet
Leverantörer	Effektiv nyttjande av resurser Bedriva en affärsetisk verksamhet	Upprätthållande av leverantörsdialog med fokus på teknisk förvaltning och projekt

Under 2023 påbörjades ett översynsarbete för att säkerställa att bolagets identifierade områden är fortsatt relevanta samt eventuellt addera ytterligare perspektiv utifrån kommande lagstiftning och direktiv. Resultatet från den genomförda dubbla väsentlighetsanalysen planeras presenteras inför rapporteringsåret 2025.

Miljö, klimat och resurser

HI > KOLDIOXIDUTSLÄPP

GRI 305

Målsättningar

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

MARKNADSBASERADE UTSLÄPP OCH INTENSITET	2023	2022	2018
Direkta utsläpp i scope 1, ton CO_2e	496	501	542
Indirekta energiutsläpp, scope 2, ton CO_2e	5 118	4 850	6 480
Övriga indirekta utsläpp, scope 3, ton CO_2e	800	744	844
Nettoutsläpp samtliga scope, ton CO_2e	**6 414**	**6 095**	**7 866**
Utsläppsintensitet scope 1 och 2, per kvm Atemp	3,4	3,0	3,7
Utsläppsintensitet scope 1 och 2, per kvm uthyrningsbar yta	3,6	3,3	4,3

PLATSBASERADE UTSLÄPP, ton CO_2e	2023	2022	2018
Direkta utsläpp i scope 1	496	501	542
Indirekta energiutsläpp, scope 2	12 396	12 594	14 357
Varav el	7 573	7 744	7 977
Övriga indirekta utsläpp, scope 3	800	744	844
Nettoutsläpp samtliga scope	14 098	13 839	15 743

Under 2023 ökade de fjärrvärmerelaterade koldioxidutsläppen i absoluta tal jämfört med föregående år till följd av den kalla vintern. Trots ökningen ligger den totala utvecklingen i linje med bolagets målsättning då utsläppen har minskat med 20 procent sedan basåret.

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

Princip

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

MARKNADSBASERADE UTSLÄPP, ton CO_2e	2023	2022	2018	Metodik	Emissionsfaktor	Datakälla	Kommentar
Direkta utsläpp i scope 1	**495**	**501**	**542**				
Köpta energibränslen	45	51	92	Uppmät:		Leverantörsstatistik	
Drivmedel till tjänstefordon	*44*	*48*	-	Uppmät:			Kordelmängder x Emissionsfaktor
Service- och spolbilar	*1*	*3*	-	Uppmät:			Samtliga bränslen ersatta sedan 2020
Köldmedier	450	450	450	Beräknad	Per kylmedietyp	Leverantörsspecifik	Beräknas utifrån en förväntad läckagenivå om 4 procent av total fyllnadsmängd
Indirekta energiutsläpp i scope 2	**5 119**	**4 950**	**6 480**				
Inköpt el	0,25	0,26	0,26	Uppmät:	0,06 kg CO_2e/kWh	Jämförelse	Vid beräkning av platsgenerella utsläpp används emissionsfaktor för nordiska elmix 90,4 g CO_2e/kWh
Inköpt fjärrvärme	5 019	4 721	6 480	Uppmät:	Per ort	Svensk Fjärrvärme 2022	Emissionsfaktorer för 2023 publiceras under andra halvan av 2024
Inköpt fjärrkyla	99	128	-	Beräknad	Per ort	Svensk Fjärrvärme 2022	Samma emissionsfaktor som fjärrvärme. Emissionsfaktorer för 2023 publiceras under andra halvan av 2024
Summa utsläpp scope 1 och 2	**5 613**	**5 351**	**7 022**				
Övriga indirekta utsläpp i scope 3	**800**	**744**	**844**				
3.1 Inköpta varor och tjänster	-	-	-				Fastighetsrelaterade utsläpp från skötsel och underhåll, reparation och ersättning, mindre renoveringar samt entreprenörer och tekniska konsulter
3.2 Kapitalvaror	-	-	-				Utsläpp från verksamhetsgrenar fastighetsutveckling såsom nyproduktion och ROT-projekt samt förvärv av nya fastigheter
3.3 Bränsle- och energirelaterade utsläpp	746	681	679	Uppmät:	Per ort	Svensk Fjärrvärme 2022	Emissionsfaktorer för 2023 publiceras under andra halvan av 2024
3.4 Transport och distribution	-	-	-				Utsläpp från all typ av logistik. Låg relevans för fastighetsägare
3.5 Avfallshantering	-	-	-				Utsläpp relaterade till omhändertagande och behandling av avfall genererade i verksamheten
3.6 Tjänsteresor	55	63	147				Resor med tjänstebil redovisas i scope 1
Flyg	*47*	*43*	-	Uppmät:		Leverantörsstatistik	
Tåg	*0,02*	*0,09*	-	Uppmät:		Leverantörsstatistik	
Bil	*6*	*9*	-	Beräknad	0,17 kg CO_2e/km	Energimyndigheten	Kordelmängder x Emissionsfaktor. Data från ersättningsgoda bränsle antas vara bensin om bränsleslag saknas
Egen	*1,2*	*1,0*	-	Beräknad	0,7 kg CO_2e/km	DEFRA	Antal mätare x Emissionsfaktor
3.7 Pendlingsresor	-	-	-				Utsläpp som uppstår när medarbetare reser till och från arbetet. Låg relevans för fastighetsägare
3.8 Uppströms hyrda tillgångar	-	-	-				Hyrda tillgångar som inte omfattas av scope 1 eller 2. Låg relevans för fastighetsägare
3.11 Användning av sålda produkter	-	-	-				Byggnaden som sålts under verksamhetsåret och utsläpp relaterade till återstående livscykel
3.12 Avfallshantering av sålda produkter	-	-	-				Förväntade utsläpp relaterade till avfallshantering vid nybyggnaders slutskede. Låg relevans för fastighetsägare
3.13 Uthyrda tillgångar	-	-	-				Utsläpp relaterade till hyresgästers energianvändning, avfall och resande
3.15 Investeringar	-	-	-				Indirekta investeringar eller ägande i samriskföretag. Låg relevans för fastighetsägare
Bruttoutsläpp, samtliga scope	**6 414**	**6 095**	**7 866**				
Klimatkompensation	0	0	0				
Nettoutsläpp, samtliga scope	**6 414**	**6 095**	**7 866**				

H2 › ENERGIANVÄNDNING

GRI 302

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

Målsättningar

Årlig energieffektivisering om 3 procent i jämförbart bestånd.

TOTAL ENERGIANVÄNDNING (Abs)	2023		2022	
	MWh	Fossilfritt, %	MWh	Fossilfritt, %
El	88 523	100	85 869	100
Fjärrvärme, ej normalårskorrigerad	143 814	97	119 241	96
Fjärrkyla	4 731	97	5 122	96
Egen elproduktion	1 834	100	2 045	100
Solenergi	*1 379*		*1 485*	
Vindkraft	*455*		*579*	
Total	**239 902**	**99**	**212 047**	**98**

ENERGIINTENSITET, kWh/Atemp (LFL)	2023	2022
El	43,5	44,7
Fjärrvärme, normalårskorrigerad	73,0	74,4
Fjärrkyla	12,7	15,7
Total	**129,2**	**134,7**

Arbetet med att identifiera långsiktiga energiprojekt för att effektivisera och optimera fastigheternas energiförbrukning fortlöper, ett arbete som skapar vinster för bolaget, hyresgäst och klimat. Under 2023 redovisas en energibesparing om -2,1 procent (-3,3).

Princip

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

Uppskattningar och bedömningar

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

I dagsläget kan energi som vidaredebiteras till hyresgäst inte redovisa.

H3 › VATTENFÖRBRUKNING

GRI 303-5

VATTENFÖRBRUKNING	2023
Vattenmängd, m³	291 512
Vattenintensitet, m³/uthyrningsbar yta	0,24
Områden med vattenstress, %	0

Diös verksamhet använder enbart kommunalt vatten och fastighetsbeståndet ligger inte i områden med historisk vattenstress eller framtida betydande risk.

Princip

Varm- och kallvattenförbrukning i absoluta tal. Underlag kommer från energiuppföljningssystemet. Hyresgästers vattenanvändning där de ingått eget avtal redovisas inte, inte heller vattenanvändning på byggarbetsplatser för nyproduktion.

Uppskattningar och bedömningar

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

H4 › AVFALL OCH MATERIALANVÄNDNING

GRI 302

Avfall från större projekt och nyproduktion rapporteras i EPRA-rapporten. Under 2023 var fyra projekt igång och genererade avfall på totalt 1 273 ton. Data samlas in från projektens entreprenörer.

