



“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



Hyresgästen Åre Destinations nyrenoverade kontor på Årevägen 55, Åre.

Innehåll

Introduktion	4	Ekonomisk redovisning	31
Det här är Diös	4	Förvaltningsberättelse	32
Året som gått	5	Risker och riskhantering	35
Mål och utfall	6	Bolagsstyrningsrapport	37
Vd-ord	8	Styrelse	43
Marknadsutblick	10	Koncernledning	44
Marknad	14	Finansiella rapporter	45
Våra tio städer & Diösstaden	14-15	Noter	53
Strategi och affär	16	Revisionsberättelse	72
Affärsmodell	16	Hållbarhetsrapport	76
Prioriterade handlingar	17	Miljö och klimat	78
Hållbar förflyttning mot framtiden	18	Människor	80
Ta tillvara vår starka marknad	20	Schyssta affärer	81
Rätt hyresgäst på rätt plats	21	Principer för hållbarhetsupplysningar	83
Fokus på kontor	22	Nyckeltal	95
Fastigheter med mixat innehåll	26	Definitioner	101
Leva nära hyresgästen	28	Femårsöversikt	102
Engagerade medarbetare	29		
Finansiell riskhantering	30		

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.



Det här är Diös

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

1 621 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.

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

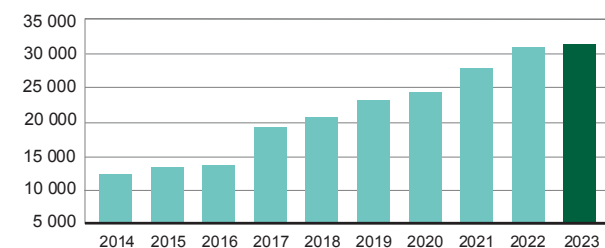
-2,1%

energiförbrukning

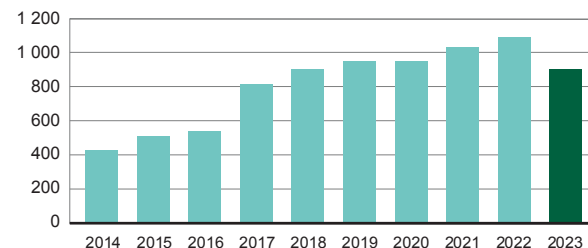
19 mkr

nettouthyrning

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



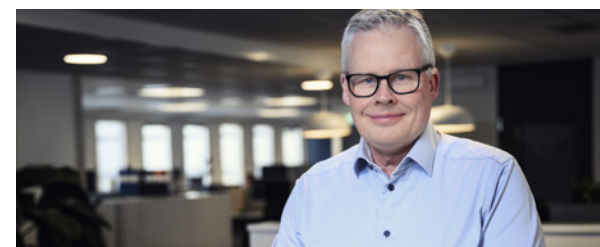
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



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.



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.



Fler viktiga händelser från året återfinns på sidan 34.



Kontorssatsningar

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

Läs mer om våra kontorssatsningar på sidorna 22–24.



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.

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.

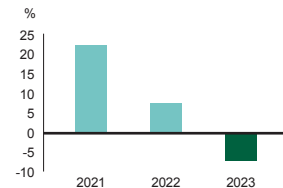
Övergripande mål

12%
avkastning
på eget kapital

50%
minskade CO₂e-
utsläpp till 2030

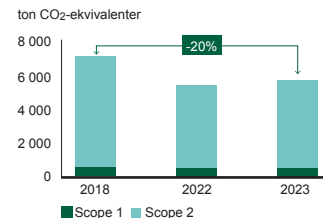
Utfall 2023

**AVKASTNING PÅ
EGET KAPITAL**
-7,4%



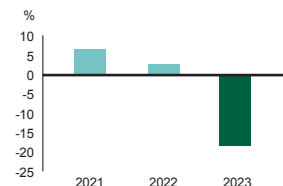
Ett långsiktigt värdeskapande för våra ägare ger konkurrenskraft, förenklar anskaffning av kapital och skapar ett större intresse kring bolaget.

**MINSKADE
CO₂e-UTSLÄPP**
-20%



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

**TILLVÄXT I
FÖRVALTNINGS-
RESULTAT PER AKTIE**
-18%



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

Mål

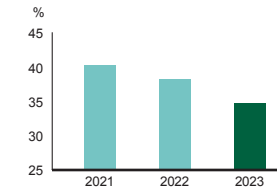
**AVKASTNING PÅ
EGET KAPITAL**
12% i snitt

**MINSKADE
CO₂e-UTSLÄPP**
50% till 2030

**TILLVÄXT I
FÖRVALTNINGS-
RESULTAT PER AKTIE**
10% i snitt

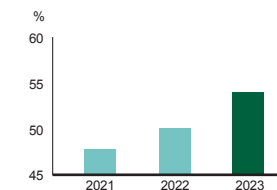
Utfall 2023

SOLIDITET
34,6%



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

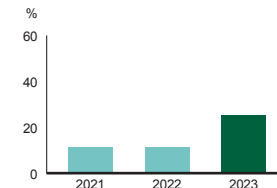
BELÄNINGSGRAD
54,4%



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

GRÖNA FASTIGHETER
25%

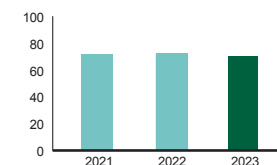
Se definition av grön fastighet på sidan 101.



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

KUNDNÖJDHET, NKI
70

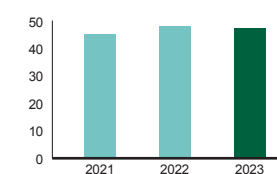
Nöjd Kund Index.



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

**REKOMMENDATIONS-
VILJA, eNPS**
47

Employee Net Promoter Score.



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

Mål

SOLIDITET
≥35%

BELÄNINGSGRAD
<55%

GRÖNA FASTIGHETER
55% till 2026

NKI 2023
>72

eNPS 2023
>45



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

Vd-ord 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 Norrlands-regionernas 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 kompetensför-

sörjningen 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 energiopptimering, återbruk i våra hyresgäst Anpassningar och smartare materialval. Det leder både till ökad lönsamhet och tar oss närmare vårt mål om 50 procent minskade CO₂-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 präglad 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 hyresgästerbudande

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 hyresgästerbudanden och ger en grund för grön finansiering. Vi minskade under året 2023 vår energianvändning med 2,1 procent och fortsätter att optimera

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

Framåt

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

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



Diös som investering



Unik position på en attraktiv marknad

Vi är den marknadsledande fastighetsägaren i en geografi där det genomförs enorma investeringar inom grön basnäring och ny teknik. Drygt 1 500 miljarder förväntas investeras kommande 10 år vilket medför cirka 100 000 nya arbetstillfällen och uppemot 200 000 nya boende i vår region. Vi äger attraktiva fastigheter i våra städers centrala delar och ser en ökad efterfrågan från både nya och befintliga företag att etablera sig eller växa.



Långsiktigt hållbar affärsmodell

Vi är en långsiktig aktör som genom lokal närvaro tar tillvara nya affärsmöjligheter och tar ansvar för stadens utveckling och vår verksamhets påverkan på människa och miljö. Vår affärsmodell bygger på att löpande utveckla våra fastigheter samt möta efterfrågan på nyproduktion. Vi skapar därigenom attraktiva lokaler och hyresgästvärde samtidigt som vi framtids-säkrar våra fastigheter och genererar löpande tillväxt.



Starka stabila kassaflöden

Vi äger ett väldiversifierat bestånd sett till både segment och geografi på en marknad på en högavkastande marknad. Hyresgästerna består av privata och offentliga aktörer. Genom attraktiva och mestadels centrurnära lägen, med bra service och infrastruktur, säkerställs god efterfrågan genom trendsiften och konjunkturcykler.



”Som ett av de största fastighetsbolagen på vår marknad är vi mycket väl positionerade att ta vara på affärsmöjligheter som finns i norra Sverige och i våra städer.”

Johan Dernmar, IR-chef

Östersund.

Norra Sverige är nyckeln till utvecklad svensk ekonomi

Vår marknad består av växande städer i norra Sverige som präglas av god tillgänglighet, stark entreprenöranda, 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 företags-etableringar 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 välbefinnande.

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

Grön energi, försvarssatsningar och infrastrukturinvesteringar

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

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

Samtidigt pågår viktiga infrastruktursatsningar i mång-

miljardklassen, så som utbyggnaden av järnvägsnätet med Ostkustbanan och Norrbotniabanan, utvecklingen av Luleå hamn och stora förbättringar och utbyggnationer av Svenska Kraftnäts elöverföring i norr. Andra exempel är Skellefteå kommun som bygger en helt ny kaj motsvarande 7 700 kvadratmeter i 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.

