

2023062206022

# ÅRSREDOVISNING

för

## Diös Släggan Fastighets AB

Org.nr. 556221-2927

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	18

Undertecknad styrelseledamot i Diös Släggan Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 31 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2023-05-31



---

Knut Rost

# ÅRSREDOVISNING

för

## Diös Släggan Fastighets AB

Org.nr. 556221-2927

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	18

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

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

**Verksamheten**

Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Verksamheten bedrivs i Umeå och styrelsens säte är i Östersund.

**Flerårsjämförelse\***

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 754	10 269	12 303	12 113	11 024
Res. efter finansiella poster	-9 838	5 244	5 181	5 703	4 781
Balansomslutning	235 516	299 934	299 857	295 846	296 018

Från och med 1 januari 2017 tillämpar företaget RFR 2 Redovisning för juridiska personer ("RFR 2").

Jämförelseåret 2016 har omräknats i enlighet med RFR 2. Omräkning av tidigare år har ej skett. Tidigare tillämpade företaget Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

**Ägarförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Fastigheter VI AB, org.nr 556561-0861, med säte i Östersund. Diös Fastigheter VI AB är ett helägt dotterbolag till Diös Fastigheter AB (publ), org.nr 556501-1771, med säte i Östersund. Koncernredovisning upprättas av Diös Fastigheter AB (publ) som är moderbolag i koncernen.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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

Nedskrivning av förvaltningsfastighet har skett med 15 000 tkr under året.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inget av väsentlighet utöver information i not 17 har skett efter räkenskapsårets slut.

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

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

**Personal**

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

**Resultatdisposition (kronor)**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	150 932 034
årets förlust	<u>-11 171 550</u>
	139 760 484
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>139 760 484</u>
	139 760 484

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

# Diös Släggan Fastighets AB

Org.nr. 556221-2927

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>	4		
Hysesintäkter	2	12 754	10 269
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>736</u>
		12 754	11 005
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Fastighetskostnader	3	-3 415	-3 417
Fastighetsadministration	5	-485	407
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-18 786</u>	<u>-3 201</u>
		-22 686	-6 211
<b>Rörelseresultat</b>		-9 932	4 794
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		1 458	2 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-612	-1 228
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-752</u>	<u>-457</u>
		94	450
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-9 838	5 244
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-425	-991
Förändring av avskrivningar utöver plan		<u>-3 827</u>	<u>-1 971</u>
		-4 252	-2 962
<b>Resultat före skatt</b>		-14 090	2 282
Skatt på årets resultat	6	2 918	-460
<b>Årets resultat</b>		<u>-11 172</u>	<u>1 822</u>

2023062206024

**Diös Släggan Fastighets AB**

Org.nr. 556221-2927

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	188 682	195 560
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 030	10 982
		<u>189 712</u>	<u>206 542</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		<u>43 562</u>	<u>89 692</u>
		43 562	89 692
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		233 274	296 234
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		68	0
Fordringar hos koncernföretag		1 400	3 093
Aktuell skattefordran		131	50
Övriga fordringar		4	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>639</u>	<u>552</u>
		2 242	3 700
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 242	3 700
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>235 516</b>	<b>299 934</b>

**Diös Släggan Fastighets AB**

Org.nr. 556221-2927

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	9	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
		4 000	4 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		150 932	149 110
Årets resultat		<u>-11 172</u>	<u>1 822</u>
		139 760	150 932
<b>Summa eget kapital</b>		<u>143 760</u>	<u>154 932</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	10	3 877	3 452
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		<u>14 499</u>	<u>10 672</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		18 376	14 124
<b>Avsättningar</b>	11		
Uppskjuten skatteskuld		<u>5 211</u>	<u>8 379</u>
<b>Summa avsättningar</b>		5 211	8 379
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut		0	102 899
Skulder till koncernföretag		<u>58 398</u>	<u>0</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		58 398	102 899
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	3 258
Leverantörsskulder		409	179
Skulder till koncernföretag		7 270	14 842
Övriga skulder		496	364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>1 596</u>	<u>957</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		9 771	19 600
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>235 516</b>	<b>299 934</b>

2023062206025

# Diös Släggan Fastighets AB

Org.nr. 556221-2927

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Uppskrivnings- fond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa Eget kapital</b>
Ingående balans per 1 januari 2021	4 000	0	0	149 110	153 110
Årets resultat				1 822	1 822
Utgående balans per 31 december 2021	4 000	0	0	150 932	154 932
Ingående balans per 1 januari 2022	4 000	0	0	150 932	154 932
Årets resultat				-11 172	-11 172
Utgående balans per 31 december 2022	4 000	0	0	139 760	143 760