H5 › KLIMATUPPLYSNINGAR ENLIGT TCFD

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

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

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

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

Styrning	Sida
Styrande organs tillsyn samt roll vid bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter	77, 83
Strategi	
Risker och möjligheter som identifierats på kort, medellång och lång sikt samt dess effekter på verksamhet, strategi och ekonomiska planering.	77-79, 86-87
Motståndskraften i organisationens strategi med hänsyn till klimatrelaterade scenarier, inklusive ett 2°C eller lägre-scenario.	86
Riskhantering	
Processer för att identifiera, bedöma samt hantera klimatrelaterade risker och hur processerna integreras i organisationens övergripande riskhantering.	77-79, 83-84
Mål och mätetal	
Måletal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med bolagets strategi och riskhanteringsprocess.	86-87
Redovisade utsläpp inom samtliga relevanta scope och relaterade risker.	78, 84-85
Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt uppföljning.	84-87

Gröna fastigheter

Diös kriterier för en grön fastighet är miljöcertifiering enligt BREEAM In-Use, very good eller motsvarande, ett PE-tal på ≤ 85 kWh/Atemp samt genomförd lokal klimatriskrelaterad sårbarhetsanalys.

Målsättningar

55 procent gröna fastigheter 2026.

GRÖNA FASTIGHETER, % av fastighetsvärde	2023	2022
Miljöcertifiering som uppfyller kraven i vårt gröna finansieringsramverk	33	22
Energipresterande med PE-tal ≤ 85 kWh/Atemp	52	42
Klimat- och sårbarhetsanalys på lokal nivå	51	26
Total	25	11

Generella principer

Fastigheter miljöcertifieras av extern part och följer respektive certifieringssystems krav och betygskriterier.

En fastighets primärenergital, PE-tal, anges i energideklarationen. Saknas energideklaration kan ett beräknat PE-tal användas. Finns flera byggnader på fastigheten används ett vägt PE-tal.

H6 › MILJÖCERTIFIERINGAR

CRE 8

MILJÖCERTIFIERINGAR	2023 Antal fastigheter, st	2023 Av total yta, %	2022 Antal fastigheter, st	2022 Av total yta, %
BREEAM In-Use	67	31	49	21
Varav very good eller högre	52	25	27	15
BREEAM-SE	2	2	2	2
Varav very good eller högre	2	2	2	2
Miljöbyggnad, silver	2	*	2	*
Svanen	1	0	1	0
Total	72	34	54	23

Vid årets slut var 72 fastigheter (54) miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad, Svanen, BREEAM-SE eller BREEAM In-Use. Totalt är 41 procent (37) av fastighetsvärdet miljöcertifierat och 33 procent (22) uppfyller certifieringskravet för det gröna finansieringsramverk Green Finance Framework vilket innebär betygsnivå very good eller motsvarande.

H7 › KLIMAT- OCH SÅRBARHETSANALYSER

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

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

Sannolikhet för klimatrelaterade risker: ● Högre ● Medel ● Lägre ● Ingen

Principer

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

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

Under 2023 har lokala översvämningskarteringar och sårbarhetsanalyser genomförts i förvaltningen på fastighetsnivå i ytterligare tre städer. Alla affärsenheter har nu lokala sårbarhetsanalyser för delar av sitt fastighetsbestånd där 71 procent av fastigheterna har risknivå låg eller medel för skyfall och därmed god motståndskraft.

Medarbetare

Generella principer

Anställda eller icke-anställda i företagets egen värdekedja. Antal rapporteras för tillsvidare- och visstidsanställda per 31 december 2023. Upplysningar sammanställs och säkerställs av bolagets HR-avdelning.

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

Uppskattningar och bedömningar

Svensk lagstiftning möjliggör inte för bolag att hålla register kring diskrimineringsgrundande tillhörighet. Fördelning utifrån kön och ålder redovisas i de fall informationen inte riskerar utelämna individer utifrån gruppens storlek.

H8 › MEDARBETARE

GRI 2–7 & 2-8

ANSTÄLLDA	2023 Total, st	2023 Kvinnor, %	2023 Annat, %	2022 Total, st	2022 Kvinnor, %
Tillsvidareanställning	151	41	-	157	42
Varav heltid	142	39	-	153	41
Varav deltid	4	100	-	4	100
Allmän visstidsanställning	3	67	-	3	33
Totalt antal anställda	**154**	**42**	**-**	**165**	**43**
PER AFFÄRSENHET					
Luleå	14	43	-	16	38
Skellefteå	10	30	-	10	50
Umeå	14	29	-	13	23
Sundsvall	8	50	-	9	56
Östersund/Åre	22	27	-	22	25
Dalarna	25	28	-	19	32
Varav deltid	1	100	-	1	100
Gävle	12	42	-	11	27
Huvudkontoret	54	59	-	56	57
Varav deltid	3	100	-	3	100

Arbetar samtliga vid en affärsenhet heltid redovisas inte andel deltidsanställda.

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

Det saknas underlag för att rapportera data över bolagets icke-anställda medarbetare. De roller som bemannas av motsvarande heltidsanställda är bland annat en position i koncernledningen, HR-funktioner samt affärsutvecklare. Därutöver erbjuder Diös affärsenheter möjlighet för studenter att praktisera eller skriva examensarbeten för att erbjuda insikter i yrkesvardagen på ett fastighetsbolag. Bolaget erbjuder även plats för arbetsmarknadsinsatser.

H9 › NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

GRI 401-1

ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR	2023	2022
Antal anställda per den 31 dec	154	165
Varav i den löpande förvaltningen	109	101
Antal som slutade under året	29	20
Varav pensionering	2	2
Antal nyanställda under året	15	36
Personalomsättning, %	12,9	11,3

H10 › UTBILDNING OCH KOMPETENSUTVECKLING

GRI 404-1

	2023		2022	
UTBILDNINGSTIMMAR, h/person	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Genomsnittlig utbildningstid	12,7	11,9	2	15,0
Tjänstemän	12,2		15,6	
Kollektivanställda	12,8		10,1	

Löpande individuell och bolagsgemensam kompetensutveckling erbjuds för att stärka en lärandekultur som bygger upp ny kunskap eller vidareutvecklar befintlig.

Uppskattningar och bedömningar

Utbildningstimmar per anställningskategori kan idag inte redovisas uppdelat på kön.

H11 › UTVECKLINGSSAMTAL

GRI 404-3

Utvecklingssamtal genomförs regelbundet för att behandla individuella mål och identifiera eventuella behov av kompetensutveckling. Alla anställda ska erbjudas mål- och uppföljningssamtal.

2023 har 81 procent (83) av de anställda haft utvecklingssamtal, varav 75 procent av alla kvinnor och 84 procent av männen. Av tjänstemännen hade 77 procent deltagit och bland kollektivanställda var det 94 procent som deltog i samtal.

H12 › NÖJDA MEDARBETARE

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

Målsättningar

Uppnå minst 45 i snitt under årets eNPS-mätningar. För 2023 ligger eNPS på 47 (48) på en skala mellan -100 och 100, jämfört med index på 14 bland företag som använder sig av verktyget och ett branschindex på 21 (18). Fortsatt hög rekommendationsvilja visar stort bibehållet engagemang hos medarbetare.

Principer

Diös följer månatligen upp medarbetares mående, medarbetarnöjdhet och mäter ambassadörskap genom eNPS-undersökningar. Redovisat resultat är ett medel över årets mätningar.

Mångfald och lika möjligheter

Generella principer

Upplysningar sammanställs och säkerställa av bolagets HR-avdelning för bolagets anställda per 31 december 2023 om annat inte anges. Skatteverkets bestämmelser kring juridiskt kön används till upplysningar gällande könsfördelning och ersättningsförhållanden.

Anställningsform samt arbetsbeskrivning ligger till grund för uppdelning i yrkeskategori vilket bland annat innebär att chefer ska inneha ett medarbetaransvar för att räknas med i statistiken. I styrelsen är arbetsplatsrepresentant ej inräknad.

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

Uppskattningar och bedömningar

Svensk lagstiftning möjliggör inte för bolag att hålla register kring diskrimineringsgrundande tillhörighet.

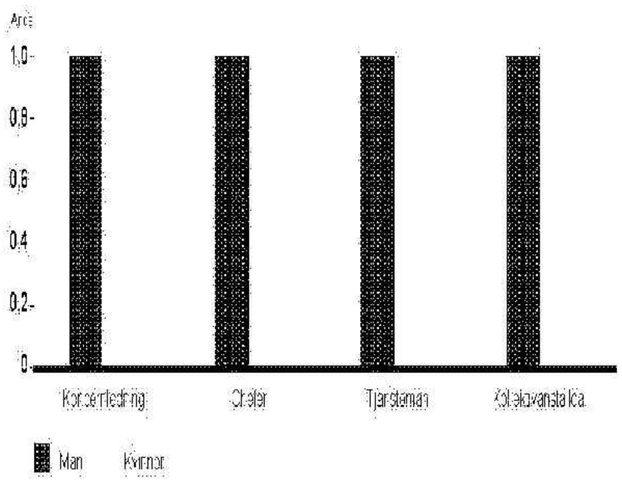
H13 › SAMMANSÄTTNING AV BOLAGET

GRI 405-1

	2023			2022	
BOLAGET	Totalt, st	Kvinnor, %	Annat	Totalt, st	Kvinnor, %
Styrelsen	6	33	-	6	33
Varav 30-50 år	2	50	-	2	50
Varav över 50 år	4	25	-	4	25
Koncernledningen	6	33	-	-	-
Varav 30-50 år	3	67	-	-	-
Varav över 50 år	3	0	-	-	-
Chefer	17	41	-	-	-
Varav 30-50 år	9	56	-	-	-
Varav över 50 år	8	25	-	-	-
Tjänstemän	99	52	-	125	50
Varav under 30	6	100	-	4	75
Varav 30-50 år	70	50	-	90	54
Varav över 50 år	23	48	-	31	32
Kollektivanställda	32	16	-	32	16
Varav under 30	5	60	-	5	40
Varav 30-50 år	19	5	-	20	10
Varav över 50 år	8	0	-	7	0