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

Grupo 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

EcoDataCenter och WA3RM, cirkulärt datacenter, 18 mdr
NorthStarH2, elektrobränsle, >2 mdr

Borlänge

Northvolt, batterifabrik, 2 mdr

Falun

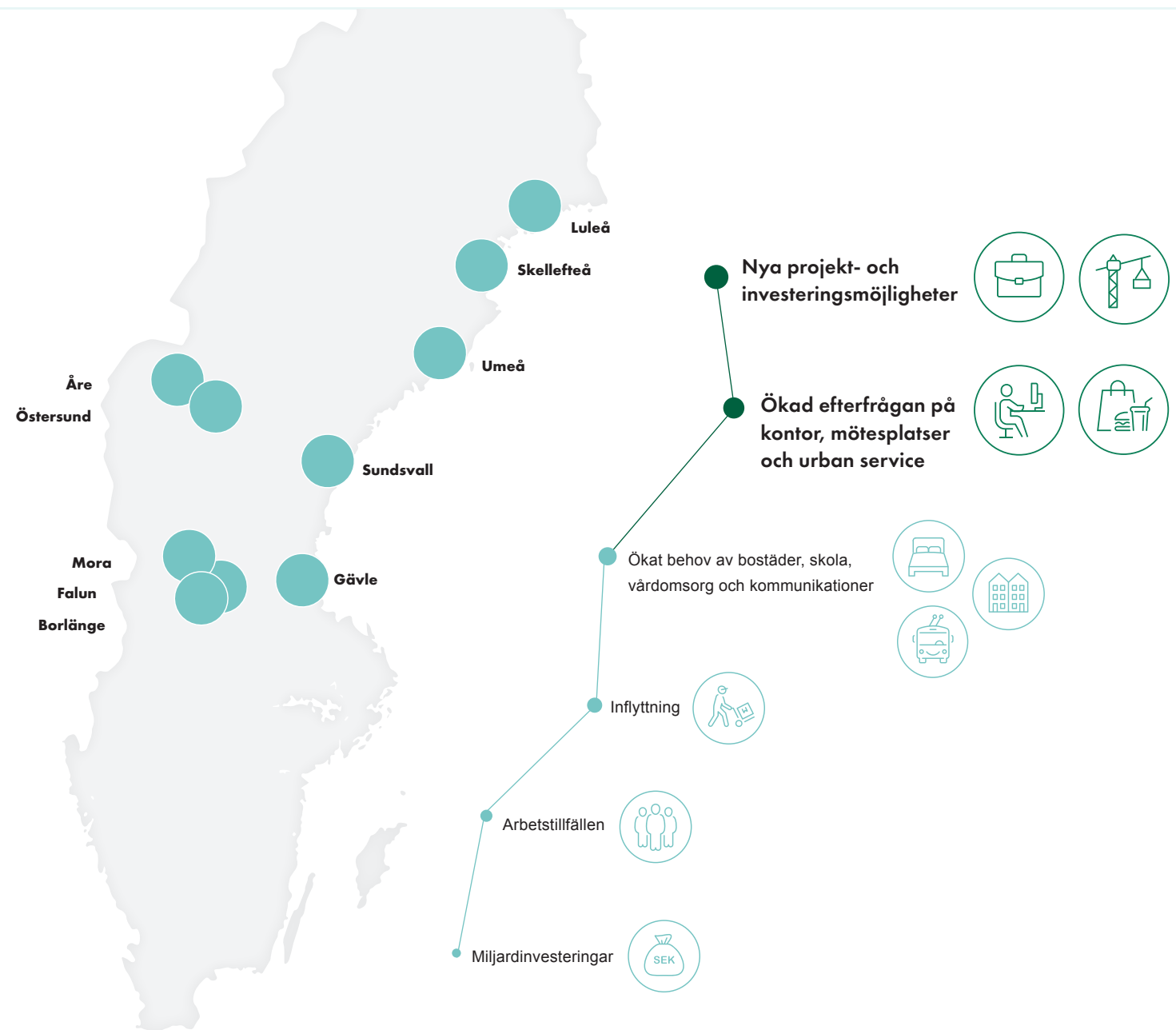
Ecodatacenter, datacenter, 2 mdr

Infrastrukturinvesteringar

Norrbottenbanan, järnväg, 30 mdr
Luleå Hamn, utveckling av hamnen, 13 mdr
Svenska kraftnät, elektricitetstransmission, 14 mdr
Ostkustbanan, järnväg, 8 mdr

Industriinvesteringar

H2 Green Steel, koldioxidfri stålproduktion, 25 mdr
LKAB, vätgasbaserad järnsvamp, 400 mdr
Liquid Winds, elektrobränsle, 6 mdr
Markbygden, vindkraftsanläggningar, 70 mdr
Hybrit, koldioxidfri stålproduktion, 12 mdr



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

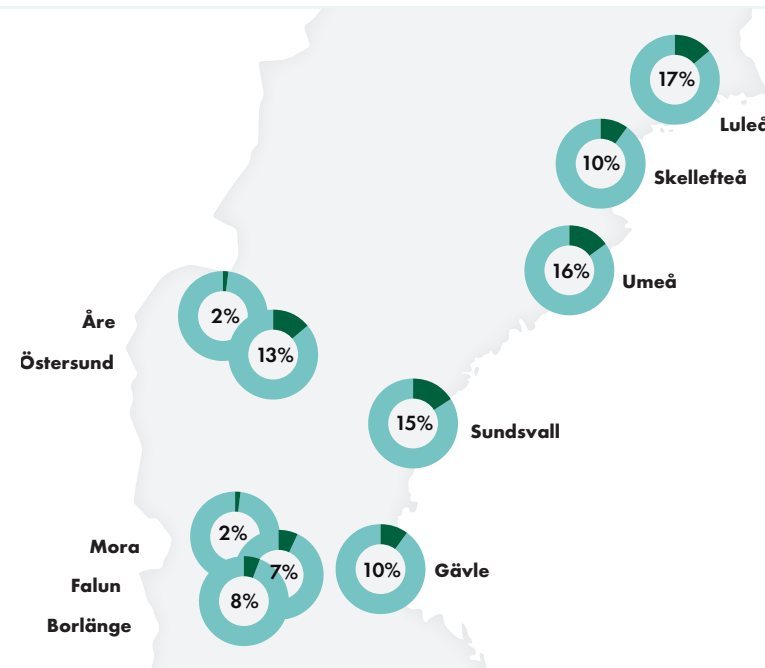


Skellefteå.

Våra tio städer

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

[Läs mer om våra städer på dios.se.](#)



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

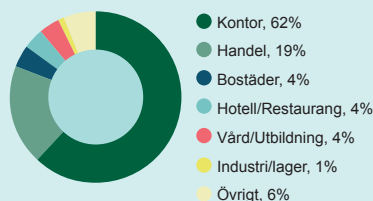
Sofie Stark, fastighetschef

Diagrammen i kartan anger städernas procentuella andel av vårt totala fastighetsvärde.

Luleå

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

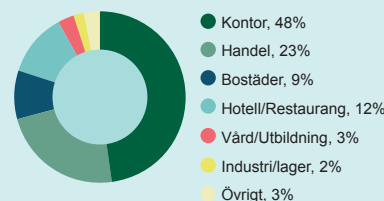
Uthyrningsbar area: 210 857 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 17%



Skellefteå

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

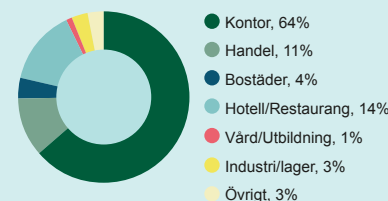
Uthyrningsbar area: 181 248 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 10%



Umeå

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

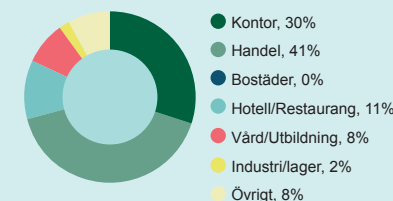
Uthyrningsbar area: 219 179 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 16%



Åre

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

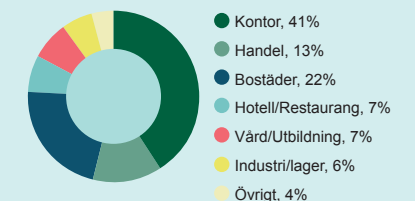
Uthyrningsbar area: 31 359 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 2%



Östersund

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

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



Diösstaden

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

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

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

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

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

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

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

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

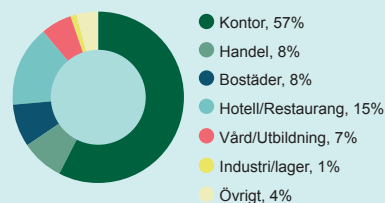
Myndighetsetableringar som skapar många arbetstillfällen och är stabila hyresgäster med god ekonomi.

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

Sundsvall

Antal fastigheter Fastighetsvärde
48 **4,8 mdr**

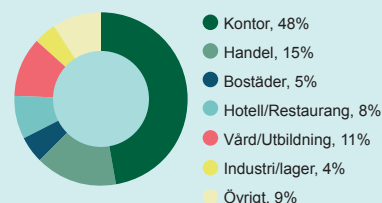
Uthyrningsbar area: 217 945 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 15%



Gävle

Antal fastigheter Fastighetsvärde
38 **3,2 mdr**

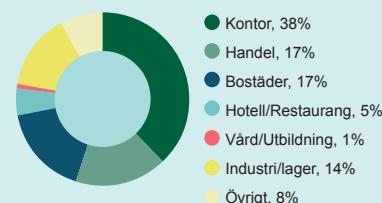
Uthyrningsbar area: 173 807 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 10%



Mora

Antal fastigheter Fastighetsvärde
14 **0,6 mdr**

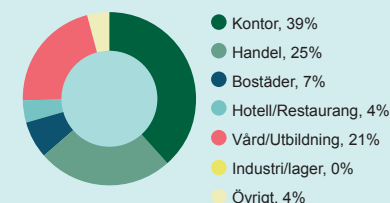
Uthyrningsbar area: 64 848 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 2%



Falun

Antal fastigheter Fastighetsvärde
26 **2,3 mdr**

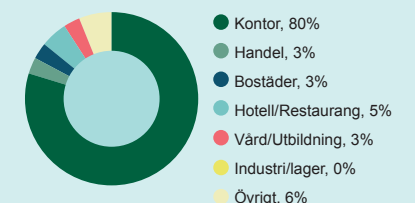
Uthyrningsbar area: 126 480 kvm
Andel av totalt fastighetsvärde: 7%



Borlänge

Antal fastigheter Fastighetsvärde
20 **2,6 mdr**

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



Vår affärsmodell

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

Tillgångar

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

Strategier

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

Affär

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

Erbjudande

Vårt erbjudande handlar om kommersiella lokaler, i första hand kontor, i mixade fastigheter där de olika segmenten kompletterar och stärker varandras attraktivitet. Våra fastigheter, kvarter och stadsdelar innehåller en variation av hyresgäster som skapar flöden av människor dygnet runt, vilket bidrar till ökad trygghet och tillväxt för våra hyresgäster.