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 40 000 A-aktier med 1 röst per aktie med ett kvotvärde på 100 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

**Diös Släggan Fastighets AB**

Org.nr. 556221-2927

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-9 932	4 794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	18 786	3 201
Erhållen ränta m.m.		1 458	2 135
Erlagd ränta		-1 364	-1 685
Betald inkomstskatt		-250	-613
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>8 698</u>	<u>7 832</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-68	405
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 526	634
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		230	47
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-6 801	-2 158
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>3 585</u>	<u>6 760</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-1 956	-4 317
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-1 956</u>	<u>-4 317</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-1 629	-2 443
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-1 629</u>	<u>-2 443</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

2023062206026

## **NOTER**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen för Diös Släggan Fastighets 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 i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Samtliga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2022 har inte fått någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

**NOTER**

Väsentliga bedömningar, antaganden och riskhantering:

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

Prövning av nedskrivning

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

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

ECL på koncerninterna fordringar har beräknats med den generella modellen baserat på /intern/ rating med antagande om låg kreditrisk samt med hänsyn till säkerheter i fastigheter. Den generella modellen använder en sannolikhet för fallissemang (PD) utifrån ratingen, en exponering vid fallissemang (EAD) och en förlust givet fallissemang (LGD). Sammantaget blir reserven oväsentligt på grund av stabila parter och goda säkerheter och redovisas därför inte. Bolaget följer bedömningen löpande.

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

Fordringar

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

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten samt spärrade banktillgodohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

## NOTER

### 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 hänförs sig.

### Leverantörsskulder

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

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

### Intäktsredovisning

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

### Hysesintäkter

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

### IAS 20 Statliga stöd

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

### Fastighetsförsäljning

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

### Utdelning och ränteintäkter

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

**NOTER***Materiella anläggningstillgångar**Förvaltningsfastigheter*

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

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

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

*Övriga materiella anläggningstillgångar*

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

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

*Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar*

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

	Antal år
Byggnader	100
Byggnadsinventarier	20
Markanläggningar	20
Inventarier	5

## NOTER

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

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

### Borttagande från balansräkningen

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

### Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

### Finansiella instrument

#### Leasing

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

#### Leasegivare

Leasingintäkter (hyresintäkter) vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

#### Låneutgifter

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

#### Koncernbidrag

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

**NOTER***Inkomstskatt*

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

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

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

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

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

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

*Avsättningar*

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

*Eventualförpliktelser*

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

*Kassaflödesanalys*

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

*Aktieägartillskott*

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

**NOTER****UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<i>Förfallotidpunkt:</i>		
	Inom ett år	1 012	0
	Senare än ett år men inom fem år	2 880	862
	Senare än fem år	7 496	9 142
		<u>11 388</u>	<u>10 004</u>

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 496 Tkr (321). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 12 754 Tkr (11 005) varav serviceintäkter 1 684 Tkr (1 554).

Statliga stöd som erhöles under föregående år redovisas som övrig intäkt i resultaträkningen.

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Driftskostnader	-1 995	-2 123
	Reparation och underhåll	-387	-551
	Fastighetsskatt	-974	-692
	Fastighetsförsäkring	-59	-51
		<u>-3 415</u>	<u>-3 417</u>

<b>Not 4</b>	<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,0%	0,0%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	15,6%	14,2%

**Not 5** **Ersättning till revisorer**

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

**NOTER**

<b>Not 6</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Aktuell skatt	-251	-613
	Uppskjuten skatt	3 169	152
		<u>2 918</u>	<u>-461</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	-14 090	2 282
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	2 903	-470
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-3 090	-2
	Skattemässiga justeringar	-72	-139
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-4	-2
	Förändring Uppskjuten skatt	3 169	152
	Nyttjad skatterabatt på anskaffade inventarier	12	0
	Summa	<u>2 918</u>	<u>-461</u>

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

**NOTER**

<b>Not 7 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	214 572	213 696
Inköp	0	877
Omklassificeringar	11 908	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 480	214 572
Ingående avskrivningar	-26 788	-23 687
Årets avskrivningar	-3 786	-3 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 574	-26 788
Ingående uppskrivningar	7 776	7 876
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	-100
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	7 776	7 776
Årets nedskrivningar	-15 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 000	0
Utgående redovisat värde	188 682	195 560
Redovisat värde byggnader	180 795	187 673
Redovisat värde mark	7 887	7 887
	188 682	195 560
Uppgift om verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningsfastighet	175 000	197 906

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

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

Marknadsvärdet understiger bokfört värde med 13 682 tkr per bokslutsdagen. Denna nedgång anses inte vara bestående och i dagsläget bedöms inget nedskrivningbehov föreligga.