H14 › LÖNESKILLNADER MELLAN KÖNEN

GRI 405-2



Principer

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

H15 › ÅRSERSÄTTNINGSFÖRHÅLLANDEN

GRI 2–21

LÖNESKILLNAD HÖGST BETALD MOT MEDIAN	2023
Total årsersättning till högst betald inom bolaget, tkr	5 237
Total årsmedianersättning övriga anställda, tkr	519
Förhållande mellan högst betald och median	10,2
Löneökning för vd, %	9,2
Löneökning för median, %	4,3
Förhållande mellan löneökning högst betald och median	2,1

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

Principer

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

H16 › KOLLEKTIVAVTAL OCH LÖNEFÖRMÅNER

GRI 2–30

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

Svensk arbetsmarknadslagstiftning, kollektivavtal samt närliggande regelverk och sociala skyddssystem säkerställer att såväl anställda som icke-anställda har möjlighet till betald sjukfrånvaro, föräldraledighet och pension samt arbetslöshetsersättning. Svensk lagstiftning säkerställer därutöver levnadsmässig lönesättning.

H17 › INCITAMENTSPROGRAM OCH ERSÄTTNING

GRI 2–19

Beskrivning av ersättningspolicy återfinns i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37–42. Samtliga anställda omfattas av vinstandelsstiftelsen Grunden som bidrar till en kultur där verksamhetsmål är en naturlig del av vardagen. Inga specifika hållbarhetsmål finns definierade i detta incitamentsprogram.

Hälsa och säkerhet

H18 › SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE OCH UPPFÖLJNING

GRI 403

Bolagets systematiska arbetsmiljöarbete följer svensk arbetsmiljölagstiftning och föreskriften AFS 2001:1. Enligt arbetsmiljölagen är arbetsgivare skyldig att planera, leda, kontrollera och undersöka, riskbedöma, åtgärda samt följa upp verksamheten på ett sätt som främjar arbetsmiljön på arbetsplatsen.

Respektive chef ansvarar för medarbetares arbetsmiljö där Diös arbetsmiljöpolicy och arbetsmiljöguide är vägledande. Som arbetsgivare sker samverkan med anställda genom bland annat bolagets arbetsmiljögrupp bestående av representanter från alla affärsenheter, huvudkontor samt HR.

ARBETSRELATERADE SKADOR	2023	2022
Antal tillbud, st	3	1
Skadefrekvens tillbud	1,3	0,7
Antal olyckor, st	5	4
Skadefrekvens olyckor	3,2	2,7

Skador och tillbud har varit av lättare karaktär. Inga arbetsrelaterade skador rapporterades som ledde till dödsfall eller som ledde till större konsekvenser för den drabbade.

Principer

Upplysningar sammanställs och säkerställa av bolagets HR-avdelning för bolagets medarbetare per 31 december 2023. Skadefrekvens redovisas per 200 000 arbetade timmar.

Omfattning

Samtliga medarbetare som arbetar för Diös räkning eller i bolagets verksamhet omfattas av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Statistik över arbetsrelaterade ohälsa rapporteras inte. Upplysningar om sjukfrånvaro återfinns i den finansiella rapporten, not 5 sidan 57.

Schyssta affärer

H19 › LEVERANTÖRER I VÄRDEKEDJAN

GRI 2–6

Diös leverantörer och samarbetspartners förväntas leva upp till bolagets uppsatta krav och respektera ingångna avtal. Uppförandekoden för leverantörer bifogas leverantörsavtal för att tydliggöra etiska förväntningar. Förvaltningen har löpande avstämningar med leverantörer för att säkerställa tekniska anvisningar och kravställningar.

Idag är antalet leverantörer cirka 1 400, varav byggtjänster och fastighetsförvaltning står för den största inköpsvolymen där majoriteten är lokala entreprenörer.

Ett sätt att stärka inköpsprocessen är att minska antalet leverantörer och arbeta med ramavtal för att förenkla kvalitetssäkringen och minimera riskexponering mot ohederliga aktörer. Inga betydande förändringar i leverantörsled har rapporterats under 2023.

H20 › INKÖP OCH UPPHANDLING

Att granska och följa upp leverantörer inför större inköp och upphandlingar enligt bolagsgemensamma krav möjliggör trygghet vid avtal och leverantörsuppföljning. Under 2023 påbörjades ett bolagsövergripande arbete att klassificera leverantören utifrån ett land- samt branschperspektiv på risker utöver de bakgrundskontroller som görs. Landrisker berör risker kopplade till brott mot mänskliga rättigheter, mutor och korruption i landet där leverantörer är baserade. Då vi främst arbetar med lokala leverantörer är dessa risker lägre och viktas därefter i riskanalysen. Som fastighetsägare gör bolaget inköp från utpekade riskbranscher såsom bygg- (främst rivning) och städtjänster. Vikten av nära relationer är avgörande för att bygga förtroende över tid och säkra trygga upphandlingar. Arbetet är pågående och kommer intensifieras under kommande år genom ett fördjupat internt samarbete mellan hållbarhetsavdelning, ekonomi, projekt och förvaltning.

Inga avvikelser har identifierats under året och inga avtal med leverantörer har sagts upp till följd av avvikelser relaterat till uppförandekoden för leverantörer, hållbarhets- eller arbetsmiljökrav.

H21 › ANTIKORRUPTION

GRI 205

Antikorruptionspolicyn gäller alla anställda och kommuniceras i samband med nyanställning. Policyn är beslutad i koncernledning och presenterad för styrelsen. Uppförandekoden är upprättad i två versioner, en för medarbetare och en för leverantörer, och behandlar god affärssed, fri konkurrens, korruption, mutor samt penningtvätt.

Alla medarbetare erbjöds en grund- och fortsättningskurs inom affärsetik och antikorruption under hösten. 70 personer deltog vilket motsvarar 45 procent av de anställda.

Under 2023 inrapporterades 1 ärende (0) där inga oegentligheter påvisades efter genomförd utredning. Vid misstanke om otillbörligt agerande av medarbetare eller annan part finns en extern visselblåsartjänst tillgänglig för alla intressenter via hemsidan.

H22 › DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

GRI 201

	2023		2022	
DIREKT EKONOMISKT VÄRDE	mSEK	%	mSEK	%
Ekonomiskt skapat värde	**2 686**		**2 237**	
Värdefördelning av intäkter	1 628		1 341	
Löner och förmåner till anställda	*144*	*5*	*122*	*5*
Ränte- och kapitalkostnader till bolagets långivare	*703*	*26*	*279*	*12*
Skatter till samhället: aktuell skatt, fastighetsskatt och moms	*256*	*10*	*168*	*8*
Utdelning till aktieägare	*0*	*0*	*283*	*13*
Inköp från leverantörer	*527*	*19*	*485*	*22*
Bibehållet ekonomiskt värde till aktieägarna	1 058	39	896	40

Upplysningar enligt EU:s taxonomi

Diös verksamhet omfattas av rapporteringskrav enligt EU:s taxonomi. Fastigheter som uppfyller samtliga granskningskriterier, inte riskerar skada andra målsättningar samt uppfyller kraven för sociala minimigarantier och skyddsåtgärder utgör underlag för taxonomiförenlig verksamhet.

Bedömningen är att hela bolagets verksamhet omfattas av EU:s taxonomi där den primära ekonomiska aktiviteten utgör förvärv och ägande av fastigheter, aktivitet 7.7. För 2023 föll samtliga av Diös fastigheter in under aktivitet 7.7. Obebyggd eller ej projekterad mark omfattas ej och rapporteras under verksamheter som inte omfattas av taxonomin, avsnitt B.

De ekonomiska verksamheterna är exponerade mot det fastställda miljömålet om att begränsa vår klimatpåverkan, miljömål 1. Som fastighetsägare kan bolaget bidra till klimatomställningen i samhället genom att energieffektivisera fastigheter, ställa krav mot leverantörer på förnybar energi samt verka för ett lågt klimatavtryck i samband med nyproduktion, om- och tillbyggnation.

Diös följer Fastighetsägarnas rekommendationer och tolkningar gällande tekniska granskningskriterier, såsom gränsvärden för energiprestanda.

Kriterier för att väsentligt bidra

Fastigheter som bedöms vara förenliga med taxonomins kriterier för att väsentligt bidra till att begränsa bolagets klimatpåverkan har:

- Ett vägt PE-tal som tillhör topp 15 procent utifrån dess fastighetssegment. Fastighetens PE-tal stäms av mot gränsvärdena för respektive fastighetssegment.
- Löpande energioptimeringsarbete. Energioptimering och effektivisering är en prioriterad fråga och samtliga fastigheter omfattas av det löpande energiarbetet. Varje affärsenhet ansvarar för att underhålla och optimera fastigheternas prestanda.

Fastigheter som uppfyller kriterierna för att väsentligt bidra till miljömål 1 om att begränsa klimatpåverkan är förenliga med taxonomins tekniska granskningskriterier.

Kriterier avseende att inte orsaka skada

Fastigheter som klarar de tekniska granskningskriterierna för att väsentligt bidra klassas i nästa steg utifrån hur de möter upp mot kriterier avseende att inte orsaka väsentlig skada mot övriga fem miljö- och klimatmål.

Regionala och lokala klimatrisker har karterats utifrån EU-taxonomins appendix A. Platsbesök har genomfört i samtliga städer där fastighetsspecifika sårbarhetsanalyser har identifierat risker för fastigheten samt satt upp åtgärds- och förvaltningsplaner.

Fastigheter med riskklassificering lägre eller medel, alternativt att klimatrisken som sådan är låg vid regional kartering, bedöms vara förenliga med taxonomins miljömål 2 gällande klimatanpassningar och orsakar därigenom ingen skada för övriga miljö- och klimatmål. Se hållbarhetsnot H5 samt H7 för ytterliggare upplysningar gällande riskscenarioanalyser utifrån TCFD samt bolagets arbete med klimat- och sårbarhetsanalyser på sidorna 86-87.

Minimiskyddsåtgärder

Fastighetsbranschen påverkar inte enbart miljö och klimat, taxonomin betonar även sociala frågor genom krav på sociala minimiskyddsåtgärder. Diös har ett arbetssätt stöttat av styrdokument kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, beskattning samt god konkurrens där bolagets riskprocess säkerställer efterlevnad av interna såväl som externa krav. Fullständig redovisning av bolagsstyrningen finns att läsa på sidorna 37-42. Risk- och policyhänvisningar för hållbarhetsrelaterade frågor finns på sidorna 78 och 80-81.

Under året har inga anmärkningar, anmälningar eller lagbrott kopplade till bolagets åtagande inom mänskliga rättigheter rapporterats. Bedömningen är därmed att bolaget 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.

Finansiella nyckeltal

Sifferunderlag för nyckeltalen härrör ifrån koncernens finansiella redovisning och taxonomiberäkningarna utgår ifrån samma redovisningsprinciper som övrig finansiell rapportering, se sidan 54 samt segmentsrapporteringen i not 2.

Följande definitioner är satta för respektive nyckeltal.

- **Omsättning:** Hyresintäkter exklusive vidaredebiterad fastighetsskatt samt serviceintäkter som avser fastighetsskötsel.
- **Investeringar:** Aktiverade investeringar (capital expense, CapEx) som höjer fastighetens värd, såsom ombyggnation, nybyggnation och förvärv samt tillkommande nyttjanderätter under innevarande period.
- **Driftutgifter:** Löpande driftkostnader (operational expense, OpEx) som rör intern- och extern fastighetsskötsel samt reparation och underhåll, i syfte att bibehålla fastighetens värde.

I följande tabeller presenteras hur stor andel av respektive nyckeltal som linjerar med taxonomins krav på miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter för respektive nyckeltal och miljömål.

ANDEL AV OMSÄTTNING, %	Taxonomi-förenlighet	Mål som omfattas
Begränsning av klimatförändringar, CCM	25	100
Anpassning till klimatförändringar, CCA	-	-
Vatten och marina resurser, WTR	-	-
Cirkulär ekonomi, CE	-	-
Föroreningar, PPC	-	-
Biologisk mångfald och ekosystem, BIO	-	-

ANDEL AV KAPITALUTGIFTER, %	Taxonomi-förenlighet	Mål som omfattas
Begränsning av klimatförändringar, CCM	16	100
Anpassning till klimatförändringar, CCA	%	100
Vatten och marina resurser, WTR	-	-
Cirkulär ekonomi, CE	-	-
Föroreningar, PPC	-	-
Biologisk mångfald och ekosystem, BIO	-	-

ANDEL AV DRIFTUTGIFTER, %	Taxonomi-förenlighet	Mål som omfattas
Begränsning av klimatförändringar, CCM	25	100
Anpassning till klimatförändringar, CCA	-	-
Vatten och marina resurser, WTR	-	-
Cirkulär ekonomi, CE	-	-
Föroreningar, PPC	-	-
Biologisk mångfald och ekosystem, BIO	-	-

KÄRNKRAFT och FOSSILGAS	
Kärnenergirelaterade verksamheter	
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln	NEJ
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik	NEJ
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa	NEJ
Fossilgasrelaterade verksamheter	
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen	NEJ
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen	NEJ
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

H23 > OMSÄTTNING

Andel av bolagets omsättning från produkter eller tjänster förknippade med ekonomiska aktiviteter förenliga med taxonomikraven uppgick till 558 mkr 2023, vilket motsvarar 25 procent av verksamhetens omsättning.

Ekonomiska aktiviteter	Kod	Omsättning 2023	Andel av omsättning 2023	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Elproduktion med låga växthusgasutsläpp	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig eller omfattande av taxonomin, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N	%	T	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvaltning och ägande av fastigheter	CCM 7.7	558	25	25	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	12	-	-
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**558**	**25**	J	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	12		
Varav möjliggörande verksamheter	C	0%	C%	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	C%	E		
Varav omställningsverksamheter	C	0%	C%							-	-	-	-	-	-	-	C%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				J; N/EL	J; N/EL	EL; N/EL	J; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvaltning och ägande av fastigheter	CCM 7.7	1 718	75	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								88		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.1+A.2)		1 718	75	75	-	-	-	-	-								88		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		2 276	100	100	-	-	-	-	-								100		

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN		
Omsättningen från verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0	0
Total (A + B)	**2 276**	**100**

H24 › KAPITALUTGIFTER

Andel av bolagets investeringar från produkter eller tjänster förknippade med ekonomiska aktiviteter förenliga med taxonomikraven uppgick till 158 mkr 2023, vilket motsvarar 10 procent av verksamhetens kapitalutgifter.

H25 › DRIFTUTGIFTER

Andel av bolagets driftutgifter från produkter eller tjänster förknippade med ekonomiska aktiviteter förenliga med taxonomikraven uppgick till 520 mkr 2023, vilket motsvarar 25 procent av verksamhetens driftutgifter.

Ekonomiska aktiviteter	Kod	Kapitalutgifter 2023	Andel av kapitalutgifter 2023	Kriterier för väsentlig skada							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada										
		mkr	%	Bidrar väsentligt till klimatförmildrande åtgärder	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig eller anpassande av taxonomin år 2022	Kategori riskfyllighet verksamhet	Kategori omsättning gav verksamhet
				J, N, NEL	J, N, NEL	J, N, NEL	J, N, NEL	J, N, NEL	J, N, NEL	J, N, NEL	J, N, NEL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	F	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvaring och ägande av fastigheter	CCM 7.7	158	10	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	10	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**158**	**10**	**J**	**N**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**10**		
Varav miljöanpassande verksamheter		0	0%	0%	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL										
Förvaring och ägande av fastigheter	CCM 7.7	1 472	90	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								90		
Kapitalutgifter för verksamhet som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 472	90	90	-	-	-	-	-								90		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		1 631	100	100	-	-	-	-	-								100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
Totalt (A + B)		**1 631**	**100**																

Ekonomiska aktiviteter	Kod	Driftutgifter 2023	Andel av driftutgifter 2023	Kriterier för väsentlig skada							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada										
		mkr	%	Bidrar väsentligt till klimatförmildrande åtgärder	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig eller anpassande av taxonomin år 2022	Kategori riskfyllighet verksamhet	Kategori omsättning gav verksamhet
				J, N, NEL	J, N, NEL	J, N, NEL	J, N, NEL	J, N, NEL	J, N, NEL	J, N, NEL	J, N, NEL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	F	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvaring och ägande av fastigheter	CCM 7.7	520	25	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	12	-	-
Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**520**	**25**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**12**		
Varav miljöanpassande verksamheter		0	0%	0%	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL										
Förvaring och ägande av fastigheter	CCM 7.7	1 556	75	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								88		
Driftutgifter från verksamhet som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 556	75	75	-	-	-	-	-								88		
Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		2 076	100	100	-	-	-	-	-								100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
Totalt (A + B)		**2 076**	**100**																

Denna årsredovisning är upprättad i ett tillgängligt format för att underlätta för personer med läsnedsättning. Den är anpassad för att kunna läsas med skärmläsare och är testad för att uppfylla WCAG 2.1 AA-nivå.

GRI-index

inklusive hänvisning till EPRA-koder

Statement of use Diös Fastigheter AB (org. 556501-1771) har rapporterat enligt GRI Standards för rapportåret 2023

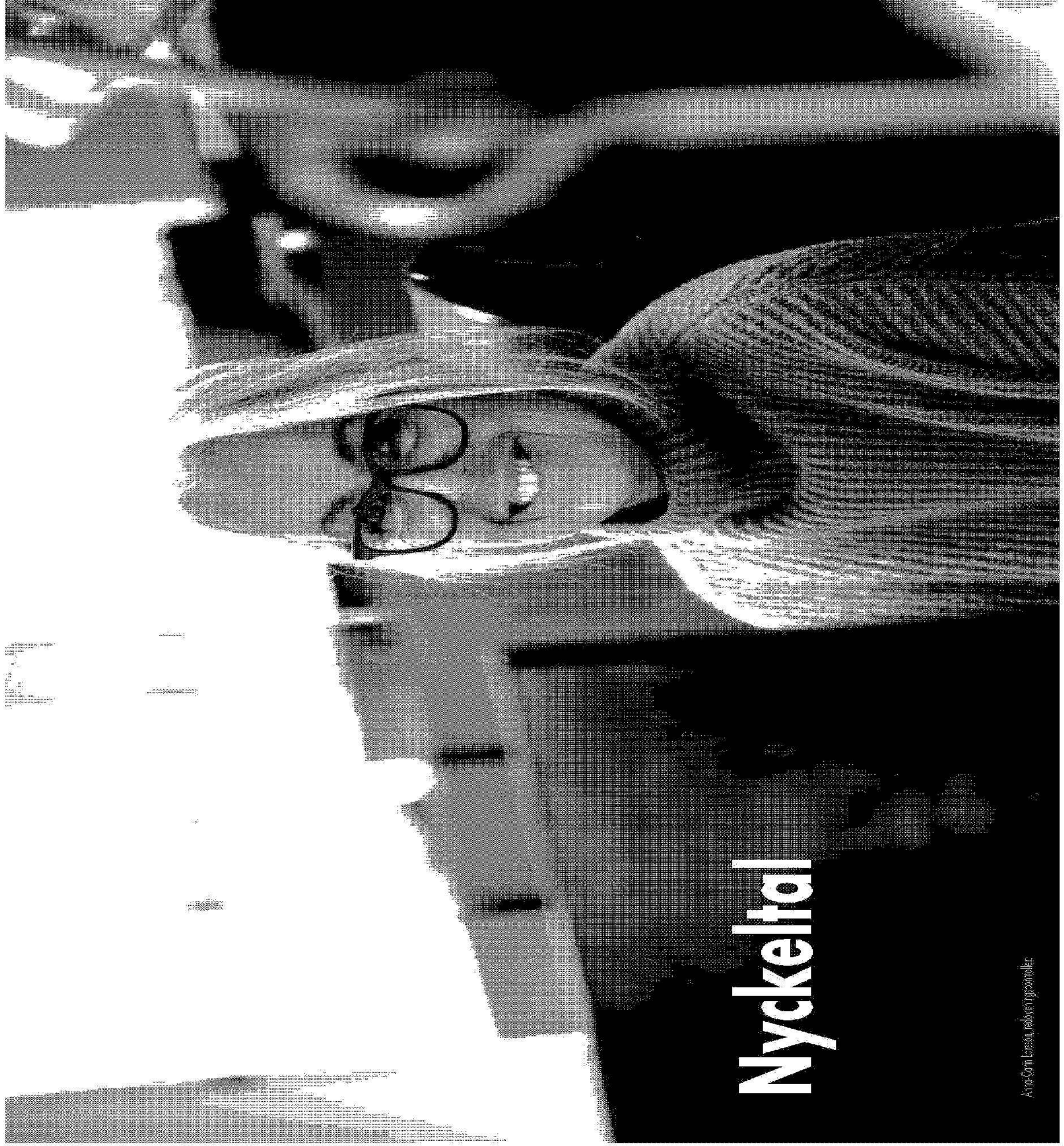
GRI-ramverk GRI 1 Foundation 2021

Applicerbar sektorstandard Ännu ej publicerad. Bolaget utgår från bolagets utgivna standarder från GRI kopplade till fastighetssektorn.

UPPLYSNING	BESKRIVNING	SIDA	EV. AVSTEG OCH FÖRKLARING	EPRA-HÄNVISNING
GRI 2: Allmänna upplysningar				
2-1	Information om organisationen	82		
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsrapporten	85		
2-3	Rapportperiod, frekvens och kontaktuppgifter	85		
2-4	Förändringen i tidigare rapporterad information	85		
2-5	Extern granskning	75		
2-6	Verksamhetsområde, värdekedja	10-12, 32-33, 81		
2-7	Anställda, medarbetare	87		
2-8	Medarbetare som inte är anställda	87	Saknar detaljerad insamlingsprocess	
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	37-43, 86	Med hänsyn till antalet anställda i bolaget samt frågans betydelse i ett svenskt kontext redovisas enbart fördelning utifrån kön och ålder	Gov-Board
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	39		Gov-Selec
2-11	Ordförande för högsta styrande organ	39-43		
2-12	Högst styrande organs roll gällande översyn och hantering av påverkan	77, 83-84		
2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	77, 83-84		
2-14	Högst styrande organens roll gällande hållbarhetsrapportering	77, 83-84		
2-15	Intressekonflikter	38, 41-42		Gov-Col
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	37-42		
2-17	Samlad kunskap för hållbar utveckling hos högst styrande organ	37-42		
2-18	Utvärdering av högst styrande organs arbete	37-42		
2-19	Styrdokument för ersättningsbestämmelser	39-40		
2-20	Process för att fastställa ersättning	39-40, 89		
2-21	Årsersättningsförhållanden	89		Diversity-Pay
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	3-9		
2-23	Värderingar, principer och styrande dokument	78, 80-81		
2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	39-40		
2-25	Processer för att åtgärda negativa påverkan	77-84, 89-90		
2-26	Mekanismer för rådgivning och klagomålshantering	77, 81-84		
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	77		
2-28	Medlemskap i organisationer	Hemsidan		
2-29	Intressentdialog	77, 84		
2-30	Kollektivavtal	89		
GRI 3: Väsentliga frågor				
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	77, 84		
3-2	Lista över väsentliga frågor	77-84		
3-3	Styrning av väsentliga frågor	Se respektive avsnitt		
GRI 201: Ekonomisk utveckling 2016				
201-1	Direkt ekonomiskt värde	90		
GRI 205: Antikorruption 2016				
205-2	Antikorruptionspolicy och processer	88-84, 90		
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	90		

GRI-index, fortsättning

UPPLYSNING	BESKRIVNING	SIDA	EV AVSTEG OCH FÖRKLARING	ERSÄTTNING
GRI 302: Energi 2016				
302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	86	Gasanvändning är som energislag Överskott av egenproducerad solel säljs till tillverkare	Elec-Abs, Elec-Ltl, DH&C-Abs, DH&C-Ltl, Fuels-Abs Fuels-Ltl
302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	86	Kvalitetssäkrat underlag saknas	
302-3	Energiintensitet	86		Energy-Int
GRI 303: Vattenförbrukning 2018				
303-5	Vattenförbrukning	86		Water-Abs Water-Ltl
GRI 305: Utsläpp 2016				
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1	84-85		GHG-Dir-Abs
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från inköpt energi, scope 2	84-85		GHG-Indir-Abs
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3	84-85		
305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	84-85		GHG-Int
GRI 306: Avfall 2020				
306-1	Avfallsgenerering och eventuella betydande avfallsrelaterad påverkan	86, EPRA		
306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	86, EPRA		Waste-Abs, Waste-Ltl
GRI 401: Anställning 2016				
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	88		
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018				
403-1	Systematiskt arbetsmiljöarbete	89		H&S-Emp
403-8	Medarbetare som omfattas av det systematiska arbetsmiljöarbetet	89		
403-9	Arbetsrelaterade skador	89		H&S-Asset
403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	57	Statistik för icke-anställda rapporteras inte då informationen inte anses vara väsentlig	
GRI 404: Kompetensutveckling och utbildning 2016				
404-1	Utbildningstimmar	83		Emp-Training
404-2	Kompetensutveckling	83		
404-3	Utvecklingssamtal	83		Emp-Dev
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016				
405-1	Mångfald i ledningsorgan och bland medarbetare	88-89	Datatäckning saknas då rättslig grund för bolaget att hålla register över känsliga personuppgifter saknas	Diversity-Emp
405-2	Jämlik gratifikation och ersättning	88-89		Diversity-Pay
CRE-avsnitt				
CRE 2	Vattenförbrukning intensitet	86, EPRA		Water-Int
CRE 8	Miljöcertifieringar	87		Cer-Tot



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D688F1A9E0-MEMSBF50A1C1B6D6B5

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B6D6B1C9C2E-4087B0BCDD3CEBDA-4714

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 101. Finansiella mål för 2023 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 6. *Uppgifter i mkr om inget annat anges.*

	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Antal utestående aktier vid årets utgång, tusen		
Balansräkningsrelaterade nyckeltal	141 431	141 431
Genomsnittligt antal aktier tusen *resultaträkningsrelaterade nyckeltal*	141 431	141 428

Någon utspädningseffekt förekommer ej då inga potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer

VERKSAMHETENS RESULTAT

Verksamheten styrs bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom god överskottsgrad och som en följd av detta ett starkt kassaflöde från den löpande förvaltningen. Dessa värden är resultat av den alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat och EPRA Earnings då dessa nyckeltal anses vara relevanta för analytiker, investerare och bedömare och ger en komplett bild av verksamhetens resultat. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som ej ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastigheternas värde och derivat.

FÖRVALTNINGSRESULTAT	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	-963	1 045
Återläggning:		
Värdeförändring fastigheter[1]	1 385	185
Värdeförändring derivat	481	-104
Förvaltningsresultat[1]	**903**	**1 106**

EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)		
Förvaltningsresultat[1]	903	1 106
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-28	-16
EPRA Earnings[1]	**875**	**1 089**
EPRA Earnings per aktie, kr[1]	**6,19**	**7,70**

[1] *Jämförelsetalet är omräknat med omräkning av återvärderade räntebidrag*

FINANSIELL RISK

Vår strategi är stadsutveckling. Verksamheten ska bedrivas på ett hållbart sätt under stabil finansiell ställning. Detta betyder att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 65 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 kassaflöden för framtiden. Våra skulder. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare inom det finansiella riskperspektivet. Belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad är även covenants vår långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

BELÅNINGSGRAD	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Räntebärande skulder	17 083	16 259
Likvida medel	-98	-88
Utnyttjad checkräkningskredit	-	-
Nettoskuld	**16 984**	**16 171**
Förvaltningsfastigheter	31 215	31 136
Belåningsgrad, %	**54,4**	**51,9**

SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD		
Nettoskuld	16 984	16 171
Ej säkerställd skuld	-2 627	-2 470
Säkerställd skuld	**14 357**	**13 701**
Förvaltningsfastigheter	31 215	31 136
Säkerställd belåningsgrad, %	**46,0**	**44,0**

SOLIDITET		
Eget kapital	10 968	12 102
Totala tillgångar	31 714	31 733
Soliditet, %	**34,6**	**38,1**

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat[1]	903	1 106
Återläggning:		
Finansiella kostnader[1]	734	277
Summa	**1 637**	**1 382**
Finansiella kostnader[1]	734	277
Räntetäckningsgrad, ggr[1]	**2,2**	**5,0**

[1] *Jämförelsetalet är omräknat med omräkning av återvärderade räntebidrag*

NETTOSKULD GENOM EBITDA		
Räntebärande skulder enligt balansräkning	17 083	16 259
Likvida medel	-98	-88
Checkräkningskredit	-	-
Nettoskuld	**16 984**	**16 171**
Driftöverskott enligt resultaträkningen	1 711	1 469
Centrala administrationer enligt resultaträkning	-89	-90
Återläggning:		
Avskrivningar	10	4
EBITDA	**1 631**	**1 383**
Nettoskuld genom EBITDA	**10,4**	**11,7**

forts. finansiella nyckeltal

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som tillhör eget förvaltat åt sina ägare. Utifrån detta kapital ska vi skapa avkastning och allvarligt understigt risktagande. EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV är nyckeltal som visar bolagets värde utifrån olika scenarios. Se vår definition på sidan 101. Dessa nyckeltal kan användas med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

EPRA NRV/NTA	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Eget kapital	10 968	12 102
Återläggning		
Verkligt värde på finansiella instrument	339	-143
Uppskuten skatt på temporära skillnader	2 208	2 259
EPRA NRV	**13 514**	**14 216**
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 428
EPRA NRV per aktie	**95,6**	**100,5**
Avdrag:		
Verkligt värde på finansiella instrument	-339	143
Beräknad verklig uppskuten skatt på temporära skillnader, ca 4 %	-411	-421
EPRA NTA	**12 765**	**13 938**
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 428
EPRA NTA per aktie	**90,3**	**98,6**

EPRA NDV		
Eget kapital enligt balansräkning	10 968	12 102
EPRA NDV	**10 968**	**12 102**
Genomsnittligt antal aktier tusen	141 431	141 428
EPRA NDV per aktie	**77,5**	**85,6**

[1] Beräknad verklig uppskuten skatt har beräknats till 5,4 procent baserat på en återbäringsränta om 5 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiseras under 30 år och där 10 procent säljs direkt med en normal skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där normell skattesats uppgår till 5 procent.

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är alternativa avkastningsmått som används för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information om Diös verksamhet. Vi redovisar avkastning på eget kapital, eget kapital per aktie och kassaflöde per aktie då dessa nyckeltal visar på bolagets resultat och förmågan, hur det egna kapitalet har förvaltats 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 genererat bidrag av fastigheternas ansamlade och bedömda kompletterande information till investerare och bedömare av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgrader redovisas för att komplettera bilden av den finansiella ställningen och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Målet anses ge investerare och bedömare ökad möjlighet att bedöma bolagets finansiella stabilitet.

	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	-7,8	7,0
Eget kapital per aktie, kr	77,5	85,6
Resultat per aktie, kr	-6,05	5,87

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt	-963	1 345
Återläggning		
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	1 393	175
Derivat, orealiserad värdeförändring	48	-104
Avskrivningar	10	4
Aktuell skatt	-28	-15
Summa[1]	**694**	**1 103**
Genomsnittligt antal aktier tusen	141 431	141 428
Kassaflöde per aktie, kr[1]	**6,32**	**7,80**

NETTOUTHYRNING

Tecknade kontrakt	334	227
Uppsagda kontrakt	-215	-150
Nettouthyrning	**19**	**77**

[1] Jämförelseåret är omräknat med anledning av åtkomna rättelseposter.

forts. finansiella nyckeltal

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 värdefulla för ledningen och för investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag.

EPRA VAKANSGRAD	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror	184	204
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 652	2 391
EPRA Vakansgrad, %	**7,0**	**8,5**

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Årsomsatta hyresintäkter	2 458	2 184
Hyresvärde perioden	2 666	2 376
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**92**	**91**

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott	1 731	1 486
Årsomsatta hyresintäkter	2 458	2 184
Överskottsgrad, %	**70**	**68**

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder	17 063	16 256
Eget kapital	10 968	12 102
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,6**	**1,3**

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Bankfinansiering	13 908	13 003
Säkerställda obligationer	548	790
Certifikat	656	566
Icke säkerställda obligationer	1 971	1 898
Checkräkningskredit	-	-
Räntebärande skulder	**17 063**	**16 269**

EPRA NYCKELTAL	2023	2022
EPRA Earnings, mnkr	875	1 089
EPRA Earnings per aktie, kr[1]	5,19	7,70
EPRA NRV	13 514	14 276
EPRA NRV per aktie	85,85	100,5
EPRA NTA	12 765	13 338
EPRA NTA per aktie	80,3	98,6
EPRA NDV	10 966	12 102
EPRA NDV per aktie	77,6	85,6
EPRA vakansgrad, %	7,0	8,5
Hyresvärde, framförhållt bestånd, %	10,2	6,9

EPRA-nyckeltal, gällande nämnelse återfinns på hemsidan, www.epra.se

Aktien och ägarna

Kursutveckling

Aktiekursen stod vid årets utgång i 86,6 kr per aktie (75,5) vilket motsvarar en aktiekursutveckling om 14,8 procent (-36,5). Det kan jämföras med Nasdaq OMX Stockholm 30 som utvecklades med 17,3 procent (-15,6) och Stockholmsbörsens fastighetsindex, uttryckt som Nasdaq OMX Real Estate PI, som ökade med 17,0 procent (-44,7). Totalavkastningen i aktien för året uppgick till 18,6 procent (-34,3). Volatiliteten i aktien de senaste 12 månaderna har varit 36,0 procent (37,9). Börsvärdet uppgick den 31 december till 12 279 mkr (10 968).

Utdelning och utdelningspolicy

Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2023 om 0,00 kr per aktie (2,00). Det motsvarar en direktavkastning om 0,0 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 0,0 procent (26,3) och styrelsens motivering till att frångå utdelningspolicyn är att det skapar de bästa förutsättningarna för bolaget och aktieägarna i nuläget. En stärkt balansräkning ger mer fördelaktiga finansieringsvillkor och därmed lägre kostnader. Styrelsen bedömer bolagets möjlighet att återuppta utdelningen kommande år som mycket goda. Beslutet om utdelning fattas av årsstämman den 16 april 2024.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per 31 december till 283 369 699 (283 369 699) och antalet aktier till 141 785 165 (141 785 165). Kvotvärdet uppgick till 2 kr per aktie och samtliga aktier ger samma ägarandel och rösträtt.

Substansvärde och eget kapital

I syfte att ge ett långsiktigt rättvisande värde av bolagets nettotillgångar redovisar vi ett långsiktigt substansvärde uttryckt enligt EPRA NRV. EPRA NRV uppgick vid årsskiftet till 13 514 mkr (14 216) vilket motsvarar 95,6 kr per aktie (100,5) där aktiekursen per den 31 december utgjorde 91 procent (75) av EPRA NRV. Det egna kapitalet uppgick till 10 968 mkr (12 102) per den 31 december vilket ger 77,6 kr per aktie (85,6).

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

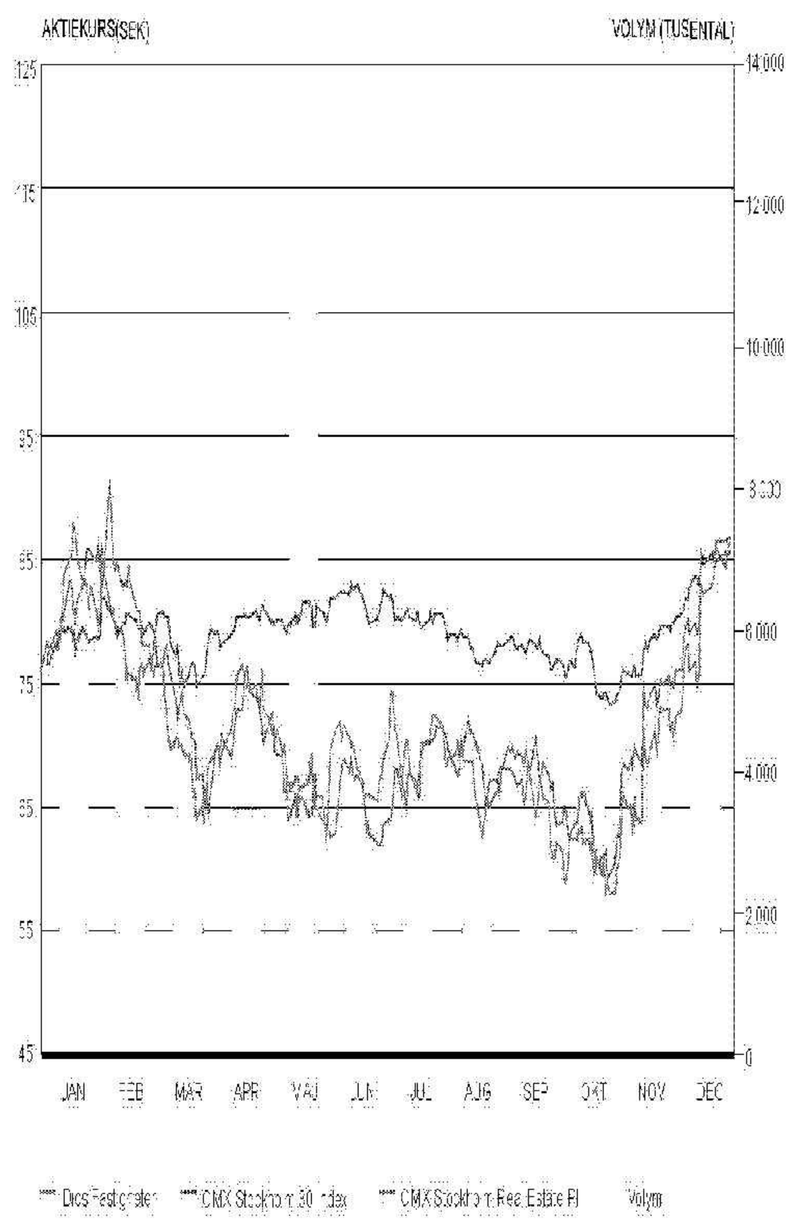
Årsstämman 2023 beslutade att ge styrelsen mandat, gällande längst till nästa årsstämma, att förvärva och överlåta egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Återköp av egna aktier är en metod för att anpassa och effektivisera kapitalstrukturen. Under 2023 har inga egna aktier förvärvats eller överlåtits. Styrelsen kommer att föreslå årsstämman en förlängning av möjligheten till förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Flaggning

Under andra kvartalet 2023 har Nordstjernan AB flaggat att aktieinnehavet understiger 5 procent.

Transparens och tillgänglighet

Vi värnar om att vara transparenta och tillgängliga för våra intressenter utan att äventyra externa och interna regelverk. All aktieägarinformation såsom finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på vår hemsida.



STÖRSTA AKTIEÄGARE

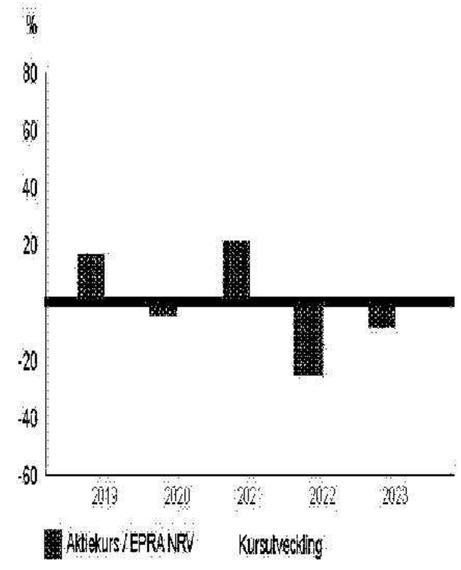
	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %-enheter
AB Persson Invest	22 374 488	15,8%	
Backahill Invest AB	14 957 452	10,5%	
Länsförsäkringar Fonder	10 939 665	7,8%	2,2%
Pensionsstiftelsen SHB Försäkringsförening	8 396 827	5,7%	
Nordea Funds	6 347 915	4,5%	3,3%
Vanguard	3 572 614	2,5%	0,1%
Karl Eesti	3 552 547	2,5%	
Avanza Pension	3 452 999	2,4%	0,2%
BlackRock	3 119 702	2,2%	0,1%
Tredje AP-fonden	2 273 016	1,6%	0,3%
Totalt 10 största ägare	**78 327 226**	**55,2%**	**7,0%**
Aktier ägda av bolaget själv	354 218	0,2%	0,0%
Övriga ägare	63 103 721	44,5%	-7,0%
Totalt	**141 786 165**	**100,0%**	**0,0%**

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från inlämnade Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen

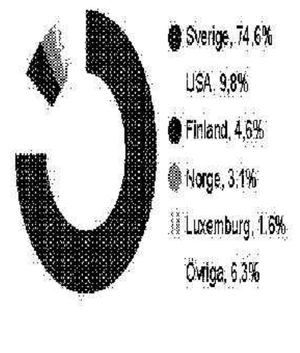
AKTIEÄGARSTRUKTUR

Aktieinnehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Marknads-värde, mkr
1-500	12 525	1 839 652	1,2%	162
501-1 000	1 379	1 575 597	1,1%	138
1 001-5 000	2 402	5 332 890	3,8%	464
5 001-10 000	361	2 639 563	1,9%	229
10 001-20 000	166	2 413 565	1,7%	209
20 001-50 000	91	2 994 572	2,1%	259
50 001-	112	119 913 025	84,6%	10 395
Anonymt ägande		5 238 321	3,7%	454
Totalt	**17 638**	**141 786 165**	**100,0%**	**12 279**

AKTIEKURS I FÖRHÅLLANDE TILL EPRA NRV OCH AKTIEKURSUTVECKLING



ÄGARE PER LAND



DATA PER AKTIE

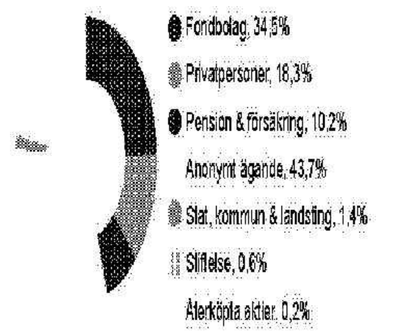
	2023	2022	2021	2020	2019
Börskurs 31 dec, kr	86,6	75,5	118,8	76,8	85,8
Börsvärde utestående aktier, mkr	12 278	10 698	16 844	10 891	11 541
Förvaltningsresultat per aktie, kr[1]	8,58	7,91	7,28	7,13	7,07
EPRA NRV per aktie, kr	95,6	100,5	97,7	79,7	73,4
Utdelning per aktie, kr	0,00[2]	2,90	3,52	3,30	1,65
Utdelning i procent av resultat per aktie[3], %	0,0	36,3	50,3	50,3	24,9
Direktavkastning aktie, %	0,0	2,6	3,0	4,3	3,8
Totalavkastning aktie, %	18,6	-34,3	60,6	-7,9	58,1

[1] 2022 är omräknat med anledning av slutförvärvade rättigheter.
[2] Styrelsens förslag.
[3] Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskriven skatt.

LIKVIDITET 1 JAN-31 DEC

	2023	2022
Aktiens högsta pris, SEK	89,9	121,8
Aktiens lägsta pris, SEK	53,8	36,25
Totalt antal omsatta aktier	55 422 003	30 049 641
Genomsnittlig dag, antal omsatta aktier	220 809	267 350
Totalt antal avslut	170 286	272 370
Snittvärde per avslut, SEK	22 985	13 462
Daglig snittomsättning, SEK	15 577 992	19 375 271

ÄGARE PER TYP



Definitioner

Finansiella

Antal aktier vid periodens utgång
Fastställt 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 eget kapital dividerat med två.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före skatt plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Avkastning på sysselsatt kapital
Resultat före skatt plus finansiella kostnader i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Belåningsgrad fastigheter
Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Säkerställd belåningsgrad
Nettoskuld minus upplupet anskaffningsvärde på certifikat samt nominellt belopp för icke säkerställda obligationer dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Nettoskuld
Räntebärande skulder minus likvida medel plus utnyttjad checkräkning.

Räntebärande skulder
Bankfinansiering, säkerställda obligationer, certifikat, icke säkerställda obligationer och checkräkningskredit.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under period.

Serviceintäkter
Intäkter avseende tilläggsupplåtelser och intäkter för fastighetsnära service.

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 engångsliknande poster. Beräkningen görs med 12-månaders rullande utfall, om inget annat anges.

EPRA Earnings
Förvaltningsresultat med avdrag för normalt skattenetto hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt gällande avskrivningar och omstruktureringar.

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)
Eget kapital vid periodens utgång, enligt bolagets redovisning med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och inventarier utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

EPRA Net Tangible Asset (NTA)
Eget kapital vid periodens utgång, enligt bolagets redovisning justerat för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter och inventarier utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

EPRA Net Disposal Value (NDV)
Eget kapital vid periodens utgång, enligt bolagets redovisning justerat för inventarier 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 de utestående varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

Kassaflöde per aktie
Resultat före skatt, justerat för ej realiserade 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, reparation och underhåll.

Driftöverskott
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, fastighetsskötsel och fastighetsadministration.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärde vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad
Bedömt marknadshyra för outhyrda lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA vakansgrad
Bedömt marknadshyra för vakanta ytor dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Fastighetskategori
Fastigheternas huvudsakliga användning, baserat på årsans fördelning. Den typ av lokalarea som svarar för den största andelen av fastighetens totala årsarea avgör för fastigheter definieras.

Fastigheternas marknadsvärde
Bedömt marknadsvärde enligt senast genomförd värdering.

Förvaltningsresultat
Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för centrala administratörer och finansiering.

Grön fastighet
En fastighet som uppfyller följande tre krav: 1) miljöcertifiering enligt BREEAM-In-Use, very good eller motsvarande, 2) ett PE-tal på ≤ 85 kWh/Atemp, 3) genomförd lokal klimatrisk- och sårbarhetsanalys.

Grönt hyresavtal
En grön bilaga, framtagen av fastighetsägarna, som läggs till det ordinarie hyresavtalet och som sätter ramarna för gemensamma insatser som bidrar till minskad miljöpåverkan och energiförbrukning.

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 service/tillval.

Hyresvärde
Debiterad hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförbart bestånd
Jämförbart bestånd är de fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen av nyckeltal, exklusive engångseffekter för förvärv och avyttringar och fastighetsnära tjänster samt förvärvade och sålda fastigheter.

Nettouthyrning
Netto av årshyror, exklusive rabatter, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt ingångna från och till kontraktsdagen.

Projektfastighet
Nyproduktion eller förädlingsfastighet med en beslutad investering uppgående till minst 20 procent av omvärdet med tillträdesdag senast 12 månader. En projektfastighet återförs som förvaltningsfastighet 12 månader efter färdigställande.

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/ombyggnad.

Förädlingsfastighet - fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott, standard och/eller ändrar användningen av fastigheten.

Hyresgästanpassning - fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

Överskottsgrad
Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	2 504	2 209	1 967	1 878	1 854
Fastighetskostnader	-796	-740	-578	-659	-667
Driftöverskott	**1 711**	**1 469**	**1 389**	**1 219**	**1 187**
Centrala administration	-89	-93	-75	-76	-73
Resultat från finansiella poster[1]	-720	-273	-184	-185	-162
Förvaltningsresultat	**903**	**1 106**	**1 030**	**958**	**952**
Orealiserade värdeförändringar på räntederivat	-481	104	36	0	2
Värdeförändring fastigheter, realiserad	6	10	16	4	12
Värdeförändring fastigheter, orealiserad[1]	-1 293	-175	1 790	198	331
Resultat före skatt	**-863**	**1 045**	**2 872**	**1 152**	**1 302**
Aktuell skatt	-28	-15	-52	-75	-76
Uppskjuten skatt	141	-199	-495	-164	-173
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	17	-	-9
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-660**	**830**	**2 306**	**914**	**1 041**

[1] 2022 är omräknat med anledning av aktiverade räntekostnader

BALANSRÄKNING

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	31 215	31 136	27 993	24 512	22 865
Övriga anläggningstillgångar	99	77	71	74	81
Kortfristiga fordringar	302	432	223	334	221
Likvida medel	98	88	1 150	-	-
Tillgångar	**31 714**	**31 733**	**29 437**	**24 890**	**23 167**
Eget kapital	13 990	12 102	11 822	9 146	8 484
Uppskjuten skatteskuld	2 242	2 383	2 184	1 689	1 524
Övrig avsättning	10	10	10	10	9
Räntebärande skulder	13 835	16 259	14 748	13 247	12 145
Långfristig skuldsättning	74	82	64	55	63
Övriga långfristiga skulder	51	17	-	-	-
Checkräkningskredit	-	-	-	53	205
Kortfristiga skulder	1 286	910	518	678	763
Skulder och eget kapital	**31 714**	**31 733**	**29 437**	**24 890**	**23 167**

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten[1]	984	1 152	1 013	713	903
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-463	-3 306	-1 875	-1 415	-1 337
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	479	1 094	1 812	702	433
Årets kassaflöde	10	-1 062	1 150	0	0
Likvida medel vid årets slut	**99**	**88**	**1 150**	**0**	**0**

[1] 2022 är omräknat med anledning av aktiverade räntekostnader

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2023	2022	2021	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	-7,2	7,0	22,7	10,4	12,8
Avkastning på totalt kapital, %	-2,7	4,3	11,3	5,6	6,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-0,8	4,5	11,5	5,8	6,9
Soliditet, %	44,0	38,1	40,2	36,8	36,6
Belåningsgrad fastigheter, %	54,4	51,9	48,3	54,3	54,0
Räntetäckningsgrad, ggr[1]	2,2	5,0	8,4	6,0	6,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,3	1,2	1,4	1,4

DATA PER AKTIE

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat per aktie, kr	-3,01	5,87	17,08	6,81	7,74
Eget kapital per aktie, kr	77,6	85,3	83,6	68,2	63,1
Kassaflöde per aktie, kr[1]	3,32	7,60	7,40	6,58	6,57
EPRA Earnings per aktie, kr[1]	3,19	3,70	7,21	6,92	6,45
EPRA NRV per aktie, kr	95,6	100,5	97,7	79,7	73,4
Genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	141 428	134 368	134 168	134 512
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	141 431	141 344	134 371	134 512
Utdelning	0,00[2]	2,60	3,52	3,30	1,65

[1] 2022 är omräknat med anledning av aktiverade räntekostnader
[2] Styrelsens förslag

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL VID ÅRETS SLUT

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	359	363	338	329	335
Uthyrningsbar yta, kvm	1 621 052	1 622 607	1 511 421	1 455 064	1 482 780
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	31 215	31 136	27 993	24 512	22 865
Hyresvärde, mnkr	2 668	2 378	2 141	2 070	2 018
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	89	89	90
Överskottsgrad, %	70	66	68	65	65

Årsstämma 2024

Årsstämman för Diös Fastigheter AB (publ) äger rum tisdagen den 16 april 2024 i Östersund.
Mer information och fullständiga förslag finns i kallelsen till årsstämman som skickades
ut via pressmeddelande den XX mars.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken måndagen den 8 april 2024.

För mer information och anmälan om deltagande se Diös hemsida www.dios.se

Inför årsstämman 2024

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,00 kr per aktie.

Valberedningens förslag i korthet:

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av fem ledamöter.

Valberedningen föreslår omvälja styrelseledamöterna Bob Persson, Ragnhild Backman, Peter Strand, Erika Olsén och Per-Gunnar Persson. Tobias Lönnevall har avböjt omval.

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 Kent Åkerlund kommer att vara huvudansvarig revisor.

Diös årsredovisning har producerats av Diös Fastigheter i samarbete med Strand Kommunikation AB.
Foto: Göran Strand, Daniel Holmgren, Jimmy Edlund, Jenny Rehnman, Henrik Bodin, 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 168, 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:
6B6BFF1A8E0A4E1B8BF80A6C1B4D6B6

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

Document ID:
3B6C66B1C6C2B4D87B0B6CD3BEBDA47A

List of Signatures

Diös ÅR 2023 styrelse signering.pdf

Name	Method	Signed at
RICHARD PETERS	BANKID	2024-03-20 11:38 GMT+01
Knut Erling Rost	BANKID	2024-03-20 10:27 GMT+01

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

External reference: 3B0D691C5C2E4097BC8CD356EE5A471A

List of Signatures

Diös ÅR 2023 för signering.pdf

Name	Method	Signed at
Erika Margareta Olsen	BANKID	2024-03-18 11:20 GMT+01
TOBIAS LÖNNEVALL	BANKID	2024-03-18 10:51 GMT+01
PETER STRAND	BANKID	2024-03-18 10:15 GMT+01
Bob Persson	BANKID	2024-03-18 09:49 GMT+01
Mathias Tallbom	BANKID	2024-03-18 08:11 GMT+01
Per-Gunnar Persson	BANKID	2024-03-18 22:24 GMT+01
RAGNHILD BACKMAN	BANKID	2024-03-18 12:52 GMT+01

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

External reference: 3658F44A98DA4E14B5BFB0A5C4B60B8B

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

Document ID:
380C691C0C26409780C80D306EE5A471A