Mål

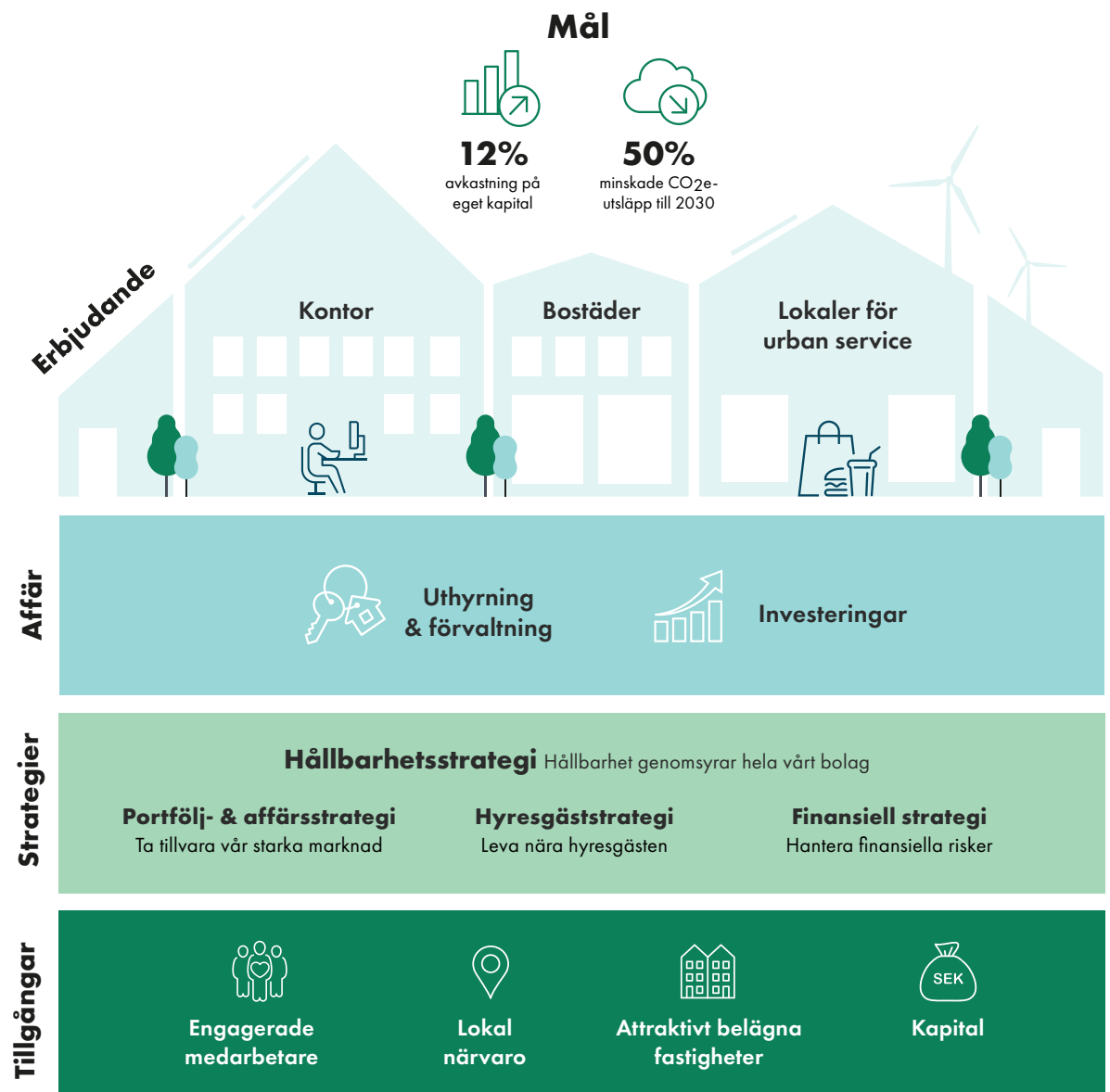
Våra två övergripande mål är 12 procents avkastning på eget kapital och minskade koldioxidutsläpp med minst 50 procent till 2030. Med dessa mål bidrar vi till mer hållbara städer, säkerställer tillgången till kapital och skapar förutsättningar för långsiktigt ökade fastighetsvärden och en attraktiv avkastning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

Våra fyra strategier...

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



Läs vidare om våra prioriterade handlingar på nästa sida.



Prioriterade handlingar

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

Hållbar förflyttning mot framtiden

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

Hur?

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

Ta tillvara vår starka marknad

Vi satsar på utvalda städer i norra Sverige som har mycket goda tillväxtpotentialer, 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 dygnet 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 ränte- och kapitalbindning samt genom att prioritera våra investeringar utifrån rådande finansiella förutsättningar. Genom att arbeta med hållbarhet genom hela affären skapar vi förutsättningar för grön finansiering.

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

Hållbar förflyttning mot framtiden

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

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

Prioriterade frågor 2024:

Utsläpp från investeringar

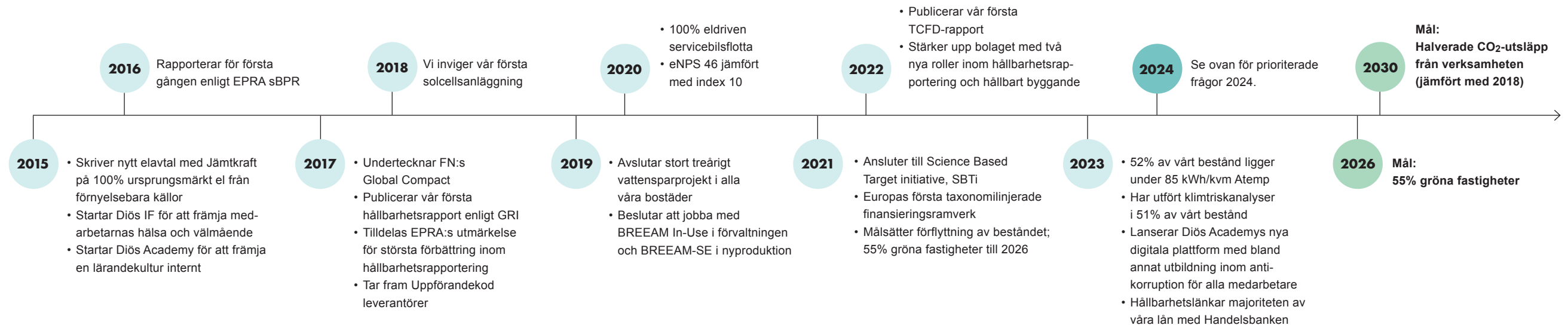
Vi vet idag att både byggproduktion och byggnadsmaterial är källor till stor miljö- och klimatpåverkan, därför behöver vi effektivisera vårt byggande, göra klokare materialval, minska vår energiförbrukning samt vara experter på att utveckla lokaler och bostäder i befintlig bebyggelse för att minimera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



”Genom att synliggöra återbruk av inredning och byggnadens befintliga material skapas en unik identitet som bidrar till att stärka vårt och hyresgästens varumärke.”

Johannes Sjölander, projektledare

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



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

Ta tillvara vår starka marknad

Våra utvalda städer ligger i norra Sverige, har goda tillväxtpotentialer 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 fo-

kuserar 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 miljö-

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

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

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

Sandrina Zetterström, affärsutvecklare



Läs mer om vår kontorsaffär på sidorna 22-24.

359 st

fastigheter

1 621 tkvm

uthyrningsbar area

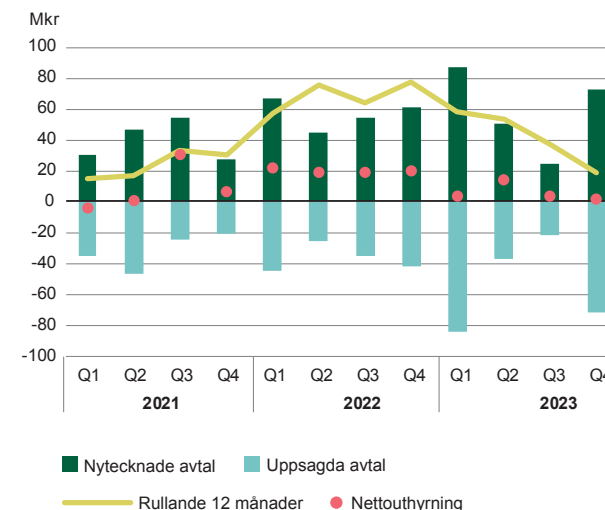
30%

offentliga hyresgäster

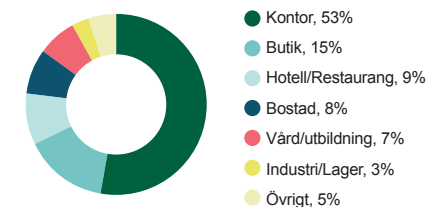
775 tkvm

uthyrningsbar area kontor

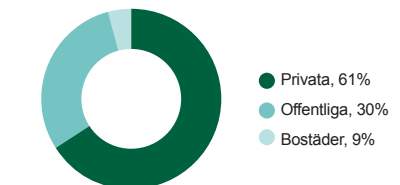
NETTOUTHYRNING



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI



Rätt hyresgäst på rätt plats

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

Med rätt hyresgäst på rätt plats ökar flödena av människor dygnet runt, vilket i sin tur bidrar till trygghet och tillväxt för våra hyresgäster. Fler människor som rör sig i våra fastigheter ger förutsättningar för att utveckla kvarter och stadsdelar till attraktiva områden som i sin tur ger underlag för ytterligare ökad efterfrågan och därmed ökade hyresnivåer samt på lång sikt ökade fastighetsvärden.