<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	10 982	7 542
Inköp	1 956	4 317
Omklassificeringar	-11 908	-877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 030	10 982
Utgående redovisat värde	1 030	10 982

**Not 9 Upplysningar om aktiekapital**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde per aktie</b>
Antal/värde vid årets ingång	40 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	40 000	100,00

**NOTER**

<b>Not 10</b>	<b>Periodiseringsfond</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Periodiseringsfond 2017	148	148
	Periodiseringsfond 2018	1 280	1 280
	Periodiseringsfond 2019	320	320
	Periodiseringsfond 2020	713	713
	Periodiseringsfond 2021	991	991
	Periodiseringsfond 2022	425	0
		<u>3 877</u>	<u>3 452</u>
<b>Not 11</b>	<b>Avsättningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	5 211	8 392
	Skatterabatt byggnadsinventarier	0	-13
		<u>5 211</u>	<u>8 379</u>
<b>Not 12</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skulder till kreditinstitut	0	102 899
	Amortering efter 5 år	0	89 867
	Skulder till koncernföretag	58 398	0
	Amortering efter 5 år	58 398	0
	Summa amortering efter 5 år	58 398	89 867
<b>Not 13</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Upplupna driftskostnader	156	119
	Förutbetalda hyror	1 343	757
	Övriga poster	97	81
		<u>1 596</u>	<u>957</u>
<b>Not 14</b>	<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Avskrivningar	3 786	3 201
	Övriga poster	15 000	0
		<u>18 786</u>	<u>3 201</u>
<b>Not 15</b>	<b>Disposition av vinst eller förlust</b>		
	Förslag till disposition av bolagets vinst		
	Till årsstämmans förfogande står		
	balanserad vinst	150 932	
	årets förlust	<u>-11 172</u>	
		139 760	
	Styrelsen föreslår att		
	i ny räkning överföres	<u>139 760</u>	
		139 760	

202306220603

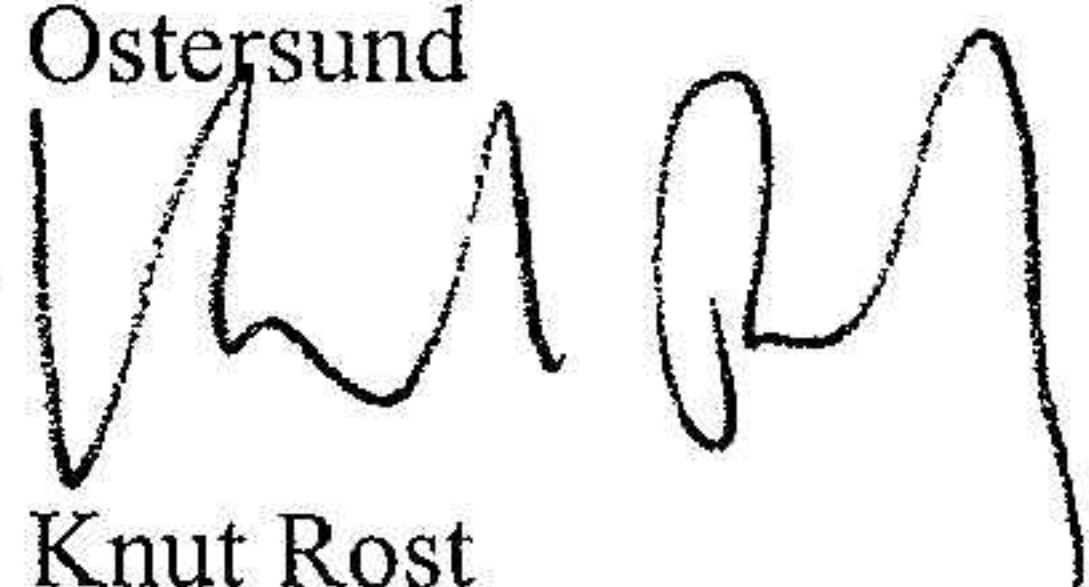
**NOTER**

<b>Not 16 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar <i>varav till förmån för koncernföretag</i>	119 250 <i>119 250</i>	120 000 <i>0</i>
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag <i>pantsatta aktier</i>	0 <i>0</i>	4 000 <i>4 000</i>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Östersund



Knut Rost

2023-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2023.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Släggan Fastighets AB  
organisationsnummer 556221-2927

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Släggan Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Diös Släggan Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Släggan Fastighets 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 Släggan Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Släggan Fastighets AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023-05-31

Deloitte AB



Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor