20240619045682

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Fastigheter II AB

Org.nr. 556610-9111

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

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	14

Undertecknad styrelseledamot i Diös Fastigheter II 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

20240619044683

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Fastigheter II AB

Org.nr. 556610-9111

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

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	14

Diös Fastigheter II AB
Org.nr. 556610-9111

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Verksamheten
Företagets verksamhet är att äga, förvalta och bedriva handel med fast egendom.
Verksamheten har under året varit vilande.
Företagets säte är Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	9 512	7 795	26 330	25 169	88 289
Balansomslutning	698 411	691 225	820 510	598 396	565 155

Ägarförhållanden
Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Fastigheter AB, Org.nr 556501-1771, med säte i Östersund.
Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1. Koncernredovisning upprättas av Diös Fastigheter AB som är moderbolag i koncernen Diös Fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
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.

Under året har aktieägartillskott lämnats till Diös Djurläkaren 13 AB med 10 mkr.

Nedskrivning av aktier i koncernföretag har skett under året med 4 500 tkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inget av väsentlighet utöver information i not 14 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 ersättningar ej har utbetalats.

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	109 284 935
fri överkursfond	180 099 000
erhållna aktieägartillskott	147 700 000
årets förlust	-10 690 784
	426 393 151
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	426 393 151
	426 393 151

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 25 520 tkr har lämnats till Diös Fastigheter AB, org.nr 556501-1771 och 2 320 tkr har lämnats till Diös Djurläkaren 13 AB, org.nr 559347-5410. Koncernbidrag uppgående till 1 240 tkr har erhållits från Diös Fastigheter Åre Mörviken AB, org.nr 559075-0385, 2 610 tkr från Diös Vallsundet Handelsfastigheter AB, org.nr 556904-7417, 440 tkr från Diös Östersund Staben 10 AB, org.nr 559035-9039, 1 930 tkr från Diös Häradshövdingen AB, org.nr 556001-7047, och 2 970 tkr från Diös Frallan i Östersund AB, org.nr 556734-6845.

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

20240619094684

Diös Fastigheter II AB
Org.nr. 556610-9111

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hyresintäkter	2	0	0
		0	0
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader	3	-50	-5
		-50	-5
Rörelseresultat		-50	-5
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	10 608	8 057
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		9 583	10 345
Räntekostnader till koncernföretag		-10 629	-10 602
		9 562	7 800
Resultat efter finansiella poster		9 512	7 795
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		9 190	4 350
Lämnade koncernbidrag		-27 840	-13 050
		-18 650	-8 700
Resultat före skatt		-9 138	-905
Skatt på årets resultat	5	-1 553	-384
Årets resultat		**-10 691**	**-1 289**

Diös Fastigheter II AB
Org.nr. 556610-9111

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	502 685	497 185
Fordringar hos koncernföretag		171 428	171 428
Summa finansiella anläggningstillgångar		674 113	668 613
Summa anläggningstillgångar		674 113	668 613
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		24 298	22 596
Övriga fordringar		0	16
Summa kortfristiga fordringar		24 298	22 612
Summa omsättningstillgångar		24 298	22 612
SUMMA TILLGÅNGAR		**698 411**	**691 225**

20240619004685

Diös Fastigheter II AB
Org.nr. 556610-9111

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	7	1 001	1 001
Summa bundet eget kapital		1 001	1 001
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		180 099	180 099
Balanserat resultat		109 284	110 573
Erhållet aktieägartillskott		147 700	147 700
Årets resultat		-10 691	-1 289
Summa fritt eget kapital		426 392	437 083
Summa eget kapital		427 393	438 084
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	8	9 086	9 086
Summa obeskattade reserver		9 086	9 086
Avsättningar	9		
Uppskjuten skatteskuld		45 032	43 481
Summa avsättningar		45 032	43 481
Långfristiga skulder	10		
Skulder till koncernföretag		62 755	62 755
Summa långfristiga skulder		62 755	62 755
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	160
Skulder till koncernföretag		154 135	137 651
Aktuell skatteskuld		10	8
Summa kortfristiga skulder		154 145	137 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**698 411**	**691 225**

Diös Fastigheter II AB
Org.nr. 556610-9111

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reserv Fond	Överkurs Fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	1 001		180 099	258 273	439 373
Årets resultat				-1 289	-1 289
Utgående balans per 31 december 2022	1 001		180 099	256 984	438 084
Ingående balans per 1 januari 2023	1 001		180 099	256 984	438 084
Årets resultat				-10 691	-10 691
Utgående balans per 31 december 2023	1 001		180 099	246 293	427 393

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 10 010 A-aktier med 1 röst per aktie med ett kvotvärde på 100 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

20240619104686

Diös Fastigheter II AB
Org.nr. 556610-9111

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-50	-5
Erhållen ränta m.m.		9 583	10 345
Erlagd ränta		-10 629	-10 602
Betald inkomstskatt		-2	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 098	-270
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		18 261	137 131
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-160	160
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 697	-130 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 700	6 833
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	-31
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	275
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	244
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-8 700	-23 077
Upptagna långfristiga lån		0	16 000
Lämnade aktieägartillskott		-10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 700	-7 077
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2023 har inte fått någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

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.

NOTER

20240619044687

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

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

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

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

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.

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.

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

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

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

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

NOTER

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

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

20240619044688

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

Koncerninterna inköp eller försäljningar har ej förekommit.

Not 3 Ersättning till revisorer

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

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultatandel Diös Fastigheter Östersund HB	12 178	4 692
Resultatandel Fastighets Tullarken KB	2 930	3 210
Realisationsresultat	0	155
Nedskrivningar	-4 500	0
	10 608	8 057

Not 5 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-2	-8
Uppskjuten skatt	-1 551	-376
	-1 553	-384
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-9 138	-905
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	1 882	186
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 143	-81
Ej skattepliktiga intäkter	0	60
Skattemässiga justeringar	-705	-708
Schablonintäkt periodiseringsfond	-36	-9
Förändring Uppskjuten skatt	-1 551	-376
Nyttjad skatterabatt på anskaffade inventarier	0	544
Summa	-1 553	-384

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

NOTER

Not 6 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Diös Fastigheter Östersund HB 969711-1343	Östersund	50 50,00%	94 467	94 467
Fastighetsbolaget Arken HB 916595-6609	Östersund	50 50,00%	10 450	10 450
Fastighetsbolaget Tullarken KB 916590-0243	Östersund	50 50,00%	36 195	36 195
Diös Fastigheter Åre Mörviken AB 559075-0385	Östersund	500 100,00%	12 819	12 819
Diös Vallsundet Handelsfastigheter AB 556904-7417	Östersund	500 100,00%	170 778	170 778
Diös Frallan i Östersund AB 556734-6845	Östersund	100 100,00%	23 648	23 648
Diös Östersund Staben 10 AB 559035-9039	Östersund	500 100,00%	12 119	12 119
Diös Väntan V AB 559257-1672	Östersund	100 100,00%	25	25
Diös Djurläkaren 13 AB 559347-5410	Östersund	100 100,00%	10 231	231
Diös Häradshövdingen AB 556001-7047	Östersund	20 000 100,00%	62 056	62 056
Diös Länstullaren AB 559321-5154	Östersund	25 000 100,00%	66 417	70 917
Diös Jordbrukaren 1 AB 559344-9456	Östersund	100 100,00%	3 480	3 480
			502 685	497 185

Not 7 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	10 010	100,00
Antal/värde vid årets utgång	10 010	100,00

Not 8 Periodiseringsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2018	9 000	9 000
Periodiseringsfond 2019	86	86
	9 086	9 086

Not 9 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	45 032	43 481
	45 032	43 481

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	62 755	62 755
Amortering efter 5 år	62 755	62 755
Summa amortering efter 5 år	62 755	62 755

NOTER

Not 11 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	109 285
fri överkursfond	180 099
erhållna aktieägartillskott	147 700
årets förlust	-10 691
	426 393
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	426 393
	426 393

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 25 520 tkr har lämnats till Diös Fastigheter AB, org.nr 556501-1771 och 2 320 tkr har lämnats till Diös Djurläkaren 13 AB, org.nr 559347-5410. Koncernbidrag uppgående till 1 240 tkr har erhållits från Diös Fastigheter Åre Mörviken AB, org.nr 559075-0385, 2 610 tkr från Diös Vallsundet Handelsfastigheter AB, org.nr 556904-7417, 440 tkr från Diös Östersund Staben 10 AB, org.nr 559035-9039, 1 930 tkr från Diös Häradshövdingen AB, org.nr 556001-7047, och 2 970 tkr från Diös Frallan i Östersund AB, org.nr 556734-6845.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	488 949	493 449
Summa ställda säkerheter	488 949	493 449

Skulder för vilka säkerheter ställts

Not 13 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarig som bolagsman i Diös Fastigheter Östersund HB	635 515	627 639
Ansvarig som bolagsman i Fastighetsbolaget Arken HB	113 370	116 732
	748 885	744 371

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

20240619004689

Diös Fastigheter II AB
Org.nr. 556610-9111

NOTER

Östersund

Knut Rost

2024-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024.

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

20240619045690

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Fastigheter II AB
organisationsnummer 556610-9111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Fastigheter II 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 Fastigheter II ABs 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 Fastigheter II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Diös Fastigheter II AB för räkenskapsåret 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

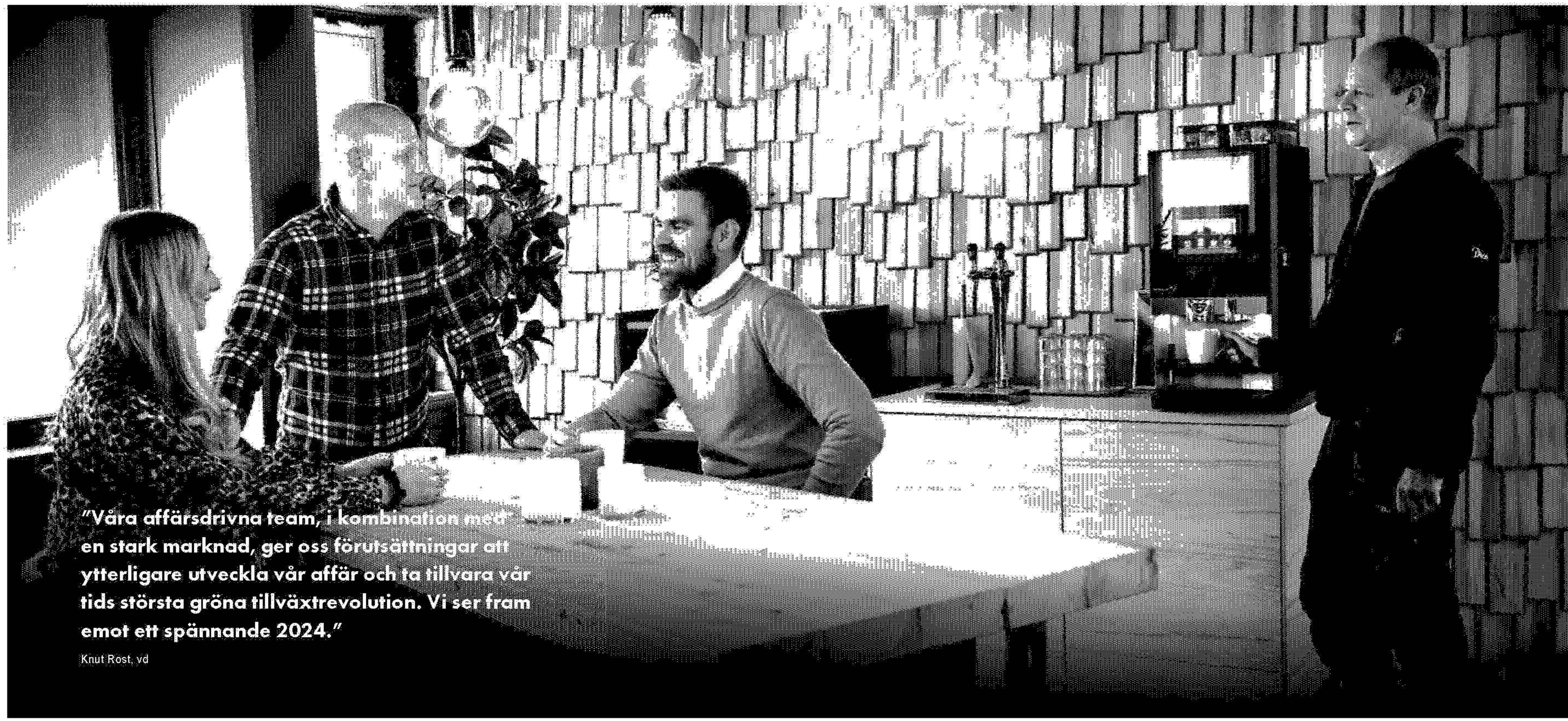
Östersund 2024-05-31

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Diös

Diös Fastigheter Årsredovisning **2023**



”Våra affärsdrivna team, 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.”

Knut Rost, vd

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:

Hyresgästen Are Destinations nyrenoverade kontor på Arenagatan 35 i Åre.

Omslagsbild Malin Jakobsson, ekonom, Lars-Göran Andersson Bång, energiansvarig, Adam Ekberg, ekonom, och Jonte Dahlberg, fastighetstekniker, på Dios huvudkontor i Östersund

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C9B1A5C0A2E4D7F8C3D6E9A4B7C0D3E6F9A2B5C8D1E4F7A0B3C6D9E2F5A8B1
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C9B1A5C0A2E4D7F8C3D6E9A4B7C0D3E6F9A2B5C8D1E4F7A0B3C6D9E2F5A8B1

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

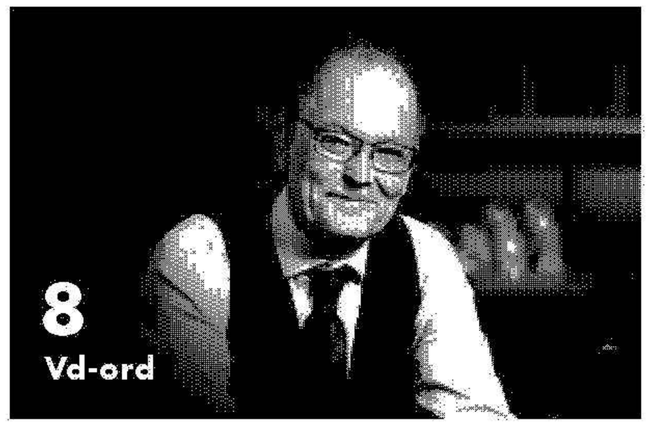
Finansiella rapporter 45
Noter 53
Revisionsberättelse 72

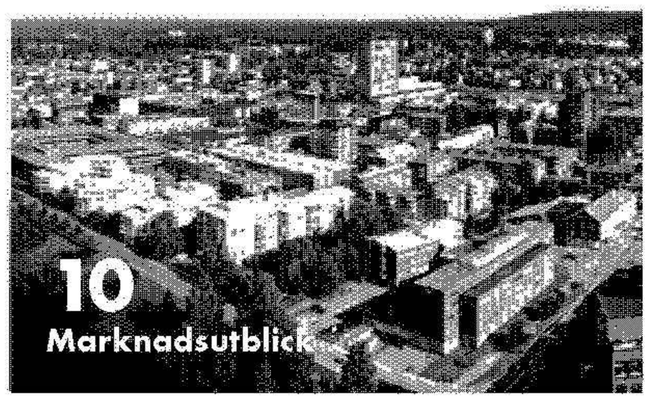
Hållbarhetsrapport 76
Miljö och klimat 78
Människor 80
Schyssta affärer 81
Principer för hållbarhetsupplysningar 83

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, industri/lager 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.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A1A4CB7B0CCD6E5A9A7F4C2C9B1C0F6B
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0B1C0F6B2C9A7F4C6E5A9A7B0CCD6E

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 Skoglund, HR-chef, och Annie Franzon, transaktionschef.

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.

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

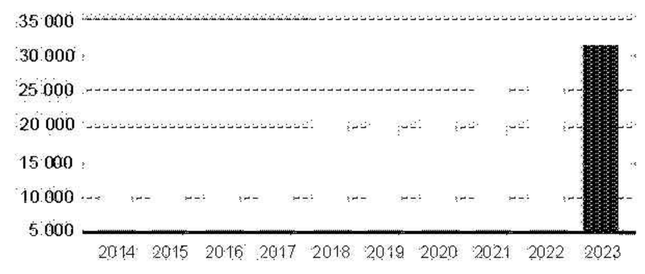
-6,01 kr
resultat per aktie

70%
överskottsgrad

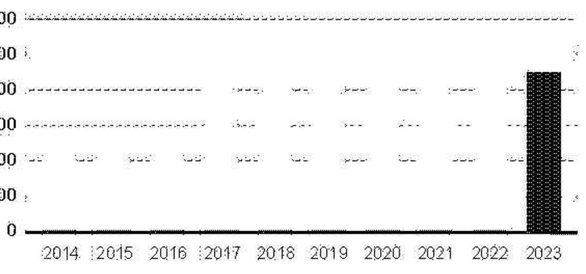
-2,1%
energiförbrukning

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 modema kontorslokaler i fastigheten Glädjen, Sundsvall. Andra spännande uthymingar 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A6C8B1C0726-4087-8C8C-B7E2E4A71A
Document ID:
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Mål och utfall

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.

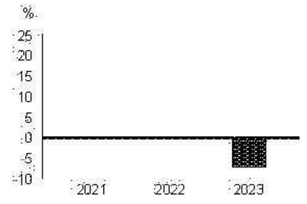
Övergripande mål

12%
avkastning på eget kapital

50%
minskade CO_2e-utsläpp till 2030

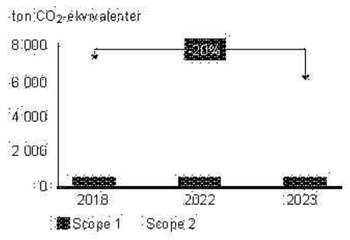
Utfall 2023

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
-7,4%



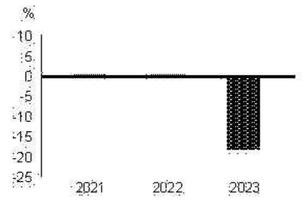
Ett långsiktigt värdeskapande för våra ägare ger konkurrenskraft, förenklar anskaffning av kapital och skapar ett större intresse kring bolaget.

MINSKADE CO_2e-UTSLÄPP
-20%



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

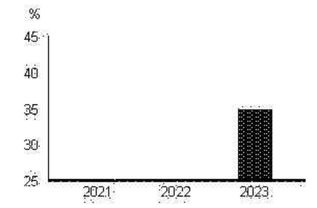
TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE
-18%



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

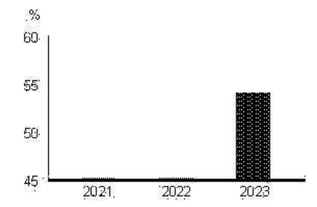
Utfall 2023

SOLIDITET
34,6%



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

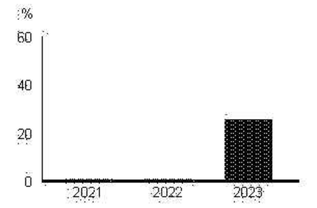
BELÅNINGSGRAD
54,4%



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

GRÖNA FASTIGHETER
25%

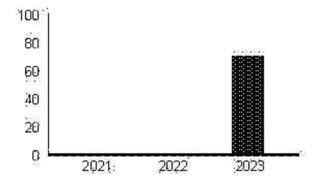
Se definition av grön fastighet på sidan 101



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

KUNDNÖJDHET, NKI
70

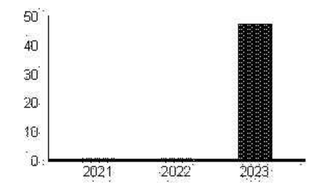
Nöjd Kund Index



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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8B0881C0C2E405782B0B3D7A6E5A47A
Diös Fastigheter AB (556243-2615)
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Susanna Johansson, kommersiell uthyrare, och André Westergren, teknisk förvaltare och säkerhetsskyddschef, Sundsvall

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0081CA02E4A97BC8CD9EE5A47A

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0081CA02E4A97BC8CD9EE5A47A

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 mångmiljardklassen. 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 Forenom, 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 fördelaktiga 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

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
3BB0B81C022E405780CCD3A6E5A471A

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A8C0B91C0CE4A7B6CB6D7EE5A47A

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 stålframställning 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-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0B9B1C0C2E4A9FB6CBD3F6EE5A47AA

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 Skelleftehamn, 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C0B91F-7CCA-4F9A-9C0D-2DBE2D4F1A

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 Skelleftehamn, 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, 18 mdr
NorthStarH2, elektrobränsle, >2 mdr

Borlänge

Northvolt, batterifabrik, 2 mdr

Falun

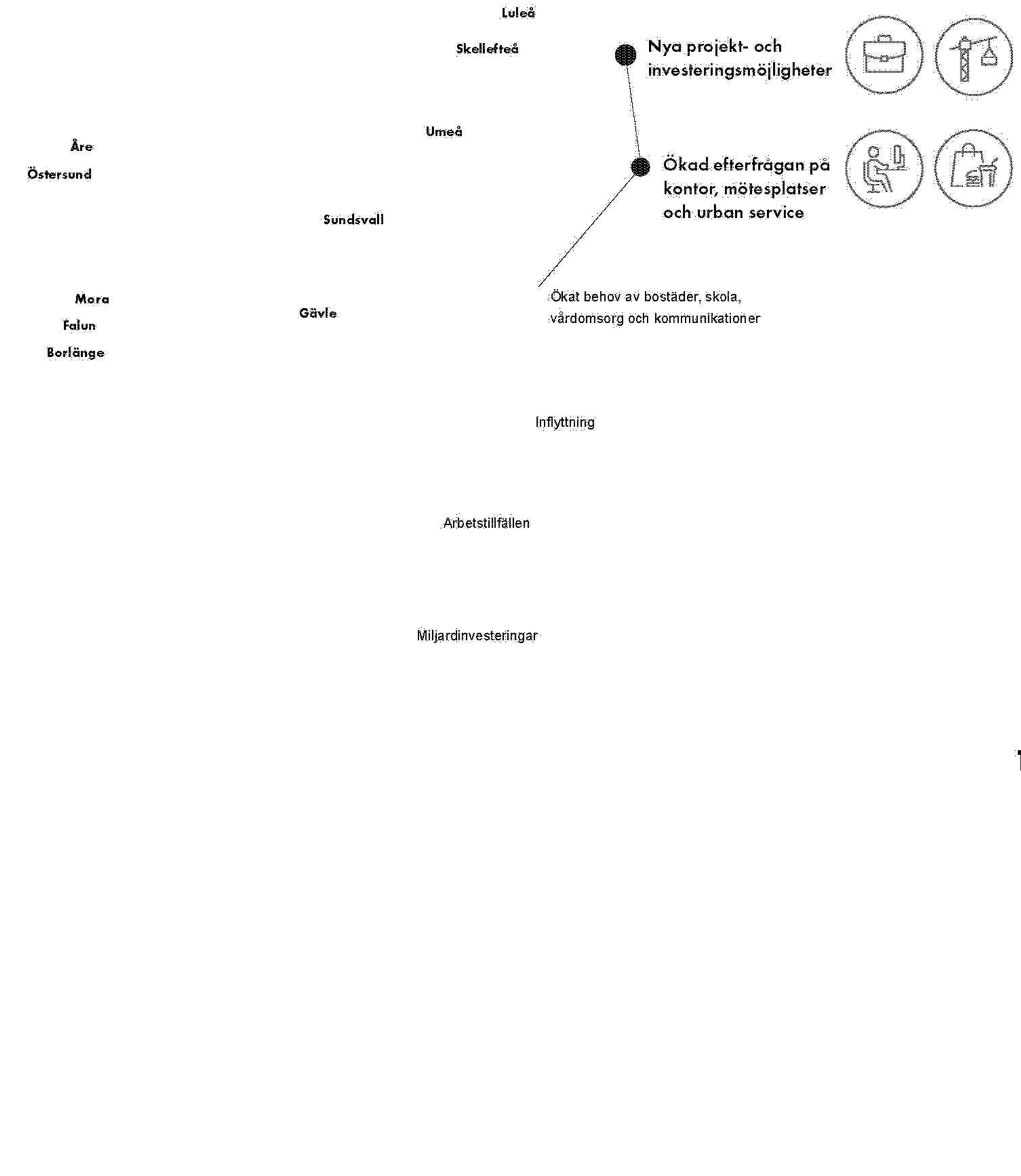
Ecodatacenter, datacenter, 2 mdr

Infrastrukturinvesteringar

Norrbotniabanan, järnväg, 30 mdr
Luleå Hamn, utveckling av hamnen, 13 mdr
Svenska kraftnät, elektricitetstransmission, 14 mdr
Ostkustbanan, jämväg, 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:

Skellefteå.

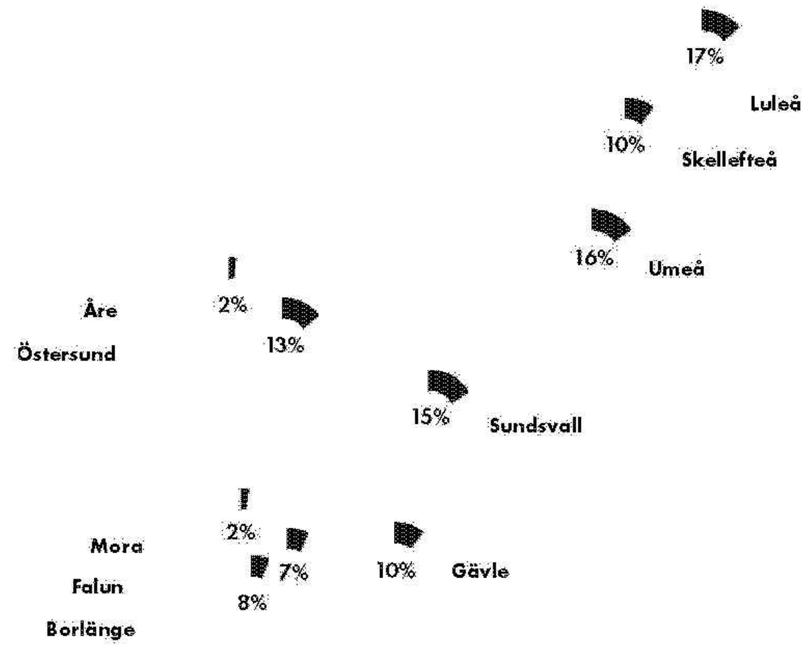
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B8D9B1C0026405780CCD7A6E5A471A

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9E5F1A95C4E1455F5A0C1B5B5

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.



Diagrammen i kartan anger städernas procentuella andel av vårt totala fastighetsvärde

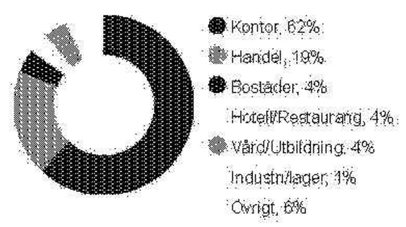
”Som en direkt följd av den pågående utvecklingen i norra Sverige ser vi en ökad efterfrågan på kontor i attraktiva lägen i alla våra städer.”

Sofie Stark, fastighetschef

Luleå

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
34	**5,0 mdr**

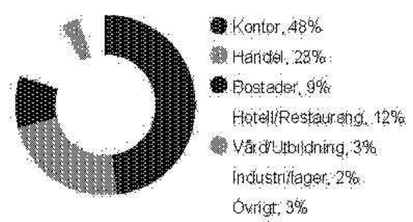
Uthyrningsbar area: 210 857 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 17%



Skellefteå

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
32	**3,2 mdr**

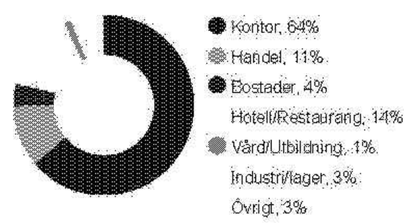
Uthyrningsbar area: 181 248 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 10%



Umeå

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
41	**4,8 mdr**

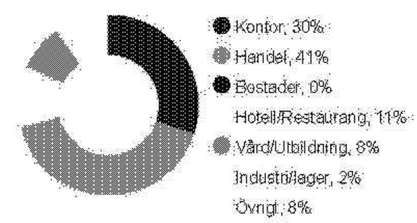
Uthyrningsbar area: 219 179 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 16%



Åre

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
19	**0,7 mdr**

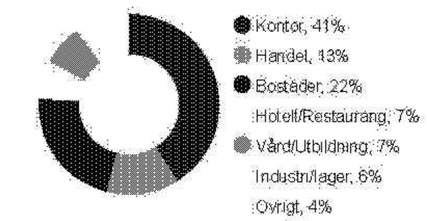
Uthyrningsbar area: 31 359 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 2%



Östersund

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
87	**4,2 mdr**

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0C881C4726A087BC8CDB3EEAA71A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0C881C4726A087BC8CDB3EEAA71A

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.

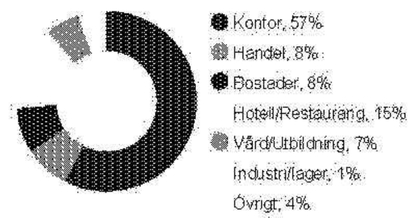
Myndighetsetableringar som skapar många arbetstillfällen och är stabila hyresgäster med god ekonomi.

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

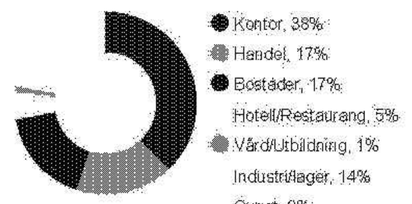
Antal fastigheter	Fastighetsvärde
38	3,2 mdr

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

Mora

Antal fastigheter	Fastighetsvärde
14	0,6 mdr

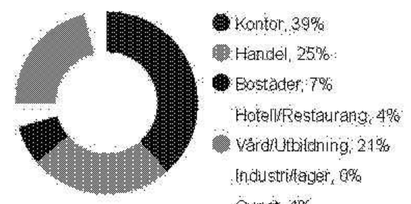
Uthyrningsbar area: 64 848 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 2%



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%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0C8B1C0726A03780CDB2EEAA71A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0C8B1C0726A03780CDB2EEAA71A

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.

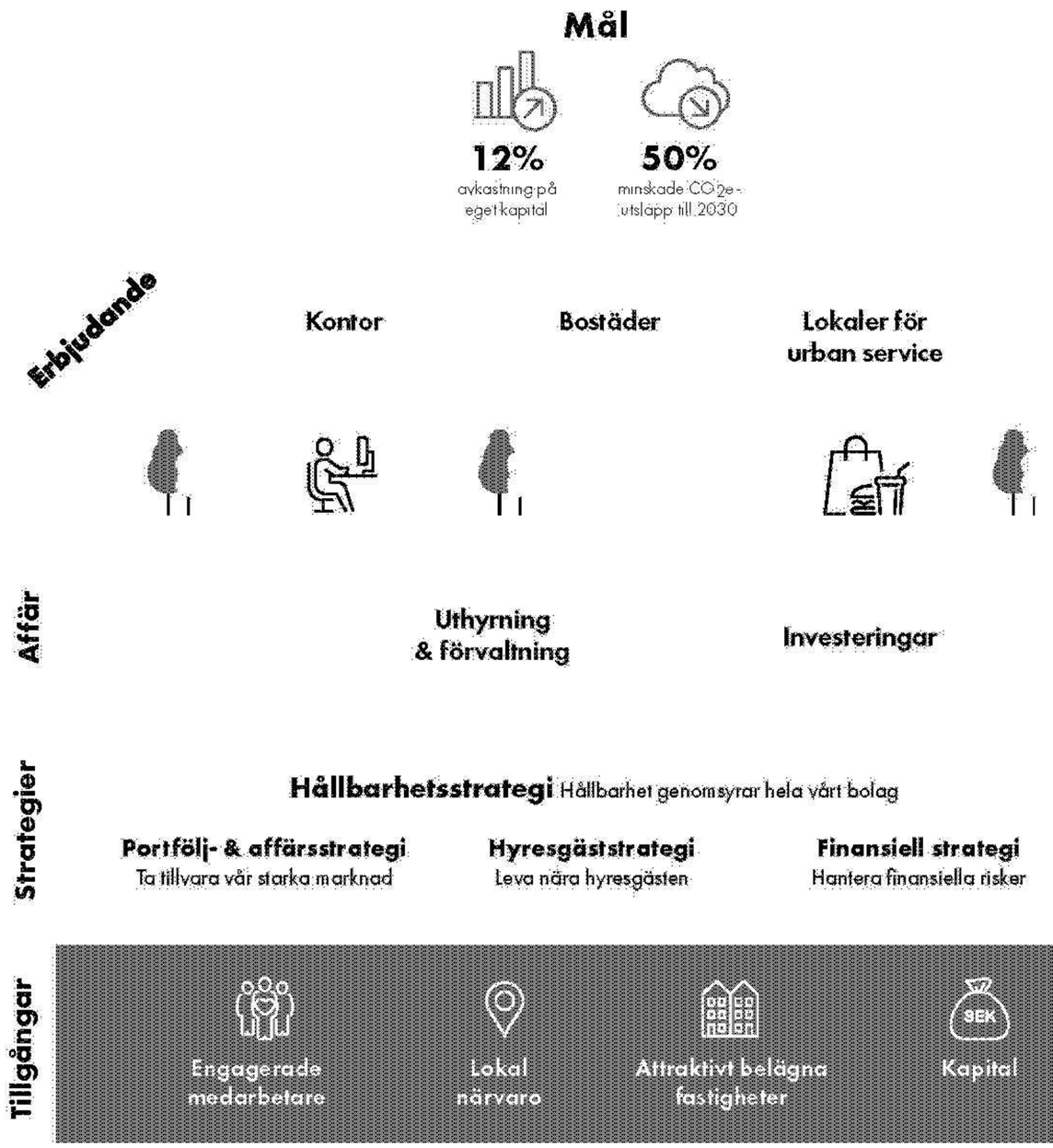
Affär
Vår affär bygger på uthyrning och förvaltning av kommersiella fastigheter, där vi investerar i om- och nybyggnationer samt optimerar fastighetsbeståndet för en hållbar och attraktiv fastighetsportfölj.

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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A7A4F5C8-E9B2-4D3C-8F1A-6B0D9E2C7F53
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

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 kontorssegmentet.

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 ett starkt kassaflöde, vilket ger oss utrymme att agera i både bra och dåliga tider.

Hur?
Vi har minskat den finansiella risken genom längre räntebindning 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 metod som mäter hur villiga medarbetare är att rekommendera sin arbetsplats till andra*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C0B1F2-A7C9-4D8B-9E3A-1F6D5C8A2B47
Validate at:
https://signera.diosfastigheter.se/verify/B2C0B1F2-A7C9-4D8B-9E3A-1F6D5C8A2B47

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
- 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

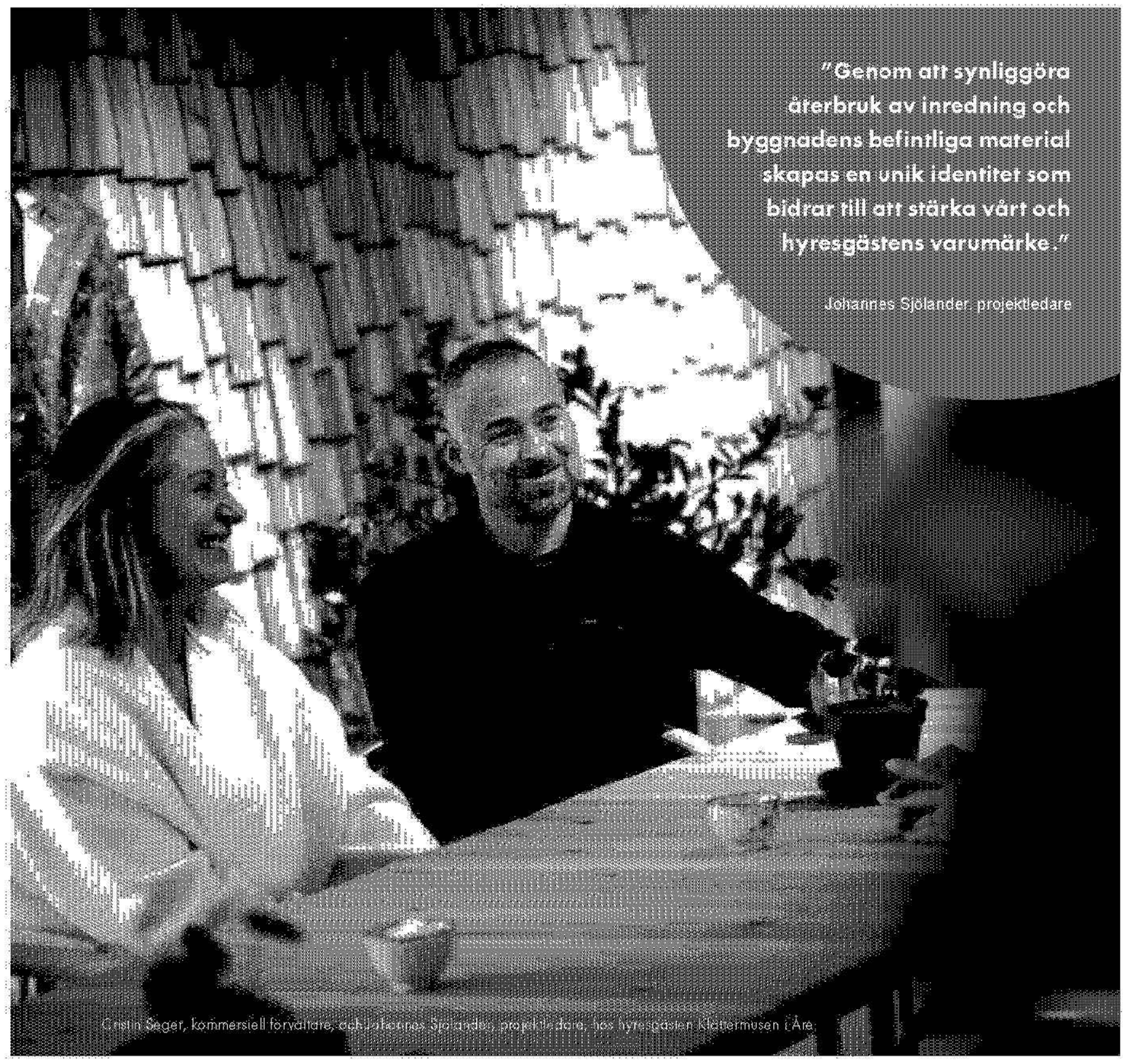
2023
- 52% av vårt bestånd ligger under 85 kWh/kvm Atemp
- Har utfört klimtriskanalyser i 51% av vårt bestånd
- Lanserar Diös Academys nya digitala plattform med bland annat utbildning inom antikorruption för alla medarbetare
- Hållbarhetslänkar majoriteten av våra lån med Handelsbanken

2024 Se ovan för prioriterade frågor 2024.

2026
- 100% eldriven servicebilsflotta

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

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.



Cristin Seger, kommersiell förvaltare, och Johannes Sjölander, projektledare, hos hyresgästen Klättermusen i Åre.

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 fortfarande kan ha ett värde i ett 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8B0B81C0C2E4097B0B0D7A6E5A47A1A

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8B0B81C0C2E4097B0B0D7A6E5A47A1A

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 sidoma 22-24.

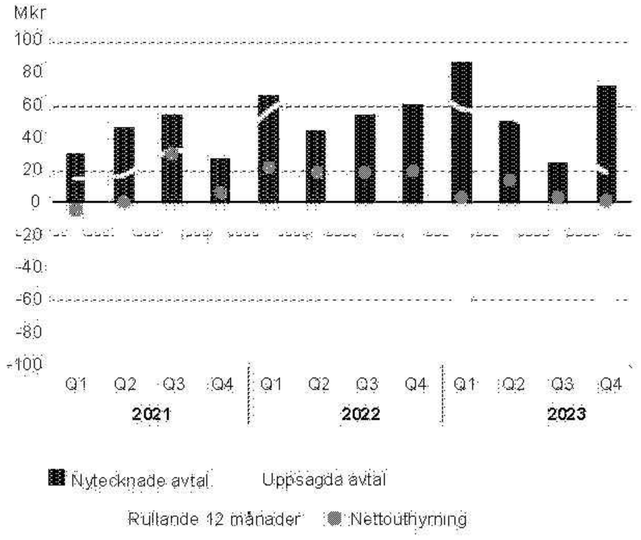
359 st
fastigheter

1 621 tkvm
uthyrningsbar area

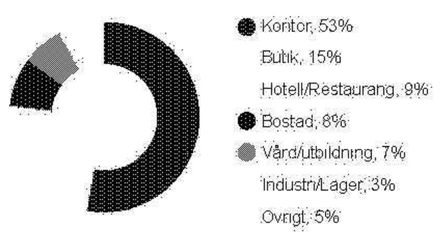
30%
offentliga hyresgäster

775 tkvm
uthyrningsbar area kontor

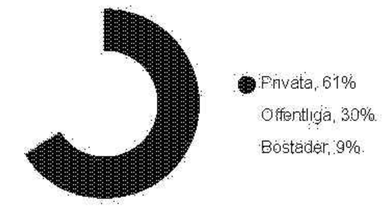
NETTOUTHYRNING



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BBRRBICJQZE4OSTBCOOTAEESA4TA
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
SSSETASSDVEIQSSPAVOTBSSBB

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.

Rätt hyresgäst på rätt plats

Anna Dahlgren, affärschef, och Johan Nordin, kommersiell förvaltare, hos hyresgästen Länsförsäkringar Västernorrland vars nya kontor i Sundsvall färdigställdes under 2023.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C0A1B7-C7E2-4B9D-9F3A-1C4E8D6F2A90
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

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

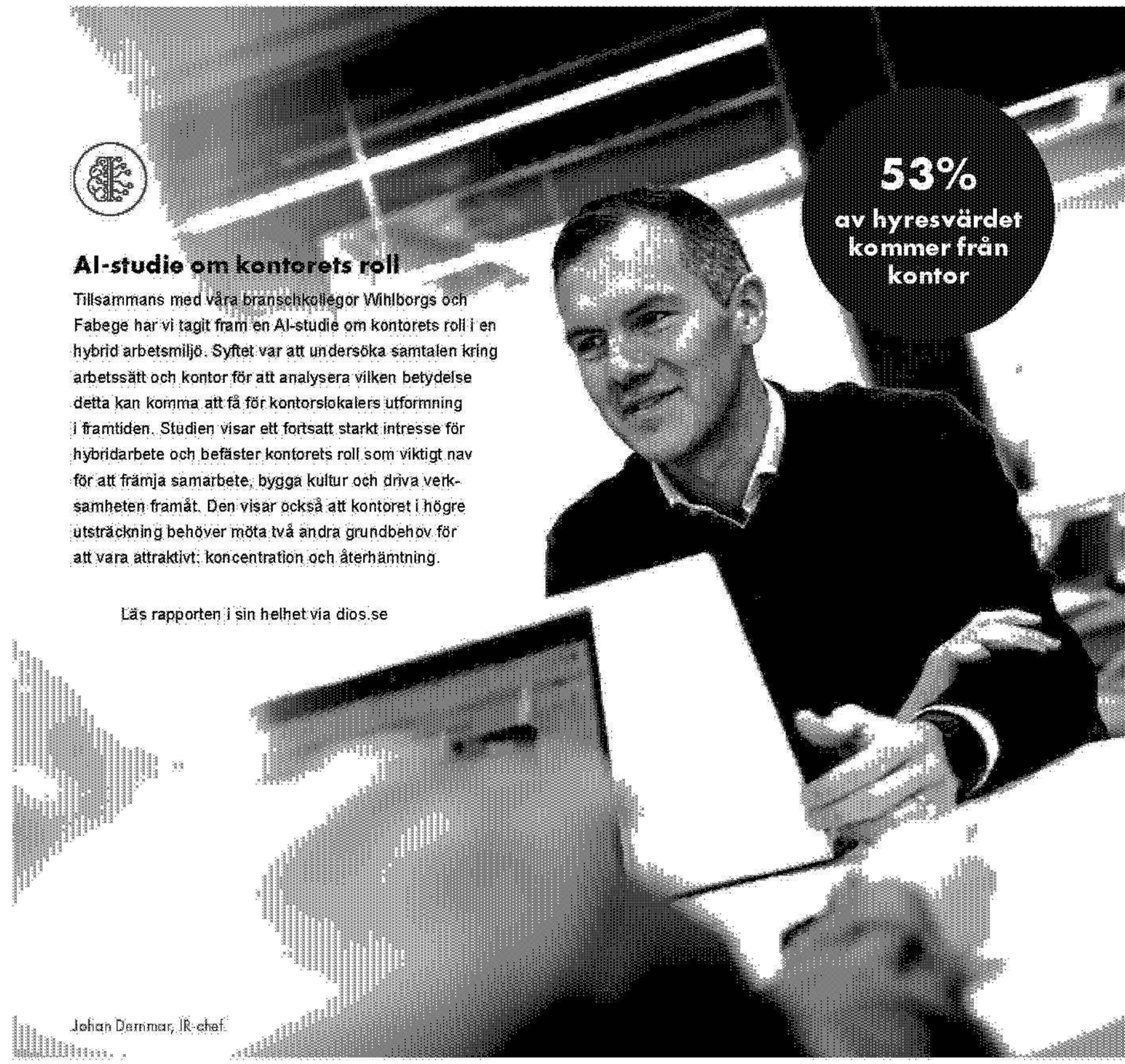
Våra hyresgäster vill ha moderna och varumärkesstärkande kontor som är en mötesplats för kultur, energi och affärer. En plats dit medarbetarna längtar. Vi är övertygade om att det är så man bygger ett starkt varumärke. Vårt kontorserbjudande är utformat med hyresgästens och vår egen tillväxt i fokus, 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 hyserade 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.



AI-studie om kontorets roll

Tillsammans med våra branschkollegor Wihlborgs och Fabege har vi tagit fram en AI-studie om kontorets roll i en hybrid arbetsmiljö. Syftet var att undersöka samtalen kring arbetssätt och kontor för att analysera vilken betydelse detta kan komma att få för kontorslokalers utformning i framtiden. Studien visar ett fortsatt starkt intresse för hybridarbete och befäster kontorets roll som viktigt nav för att främja samarbete, bygga kultur och driva verksamheten framåt. Den visar också att kontoret i högre utsträckning behöver möta två andra grundbehov för att vara attraktivt: koncentration och återhämtning.

Läs rapporten i sin helhet via dios.se

Johan Dennmar, IR-chef

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0B9B1C02E4A7B6CB2D7EE5A47A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5BBFA1A5C4E1B5E5A0B1B5B6

Hyresgästen Joel Söderström, Project Coordinator på Klättermusen, på kontorsarbetsplatsen i Diös kontorshotell Hagastaden.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2B0B81CC7E4B7B0CD7EE9A71A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3E8E1A5D-4E45-B9A6-B5B5

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 studion 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

Bilden: Emma Widegren och Robin Wallberg, kommersiella förvaltare, illustrerar nadi and Wallard, CBRE Specialists - Dios Bontouch - Östersund

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B9D9B1C0D2E4A7B8C6D5F4E3A2C1B0A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9F8E7D6C5B4A3F2E1D0C9B8A7F6E5D4C

Nina Liba, fastighetstekniker, och Robin Wallberg, kommersiell förvaltare, hos Bontouch i Östersund.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8B0B81C0C2E4087B0B0D7A6E5A471A

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9E5F1A9D4E1B5F2A6C3B8D9E

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.

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.

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 Be:s 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 att ha nära till allt. Alla vi som sitter i fastigheten blir varandras katalysatorer och driver flöden till varandra, 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 i sin tur bidrar till kontorets attraktionskraft, säger Johan Lång, affärschef Diös Luleå.

Fredrik Sjöberg, fastighetsförvaltare, Ulrika Forsfält, communityansvarig och Olof Pergament, vd på House Be, och Fredrik Stråhle, fastighetschef Diös Fastigheter i Shopping i Luleå.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0D681C0C2E4A7B8C0C0C6EE5A47A1B
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B33E7A5D-4E16-5F5A-9610-15B5B9

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.

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*

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 härlig 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 Osseén, affärskoordinator, Sundsvall

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0C8B1C0C2E4AB7BCB0D7AEE5A47A

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 Rådström, kundservice, och Petra Olausson, kundservice.

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.

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 påverkat 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 finansieringstruktur 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.

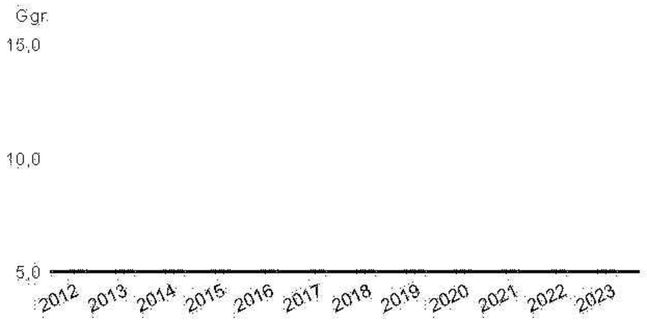
Hållbarhetslänkade banklån knyter an bolagets hållbarhetsmål och utfall till räntan på lånet. Nås inte målen ökar räntan på lånen, vilket skapar ytterligare incitament att driva utvecklingen i bolaget.

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.

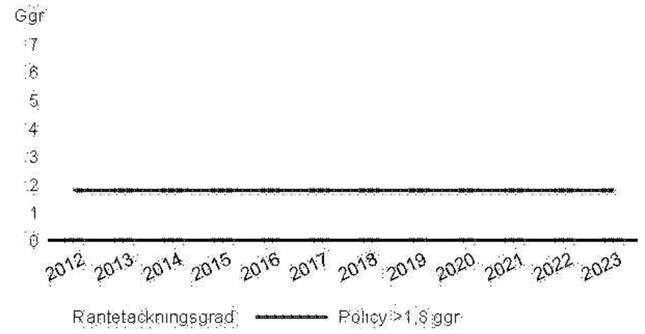
Kovenanter

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.

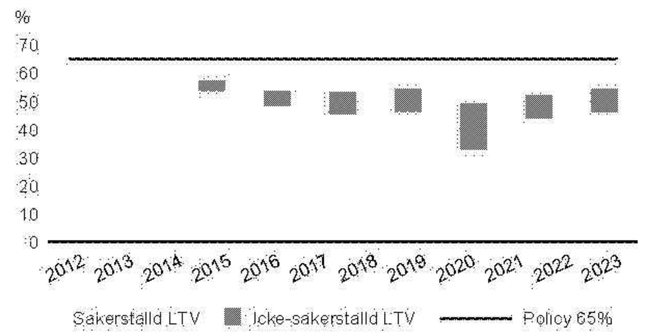
NETTOSKULD GENOM EBITDA



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD (LTV)



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8A9B81C022E405780CCD3A6E5A471A
Validate at: https://dokument.se/B8A9B81C022E405780CCD3A6E5A471A

Ekonomisk redovisning

Malin Jakobson, ekonom.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B3E8A1A5-D4E1-4B5F-B9B0-15B5E9
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1B9D9B1C0C2E4B7B8C0C9E5A47A

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 31 215 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.

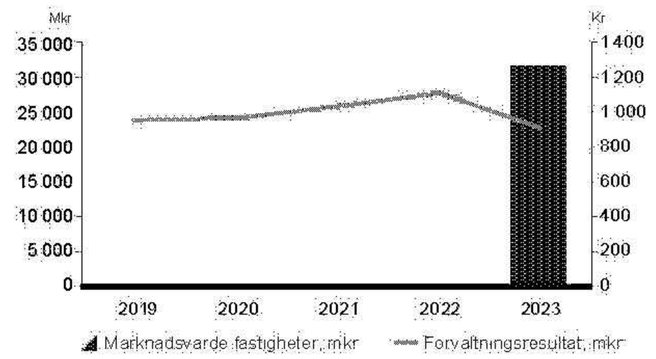
Investeringar

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 1 i 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.

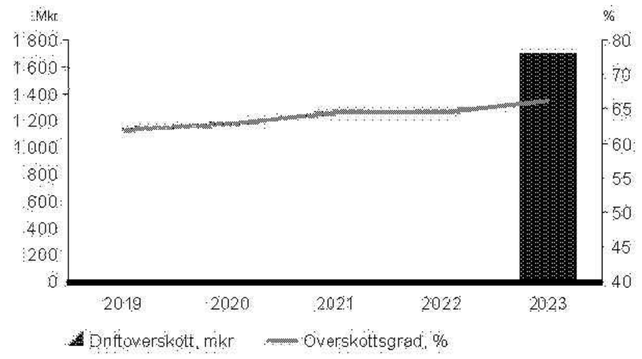
Transaktioner

Fastighetstransaktioner genomförs för att optimera vårt bestånd och stärka vårt hyresgästerbjudande i linje med vår strategi. Under året har 4 fastigheter (10) 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 frånträdet sker i januari 2024.

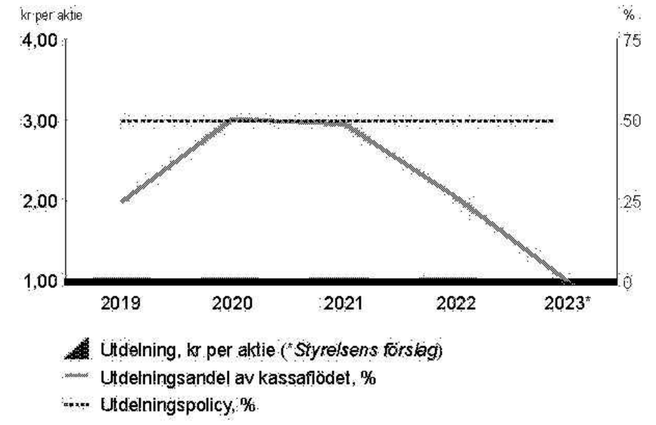
MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C0C1C7-A7BC-4F5D-8CDC-2E2E4F1A
Document ID (Hemlig):
B2C0C1C7-A7BC-4F5D-8CDC-2E2E4F1A
Denna fil är försedd med en digital signatur.
Signaturen är en garanti för äktheten av dokumentet.

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 2022 satte vi två nya huvudmål, avkastning på eget kapital med 12 procent på årsbasis samt ett nytt klimatmål för vår verksamhet. Klimatmålet innebär att vi till år 2030 ska halvera vårt koldioxidutsläpp från basåret 2018, för att nå nettonollutsläpp till senast 2045. Målet är granskat och godkänt av SBTi. För mer information se sidan 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.

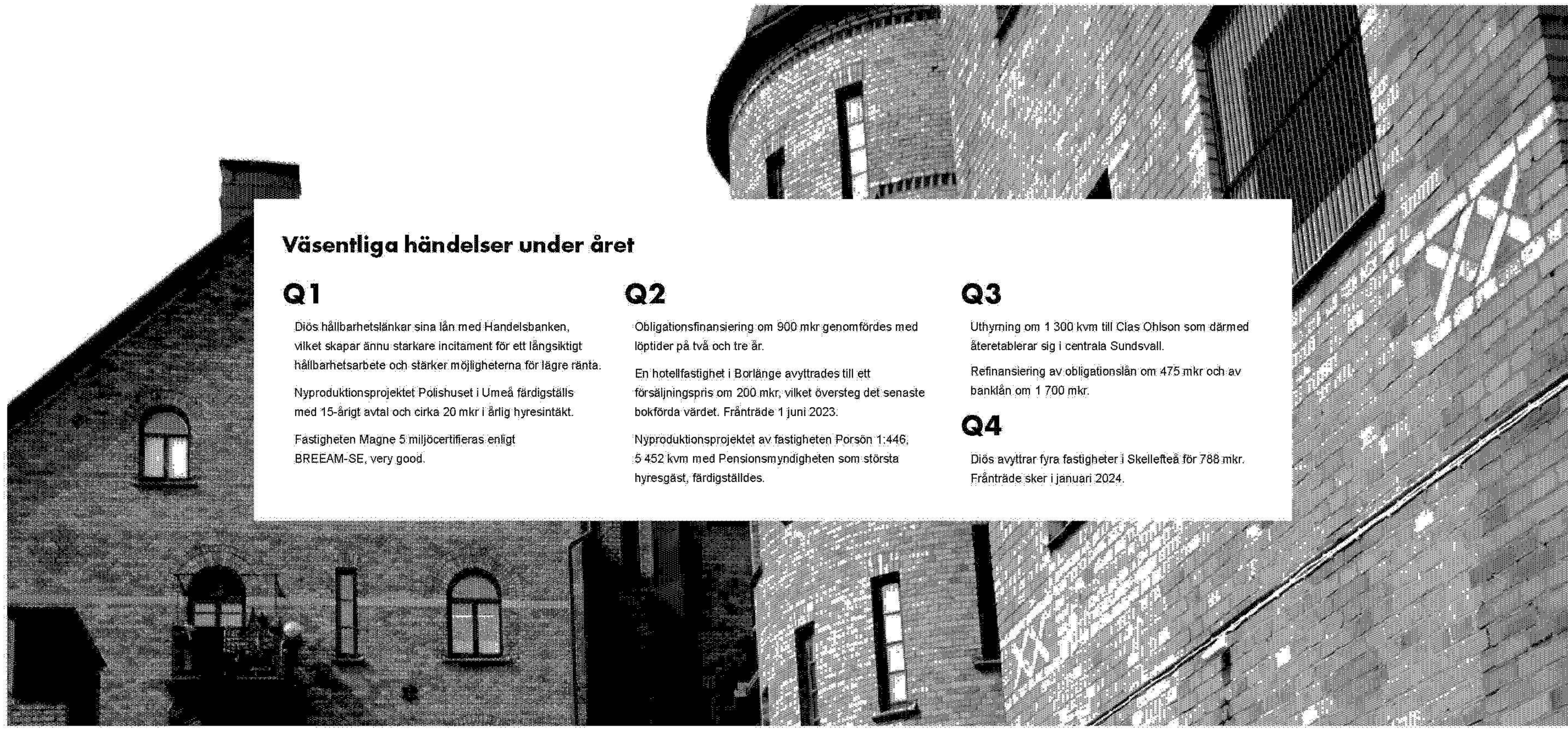
Aktien och ägare

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, Backahill 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
Balansposter och nyckeltal								
Antal fastigheter	60	38	48	106	41	32	34	359
Uthyrningsbar area, tkvm	298	174	218	320	219	181	211	1 621
Investeringar, mkr	540	176	130	159	248	78	299	1 631
Verkligt värde, mkr	5 458	3 175	4 801	4 835	4 785	3 215	4 947	31 215
Hyresvärde, mkr	466	271	403	463	375	280	407	2 666
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, %	93	92	91	90	94	89	96	92

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A3CC8B1C0CE6403780CDBEEAA71A



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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B6D8B1C0C2E4087B0B0D7A5E5A471A

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B5B5F1A9DCAE1B5F50A5C1B5B5

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.

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.

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.

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.

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.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A1A4B1C7C2E4D5B8C0D2E6F4A7B9C3D0E2F5A8B1C4D7E9F2A6B3C5D8E0F1A4B7

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C5D8E1F4A7B0C3D6E9F2A5B8C1D4E7F0A3B6C9D2E5F8A1B4C7D0E3F6A9B2

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 orimliga 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.
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.	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.
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).	Väl fungerande it-system är nödvändiga för den löpande verksamheten, för att uppfylla regel- och lagkrav i form av rapportering samt i större utsträckning för drift och optimering av våra fastigheter. Risk finns för intrång, informationsläckage, avbrott eller andra störningar vid felaktig hantering av kritiska it-system.	Genom kontinuerlig utvärdering och uppdatering av it-policyn styrs och begränsas risker i it-strukturen. Bolaget använder endast standardiserade it-system levererade av stabila leverantörer med gott renommé. Likaså utvecklas effektiva processer för att förebygga och hantera eventuella hot.

Riskerna för direkt resultatpåverkande områden behandlas i noterna på sidorna 53-70

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A1A4B1F2-C7CE-4B5F-B4D0-B5B6B0CCB6E5:4

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 vd:s förvaltning. Styrelsen utser vd samt representanter till ersättningsutskott och revisionsutskott.

Bolagsordning

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

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

Aktiekapital och aktieägare

Vid årets slut hade Diös 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.

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

Valberedning

Valberedningen har bildats i enlighet med beslut av årsstämman och dess sammansättning och arbete har haft utgångspunkt från den redogörelse som valberedningen lämnar. Enligt instruktion ska valberedningen utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra största aktieägarna. Ledamöterna representerar tillsammans cirka 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 Aktiespararna erbjudas plats i valberedningen.

Valberedningens uppdrag

Samtliga ledamöter i valberedningen har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Diös. Valberedningen har inför årsstämman 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:

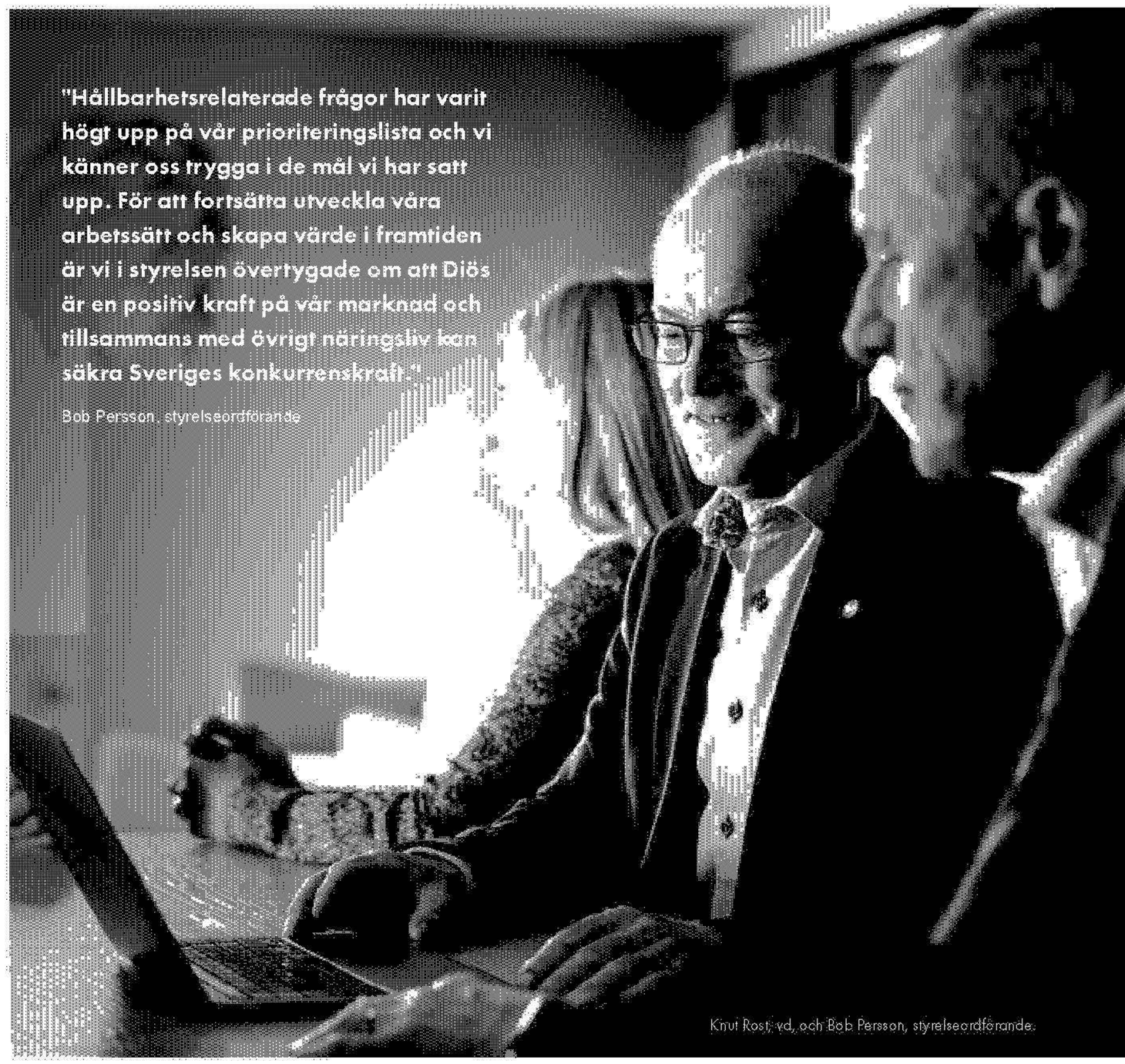
- i vilken grad den nuvarande styrelsen, som grupp och enskilt, uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Diös verksamhet och utvecklingsskede,
- styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädda inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende 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. Vd:s föredragningar om bolagets verksamhet och strategiska inriktning utgör också viktiga underlag. I enlighet med valberedningens instruktion offentliggörs valberedningens ledamöter, samt de ägare som dessa företräder, senast sex månader före årsstämman. Valberedningens representanter baseras på det kända ägande per den 31 augusti 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 Hallåker (Pensionskassan SHB Försäkringsförening) och Bob Persson (styrelsens ordförande). Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan göra det via e-post till valberedningen@dios.se eller via brev till: Diös Fastigheter AB, Valberedningen, Box 188, 831 22 Östersund.



Knut Rost, vd, och Bob Persson, styrelseordförande.

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.

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 opartiskhet och självständighet, utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Bolagets revisor har närvarat vid tre sammanträden under året för att rapportera sina iakttagelser vid granskning och bedömning av bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Utöver detta biträder revisionsutskottet valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem, varvid utskottet ska övervaka att revisorernas mandattid inte överskrider tillämpliga regler, upphandla revision och lämna en motiverad rekommendation i enlighet med vad som anges i artikel 16 i Revisorsförordningen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av två styrelserepresentanter, Bob Persson och Per-Gunnar Persson. I uppdraget ligger att, inom ramen för de riktlinjer som årsstämman 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 Stattin Berg.

Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens och vd:s förvaltning, utser årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter. Vid årsstämman 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 vd:s ansvar

Koncernledningen vid utgången av 2023 består av vd Knut Rost, CFO Rolf Larsson, fastighetschef Sofie Stark, projektchef Mats Eriksson, IR-chef Johan Dernmar, 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 motivera förslag till beslut. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med vd i enlighet med instruktion och gällande kravspecifikation. Utvärderingssamtalet behandlas sedan av styrelsen årligen. Koncernledningen håller möten minst en gång per månad, där strategiska och operativa frågeställningar diskuteras. Dessutom arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan. Denna följs upp via månatliga rapporter där granskningen fokuserar på resultatutveckling, hållbarhet, förädling, nyinvesteringar och tillväxt.

Principer för ersättning

Årsstämman 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C0C1C7-C4F7-4D7C-8D0C-2DE2E4F1A1A

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 tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Ersättning till medarbetarna ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenhet.

Beslutsprocessen för att fastställa, utvärdera och tillämpa riktlinjerna

Styrelsens beslut angående förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare bereds av ersättningsutskottet. Ett förslag till nya riktlinjer ska upprättas av styrelsen åtminstone vart fjärde år. Förslaget läggs fram till beslut vid årsstämman. Riktlinjer antagna på årsstämman gäller till dess att nya riktlinjer godkänts av stämman. För det fall det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, ska styrelsen upprätta ett förslag till nya riktlinjer.

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

Fast lön och incitamentsprogram

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

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

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

Pensions- och försäkringsförmåner

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

Icke-monetära förmåner

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

Uppsägningstid och pensionsålder

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

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

Beaktande av löner och anställningsvillkor för bolagets anställda

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

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	Årvode, tkr
Bob Persson, ordförande	73	2007	Beroende gentemot ägare	13/13	1/1	3/3	400
Ragnhild Backman, ledamot	60	2012	Oberoende	13/13	-	3/3	200
Peter Strand, ledamot	52	2019	Oberoende	11/13	-	3/3	200
Tobias Lönnevall, ledamot	43	2020	Oberoende	13/13	-	3/3	200
Erika Olsén, ledamot	47	2022	Oberoende	13/13	-	3/3	200
Per-Gunnar Persson, ledamot	58	2023	Oberoende	8/8	1/1	2/2	133
Mathias Tallbom, arbetstagarrepresentant	49	2023	Beroende gentemot bolaget	8/8	-	2/2	-
Anders Nelson, ledamot	54	2017	Beroende gentemot ägare	4/5	-	1/1	67
Jenny Svensson, arbetstagarrepresentant	39	2022	Beroende gentemot bolaget	1/1	-	-	-

Per-Gunnar Persson och Mathias Tallbom invaldes i samband med årsstamman 2023-04-18. Samtidigt avtackades Anders Nelsson och Jenny Svensson

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
20240221-092640-7B0D0D1E-E5A471A

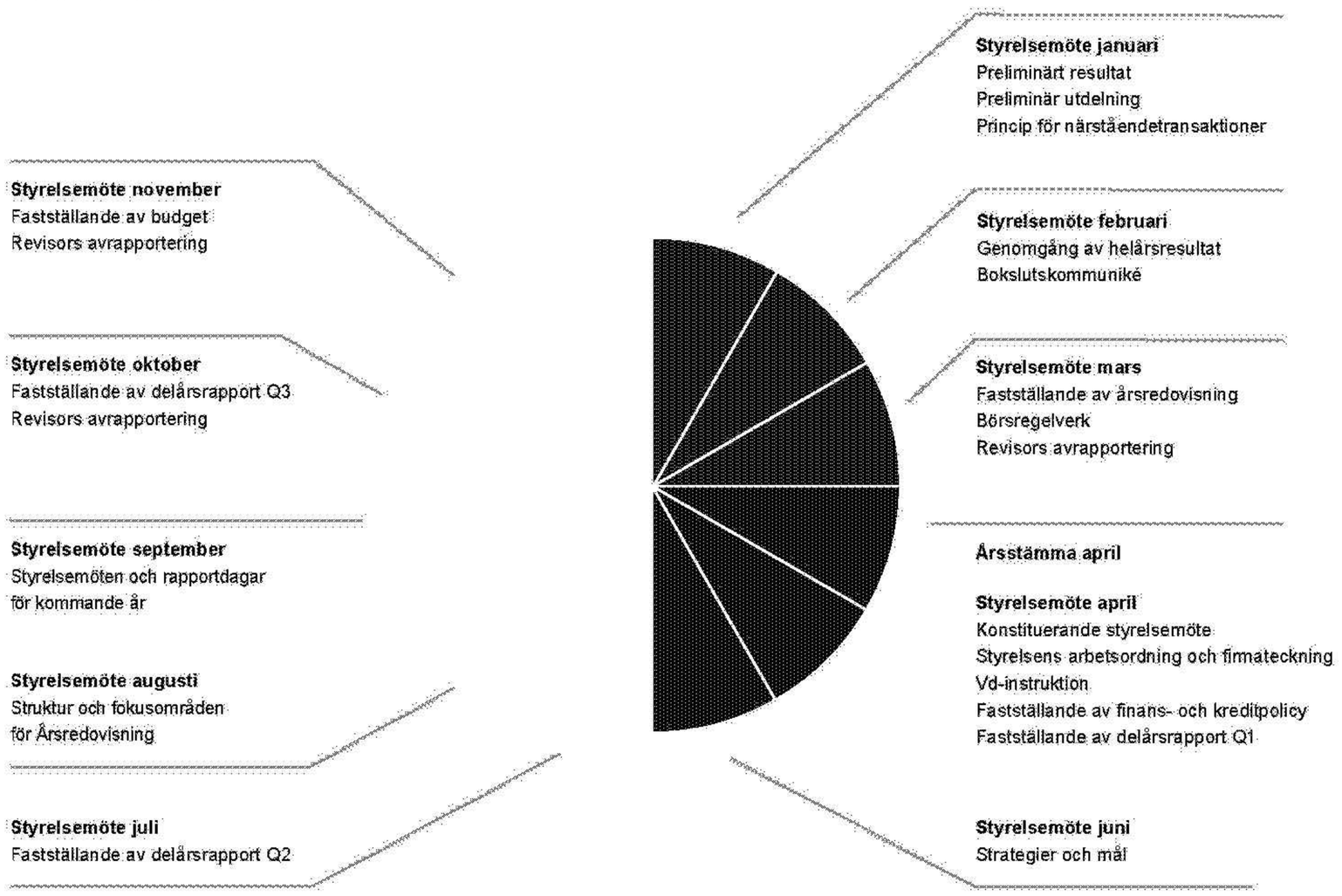
Styrelsen om intern kontroll

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



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.

av och utvärderat 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 fastighetsbeståndet för minskad resursanvändning, effektiva energisystem och ökad motståndskraft är helt avgörande tillsammans med ett samhällsansvar för att bidra till utvecklingen i de städer där Diös är verksam. Arbetsmiljö och säkerhet är viktiga aspekter för att skapa förutsättningar för välmående medarbetare. Diös rapporterar idag enligt GRI Standards, se sidorna 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C0B1F2-CCA7-4F9D-8D0C-2E7E4F1A

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

Ragnhild Backman
Styrelseledamot sedan 2012, född 1963.

Nuvarande funktion: Vd för Backmans Fastighetsutveckling AB
Tidigare arbetslivserfarenhet: Förvaltningschef Piren
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Alm Företagspartner Mitt AB, samt ledamot i AB Ovikshem, Willhem AB och Fastighetsägarna Sverige
Utbildning: Civilingenjör, KTH
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 55 000 direktagda aktier

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot sedan 2023, född 1965.

Nuvarande funktion Vd för Safjället Fastigheter AB
Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd för Platzer Fastigheter samt olika chefspositioner på Skanska och Coor Service Management
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i John Mattson Fastighetsföretagen AB samt styrelseledamot i Rikshem AB, Safjället Fastigheter AB, Svenska Sportpublikationer AB, AB Borudan Ett och Anise 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 Trihoria AB, vd för Swedish Logistic Property AB samt ledande befattningar inom fastighetsbolagen Drott och Akelius
Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande Swedish Logistic Property AB, samt ledamot i Doxa AB, Fndam AB, Fndam Invest AB, Fndam Fastigheter AB, BrainLit AB, Rikshem AB
Utbildning: Civilingenjör, Lunds tekniska högskola
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 10 000 direktagda aktier

Erika Olsén
Styrelseledamot sedan 2022, född 1976.

Nuvarande funktion: Partner, Areim AB
Tidigare arbetslivserfarenhet: CIO Castellum, partner på Tenzing AB, JLL Cross Boarder Team i London och Newsec
Övriga styrelseuppdrag: Styrelsemedlem i Genova AB och Magnolia AB
Utbildning: M Sc i fastighetsekonomi, KTH
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: -

Tobias Lönnevall
Styrelseledamot sedan 2020, född 1980.

Nuvarande funktion: Investment Director på Nordstjernan AB med ansvar för flera noterade portföljinnehav
Tidigare arbetslivserfarenhet: Via Nordstjernans uppdrag styrelseordförande i KMT Precision Grinding AB och styrelseledamot i Ramirent Plc, tf vd NH Logistics, Finanschef Landic Property, Managementkonsult inom Accenture
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Attendo AB och 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 arbetsgivare är bland andra Inmobiliaria Cielo Group i Los Boliches, Viva Estates i Marbella och Svensk Fastighetsförmedling i Östersund
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande Fastighetsbolaget Norkom
Utbildning: Fil kand, Ekonomi- och fastighetsteknikprogrammet med inriktning fastighetsförmedling, Högskolen i Gävle
Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 1200 direktagda aktier

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0C9B1C0C2E4AB7BCB0D7BEE5A4C1A

Koncernledning

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

Knut Rost
Vd sedan 2014, född 1959.

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

Rolf Larsson
CFO sedan 2005, född 1964.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Tillförordnad vd för Inlandsbanan AB, administrativ chef för Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig för Haningehem
Utbildning: Civilekonom och executive MBA, Stockholms universitet.
Aktieinnehav i Diös: 13 000

Annie Franzon
Transaktionschef sedan 2020, född 1988.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom ekonomi, värdering och transaktion på Diös sedan 2014, dessförinnan ekonom på Akelius och Stena Recycling AB
Utbildning: Kandidatexamen i Ekonomisk fastighetsförvaltning – Real Estate Management Gävle högskola, urval av kurser på Santa Monica College, USA
Aktieinnehav i Diös: 480

Mats Eriksson
Projektchef sedan 2016, född 1964.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Över 20 års erfarenhet av byggproduktion, affärsutveckling och fastighetsbranschen inom Skanska Sverige AB
Utbildning: Utbildning avseende byggproduktion, ekonomi, ledarskap och entreprenadjuridik
Aktieinnehav i Diös: 7 000

Mia Forsgren
Kommunikationschef sedan 2016, född 1969.

Tidigare arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet av kommunikation och marknadsföring. Marketing Director på Universal Music, vd för Tre Kronor Media, egen konsultbyrå inom PR och kommunikation samt vd för reklambyrån Ogilvy Destination
Utbildning: Marketing, Institutet för internationell utbildning, Stockholms universitet
Aktieinnehav i Diös: 2 809

Sofie Stark
Fastighetschef sedan 2020, född 1971.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Affärschef Diös i Sundsvall sedan 2016, affärsenhetschef Klövern, Verksamhetsutvecklare Tvättbjörnen förvaltning, Näringslivschef Sollefteå kommun, egen konsultbyrå inom fastighet och ekonomi
Utbildning: Ekonomiutbildning vid Umeå universitet
Aktieinnehav i Diös: 10 500

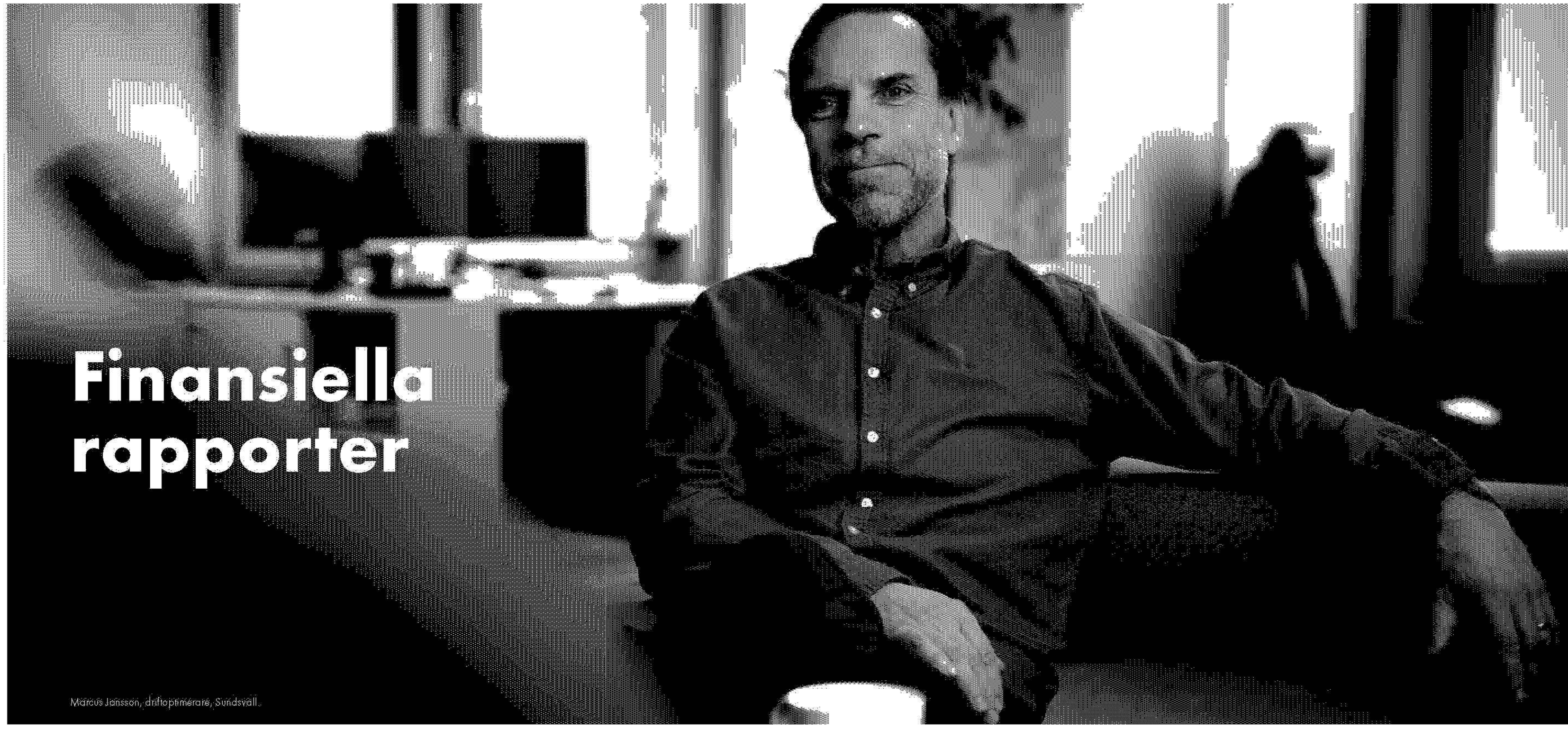
Johan Dernmar
IR-chef sedan 2021, född 1984.

Tidigare arbetslivserfarenhet: IR-ansvarig på Diös sedan 2015, 7 års erfarenhet från Treasury och Investor Relations på SBAB Bank
Utbildning: Civilekonom från Linköpings universitet
Aktieinnehav i Diös: 6 655

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8D0B01D02E4A9780B0D7A4EE5A47A
PADES-LTV-ADBE.PPKLITE.6.9

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

Finansiella rapporter



Marcus Jansson, driftoptimerare, Sundsvall

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BB9D8B1C0026A0978D8D9A7AEE5A47A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B9E61A5E0A4E1B5B2A9D1B5B2

Resultaträkning koncernen

I följande räkningar och noter kan avrundningsdifferenser förekomma.

RESULTATRÄKNING, mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter[1]	3	2 296	2 029
Serviceintäkter[1]	3	208	179
Övriga intäkter	3	-	-
Totala intäkter		**2 504**	**2 209**
Fastighetskostnader	4	-793	-740
Driftöverskott		**1 711**	**1 469**
Central administration	5,6	-89	-90
Finansiella intäkter	7	128	4
Finansiella kostnader[2]	8	-847	-277
Förvaltningsresultat		**903**	**1 106**
Värdeförändring fastigheter[2]	9	-1 385	-165
Värdeförändring derivatinstrument		-481	104
Resultat före skatt		**-963**	**1 045**
Aktuell skatt	10	-28	-18
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] Jämförelseåret är omräknat med anledning av omklassificering mellan hyresintäkter och serviceintäkter
[2] Jämförelseåret är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter

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	141 427 602
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång	354 218	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar	354 218	357 563
Utdelning per aktie, kr	0,00[3]	2,00

[1] Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger
[2] Nyckeltalet har beräknats utifrån årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare samt genomsnittligt antal aktier under året
[3] Styrelsens förslag

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0CB81C0726403780CDBEEAA71A

Detta filen är försedd med en digital signatur.
Sigillet är en garanti för dokumentets äkthet.

Balansräkning koncernen

TILLGÅNGAR, mkr	Not	2023	2022
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	31 215	31 136
Immateriella anläggningstillgångar		0	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 gemensam verksamhet	14	7	7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	0	1
Reversfordringar		4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		**12**	**12**
Summa anläggningstillgångar		**31 314**	**31 213**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	34	31
Derivatinstrument	19	43	143
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		6 393	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	10 510	10 781
Skuld leasing	11	74	52
Övriga långfristiga skulder		51	17
Summa långfristiga skulder		**12 887**	**13 243**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	19	6 573	5 478
Kortfristig del av skuld leasing	11	9	7
Checkräkningskredit	19	-	-
Leverantörsskulder		143	159
Derivatinstrument	19	381	0
Övriga skulder		92	145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	661	599
Summa kortfristiga skulder		**7 859**	**6 388**
Summa eget kapital och skulder		**31 714**	**31 733**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0C9B1C0ZE4AB7B6CB0D7AEE5A47A

Denna fil är försedd med en digital signatur.
Sigillen är en garanti för dokumentets äkthet.
Dokument-ID:
3B0C9B1C0ZE4AB7B6CB0D7AEE5A47A

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	-65
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**	**4 292**	**7 526**	**-**	**12 102**
Årets totalresultat				-850		-850
Transaktioner med aktieägare						
Kontantutdelning (2,00 kr per aktie)				-283		-283
Eget kapital 31 december 2023	**141 431**	**284**	**4 292**	**6 393**	**-**	**10 968**

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 711	1 469
Central administration		-87	-90
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		7	-
Erhållen ränta		9	4
Erlagd ränta		-693	-277
Betald skatt		-28	-16
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 ny-, till- och ombyggnationer		-1 631	-1 332
Förvärv av fastigheter		-	-2 004
Avyttring av fastigheter		178	28
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 453**	**-3 308**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-337	-371
Avyttring av egna aktier		-	9
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader		-	-
Förvärv av minoritetsandel		-	-65
Nyupplåning räntebärande skulder		965	1 599
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-149	-88
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]		**98**	**88**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8C0B1CC2E4D4B4C9E9E4A7A

Resultaträkning moderbolaget

RESULTATRÄKNING, mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	3	206	189
Bruttoresultat		206	189
Central administration	5,6	-248	-232
Rörelseresultat		**-42**	**-43**
Finansiella intäkter	7	1 327	828
Finansiella kostnader	8	-1 414	-558
Återföring från periodiseringsfond		0	15
Erhållna och lämnade koncernbidrag		39	-
Aktuell skatt	10	0	0
Uppskuten skatt	10	74	0
Årets resultat efter skatt		**-16**	**242**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8008B1CC2A978C0CC9EE5A47A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8008B1CC2A978C0CC9EE5A47A

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			
Andelar i koncernföretag	13	2 552	2 362
Fordringar hos koncernföretag		16 133	16 167
Uppskuten skattefordran	10	74	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**18 759**	**18 529**
Summa anläggningstillgångar		**18 759**	**18 529**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 976	2 750
Övriga fordringar		78	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	17	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	19	3 128	4 138
Summa långfristiga skulder		**10 199**	**11 277**

Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	19	3 525	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**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A1A4E5C2-C4D7-4B8C-9F2E-6B0D1C3A7F9E

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 (2,00 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	-43
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		-140	-400
Minskning (-)/ökning (+) av skulder		88	522
Summa förändring av rörelsekapital		**-52**	**122**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**115**	**226**
Investeringsverksamheten			
Förändring av långa fordringar		-31	-1 924
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-125	-97
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-156**	**-2 021**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-337	-371
Återköp av egna aktier		-	-
Nyemission efter avdrag för transaktionskostnader		-	-
Förändring av långa skulder koncernföretag		-68	667
Nyupplåning räntebärande skulder		472	424
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-14	-17
Förändring 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*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BBRRBRCJQZE4QSZBQDDJ7EEGA4TA
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BBRRBRCJQZE4QSZBQDDJ7EEGA4TA

Samson Getu, redovisningsekonom

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0C881C4726A087BC6CDB7BEE4A471A

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0C881C4726A087BC6CDB7BEE4A471A

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				

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

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: 3800C91C0C2E4097BC8CD336EE5A471A

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8A8B81C0226407B7B6CCD7A6EE9A471A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9BE81A5B2CAE1A5B5F2A0C5B5B5

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	231	209	346	309	393	369	332	272	230	197	362	329	2 296	2 029
Serviceintäkter[1]																
Taxebundna delar	28	27	12	10	15	13	23	21	17	14	12	11	22	19	128	114
Fastighetsskötsel	17	7	14	10	11	11	7	10	8	6	9	9	14	12	80	65
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparation och underhåll	-15	-15	-7	-6	-11	-11	-13	-15	-10	-10	-6	-9	-10	-10	-72	-77
Taxebundna kostnader	-51	-49	-22	-22	-34	-37	-52	-51	-29	-27	-32	-29	-33	-31	-253	-246
Fastighetsskatt	-19	-14	-13	-13	-20	-19	-20	-20	-21	-20	-13	-12	-25	-24	-132	-123
Övriga fastighetskostnader	-40	-32	-26	-24	-38	-33	-56	-49	-39	-30	-24	-18	-36	-33	-259	-220
Fastighetsadministration	-13	-13	-8	-8	-9	-10	-17	-16	-10	-9	-7	-6	-12	-11	-77	-74
Driftöverskott	**308**	**252**	**180**	**156**	**260**	**222**	**265**	**246**	**249**	**195**	**167**	**140**	**282**	**249**	**1 711**	**1 469**
Ofördelade poster																
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-89	-90
Finansnetto[2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-720	-273
Förvaltningsresultat[2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**903**	**1 106**
Värdeförändringar																
Fastighet, realiserad	7	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	9	-	-	8	10
Fastighet, orealiserad[2]	-240	75	-149	62	-301	8	-301	-60	-210	-113	-135	-25	-157	-123	-1 393	-175
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-481	104
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-963**	**1 045**
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-28	-16
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141	-199
Årets resultat															**-850**	**830**
Uthyrningsbar area, kvm	298 098	318 939	173 805	159 565	217 688	218 127	320 194	315 099	219 173	220 835	181 248	179 033	210 845	211 009	1 621 051	1 622 607
Hyresvärde	466	408	271	246	403	365	463	427	375	320	280	240	407	370	2 666	2 376
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	92	91	91	89	90	90	94	90	89	90	96	96	92	91
Överskottsgrad, %	71	68	72	69	71	69	63	65	71	68	67	66	72	71	70	68
Förändringar av fastighetsbeståndet																
Fastighetsbeståndet 1 januari	5 316	4 301	3 148	2 916	4 873	4 545	4 976	4 690	4 747	4 721	3 271	2 256	4 804	4 563	31 136	27 993
Förvärv	-	545	-	68	-	172	-	154	-	-	-	948	-	118	-	2 004
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad[2]	540	396	176	102	130	148	159	192	248	139	78	108	299	246	1 631	1 332
Försäljningar	-160	-	-	-	-	-	-1	-1	-	-	-	-17	-	-	-160	-18
Orealiserade värdeförändringar[2]	-239	75	-149	62	-201	8	-301	-60	-210	-113	-135	-25	-157	-123	-1 393	-175
Fastighetsbeståndet 31 december	**5 458**	**5 316**	**3 175**	**3 148**	**4 801**	**4 873**	**4 835**	**4 976**	**4 785**	**4 747**	**3 215**	**3 271**	**4 947**	**4 804**	**31 215**	**31 136**

Avrundningar kan medföra att kolumnnetrader inte summerar
[1] Jämförelseåret är omräknat med anledning av omklassificering mellan hyresintäkter och serviceintäkter
[2] Jämförelseåret är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A7A4C0F2-CA7B-4DC2-9E5E-B8D0B1C3A6F4

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 uthymingsgrad 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				
Jamförbart bestånd	2 275		2 064	
Projektfastigheter	45		36	
Färdigställda projekt	112		55	
Förvärvade fastigheter	22		0	
Sålda	6		10	
Kontrakterade intäkter	**2 460**	**1 517**	**2 165**	**1 260**
Övriga förvaltningsintäkter	44		44	
Summa	**2 504**		**2 209**	

Koncernintema intäkter i moderbolaget avser fakturerad förvaltning och management fees. Kontraktförfallostrukturen för fastighetsbeståndet framgår av tabellen till höger.

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

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	815	285 617	473	19
	2026	661	235 771	426	17
	2027	434	183 115	304	12
	2028+	249	372 010	676	27
Summa		**3 177**	**1 280 927**	**2 199**	**89**
Bostadshyresavtal		2 305	152 100	204	8
Övriga hyresavtal		2 148	-	63	3
Summa		**7 630**	**1 433 026**	**2 467**	**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	508	314	466	287
Reparations- och underhållskostnader	72	44	77	47
Fastighetsskatt	132	81	124	76
Fastighetsadministration	81	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 möjlighetema 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. Fastighetema följer fleråriga underhållsplaner och är försäkrade utifrån bedömt behov.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0CB81C0726403780CDBEEAA71A

NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2023	varav män	2022	varav män
Moderbolaget	164	58%	156	58%
Övriga bolag	3	0%	5	0%
Koncernen	**167**	**58%**	**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	108 992	35 222	99 702	32 001
varav pensionskostnader[1]	(11 567)	(2 776)	(11 846)	(2 827)
Övriga bolag	1 164	336	2 064	489
varav pensionskostnader	(32)	(8)	(39)	(7)
Koncernen	110 156	35 558	101 766	32 490
varav pensionskostnader[2]	(11 598)	(2 782)	(11 885)	(2 834)

[1] *Av moderbolagets pensionskostnader avser 744 tkr (1 084) vd*
[2] *Av koncernens pensionskostnader avser 744 tkr (1 084) 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	7 756	101 236	7 555	92 148
varav tantiem och dylikt	-	-	-	-
Övriga bolag	-	1 164	-	2 062
varav tantiem och dylikt	-	-	-	-
Koncernen	**7 871**	**102 284**	**7 555**	**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	41
Övrig styrelse	1 000	-	-	-	1 000	314
Verkställar de direktören	4 681	481	744	450	6 356	1 944
Övriga ledande befattningshavare	9 425	709	2 269	1 694	14 098	3 807
Summa	**15 506**	**1 190**	**3 014**	**2 144**	**21 854**	**5 906**

Sociala avgifter och löneskatt till övriga anställda i moderbolaget uppgår till 29 747 tkr (26 493)

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	38
Övrig styrelse	958	-	-	-	958	301
Verkställar de direktören	4 370	464	1 084	300	6 218	1 885
Övriga ledande befattningshavare	8 246	514	2 744	1 350	12 855	3 283
Summa	**13 951**	**978**	**3 829**	**1 650**	**20 408**	**5 508**

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE, tkr	2023	2022
Bob Persson	400	377
Ragnhild Backman	200	192
Anders Nelson	67	192
Peter Strand	200	192
Tobias Lönnevall	200	192
Enka Olsén	200	192
Per-Gunnar 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 vd:s sida 4 månaders uppsägningstid. Ersättning under uppsägningstiden avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid tidpunkten gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år och uppsägningstiden är ömsesidigt 3-6 månader mellan bolaget och den anställde.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda

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

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

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
B8A9B81C-022E-405F-B0C0-D3A6E5A471A
Diös Fastigheter AB – Årsredovisning 2023

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.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR TILL REVISORER, tkr	2023	2022	2023	2022
Deloitte				
Revisionsuppdrag	2 420	2 033	2 420	2 033
Revisionsverksamhet utover revisionsuppdraget	260	270	260	270
Skatterådgivning	74	206	74	206
Andra uppdrag	-	4	-	4
Summa	**2 754**	**2 514**	**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
Utdelning från koncernföretag	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]	698	109
Övriga finansiella kostnader	22	20
Koncernbidrag	-	57
Summa	**1 414**	**558**

[1] Hänförligt 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 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.

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]	16 686	845	5,1
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet[2]	946	4	0,0
Finansiella instrument[3]	7 875	-113	-0,7
Summa		**736**	**4,4**

[1] Räntebärande skuld exklusive eventuella förskottsbetalningar, så kallad upfront
[2] Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter
[3] Avser swapar

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
B8B0B81C02E4057B0B0D7A6E5A47A

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	27 993
Förvärv	-	2 004
Investeringar i befintliga fastigheter[1]	1 631	1 332
Försäljningar	-160	-18
Värdeförändring, orealiserad[1]	-1 393	-175
Summa	**31 215**	**31 136**

[1] Jämförelseåret är omräknat med anledning av aktiverade räntekostnader

FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT 2023-12-31, mkr	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Summa
Dalarna	3 134	617	649	25	1 033	5 458
Gävle	1 795	699	260	92	330	3 175
Sundsvall	2 801	721	406	0	873	4 801
Åre/Östersund	2 573	1 171	788	152	141	4 835
Skellefteå	2 055	652	163	93	253	3 215
Umeå	3 298	630	254	37	567	4 785
Luleå	3 392	1 247	189	0	119	4 947
Summa	**19 048**	**5 736**	**2 707**	**407**	**3 315**	**31 215**

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

PÅGÅENDE STÖRRE INVESTERINGAR MED INITIAL INVESTERINGSVOLYM >10 MKR 2023-12-31	Segment	Kategori	Investering, mkr	Investerat under 2023, mkr	Kvar att investera, mkr	Färdigställd
Intagan 1	Dalarna	Kontor	555	7	1	2024
Mimer 1	Dalarna	Övrigt	484	339	85	2024
Biet 6	Luleå	Övrigt	246	57	188	2025
Biet 4	Luleå	Kontor	206	93	53	2024
Vale 17	Umeå	Kontor	206	117	89	2024
Biet 7	Luleå	Övrigt	200	4	196	2025
Porson 1:423	Luleå	Kontor	182	50	6	2024
Andersberg 14:58	Gävle	Kontor	165	65	75	2024
Gladjen 4	Sundsvall	Kontor	51	36	3	2024
Kansliet 20	Dalarna	Kontor	27	3	3	2024
Borgmästaren 10	Sundsvall	Kontor	27	25	1	2024
Vattenormen 8	Luleå	Kontor	22	1	11	2024
Aeolus 5	Sundsvall	Övrigt	20	20	0	2024
Rudan 4	Östersund/Åre	Kontor	13	2	11	2024
Sigrid 10	Dalarna	Kontor	11	12	0	2024
Gamen 21	Luleå	Kontor	11	10	0	2024
Sirius 25	Skellefteå	Övrigt	11	10	2	2024
Hattmakaren 16	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	6,11	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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BBRRBRCQZE4QSTRCCCDTMEESA4TA

Värderingsmetod

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

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

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

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

Värderingsparametrar

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

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

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER FASTIGHETSKATEGORI, %	2023	2022
Kontor	6,1	5,8
Butik	6,5	6,1
Bostäder	4,9	4,4
Industri/lager	6,3	5,8
Övriga	6,1	5,8

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV PER SEGMENT, %	2023	2022
Dalarna	6,2	5,8
Gävle	6,2	5,8
Sundsvall	6,1	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	6,5	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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A1A4E9B1-CCE2-4A78-8CCC-9EE7A4

VÄRDERINGSANTAGANDEN	Kontor		Butik		Bostäder		Industri / lager		Övriga	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresvärde, kr per kvm	1 827	1 745	1 933	1 868	1 464	1 422	805	789	1 569	1 502
Drift & underhåll, kr per kvm	386	368	512	477	479	459	243	237	353	345
Genomsnittligt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	6,1	5,8	6,5	6,1	4,9	4,4	6,3	5,8	6,1	5,8
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	8,2	9,0	8,6	7,4	6,9	8,8	8,3	8,5	8,2
Långsiktig vakans, %	6,6	6,3	6,8	6,6	3,2	3,5	9,7	10,1	6,0	5,6

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSKATEGORI, mkr	Kontor		Butik		Bostäder		Industri / lager		Övriga		Totalt	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	645	-645	304	-304	134	-134	60	-60	145	-145	1 288	-1 288
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-323	323	-144	144	-67	67	-30	30	-73	73	-636	636
Direktavkastning, +/- 0,5%-enheter	-730	863	-283	331	-144	178	-30	37	-130	154	-1 317	1 562
Kalkylränta, +/- 0,5%-enheter	-599	628	-253	265	-91	95	-29	31	-128	135	-1 099	1 154
Långsiktig vakansgrad, +/- 1%-enheter	-210	210	-97	97	-19	19	-9	9	-36	33	-371	368

Med stöd av historisk utveckling bedoms forutsättningarna i kanslighetsanalysen ovan i allt väsentligt vara rimliga for respektive fastighetskategori

	Förändring fastighetsvärde, %		
KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	-7,5	0,0	7,5
Fastighetsvärde, mkr	28 874	31 215	33 556
Soliditet, %	29,4	34,6	39,1
Belåningsgrad, %	58,8	54,4	50,6

Risk fastighetsvärde

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

Klimatrelaterade risker

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2B0D81CC7E4A7B0CDC7BEE4A71A
DIGSIGN ID:
8E8E7A5D-4E45-B0A5-A0B5-B5B5

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 aktuell skatt	2023 Underlag uppskjuten skatt	2022 Underlag aktuell skatt	2022 Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	903		1 081	
Ombyggnationer	-119	119	-95	95
Skattemässiga avdragsgilla avskrivningar	-348	348	-311	311
Ej avdragsgill ränta	-407	-	-20	-
Övriga skattemässiga justeringar	110	227	-420	559
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**139**	**694**	**235**	**965**
Försäljning fastigheter	0	-8	0	-9
Värdeförändring fastigheter	0	-1 376	0	-150
Skattepliktigt resultat före skattereduktion för inventarier	**139**	**-690**	**235**	**806**
Uppskjuten skatt hänförlig till skattereduktion för anskaffade 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 taxering	0	0	-	-
Skatteeffekt justeringsposter				
Skatt avseende skattereduktion inventarier	0	0	0	0
Försäljning fastigheter	0	2	0	0
Ej avdragsgill/skattepliktig ränta	-84	-4	36	29
Övrigt	-2	2	19	21
Skatt på årets resultat	**113**	**-215**	**74**	**0**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN / SKATTESKULD, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad fastigheter	-2 208	-2 257	-	-
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld hänförlig till övriga poster	-34	-126	74	-
Summa uppskjuten skattefordran/skatteskuld	**-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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B6C6B1C0ZE4WBGCDTGEE5A47A

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	-	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 korttidsleasingavtal	-	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	43	16
Senare än 5 år	29	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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	53	47	7	7
Årets anskaffning	1	6	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-	-2	-	-2
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%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B0C8B1CC-E7AD-4C0C-9E5E-5A4A

NOT 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, mkr	2023	2022
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	2 362	2 265
Nedskrivning/nedsättning	-	-
Inköp/avyttring	190	97
Summa	**2 552**	**2 362**

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	556544-4998	Östersund	100	16
Diös Fastigheter II AB	556610-9111	Östersund	100	160
Diös Fastigheter V AB	556571-9969	Östersund	100	35
Diös Fastigheter VI AB	556561-0861	Östersund	100	188
Diös Fastigheter Parkering AB	556589-8433	Östersund	100	2
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	100	155
Fastighets AB Uprum	556711-2619	Östersund	100	40
Diös Obligation Holding AB	556912-4471	Östersund	100	99
Plock Pack och Posttjänst i Sverige Holding AB	559009-9279	Östersund	100	3
Diös Gamla Bergsskolan AB	559041-8355	Östersund	100	934
Diös Struktur 1 AB	559067-1912	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 Norkom, 556483-5337[1]	Härjedalen	50,0	0,5
Idun Samfällighetsförening, 716415-4358[2]	Skellefteå	25,0	6,5
Summa			**7,0**

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

INTRESSEFÖRETAGENS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (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	15	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	0	0
Årets resultat	**1**	**0**
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	635	267
Omsättningstillgångar	68	658
Summa tillgångar	**703**	**925**
Eget kapital	134	132
Långfristiga skulder	556	196
Övriga skulder	13	597
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.

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
B8B0B81C0226405B8D8D3A6E5A47A
This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document

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**	**Kapital-andel i, %**	**Bokfört värde**
Destination Östersund AB, 556798-5592	Östersund	4:4	0
Offerdalsvind ekonomisk förening, 769606-0719	Krokom	16:2	0
Åre Destination AB, 556171-5961	Åre	2:4	0
Summa			**0**

NOT 16 KUNDFORDRINGAR

KUNDFORDRINGAR, mkr	**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 91 dagar	38	25
Reserv	-31	-23
Summa	**34**	**31**
Reserv		
Reserv vid årets början	23	22
Årets reserveringar	25	18
Återförda reserveringar	-18	-16
Konstaterade kreditförluster	-1	-1
Summa	**31**	**23**

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.

AKTIEKAPITALETS FÖRÄNDRING

Tidpunkt	**Händelse**	**Ökning av antalet aktier**	**Totalt antal aktier**	**Ökning av aktiekapitalet, kr**	**Totalt aktiekapital, kr**	**Kvotvärde, kr**
2005-01-01	Vid periodens början	-	10 000	-	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	1 000 000	-	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	2 489 903	148 990	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	3 993 663	150 376	399 366	0,10
2006-01-02	Fondemission	-	3 993 663	39 537 264	39 936 630	10,00
2006-01-02	Split	15 974 652	19 968 315	-	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	28 301 715	16 666 800	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	33 301 715	10 000 000	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	33 967 965	1 332 500	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	34 067 694	199 458	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	37 353 160	6 570 332	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	37 364 567	22 814	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	60 218 703	45 708 272	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	74 729 134	29 020 862	149 457 668	2,00
2017-01-27	Nyemission	59 629 748	134 358 882	119 259 496	268 717 164	2,00
2017-01-31	Nyemission	153 556	134 512 438	307 112	269 024 276	2,00
2021-12-01	Nyemission	7 272 727	141 785 165	14 545 423	283 569 699	2,00
2023-12-31			**141 785 165**		**283 569 699**	**2,00**

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.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8D0B1CC-4AA7-4C08-9E6E-E4F7A

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 marginalförfall		Låneförfall	
Förfall, år	Låne-belopp, mkr	Snittränta, %	Kreditav-tal, mkr	Utnyttjat, mkr
2024	9 286	5,3	6 723	6 573
2025	1 635	6,2	1 235	1 235
2026	5 102	5,9	4 325	3 684
2027	1 080	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**
Förfallotidpunkt från balansdagen				
< 1 år	6 573	4 003	3 525	1 675
1-2 år	1 235	6 450	875	3 353
2-3 år	3 684	795	1 884	795
3-4 år	2 414	1 848	-	-
> 4 år	3 196	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 av nettning	-	-	-	-	-	-
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]	17 091	0,9	154	
Derivatportfölj	2,4	-	4,1	338	-0,3	-29	626
Låneportfölj inkl. derivat	**2,7**	**2,3**	**4,5**	**17 429**	**0,6**	**125**	**626**

[1] Kostnad för outnyttjat kreditutrymme 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B6C0B1C0C2E4A7B8C9D0E1F2A3B4C5D
Diös Fastigheter AB
Org.nr 556243-4567
Date: 2024-03-15
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
This file is sealed with a digital signature.

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 bank	98	88	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-		-	-	-	-	61	61
SKULDER	-		-		-		-	
Räntederivat	-		338	-143	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-		-	-	18 804	18 152	-	-
Leverantörsskulder	-		-	-	143	159	-	-
Övriga skulder	-		-	-	88	709	-	-
Övrigt	-		-	-	-	-	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								
Reversfordringar	-	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**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8008B1CC2EA4D78C0C9E9E5A4A4A

	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	-	4 051	2 638	8 206	-	432	3 660	10 069
Räntekostnader	-	193	578	1 541	-	131	393	1 049
Derivatinstrument	-	-47	-150	-374	-	-24	-66	-84
Summa	**-**	**4 339**	**3 066**	**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	-	6			-	5	-	-
Amortering av skulder	-	1 543	2 562	2 786	-	104	1 586	4 175
Räntekostnader	-	91	274	732	-	55	165	439
Derivatinstrument	-	-47	-150	-374	-	-24	-66	-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[1]	72	-	-	-
Upplupna personalkostnader	18	25	18	25
Upplupna räntekostnader	50	9	28	6
Övriga poster	51	130	13	7
Summa	**661**	**599**	**59**	**38**

[1] *Under 2022 ingick upplupna projektkostnader 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A1A4B1CC2E4B7B0CC9E5A1A

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	-	-	-1 236	10 510
Kortfristig del av långfristiga skulder	5 478	-149	-	-	1 244	6 573
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	829 mkr i outnyttjat beviljat kreditutrymme
Soliditet	Minst 25%	34,6%

Finanspolicyn är frånående 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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
STÄLLDA SÄKERHETER, mkr	2023	2022	2023	2022
Aktier i dotterbolag	7 707	8 411	2 296	2 106
Företagsinteckningar	239	239	-	-
Fastighetsinteckningar	16 335	15 523	-	-
Långfristiga fordringar i koncernföretag	-	-	4 732	4 176
Summa	**24 280**	**24 173**	**7 028**	**6 282**

NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
EVENTUALFÖRPLIKTELSER, mkr	2023	2022	2023	2023
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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8A8B1C02E4D87B0D0D7AEE5A471A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9BE81A5BDA2E1A5B7B0AB3B5B

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	2 376 907 558 kr
Årets resultat	-16 247 358 kr
Summa	**2 360 660 200 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	2 360 660 200 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8B0B81C0C2E4057B0B0D7A6E5A47A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8B0B81C0C2E4057B0B0D7A6E5A47A

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

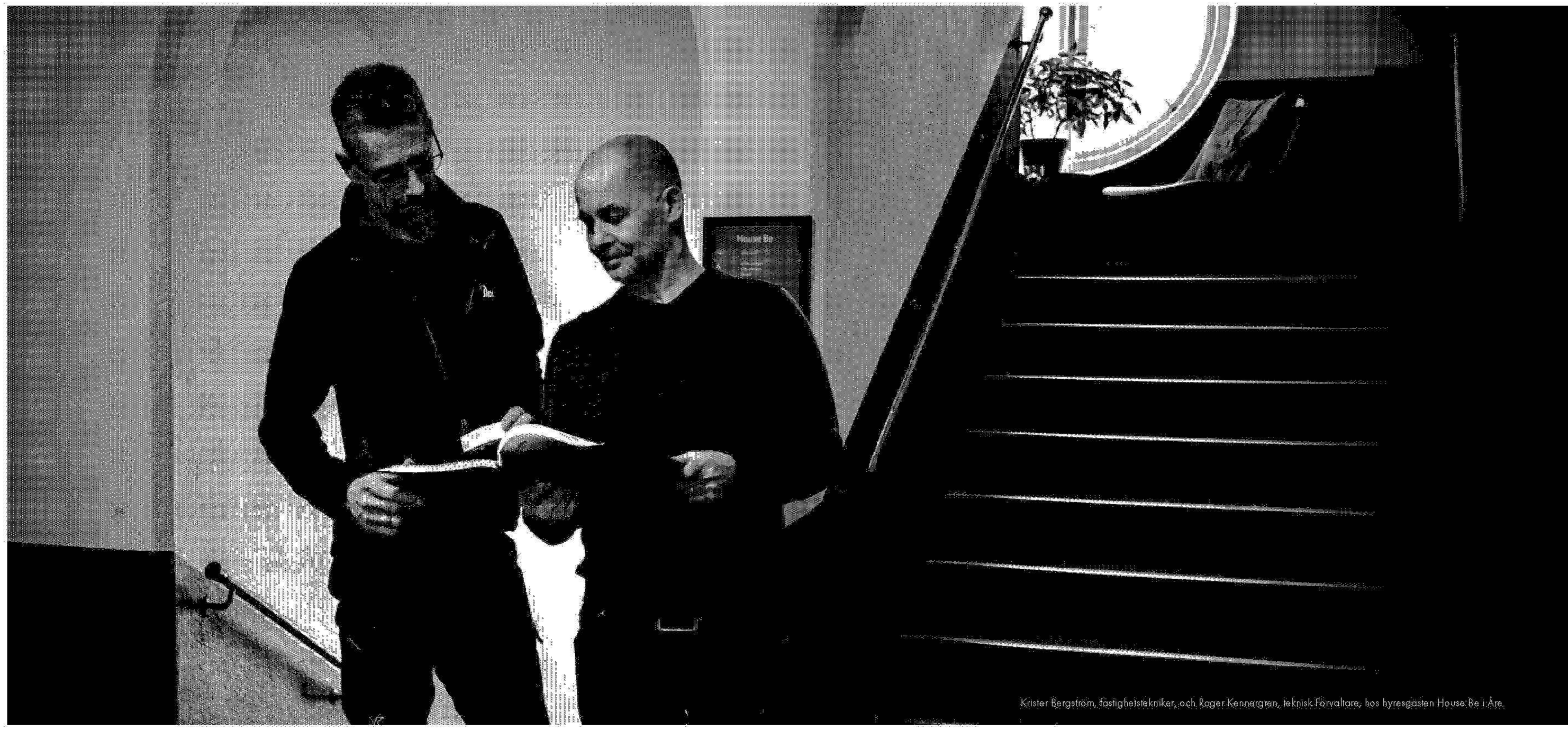
Mathias Tallbom
Arbetstagarrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2024

Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor



Krister Bergström, fastighetstekniker, och Roger Kennergren, teknisk förvaltare, hos hyresgästen House Be i Åre.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8D9681C0ZE4A78C8CCCCEE5A47A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E3E2F1A3D-4E16B57B0610B6B9

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 information. 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.

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
B8A0B81C022E405780CCD3A6E5A471A
This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
B8A0B81C022E405780CCD3A6E5A471A

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C0B1F2-A7CC-4F7B-9D2C-2E7A1C4F9B3D

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0CB81C0CC6405780BCD7A6EE9A471A
PADES/1.6.2 - 2.16.578.1.16.3.1.5.5.0
2024-03-20 08:45:57 +01:00
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

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

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Östersund den 20 mars 2024

Deloitte AB
Richard Peters
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C0B1F2-A7BC-4D7B-9E2A-F1A4C3D5E6B7

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B8D9B1C3D2E405782C0D7A6E5A471B

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5552F1A5D4E1485F8A0B1B3B2

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 schyssta 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.

Schyssta 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	16-30, 78-81
Policy och resultat av policyn	78-81
Väsentliga risker och hur de hanteras	78-81
Resultatindikatorer	84-90

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2BC9AB1CC2E40978CBCCB7E2A471A

Miljö och klimat

Omvärldsfaktorer

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

Risker & möjligheter

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

Styrdokument

- Hållbarhetspolicy
- Miljöpolicy
- Policy för ansvarsfullt byggande

Mål

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

Fastighetssektorn i Sverige står för cirka 20 procent av de nationella utsläppen där våra utmaningar främst ligger i byggproduktion och driftskede. Under året har vi haft 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 cirkularitet 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 köldmediekyla 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.

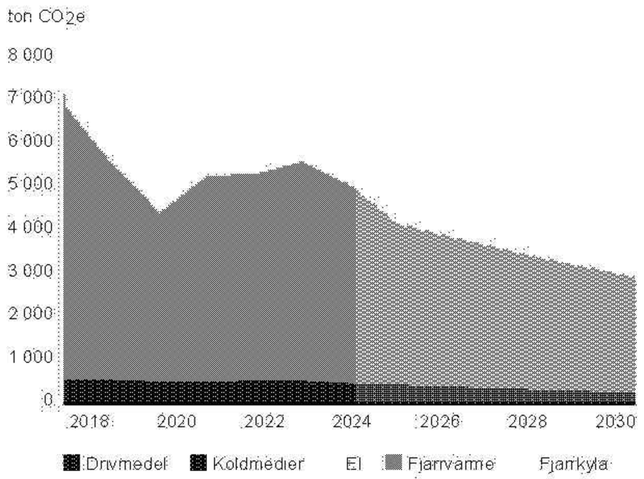
Gröna fastigheter

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C0B1F2-A7C0-4B0C-9D2E-F4A1C3D5E6B7
Validate at:
https://signera.diosfastigheter.se/verify/B2C0B1F2-A7C0-4B0C-9D2E-F4A1C3D5E6B7

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

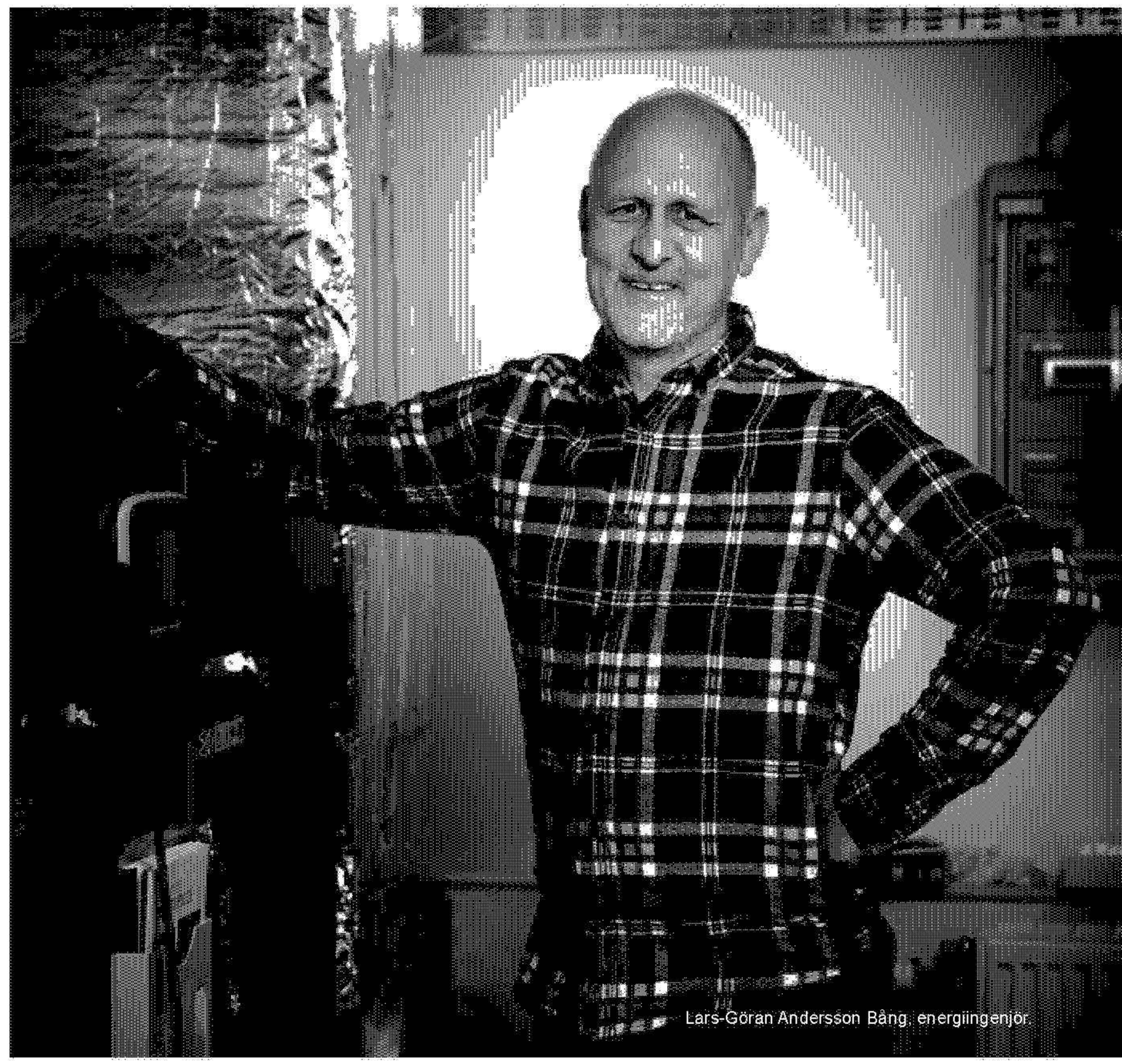
Omställning för ökad motståndskraft

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, energiingenjör.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
280081CC7E4B7BCCD7BEE9A71A
PADES/1.6.2 2023-12-15 15:58:29 +0100
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

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 rekomendationsvärde 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.

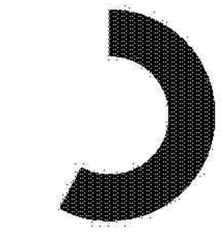
Hälsa och säkerhet
Trygga arbetsplatser
Arbetsmiljö är en prioriterad fråga för Diös och vi värnar både medarbetares och leverantörers hälsa och säkerhet. Målsättningen är att ingen medarbetare blir sjuk eller skadas på grund av sitt arbete på någon av våra arbetsplatser. Arbetet utvecklas och förbättras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

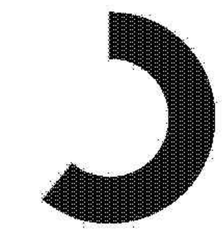
Våra hyresgäster
Förutsättning för vår affär
Nöjda hyresgäster är en förutsättning för att vi ska fortsätta utveckla och stärka vår affär. En viktig del är att förstå hur vi kan hjälpa våra hyresgäster att utvecklas i rätt lokaler och på rätt plats i våra städer. Det gör vi genom våra lokala affärsteam. 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



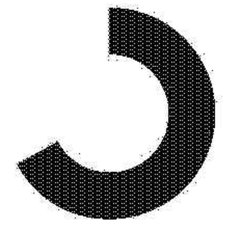
Samtliga medarbetare

Män, 58%	-29 år, 8%
Kvinnor, 42%	30-49 år, 68%
	50- år, 24%



Chefer

Män, 61%	-29 år, 0%
Kvinnor, 39%	30-49 år, 53%
	50- år, 47%



Koncernledningen

Män, 67%	-29 år, 0%
Kvinnor, 33%	30-49 år, 50%
	50- år, 50%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3BBB8B1C0226405780000A6E5A4718
Validate at:
https://dios.se/validera-arsredovisning
The file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2B0D81CC7C7A9780CCD7EE7A71A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5E8E7A5D-4E45-8D0-A5B6-

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 verkasmheten. Så här jobbar vi idag:

- **Fånga upp avvikelser.** Vår visselblåsartjänst samt processer för avvikelsehantering säkerställer trygg och affärsmässig verksamhet. Tjänsten möjliggör anonym rapportering av avvikelser och är tillgänglig på vår hemsida.
- **Granskningsförfarande.** Standardiserade kontroller utifrån leverantörskategori 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.

Jonte Dahlberg, fastighetstekniker, Östersund.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2B0B1C7C76A7B0CCC7EEE7A71A

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3E8E7A5D-4E45-B9D6-1B5B5

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.

Mätetal	Värde 2022	Nytt värde	Anledning (not)
Totala utsläpp scope 2, ton CO_2e	5 298	5 351	Nya emissionsfaktorer fjärrvärme (H1)
Utsläpp kategori 3.3, ton CO_2e	748	691	Nya emissionsfaktorer fjärrvärme (H1)

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 ramverkastandard Core. Vid större förändringar som påverkar affärsstrategiska beslut, verksamhet eller andra omvärldsfaktorer kan väsentlighetsanalysen kompletteras eller uppdateras.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2B0CAB1C-CCEE-40F7-8C0C-CCC7CEE4A71A

Intressentdialog

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

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

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

H1 ❯ KOLDIOXIDUTSLÄPP

GRI 305

Målsättningar

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

MARKNADSBASERADE UTSLÄPP OCH INTENSITET	2023	2022	2018
Direkta utsläpp i scope 1, ton CO_2e	495	501	542
Indirekta energiutsläpp i scope 2, ton CO_2e	5 118	4 850	6 480
Övriga indirekta utsläpp i 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	3,1	3,0	3,7
Utsläppsintensitet scope 1 och 2, per kvm uthyrningsbar yta	3,5	3,3	4,8

PLATSBASERADE UTSLÄPP, ton CO_2e	2023	2022	2018
Direkta utsläpp i scope 1	495	501	542
Indirekta energiutsläpp i scope 2	12 781	12 594	14 357
Varav el	*7 673*	*7 744*	*7 877*
Övriga indirekta utsläpp i scope 3	800	744	844
Nettoutsläpp samtliga scope	**14 086**	**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 upplysning kopplat till uthyrningsbar yta.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A1A4B1C0-2E7A-4B7C-9F3E-8D6C5A2B1F90

MARKNADSBASERADE UTSLÄPP, ton CO_2e	2023	2022	2018	Metodik	Emissionsfaktor	Datakälla	Kommentar
Direkta utsläpp i scope 1	**495**	**501**	**542**				
Kopta energibranslen	45	51	92	Uppmatt		Leverantorsstatistik	
Drivmedel till tjanstefordon	*44*	*48*	-	Uppmatt			Korda mil i tjansten x Emissionsfaktor
Service- och pooltbilar	*1*	*3*	-	Uppmatt			Samtlig bilar ar eldrivna sedan 2020
Koldmedier	450	450	450	Beraknad	Per kylmedietyp	Leverantorsspecifik	Beraknas utifran en forsiktighetsprincip om 4 procent av total fyllnadsmangd
Indirekta energiutsläpp i scope 2	**5 118**	**4 850**	**6 480**				
Inkopt el	0,25	0,26	0,26	Uppmatt	0,03 kg CO_2e/kWh	Jamtkraft	Vid berakning av platsgenerella utslapp anvands emissionsfaktor for nordisk elmix 90,4 g CO_2e/kWh
Inkopt fjarrvarme	5 019	4 721	6 480	Uppmatt	Per ort	Svensk fjarrvarme 2022	Emissionsfaktorer for 2023 publiceras under andra halvan av 2024
Inkopt fjarrkyla	99	129	-	Beraknad	Per ort	Svensk fjarrvarme 2022	Samma emissionsfaktor som fjarrvarme. Emissionsfaktorer for 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 Inkopta varor och tjanster	-	-	-				Fastighetsrelaterade utslapp fran skotsel och underhall, reparation och ersattning, mindre renoveringar samt entreprenorer och tekniska konsulter
3.2 Kapitalvaror	-	-	-				Utslapp fran vardehojande fastighetsutveckling sasom nyproduktion och ROT-projekt samt forvarv av nya fastigheter
3.3 Bransle- och energirelaterade utslapp	746	691	679	Uppmatt	Per ort	Svensk fjarrvarme 2022	Emissionsfaktorer for 2023 publiceras under andra halvan av 2024
3.4 Transport och distribution	-	-	-				Utslapp fran all typ av logistik. Lag relevans for fastighetsagare
3.5 Avfallshantering	-	-	-				Utslapp relaterade till omhandertagande och behandling av avfall genererade i verksamheten
3.6 Tjansteresor	55	53	147				Resor med tjanstebil redovisas i scope 1
Flyg	*47*	*43*	-	Uppmatt		Leverantorsstatistik	
Tag	*0,02*	*0,00*	-	Uppmatt		Leverantorsstatistik	
Bil	*6*	*9*	-	Beraknad	0,17 kg CO_2e/km	Energimyndigheten	Korda mil x Emissionsfaktor. Data fran milersattningslogg, bransle antas vara bensin om bransletyp ar okand
Logi	*1,3*	*1,0*	-	Beraknad	6,7 kg CO_2e/natt	DEFRA	Antal natter x Emissionsfaktor
3.7 Pendlingsresor	-	-	-				Utslapp som uppstar nar medarbetare reser till och fran arbetet. Lag relevans for fastighetsagare
3.8 Uppstroms hyrda tillgangar	-	-	-				Hyrda tillgangar som inte omfattas av scope 1 eller 2. Lag relevans for fastighetsagare
3.11 Anvandning av salda produkter	-	-	-				Byggnader som saljs under verksamhetsaret och utslapp relaterade till aterstaende livslangd
3.12 Avfallshantering av salda produkter	-	-	-				Forvantade utslapp relaterade till avfallshantering vid nyggnadens slutskede. Lag relevans for fastighetsagare
3.13 Uthyrda tillgangar	-	-	-				Utslapp relaterade till hyresgasters energianvandning, avfall och resande
3.15 Investeringar	-	-	-				Indirekta investeringar eller agande i samriskforetag. Lag relevans for fastighetsagare
Bruttoutsläpp, samtliga scope	**6 414**	**6 095**	**7 866**				
Klimatkompensation	0	0	0				
Nettoutsläpp, samtliga scope	**6 414**	**6 095**	**7 866**				

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
A1A4B9B1-2CCE-4A7B-8C0C-E2E4A1A4B9B1

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	85 669	100
Fjärrvärme, ej normalårskorrigerad	146 614	97	119 211	96
Fjärrkyla	4 791	97	5 122	95
Egen elproduktion	1 934	100	2 045	100
Solenergi	*1 379*		*1 466*	
Vindkraft	*555*		*579*	
Total	**239 862**	**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	391 512
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 datainderlag 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	
Mätetal 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0C9B1CC2E4A7B0CCD6EE5A4F4A

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
Energiprestanda 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

	2023		2022	
MILJÖCERTIFIERINGAR	Antal fastigheter, st	Av total yta, %	Antal fastigheter, st	Av total yta, %
BREEAM In-Use	67	31	49	21
Varav very good eller högre	*52*	*25*	*27*	*13*
BREEAM SE	2	2	2	2
Varav very good eller högre	*2*	*2*	*2*	*2*
Miljöbyggnad, silver	2	1	2	1
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

	2023			2022	
ANSTÄLLDA	Total, st	Kvinnor, %	Annat, %	Total, st	Kvinnor, %
Tillsvidareanställning	151	41	-	157	42
Varav heltid	*142*	*39*	*-*	*153*	*41*
Varav deltid	*4*	*100*	*-*	*4*	*100*
Allmän visstidsanställning	3	67	-	8	63
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	-	23	26
Dalarna	20	20	-	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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0681C0C2E4AB8C8C0E2E4A7A

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 lokala förvaltningen	100	101
Antal som slutade under året	20	20
Varav pensionering	2	2
Antal nyanställda under året	16	36
Personalomsättning, %	12,9	11,8

H10 › UTBILDNING OCH KOMPETENSUTVECKLING

GRI 404-1

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

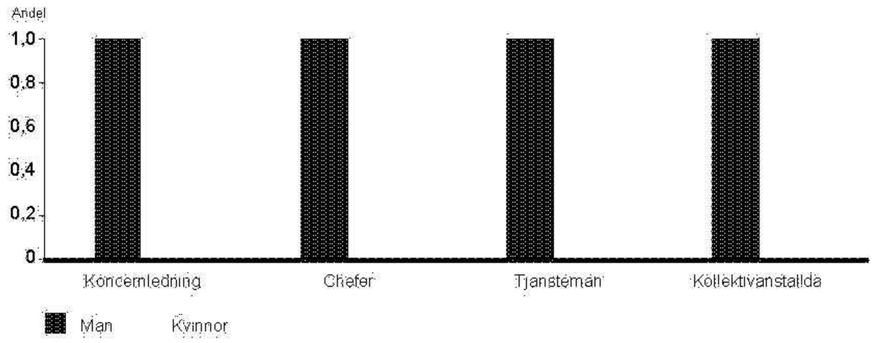
H13 › SAMMANSÄTTNING AV BOLAGET

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	43	–	31	32
Kollektivanställda	32	13	–	32	13
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



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
3BA0B81C0026405780000A6E5A471A

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	5 277
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	2	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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2BCCB1FCA2E4078CBCCB2E4A71A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
2BCCB1FCA2E4078CBCCB2E4A71A

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*	*132*	*6*
Ränte- och kapitalkostnader till bolagets långivare	*703*	*26*	*273*	*12*
Skatter till samhället: aktuell skatt, fastighetsskatt och moms	*256*	*10*	*168*	*8*
Utdelning till aktieägare	*0*	*0*	*283*	*13*
Inköp från leverantörer	*517*	*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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B74A9F5C-2CC7-4B7C-8D0C-9E4E7A1A

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	10	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 branslecykeln	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.

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska aktiviteter	Kod	Omsättning 2023	Andel av omsättning 2023	Begränsning av klimatförändringar	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 omfattade av taxonomikrav 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	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvarv och agande 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		0	0%	0%	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL										
Förvarv och agande 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 verksamhet som inte omfattas av taxonomin	0	0
Total (A + B)	**2 276**	**100**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2A2B81C0226405780D0D1AEE5A471A

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.

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska aktiviteter	Kod	Kapitalutgifter 2023	Andel av kapitalutgifter 2023	Begränsning av klimatförändringar	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 omfattade av taxonomikrav 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	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM 7.7	158	10	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	3	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**158**	**10**	**J**	**N**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**3**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL										
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM 7.7	1 472	90	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								97		
Kapitalutgifter för verksamhet som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**1 472**	**90**	**90**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**								**97**		
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**																

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.

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
Ekonomiska aktiviteter	Kod	Driftutgifter 2023	Andel av driftutgifter 2023	Begränsning av klimatförändringar	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 omfattade av taxonomikrav 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	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM 7.7	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 möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL	EL, N/EL										
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM 7.7	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**																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2A2B81C0226405780CCD7A6EE5A471A

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 tidigare 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	32		
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsrapporten	83		
2-3	Rapportperiod, frekvens och kontaktuppgifter	83		
2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	83		
2-5	Extern granskning	75		
2-6	Verksamhet och värdekedja	10-12, 32-33, 81		
2-7	Anställda medarbetare	87		
2-8	Medarbetare som inte är anställda	87	Saknar datainsamlingsprocess	
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	37-40, 88	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 högst styrande organ	39		Gov-Selec
2-11	Ordförande för högst 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 styande organs 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	8-9		
2-23	Värderingar, principer och styrande dokument	78, 80-81		
2-24	Förankring av åtaganden i verksamhet och affärsrelationer	39-40		
2-25	Processer för att åtgärda negativ 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	83-84, 90		
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	90		

This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document
Document ID:
B8B0881C02E40B2B0D1A6E5A47A

GRI-index, fortsättning

UPPLYSNING	BESKRIVNING	SIDA	EV. AVSTEG OCH FÖRKLARING	EPRA-HÄNVISNING
GRI 302: Energi 2016				
302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	86	Gas används inte som energislag. Överskott av egenproducerad solel säljs till elleverantör	Elec-Abs, Elec-Lfl, DH&C-Abs, DH&C-Lfl, Fuels-Abs, Fuels-Lfl
302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	86	Kvalitativ, tillförlitlig data från hyresgäster saknas.	
302-3	Energiintensitet	86		Energy-Int
GRI 303: Vattenförbrukning 2018				
303-5	Vattenförbrukning	86		Water-Abs, Water-Lfl
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 eventuellt betydande avfallsrelaterad påverkan	86, EPRA		
306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	86, EPRA		Waste-Abs, Waste-Lfl
GRI 401: Anställning 2016				
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	88		

UPPLYSNING	BESKRIVNING	SIDA	EV. AVSTEG OCH FÖRKLARING	EPRA-HÄNVISNING
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	88		Emp-Training
404-2	Kompetensutveckling	88		
404-3	Utvecklingssamtal	88		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 grundlön och ersättning	88-89		Diversity-Pay
CRE-avsnitt				
CRE 2	Vattenförbrukning, intensitet	86, EPRA		Water-Int
CRE 8	Miljöcertifieringar	87		Cert-Tot

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8D0B1C2C4A7B9D0E3F6A9C2D5E8B1A4F7C0D3E6A9B2C5D8E1F4A7B0C3D6E9F2
Verify at:
https://signera.diosfastigheter.se/verify/B8D0B1C2C4A7B9D0E3F6A9C2D5E8B1A4F7C0D3E6A9B2C5D8E1F4A7B0C3D6E9F2

Nyckeltal

Anna-Carin Larsson, redovisningscontroller.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6B9681C0C2E4A7B8C0C0C6E5A47A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B6B9681C0C2E4A7B8C0C0C6E5A47A

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 föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger

VERKSAMHETENS RESULTAT

Verksamheten styrs bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, d.v.s. ökat förvaltningsresultat. Vi redovisar även de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat och EPRA Earnings då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och bedömare och ger en kompletterande bild av resultatet från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

FÖRVALTNINGSRESULTAT	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Resultat före skatt	-963	1 045
Återläggning		
Värdeförändring fastighet[1]	1 385	165
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**	**1 099**
EPRA Earnings per aktie, kr[1]	**6,19**	**7,70**

[1] Jämförelseåret är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter

FINANSIELL RISK

Vår strategi är stadsutveckling. Verksamheten ska bedrivas på ett hållbart sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 55 procent och att soliditeten ska överstiga 35 procent. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att betala räntekostnader. Nettoskuld gentom EBITDA visar vår förmåga att generera kassaflöde i förhållande till våra skulder. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. Belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

BELÅNINGSGRAD	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] Jämförelseåret är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter

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
Central administration enligt resultaträkning	-89	-90
Återläggning		
Avskrivningar	10	4
EBITDA	**1 631**	**1 383**
Nettoskuld genom EBITDA	**10,4**	**11,7**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2C0B1A7-A4CC-4C7A-9E2A-5F0B6D3C8E14

forts. finansiella nyckeltal

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV har syftet att visa företagets värde utifrån olika scenarios. Se vidare definitioner på sidan 101. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet

EPRA NRV/NTA	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Eget kapital	10 968	12 102
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	338	-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 av finansiella instrument	-338	143
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4%[1]	-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	**77,6**	**85,6**

[1] Bedömd verklig uppskuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som används för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamheten. Vi redovisar avkastning på eget kapital, eget kapital per aktie och kassaflöde per aktie då dessa nyckeltal visar på bolagets resultat och lönsamhet, hur det egna kapitalet är fördelat per aktie och bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden samt att genomföra utdelning till aktieägarna. Dessa alternativa nyckeltal kompletterar bilden av den finansiella utvecklingen och ger investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning och resultat. Direktavkastning visar på fastigheternas resultat i förhållande till dess marknadsvärde och ger en bild av fastigheternas lönsamhet och bedöms ge kompletterande information till investerare och bedömare av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgraden redovisas för att komplettera bilden av den finansiella situationen och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare och bedömare utökad möjlighet att bedöma bolagets finansiella stabilitet

	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	-7,4	7,0
Eget kapital per aktie, kr	77,6	85,6
Resultat per aktie, kr	-6,01	5,87

KASSAFLÖDE PER AKTIE		
Resultat före skatt	-963	1 045
Återläggning		
Fastigheter, orealiserad värdeförändring[1]	1 393	175
Derivat, orealiserad värdeförändring	481	-104
Avskrivningar	10	4
Aktuell skatt	-28	-16
Summa[1]	**894**	**1 103**
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 431	141 428
Kassaflöde per aktie, kr[1]	**6,32**	**7,80**

NETTOUTHYRNING		
Nytecknade kontrakt	234	227
Uppsagda kontrakt	-215	-150
Nettouthyrning	**19**	**77**

[1] Jämförelseåret är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BBRBB1C0026405780B0D3A6E5A4718

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 vanligt förekommande i branschen och ger 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	2 632	2 391
EPRA Vakansgrad, %	**7,0**	**8,5**
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD		
Kontrakterade hyresintäkter	2 459	2 164
Hyresvärde perioden	2 666	2 376
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**92**	**91**
ÖVERSKOTTSGRAD		
Driftöverskott	1 711	1 469
Kontrakterade hyresintäkter	2 459	2 164
Överskottsgrad, %	**70**	**68**
SKULDSÄTTNINGSGRAD		
Räntebärande skulder	17 083	16 259
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	568
Icke säkerställda obligationer	1 971	1 898
Checkräkningskredit	-	-
Räntebärande skulder	**17 083**	**16 259**

EPRA NYCKELTAL	2023	2022
EPRA Earnings, mkr[1]	875	1 089
EPRA Earnings per aktie, kr[1]	6,19	7,70
EPRA NRV	13 514	14 216
EPRA NRV per aktie	95,65	100,5
EPRA NTA	12 765	13 938
EPRA NTA per aktie	90,3	98,6
EPRA NDV	10 968	12 102
EPRA NDV per aktie	77,6	85,6
EPRA vakansgrad, %	7,0	8,5
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %	10,2	6,9

EPRA-nyckeltal gällande hållbarhet återfinns på hemsidan, www.dios.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B4D9B1CDCE4D7B0CC9EE5A4A

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.

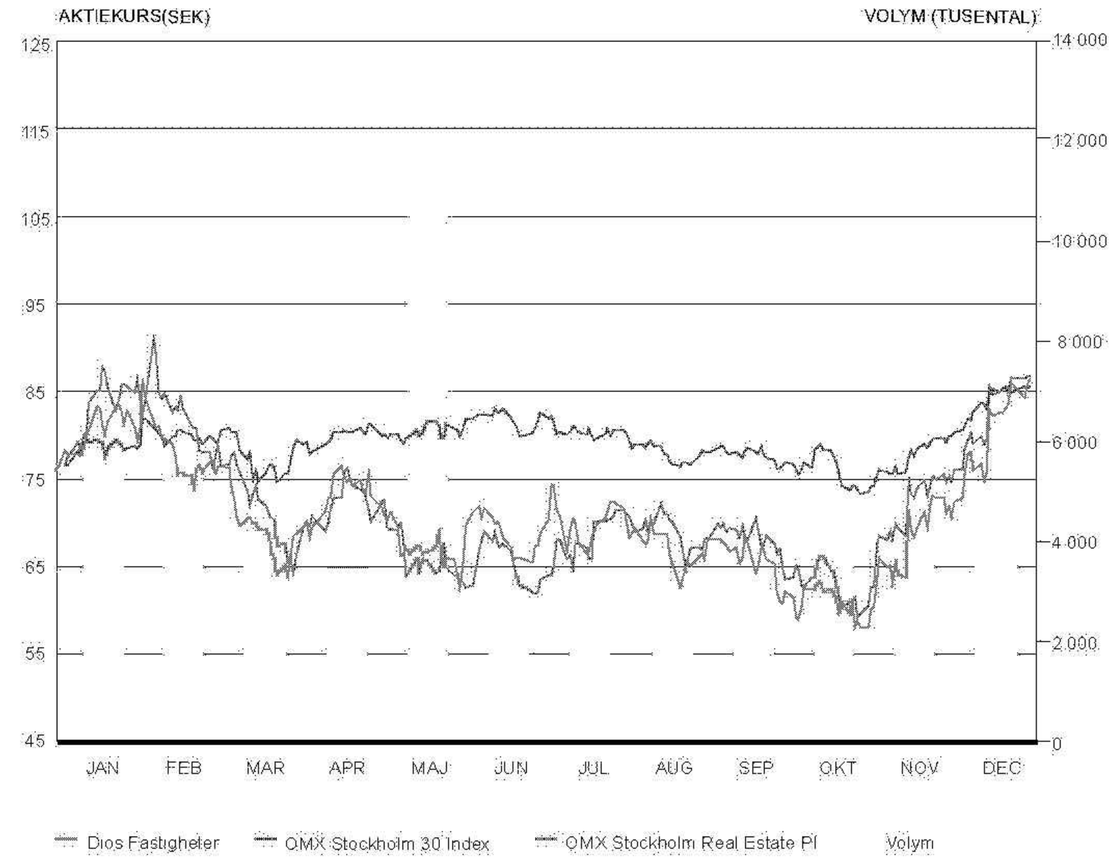
Aktier och aktiekapital
Aktiekapitalet uppgick per 31 december till 283 569 699 (283 569 699) och antalet aktier till 141 785 165 (141 785 165). Kvotvärdet uppgick till 2 kr per aktie och samtliga aktier ger samma ägarandel och rösträtt.

Substansvärde och eget kapital
I syfte att ge ett långsiktigt rättvisande värde av bolagets nettotillgångar redovisar vi ett långsiktigt substansvärde uttryckt enligt EPRA NRV. EPRA NRV uppgick vid årsskiftet till 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8B0B81C0C2E405782B0B7A6E5A47A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8B0B81C0C2E405782B0B7A6E5A47A

STÖRSTA AKTIEÄGARE

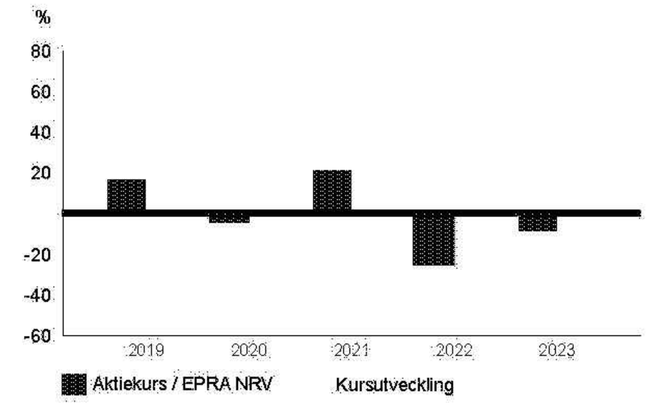
	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %-enheter
AB Persson Invest	22 074 438	15,6%	
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5%	
Länsförsäkringar Fonder	10 969 665	7,6%	-2,2%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	5,7%	
Nordea Funds	6 347 915	4,5%	3,9%
Vanguard	3 572 614	2,5%	0,1%
Karl Hedin	3 562 547	2,5%	
Avanza Pension	3 452 999	2,4%	0,2%
BlackRock	3 119 703	2,2%	0,1%
Tredje AP-fonden	2 273 016	1,6%	0,6%
Totalt 10 största ägare	**78 327 226**	**55,2%**	**7,0%**
Aktier i eget förvar	354 218	0,2%	0,0%
Övriga ägare	63 103 721	44,5%	-7,0%
Totalt	**141 785 165**	**100,0%**	**0,0%**

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen

AKTIEÄGARSTRUKTUR

Aktieantal, aktieinnehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Marknadsvärde, mkr
1-500	12 525	1 639 652	1,2%	142
501-1 000	1 979	1 575 597	1,1%	136
1 001-5 000	2 402	5 362 890	3,8%	464
5 001-10 000	361	2 639 553	1,9%	229
10 001-20 000	168	2 416 555	1,7%	209
20 001-50 000	91	2 994 572	2,1%	259
50 001-	112	119 918 025	84,6%	10 385
Anonymt ägande		5 238 321	3,7%	454
Totalt	**17 638**	**141 785 165**	**100,0%**	**12 279**

AKTIEKURS I FÖRHÅLLANDE TILL EPRA NRV OCH AKTIEKURSUTVECKLING



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	12 279	10 698	16 844	10 331	11 541
Förvaltningsresultat per aktie, kr[1]	6,38	7,81	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]	2,00	3,52	3,30	1,65
Utdelning i procent av resultat per aktie[3], %	0,0	26,3	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

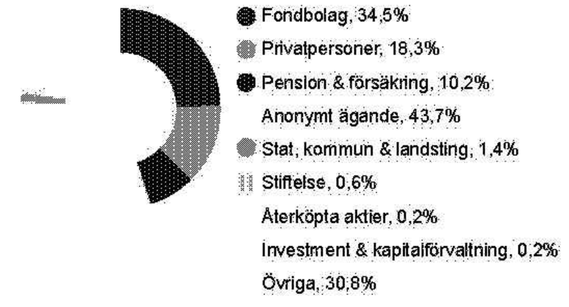
[1] *2022 är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter*
[2] *Styrelsens förslag*
[3] *Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt*

LIKVIDITET 1 JAN-31 DEC

	2023	2022
Aktiens högsta pris, SEK	98,8	121,8
Aktiens lägsta pris, SEK	58,8	64,25
Totalt antal omsatta aktier	55 423 003	60 049 541
Genomsnitt per dag, antal omsatta aktier	220 809	237 350
Totalt antal avslut	170 266	272 370
Snittvärde per avslut, SEK	22 965	18 462
Daglig snittomsättning, SEK	15 577 992	19 875 271

ÄGARE PER LAND

ÄGARE PER TYP



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0CB81C0C2E4C97B0BCD7AEE5A471A
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3B0CB81C0C2E4C97B0BCD7AEE5A471A

Definitioner

Finansiella

Antal aktier vid periodens utgång
Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två

Avkastning på totalt kapital
Resultat före skatt plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Avkastning på sysselsatt kapital
Resultat före skatt plus finansiella kostnader i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital

Belåningsgrad fastigheter
Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokfördavarde vid periodens utgång

Säkerställd belåningsgrad
Nettoskuld minus upplupet anskaffningsvärde på certifikaten samt nominellt belopp för ej säkerställda obligationer dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång

Nettoskuld
Räntebärande skulder minus likvida medel plus utnyttjad 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 perioden

Serviceintäkter
Intäkter avseende taxebundna delar och intäkter för fastighetsskötsel

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång

Soliditet
Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång

Sysselsatt kapital
Totala tillgångar vid periodens utgång minus ej räntebärande skulder och avsättningar. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie
Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång

EBITDA
Driftsöverskott minus centraladministration med återläggning av planenliga avskrivningar. Beräkningen görs med 12 månaders rullande utfall, om inget annat anges

EPRA Earnings
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)
Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, uppskuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet

EPRA Net Tangible Asset (NTA)
Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerat för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet

EPRA Net Disposal Value (NDV)
Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerat för innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet

Genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden, viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden

Kassaflöde per aktie
Resultat före skatt, justerat för orealiserade värdeförändringar, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Nettoskuld genom EBITDA
Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel plus checkräkning. Nettoskulden delas sedan genom EBITDA

Resultat per aktie
Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Utdelning per aktie
Beslutad eller föreslagen utdelning dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång

Fastighetsrelaterade och övriga

Direktavkastning
Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång

Driftkostnader
Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll

Driftöverskott
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgald, fastighetsskatt och fastighetsadministration

Ekonomisk uthyrningsgrad
Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad
Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet

EPRA vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen

Fastighetskategori
Fastigheternas huvudsakliga användning baserat på arean's fördelning. Den typ av lokalarea som svarar för den största andelen av fastighetens totala area avgör hur fastigheten definieras

Fastigheternas marknadsvärde
Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering

Förvaltningsresultat
Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto

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 klimatriskrelaterad 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 energianvändning.

Koldioxidekvivalenter, CO_2e
Anger hur stor växthuseffekt ett utsläpp av en gas har i jämförelse med utsläpp av motsvarande mängd koldioxid (CO_2)

Kontrakterade hyresintäkter
Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter

Hyresvärde
Debiterad hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor

Jämförbart bestånd
Jämförbart bestånd avser de fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter

Nettouthyrning
Netto av årshyra, exklusive rabatter, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden

Projektfastighet
Nyproduktion eller förädlingsfastighet med en beslutad investering uppgående till minst 20 procent av initiala marknadsvärdet och en projektid överstigande 12 månader. En projektfastighet återförs som förvaltningsfastighet 12 månader efter färdigställande

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad

Förädlingsfastighet - fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott, standard och/eller ändrar användningen av fastigheten

Hyresgästanpassning - fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär

Överskottsgrad
Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3BRRRBHCJQZZ4QR7RBBCDMAEEA471M

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	2 504	2 209	1 967	1 878	1 854
Fastighetskostnader	-793	-740	-678	-659	-667
Driftöverskott	**1 711**	**1 469**	**1 289**	**1 219**	**1 187**
Central administration	-89	-90	-75	-76	-73
Resultat från finansiella poster[1]	-720	-273	-184	-185	-162
Förvaltningsresultat	**903**	**1 106**	**1 030**	**958**	**952**
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-481	104	36	0	0
Värdeförändring fastigheter, realiserad	8	10	16	-4	19
Värdeförändring fastigheter, orealiserad[1]	-1 393	-175	1 790	198	331
Resultat före skatt	**-963**	**1 045**	**2 872**	**1 152**	**1 302**
Aktuell skatt	-26	-16	-53	-75	-79
Uppskjuten skatt	141	-199	-495	-164	-173
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	17	1	-9
Årets resultat härförligt till moderbolagets aktieägare	**-850**	**830**	**2 306**	**914**	**1 041**

[1]2022 är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter

BALANSRÄKNING

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	31 215	31 136	27 993	24 512	22 885
Övriga anläggningstillgångar	99	77	71	74	81
Kortfristiga fordringar	302	432	223	304	221
Likvida medel	98	88	1 150	-	-
Tillgångar	**31 714**	**31 733**	**29 437**	**24 890**	**23 187**
Eget kapital	10 968	12 102	11 823	9 148	8 484
Uppskjuten skatteskuld	2 242	2 383	2 184	1 689	1 524
Övrig avsättning	10	10	10	10	9
Räntebärande skulder	17 083	16 259	14 748	13 247	12 145
Långfristig skuld leasing	74	52	54	55	53
Övriga långfristiga skulder	51	17	-	-	-
Checkräkningskredit	-	-	-	63	206
Kortfristiga skulder	1 288	910	618	678	766
Skulder och eget kapital	**31 714**	**31 733**	**29 437**	**24 890**	**23 187**

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten[1]	984	1 162	1 013	713	908
Kassaflöde från investeringsverksamheten[1]	-1 453	-3 308	-1 675	-1 415	-1 331
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	479	1 084	1 812	702	423
Årets kassaflöde	10	-1 062	1 150	0	0
Likvida medel vid årets slut	**98**	**88**	**1 150**	**0**	**0**

[1]2022 är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2023	2022	2021	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	-7,4	7,0	22,1	10,4	12,8
Avkastning på totalt kapital, %[1]	-0,7	4,3	11,3	5,6	6,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-0,8	4,5	11,5	5,8	6,9
Soliditet, %	34,6	38,1	40,2	36,8	36,6
Belåningsgrad fastigheter, %	54,4	51,9	48,6	54,3	54,0
Räntetäckningsgrad, ggr[1]	2,2	5,0	6,4	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	-6,01	5,87	17,08	6,81	7,74
Eget kapital per aktie, kr	77,6	85,6	83,6	68,2	63,1
Kassaflöde per aktie, kr[1]	6,32	7,80	7,40	6,58	6,67
EPRA Earnings per aktie, kr[1]	6,19	7,70	7,21	6,93	6,43
EPRA NRV per aktie, kr	95,6	100,5	97,7	79,7	73,4
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusen	141 431	141 428	134 669	134 166	134 512
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 431	141 431	141 344	134 071	134 512
Utdelning	0,00[2]	2,00	3,52	3,30	1,65

[1] 2022 är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter
[2] Styrelsens förslag

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL VID ÅRETS SLUT

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter	359	363	338	329	333
Uthyrningsbar yta, kvm	1 621 051	1 622 607	1 511 421	1 455 094	1 482 780
Marknadsvärde fastigheter, mkr	31 215	31 136	27 993	24 512	22 885
Hyresvärde, mkr	2 666	2 376	2 141	2 070	2 018
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	89	89	90
Överskottsgrad, %	70	68	68	66	65

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B0D0B1CC2A7B0CC2A7B0CC2A7B0CC2A7A
Diös Fastigheter AB – Årsredovisning 2023

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B2A2B81C2C2E40B7B0CCD7A6EE5A471A

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
9E8E1A5B2DAE1B5B7B0A0E1B5B7B0

Diös Fastigheter AB (publ)
Besöksadress: Hamngatan 14, Östersund
Postadress: Box 188, 831 22 Östersund
Telefon: 0770-33 22 00
Organisationsnummer: 556501-1771
Bolagets säte: Östersund

www.dios.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B3B2A1B5-D4E1-4B5B-B0A5-1B5B5B

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
B8C6B1CC-2E4A-47BC-8CCC-6EE5A47A

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