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

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



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

Kontoret är navet i en levande stad

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

Kontorets roll

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

Våra kontorshyresgäster

Våra hyresgäster vill ha moderna och varumärkesstärkande kontor som är en mötesplats för kultur, energi och affärer. En

plats dit medarbetarna längtar. Vi är övertygade om att det är så man bygger ett starkt varumärke. Vårt kontorserbjudande är utformat med hyresgästens och vår egen tillväxt i fokus, samt med hållbarhet som en viktig parameter – när det gäller allt från social hållbarhet till återbruk och energibesparingar.

Efterfrågan och framtid

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

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

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



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

53%
av hyresvärdet
kommer från
kontor

Johan Dermar, IR-chef.



Hyresgästen Joel Söderström, Project Coordinator på Klättermusen, på deras skräddarsydda kontor på Årevägen 55 i Åre.

Vårt kontorserbjudande:



Skräddarsytt

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



Nyckelfärdigt

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



Kontorshotell

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



Coworking

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

Bontouch satsar på det fysiska kontoret

”Livsstilsstudio där karriär och privatliv samspelar.”

Bilden: Emma Widegren och Robin Wallberg, kommersiella förvaltare, tillsammans med Lina Wiklund, Office Coordinator, hos Bontouch i Östersund.

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](#)

”Vi fortsätter arbeta med vår profil för att bli en ännu mer utpräglad livsstilsstudio och där spelar det fysiska kontoret en viktig roll.”

Staffan Kjellberg, studiochef
Östersund/Åre, Bontouch

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





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 allokera flest resurser. Attraktiva arbetsplatser i våra städer bidrar till ökade flöden av människor och ger bra affärsförutsättningar till hyresgäster inom urban service och vice versa.

“Vårt koncept med mixade fastigheter stärker ytterligare vårt kontorserbjudande.”

Therese Borssén, affärsutvecklare Kontor



Urban service

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



Bostäder – en del av mixen

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

House Be har hittat rätt i Shopping

”Mixfastigheten ger oss ett väldigt stort mervärde.”

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

House 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 butiksytta till en branschöverskridande hubb för kreativitet, affärer och kunskapsutbyte.

– Vi har omvandlat de övre planens mindre attraktiva butiksytter 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.

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 myllrande stadsliv. Attraktiva kontor blir därför en motor för stadens tillväxt.



Läs rapporten i sin helhet via dios.se

Ella Jansson, Driftwind, Ulrika Boström, community manager på House Be, och Fredrik Stöckel, Tromb, i House Be:s kontorslokaler i centrala Luleå.

Lokal närvaro ger konkurrensfördelar

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 säljtor 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.

”Genom att eleverna får vara med och påverka utformningen av en central plats i staden vill vi väcka deras intresse för hur man utvecklar en stad. Jag är övertygad om att det bidrar till ett starkt ambassadörskap för Sundsvall. Att inkludera framtidens stadsinvånare gör att vi på riktigt kan skapa en stad som har något för alla.”

Helen Osseén, affärskoordinator, Diös Sundsvall

Helen Osseén, affärskoordinator, Sundsvall.

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.

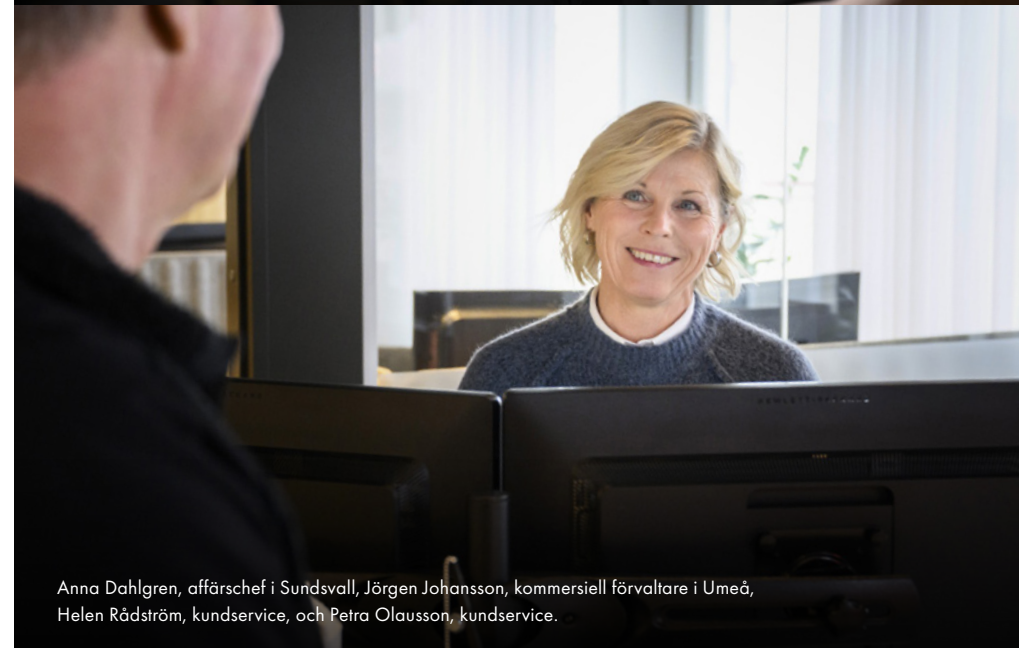


Läs mer om Diös Academy på dios.se



”På Diös är vi måna om våra kollegors välmående, vi utvecklar varandra och uppmuntras att ta beslut.”

Anna Dahlgren, affärschef, Sundsvall



Anna Dahlgren, affärschef i Sundsvall, Jörgen Johansson, kommersiell förvaltare i Umeå, Hela Rådström, kundservice, och Petra Olausson, kundservice.



Fokus på kassaflöde och säkerställda finansiella nyckeltal

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

Finansiella förutsättningar

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

Refinansiering och kassaflöde

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

Minskade räntekostnader

Vår strategi med en kort räntebindning har varit väldigt gynnsamt för resultat och kassaflöde under många år. Baksidan av denna strategi är att räntehöjningarna de senaste 18 månaderna nu medfört snabbt ökade finansiella kostnader. Vår bedömning är att Riksbankens räntehöjningar nu nått sin topp och byts mot räntesänkningar under 2024 för att möta en lägre inflation och svagare konjunktur. Då de högre marknadsräntorna redan 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 finansieringsstruktur där risker och kostnader ställs mot möjligheter och intäkter.

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

Hållbarhetslänkad och grön finansiering

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

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

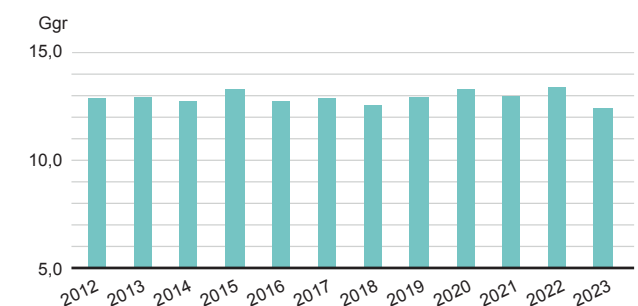
Hållbarhetslänkade banklån knyter an bolagets hållbarhetsmål och utfall till räntan på lånet. När inte målen ökar räntan på lånen, vilket skapar ytterligare incitament att driva utvecklingen i bolaget.

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.

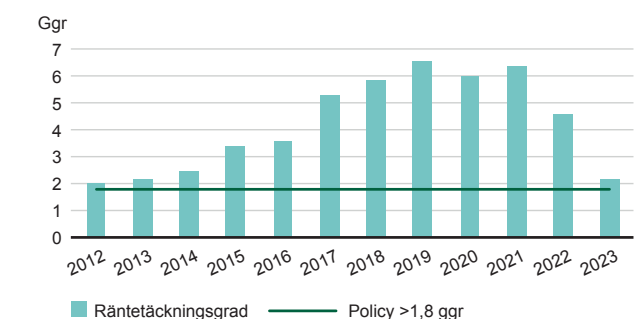
Kovenanter

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. Minimnivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får högst vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger.

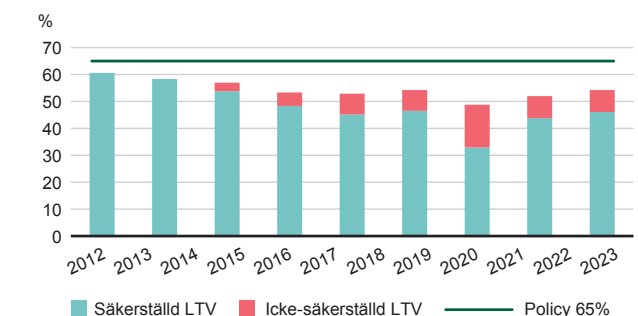
NETTOSKULD GENOM EBITDA



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD (LTV)



Ekonomisk redovisning

Malin Jakobsson, ekonom.

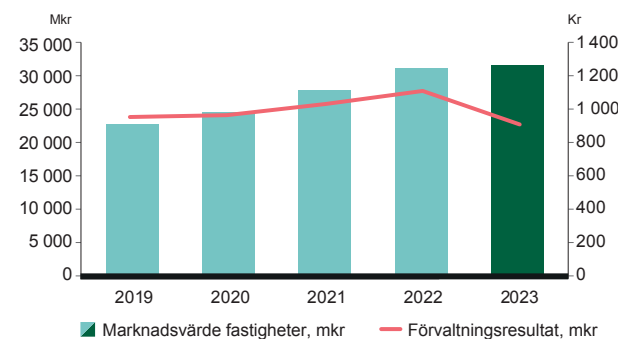
Förvaltningsberättelse

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.

MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



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 straxt 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.

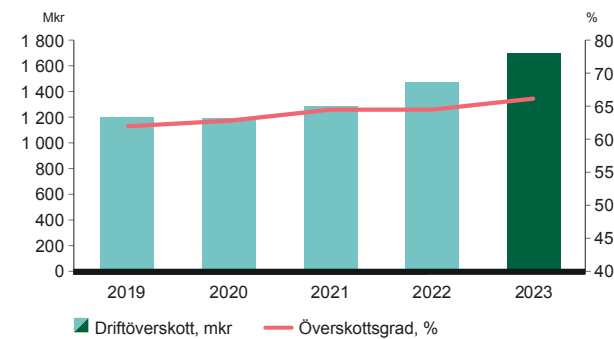
Investeringar

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.

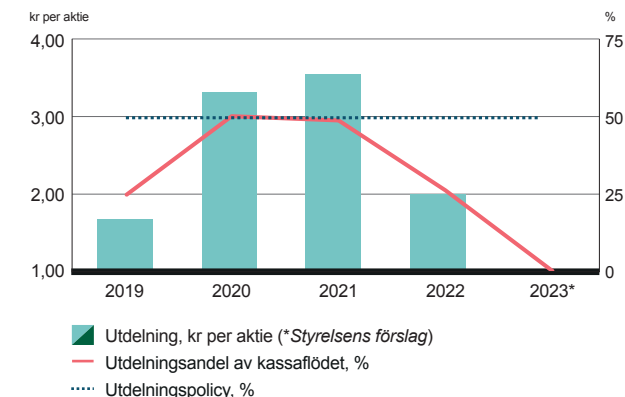
Transaktioner

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.

DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY



Personal, riktlinjer och ersättning

Verksamheten bedrivs nästan uteslutande med egen personal. Antalet tillsvidareanställda uppgick per den 31 december 2023 till 149 personer (157), varav 61 kvinnor (66). Merparten av de anställda, 96 personer (102), arbetar med fastighetsförvaltning på våra affärsenheter. Resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. För beslut om ersättning till ledande befattningshavare samt senaste beslutade riktlinjer se not 5 samt bolagsstyrningsrapporten. Samtliga anställda omfattas av vår vinstandelsstiftelse Grunden, där avsättning sker baserat på en kombination av årets resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Avsättning till vinstandelsstiftelsen är maximerad till 30 000 kr per år och anställd. För 2023 har avsättning skett med totalt 3 403 tkr (3 846). Vid årsskiftet ägde Diös vinstandelsstiftelse 358 220 (321 395) Diös-aktier. För mer information se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37-42.

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

Hållbarhetsrapport

Vårt ansvarsfulla företagande handlar om ett helhetsperspektiv på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter. Vi arbetar aktivt för att förändra vårt eget beteende så att det bidrar till positiv påverkan, och i förlängningen inspirerar och motiverar våra intressenter att göra detsamma. Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och en naturlig del av vårt värdeskapande. Vi har upprättat en hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen som omfattar Diös Fastigheter AB (publ) och dess samtliga dotterbolag där en mer omfattande revision genomförts än lagstadgad revision.

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

Utdelning

Utdelningen till aktieägarna ska enligt gällande utdelningspolicy uppgå till cirka 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och skatt om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023 med motivet att det skapar de bästa förutsättningar för bolaget och aktieägarna i nuläget. En starkt 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 ljus 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.

Väsentliga händelser under året

Q1

- Diös hållbarhetslänkar sina lån med Handelsbanken, vilket skapar ännu starkare incitament för ett långsiktigt hållbarhetsarbete och stärker möjligheterna för lägre ränta.
- Nyproduktionsprojektet Polishuset i Umeå färdigställs med 15-årigt avtal och cirka 20 mkr i årlig hyresintäkt.
- Fastigheten Magne 5 miljöcertifieras enligt BREEAM-SE, very good.

Q2

- Obligationsfinansiering om 900 mkr genomfördes med löptider på två och tre år.
- En hotellfastighet i Borlänge avyttrades till ett försäljningspris om 200 mkr, vilket översteg det senaste bokförda värdet. Frånträde 1 juni 2023.
- Nyproduktionsprojektet av fastigheten Porsön 1:446, 5 452 kvm med Pensionsmyndigheten som största hyresgäst, färdigställdes.

Q3

- Uthyrning om 1 300 kvm till Clas Ohlson som därmed återetablerar sig i centrala Sundsvall.
- Refinansiering av obligationslån om 475 mkr och av banklån om 1 700 mkr.

Q4

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

Risker och riskhantering

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

Strategiska risker

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

Omvärldsrisker	
Politiska, makroekonomiska och externa händelser kan få direkt eller indirekt effekt på vår marknad och på fastighetsbranschen. Globala trender kan ändra behov och beteenden hos hyresgäster.	En decentraliserad organisation med lokal närvaro kan anpassa verksamheten efter nya förutsättningar på ett effektivt sätt. Ett starkt kassaflöde medför att kapital kan investeras där behov uppstår. Nära relationer med våra hyresgäster fångar snabbt nya beteenden och en förändrad efterfrågan.

Konkurrens och erbjudande	
Vår marknad är utsatt för konkurrens. Att vårt erbjudande, sett till relation med hyresgästen, hyresnivå, kvalitet och innehåll, blir obsolet i förhållande till andra fastighetsägare/hyresvärdar utgör en risk.	Ett centralt beläget bestånd där möjlighet till nyskapande av ytor är begränsad minskar risken för konkurrens från nyproduktion. Hög kvalitet i vårt bestånd, god lokalkännedom och hög investeringskapacitet bidrar till konkurrenskraft. Vår storlek och position medför att vi kan agera som helhetsleverantör vid etableringar i alla våra städer.

Hållbart företagande	
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.

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.

Fastighetsportföljens sammansättning	
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.

Förvärv och investeringar	
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 genomlys 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.

Introduktion	Marknad	Strategi och affär	Ekonomisk redovisning	Finansiella rapporter	Hållbarhetsrapport	Nyckeltal
Risker och riskhantering						
Humankapital 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.						
Miljö 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.						
Klimatförändringar 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).						
Affärsetik Alla affärer och avtal ska ingås utan etiska tvivelaktigheter såsom hot, mutor eller andra orimliga eller osunda krav. Korrup-tion 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.						
Lagstiftning och administration 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.						
It-säkerhet och system 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.						
Finansiella risker Den finansiella riskhanteringen för ett fastighetsbolag är avgörande för långsiktigt värdeskapande och ekonomiskt resultat. De finansiella riskerna regleras av finanspolicyn och eventuella risker identifieras och hanteras av styrelsen, koncernledningen och finansavdelningen. De väsentliga finansiella riskerna utgörs av likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk, kapitalstruktur och kreditrisk. De behandlas mer detaljerat i not på sidorna 66.						

Bolagsstyrningsrapport

Diös Fastigheter AB (publ), i texten benämnt Diös, är ett svenskt fastighetsbolag som är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Large Cap. Bolagsstyrningsrapporten beskriver strukturen och processerna för Diös styrning, ledning och kontroll under 2023.

Svensk kod för bolagsstyrning

Diös tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Den behandlar bland annat former för tillsättning av styrelse och revisorer, styrelsens sammansättning, finansiell rapportering och informationsgivning när det gäller bolagsstyrning och intern kontroll. Ansvar för styrning, ledning och kontroll av Diös verksamhet fördelas mellan aktieägarna via årsstämman, styrelsen och verkställande direktören. Vissa bolagsstyrningsfrågor regleras i bolagsordningen. Bolagsstyrningen beskriver hur Diös ägare, direkt och indirekt, styr företaget samt hur riskerna hanteras. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling och förbättring. Diös avviker från Koden på två punkter:

- Revisionsutskottet består av hela styrelsen. Styrelsen består av sex ledamöter av vilka samtliga fullgör revisionsutskottets uppgifter. Granskningsförfarandet av finansiella rapporter samt den interna kontrollen hanteras således av hela styrelsen.
- Oberoende valberedning. Valberedningen företräds av de fyra största ägarna och ska bestå av minst tre ledamöter som utses av årsstämman. Majoriteten av ledamöterna ska vara i oberoende ställning till bolaget. Diös valberedning består av fyra ledamöter som representerar bolagets fyra största ägare.

Utöver detta är styrelsens uppfattning att Diös i alla avseenden följt Koden under 2023 och har inga avvikelser att rapportera.

Externa regelverk

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

Interna regelverk

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

Årsstämma

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

Bolagsordning

I enlighet med bolagsordningen är Diös ett publikt aktiebolag med säte i Östersund. Verksamheten utgår från att, direkt eller indirekt via dotterbolag, äga och förvalta fast egendom och

bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen väljs årligen på ordinarie årsstämma och ska bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 149 mkr och högst 596 mkr. Antal aktier får uppgå till lägst 74 000 000 och högst 296 000 000 aktier.

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

Aktiekapital och aktieägare

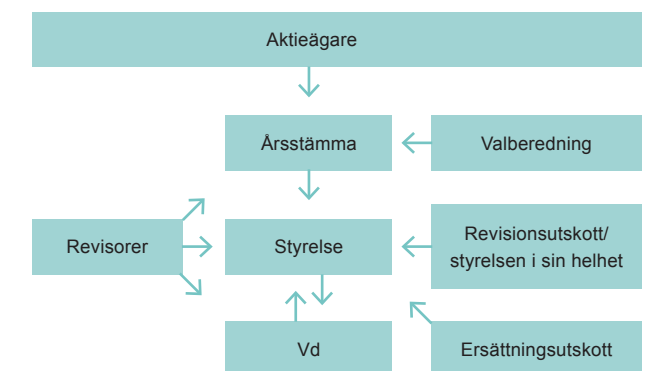
Vid årets slut hade Diös 17 636 aktieägare (19 057) som totalt ägde 141 785 165 aktier (141 785 165). Aktien har ett kvotvärde om 2 kr (2). Andelen utländska aktieägare var 24,9 procent (21,1). Största enskilda ägare per den 31 december 2023 var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,6) av röster och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

Årsstämma 2023

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

års förvaltning. Årsstämman beslutade att:

- omvälja Bob Persson, Ragnhild Backman, Erika Olsén, Peter Strand, Tobias Lönnevall samt nyvälja Per-Gunnar Persson som styrelseledamöter.
- välja Bob Persson till styrelseordförande.
- fastställa utdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag om 2,00 kr per aktie. Avstämningsdag beslutades till den 25 april, 25 juli, 25 oktober 2023 och den 25 januari 2024.
- omvälja revisor och revisionsbolag i enlighet med valberedningens rekommendation.
- anta styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare.
- att oförändrade principer ska gälla för att utse valberedningen inför årsstämma 2024.
- bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta egna aktier enligt styrelsens förslag.
- bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, besluta om nyemission av aktier i enlighet med styrelsens förslag.



Valberedning

Valberedningen har bildats i enlighet med beslut av årsstämman och dess sammansättning och arbete har haft utgångspunkt från den redogörelse som valberedningen 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 nyttillkommen 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 företrädade 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.

"Hållbarhetsrelaterade frågor har varit högt upp på vår prioriteringslista och vi känner oss trygga i de mål vi har satt upp. För att fortsätta utveckla våra arbetssätt och skapa värde i framtiden är vi i styrelsen övertygade om att Diös är en positiv kraft på vår marknad och tillsammans med övrigt näringsliv kan säkra Sveriges konkurrenskraft."

Bob Persson, styrelseordförande



Knut Rost, vd, och Bob Persson, styrelseordförande.

Styrelsen

Styrelsens och ordförandens ansvar

Styrelsen består av sex ledamöter och en arbetstagarrepresentant, utan suppleanter. Ledamöterna väljs årligen av årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och förvaltning och representerar alla aktieägare. Detta genom att säkerställa att riktlinjerna för bolagets förvaltning är ändamålsenligt utformade. I ansvaret ligger att utveckla och följa upp bolagets strategier och mål, samt att fastslå affärsplan och årsbokslut. Beslut om förvärv och avyttring av verksamheter, större investeringar liksom tillsättningar och ersättningar till koncernledningen, är ytterligare ansvarsområden. I ordförandens ansvar ligger att säkerställa att styrelsen fullgör sitt uppdrag genom ett välorganiserat och effektivt arbete.

Styrelsens arbete

Underlaget för styrelsens arbete utgörs av ordförandens dialog med vd, samt av dokumenterade underlag till styrelseledamöterna för diskussion och beslut. Styrelsens arbetsordning fastställs årligen vid det konstituerande styrelsesammanträdet och revideras vid behov. Arbetsordningen innehåller styrelsens ansvar och arbetsuppgifter, styrelseordförandens arbetsuppgifter samt revisionsfrågor och instruktion till vd. Den anger även vilka rapporter och finansiell information som styrelsen ska få del av inför varje ordinarie styrelsemöte. Den senaste gällande arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet den 18 april 2022 (och finns på dios.se). Under 2023 genomfördes 13 protokollförda styrelsemöten inklusive ett konstituerande styrelsemöte samt ett styrelsemöte per capsulam. Exempel på ordinarie ärenden som styrelsen har behandlat under året är: företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, transaktioner, kapitalanskaffning

via nyemission, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt process för närstående transaktioner. Framtidsinriktade frågeställningar om marknadsbedömningar, affärsverksamhetens inriktning, jämställdhetsfrågor och organisationsfrågor diskuterades också. Exempelvis strategier kring finansiering, fastighetsvärdering och kreditreserveringar samt hantering av lämnade hyresrabatter och erhållna statliga stöd.

Utvärdering av styrelsens arbete

I enlighet med bolagets arbetsordning har ordföranden säkerställt att styrelsens arbete har utvärderats, samt att valberedningens ordförande har informerats om resultatet av utvärderingen inför valberedningens nomineringsarbete. Utvärderingen består av ett antal fördefinierade och öppna frågor som respektive styrelseledamot besvarar individuellt.

Revisionsutskott

Styrelsen har fattat beslut om att styrelsen i sin helhet ska utgöra revisionsutskott. Utskottsarbetet är fastställt i styrelsens arbetsordning. I revisionsutskottets ansvar ligger att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. I uppdraget ingår även att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisionsutskottet säkerställer revisorns 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 mandatid 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 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 anställda 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.

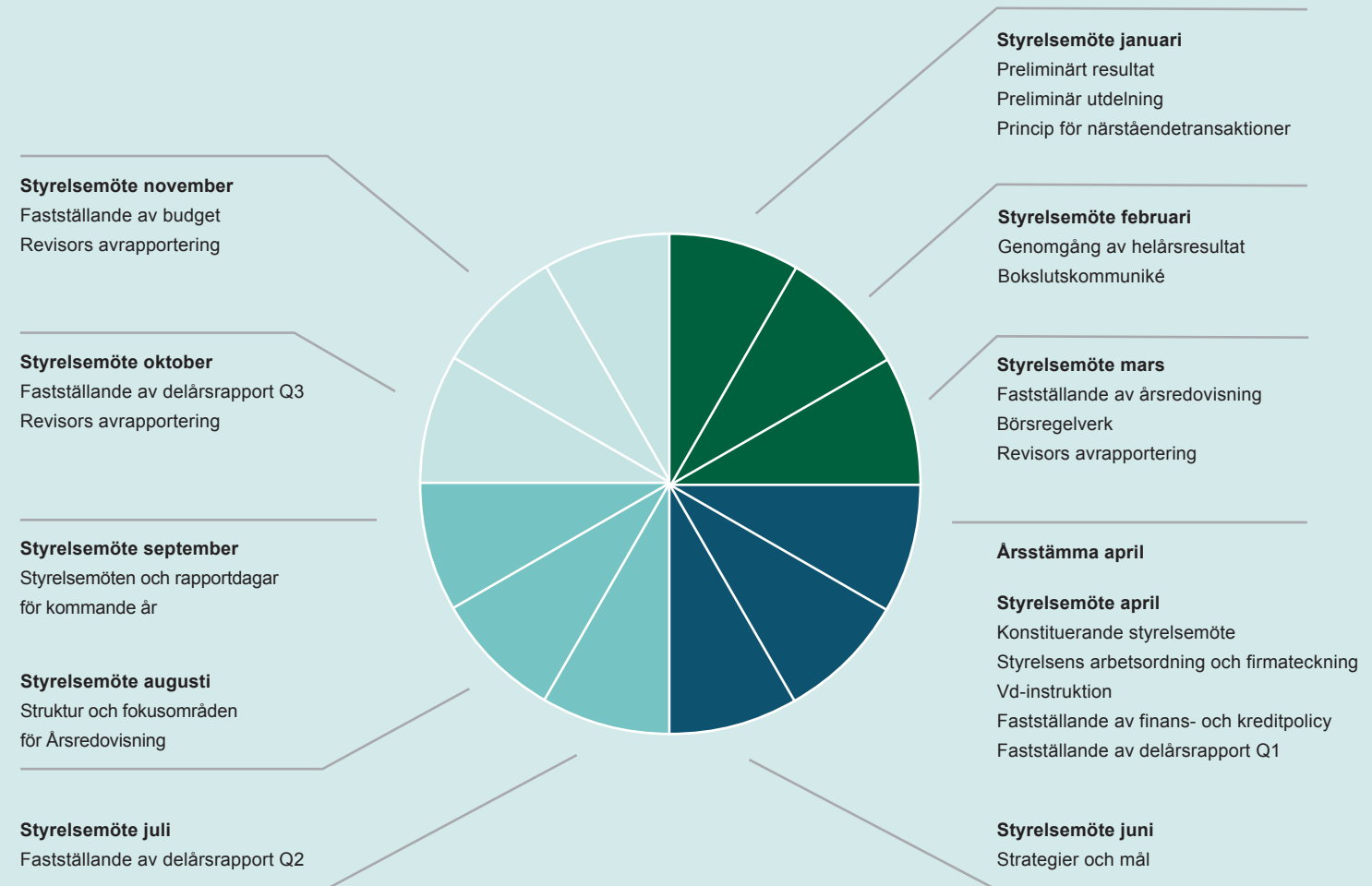
Styrelsen om intern kontroll

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 kreditpolicy. 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



Introduktion	Marknad	Strategi och affär	Ekonomisk redovisning	Finansiella rapporter	Hållbarhetsrapport	Nyckeltal
Bolagsstyrningsrapport						
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.						

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 direktägda aktier. 22 074 488 aktier via deläggande 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 Almi Företagspartner Mitt AB, samt ledamot i AB Övikshem, Willhem AB och Fastighetsägarna Sverige.

Utbildning: Civilingenjör, KTH.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 55 000 direktägda aktier.

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 Arise AB.

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: -

Peter Strand

Styrelseledamot sedan 2019, född 1971.

Nuvarande funktion: Transaktionsansvarig på Swedish Logistic Property AB.

Tidigare arbetslivserfarenhet: Vd för fastighetsbolagen Victoria Park AB, Annehem Fastigheter AB och Tribona 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, Fridam AB, Fridam Invest AB, Fridam Fastigheter AB, BrainLit AB, Rikshem AB.

Utbildning: Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 10 000 direktägda 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, Högskolan i Gävle.

Aktieinnehav i Diös Fastigheter: 1200 direktägda aktier.

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

Projektschef 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 Klöver, 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

Finansiella rapporter

Marcus Jansson, driftoptimerare, Sundsvall.

Resultaträkning koncernen

I följande räkningar och noter kan avrundningsdifferenser förekomma.

RESULTATRÄKNING, mkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter 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	-16
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.

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			
Uppskjuten 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

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys koncernen

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

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 KONCERNEN

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
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.

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
Uppskjuten skatt	10	74	0
Årets resultat efter skatt		-16	242
TOTALRESULTATRÄKNING, mkr		2023	2022
Resultat efter skatt		-16	242
Årets totalresultat		-16	242

Balansräkning moderbolaget

TILLGÅNGAR, mkr	Not	2023	2022
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	0	0
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	2 552	2 362
Fordringar hos koncernföretag		16 133	16 167
Uppskjuten skattefordran	10	74	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 759	18 529
Summa anläggningstillgångar		18 759	18 529
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 976	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			
Överskursfond		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

Förändring av eget kapital och kassaflödesanalys moderbolaget

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAGET

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 MODERBOLAGET

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.



Samson Getu, redovisningsekonom.

Noter

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

- Redovisningsprinciper
- Uppskattningar och bedömningar
- Risker
- Klimatrisker

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

NOT 1 > REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering på www.dios.se 22 mars 2024. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 16 april 2024. Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, är ett svenskt aktiebolag med säte i Östersund som erbjuder centrumnära kommersiella lokaler och bostäder med stor variation avseende lokaltyp och yta i norra Sverige. Huvudkontorets postadress är Box 188, 831 22 Östersund och besöksadressen är Hamngatan 14 i Östersund.

Verksamheten

Den operativa verksamheten följs upp och sker inom ramen för koncernens sju geografiska affärsenheter: Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Umeå, Skellefteå och Luleå. Varje affärsenhet har utgjort ett förvaltningsområde. Den centrala administrationen, som innefattar bolagsadministration och koncernövergripande aktiviteter, sköts från huvudkontoret i Östersund.

Grunder för redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som redovisas till verkligt värde.

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

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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. Aktieägarutskott 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 företags 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. Diö's 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 nettore-sultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansierings- verksamhetens kassaflöden.

NOT 2 > SEGMENTS RAPPORTERING

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. Diöns 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.

Noter

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
Förvaltningsresultat²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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 kolumner/rader inte summerar.
¹ Jämförelseåret är omräknat med anledning av omklassificering mellan hyresintäkter och serviceintäkter.
² Jämförelseåret är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter.

NOT 3 > INTÄKTER

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

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

INTÄKTER, mkr	2023	Kr/kvm	2022	Kr/kvm
KONCERNEN				
Jämförbart bestånd	2 275		2 064	
Projektfastigheter	45		36	
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	

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

INTÄKTER, mkr	2023	2022
MODERBOLAGET		
Koncerninterna 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 säsongrelaterade reparations- och underhållskostnader, utgör uppenbara risker. Risk för ökade kostnader hanteras genom översyn av möjligheterna till vidarefakturerering och/eller indexuppräkning i hyresavtalen. En långsiktig strategi för elinköp ger förutsägbara kostnader för el i upp till fem år i förväg, vilket är gynnsamt i tider av volatila elpriser. Vidare återfinns 74 procent av vårt fastighetsbestånd i elområde 1 och 2 där tillgången på fossilfri elproduktion är god. Vår lokala närvaro ger möjlighet till en proaktiv och kostnadseffektiv förvaltning. Fastigheterna följer fleråriga underhållsplaner och är försäkrade utifrån bedömt behov.

NOT 5 ➤ ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2023		2022	
	varav män		varav män	
Moderbolaget	164	58%	156	58%
Övriga bolag	3	0%	5	0%
Koncernen	167	58%	161	57%

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

	2023		2022	
LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, tkr	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	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)	(6)	(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		2022	
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	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
Verkställande direktören	4 681	481	744	450	6 356	1 944
Övriga ledande befattningshavare	9 425	709	2 269	1 694	14 098	3 607
Summa	15 506	1 190	3 014	2 144	21 854	5 906

Sociala avgifter och löneskatt till övriga anställda i moderbolaget uppgår till 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
Verkställande direktören	4 370	464	1 084	300	6 218	1 885
Övriga ledande befattningshavare	8 246	514	2 744	1 350	12 855	3 283
Summa	13 951	978	3 829	1 650	20 408	5 508

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
Erika 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 anställda.

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda

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

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

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

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

NOT 6 > CENTRAL ADMINISTRATION

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR TILL REVISORER, tkr	2023	2022	2023	2022
Deloitte				
Revisionsuppdrag	2 420	2 033	2 420	2 033
Revisionsverksamhet utöver 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 anteciperad 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.

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 ränteutgifter.

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
Äre/Östersund	2 573	1 171	788	162	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
Äre/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	65	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
Porsön 1:423	Luleå	Kontor	182	50	6	2024
Andersberg 14:58	Gävle	Kontor	165	65	75	2024
Glädjen 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/Äre	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.

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 är 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.

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 bedöms förutsättningarna i känslighetsanalysen ovan i allt väsentligt vara rimliga för 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 om-världskonjunkturen 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 climateffekter 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.

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

	2023	2023	2022	2022
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskju- ten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskju- ten skatt
KONCERNEN, mkr				
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/skattepliktigt 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 provas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske. Redovisade temporära skillnader på fastigheter-uppgick till 10 718 mkr (10 956) med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 5 147 mkr (5 239). Övriga uppskjutna skatter beräknas till större delen på obeskattade reserver och derivat. I räkenskaperna har uppskjuten skattefordran kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt beräknas till 20,6 procent. Förändring av uppskjuten skatt har i sin helhet redovisats i koncernens resultaträkning.

Redovisningsprincip

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

NOT 11 > LEASING

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

BELOPP REDOVISADE I BALANSRÄKNINGEN, mkr	Tomträtter	Arrende-avgifter	Bilar	Övrigt	Totalt
KONCERNEN					
1 januari 2023	37	-	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 leasingskuld. Därefter värderas de till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar påbörjas vid leasingavtalets inledningsdatum och redovisas under materiella anläggningstillgångar. Koncernen tillämpar IAS 36 för att fastställa om det föreligger ett nedskrivningsbehov av nyttjanderätten och redovisar eventuell identifierad nedskrivning.

NOT 12 > ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Redovisningsprincip

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

Följande avskrivningar tillämpas för moderbolag och koncernen:

Inventarier och fordon 10–20%

Kontorsinventarier 20%

Datorer 33%

NOT 13 > ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, mkr	2023	2022
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	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 Upprum	556711-2619	Östersund	100	40
Diös Obligation Holding AB	556912-4471	Östersund	100	99
Plock Pack och Posttjänst i Sverige Holding AB	559000-9279	Östersund	100	3
Diös Gamla Bergsskolan AB	559041-8355	Östersund	100	934
Diös Struktur 1 AB	559067-1912	Östersund	100	920
Summa				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. Förvärsrelaterade 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.

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

NOT 15 ➤ ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

Bolagsnamn, org nr	Säte	Kapitalandel i, %	Bokfört värde
Destination Östersund AB, 556798-5592	Östersund	4,4	0
Offerdalsvind ekonomisk förening, 769606-0719	Krokom	16,2	0
Äre Destination AB, 556171-5961	Äre	2,4	0
Summa			0

NOT 16 ➤ KUNDFORDRINGAR

KUNDFORDRINGAR, mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Aldersfördelade 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
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.

AKTIEKAPITALET'S 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.

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 långgivaren uppstår ett oacceptabelt enhandsengagemang. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, så kallade covenant. Finansiella nyckeltal med gränsvärden är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Minimnivån 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

Förfall, år	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebe- lopp, 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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER, mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	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

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

DERIVAT, mkr	2023-12-31			2022-12-31		
	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.

KÄNSLIGHETSANALYS LÅNEPORTFÖLJ PER DEN 31 DECEMBER 2023, mkr	Ränte- bindning, år	Kapital- bindning, år	Årlig genom- snittränta, %	Marknads- värde, mkr	Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet		
					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	-	-1,1	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.

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 estimeras 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.

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Icke finansiella instrument	
	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.

LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR, mkr	2023				2022			
	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

LÖPTIDSANALYS AVSEENDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR, mkr	2023				2022			
	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

	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

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 utsläcchts. 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 swappar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning inte ger upphov till någon resultateffekt. Utgivaren beslutar om stängning skall ske.

NOT 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	-	-	-
Upplpna 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.

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 fristående från de finansiella målen varför vissa avvikelser förekommer. Koncernens covenantar är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Minimnivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får högst vara 65 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger.

NOT 23 > STÄLLDA SÄKERHETER

STÄLLDA SÄKERHETER, mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Aktier i dotterbolag	7 707	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 > EVENTUALFÖRPLIKTELSE

EVENTUALFÖRPLIKTELSE, mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	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 fastighetsägende bolag ställer moderbolaget ut borgen.

NOT 25 > TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

NOT 26 ▶ HÄNDELSE 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 årsstämman 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.

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.

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 moderbola-

gets 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.

Introduktion	Marknad	Strategi och affär	Ekonomisk redovisning	Finansiella rapporter	Hållbarhetsrapport	Nyckeltal
Revisionsberättelse						
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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller						

Introduktion	Marknad	Strategi och affär	Ekonomisk redovisning	Finansiella rapporter	Hållbarhetsrapport	Nyckeltal	
				Revisionsberättelse			
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

Introduktion	Marknad	Strategi och affär	Ekonomisk redovisning	Finansiella rapporter	Hållbarhetsrapport	Nyckeltal
Revisorns utlåtande						
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) <i>Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information</i>. 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 <i>Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten</i>. 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						

Hållbarhetsrapport

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

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

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

Johanna Olofsson, hållbarhetschef.

Vårt hållbarhetsarbete

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

Väsentlighet och påverkan

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

ringen 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 stötts 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 överrätta 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. Styrel-

sens 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



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

Miljö och klimat

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 teknikkraav 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 avfallshandtering och miljövänliga transporter.

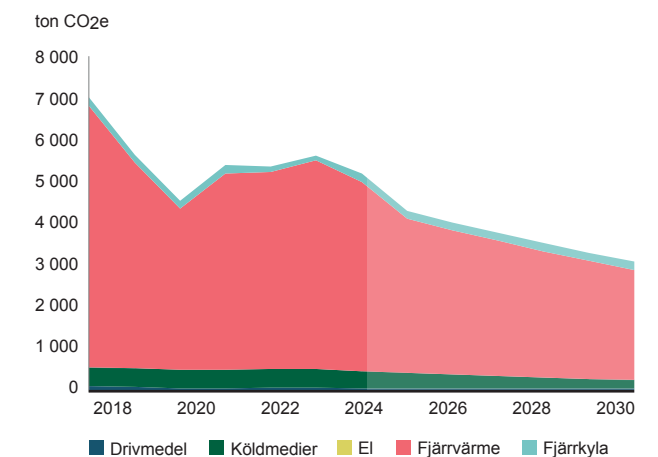
Gröna fastigheter

Strategisk förflyttning av fastighetsportföljen

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

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

KLIMATMÅLSUPPFÖLJNING, STBI



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

Klimatanpassning

Omställning för ökad motståndskraft

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

Vi har genomfört klimatriskanalyser för hela portföljen som bygger på regional och lokal kartering. De fysiska risker som identifierats och bedöms som betydande för vårt fastighetsbestånd är översvämningar och högre temperatur. Översvämningar riskerar inträffa huvudsakligen till följd av skyfall. Våra städers nordliga läge innebär att temperaturrelaterade risker är

mindre väsentliga för oss som fastighetsbolag. Även om vi ser en något ökad efterfråga på kyla i kontorslokaler är det från låga nivåer och tros beror på ökade komfortkrav snarare än ett faktiskt kylbehov. Klimatriskanalysen pekar på regionala skillnader där ett fåtal områden även berörs av risk och utsatthet för exempelvis ras och skred.

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



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

Människor

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

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

Medarbetare

Aktiva medarbetare och modiga ledare

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

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

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

Hälsa och säkerhet

Trygga arbetsplatser

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

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

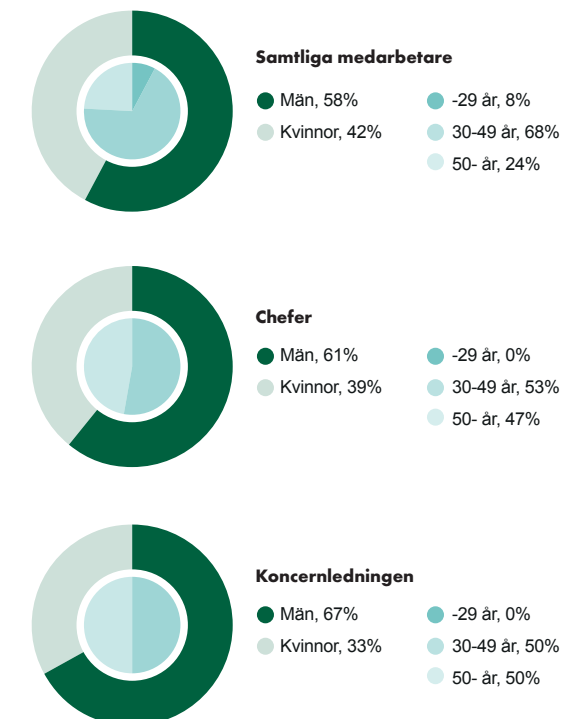
De tio principerna i FN:s Global Compact är basen för vår uppförandekod som förstärker vikten av att agera för att stödja och respektera internationella bestämmelser. Utifrån vårt inflytande som arbetsgivare och affärspart vill vi säkerställa att vi inte är iblandad i överträdelser och föregå med gott 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





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
- › Antikorrupsionspolicy

Mål

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

Schyssta affärer

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

Ett etiskt förhållningssätt främjar affären

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

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

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

Grön finansiering

Förutom våra hyresgästers krav på vårt erbjudande är det idag kapitalmarknaden som ställer de största kraven på vårt hållbarhetsarbete gällande lagefterlevnad, styrning och uppföljning. Vårt gröna finansieringsramverk, upprättat i enlighet med EU:s taxonomi samt European Green Bond-standard

och lanserat som ett av Europas första, har möjliggjort nya finansieringslösningar av våra gröna fastigheter. Att linjera med EU:s taxonomikrav skapar förutsättningar för en mer jämförbar och transparent rapportering med tydliga definitioner för vad som anses bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.

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

Integritet och konfidentiell information

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

Samhällsansvar

Att bedriva en ansvarsfull affärsverksamhet handlar även om att bidra till det skattesystem som finansierar det svenska välfärdssystemet. Att följa gällande skatteregler och betala rätt skatt är självklart på samma sätt som vi har ett affärsmässigt ansvar att driva vår verksamhet utifrån aktieägarnas intresse. Där skattereglerna inte ger tydlig vägledning strävar vi efter försiktighet och transparens.

Värdet av en hållbar värdekedja

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

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

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

- **Fånga upp avvikelser.** Vår visselblåstjänst samt processer för avvikelshantering 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.

Principer för hållbarhetsupplysningar

Allmän information

Diös Fastigheter AB upprättar årligen en hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen, ARL, 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 res-

pektive 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 ₂ e	5 298	5 351	Nya emissionsfaktorer fjärrvärme (H1)
Utsläpp kategori 3.3, ton CO ₂ e	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. Avvikelse kan rapporteras till närmsta chef, HR-avdelningen eller via den anonyma visseblåsarfunktionen. Avvikelse-rapporter 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 ram-verkastandard Core. Vid större förändringar som påverkar affärsstrategiska beslut, verksamhet eller andra omvärldsfaktorer kan väsentlighetsanalysen kompletteras eller uppdateras.

Intressentdialog

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

Medarbetare	Möjlighet till kompetens- och karriärsutveckling Hälsöfrämjande förmåner Valavvägd användning av resurser Säkra och trygga arbetsplatser	Kompetensutveckling via Diös Academy. Mål- och utvecklings-samtal. Aktiviteter tillsammans med Diös 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	Upprörandekod. Leverantörs-dialog 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 ₂ e	495	501	542
Indirekta energiutsläpp i scope 2, ton CO ₂ e	5 118	4 850	6 480
Övriga indirekta utsläpp i scope 3, ton CO ₂ e	800	744	844
Nettoutsläpp samtliga scope, ton CO ₂ e	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 ₂ e	2023	2022	2018
Direkta utsläpp i scope 1	495	501	542
Indirekta energiutsläpp i scope 2	12 791	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 rapporte-

MARKNADSBASERADE UTSLÄPP, ton CO ₂ e	2023	2022	2018	Metodik	Emissionsfaktor	Datakälla	Kommentar
Direkta utsläpp i scope 1	495	501	542				
Köpta energibränslen	45	51	92	Uppmätt		Leverantörsstatistik	
Drivmedel till tjänstefordon	44	48	-	Uppmätt			Körda mil i tjänsten x Emissionsfaktor
Service- och poolbilar	1	3	-	Uppmätt			Samtlig bilar är eldrivna sedan 2020
Köldmedier	450	450	450	Beräknad	Per kylmedietyper	Leverantörsspecifik	Beräknas utifrån en försiktighetsprincip om 4 procent av total fyllnadsmängd
Indirekta energiutsläpp i scope 2	5 118	4 850	6 480				
Inköpt el	0,25	0,26	0,26	Uppmätt	0,03 kg CO ₂ e/kWh	Jämtkraft	Vid beräkning av platsgenerella utsläpp används emissionsfaktor för nordisk elmix 90,4 g CO ₂ e/kWh
Inköpt fjärrvärme	5 019	4 721	6 480	Uppmätt	Per ort	Svensk fjärrvärme 2022	Emissionsfaktorer för 2023 publiceras under andra halvan av 2024
Inköpt fjärrkyla	99	129	-	Beräknad	Per ort	Svensk fjärrvärme 2022	Samma emissionsfaktor som fjärrvärme. Emissionsfaktorer för 2023 publiceras under andra halvan av 2024
Summa utsläpp scope 1 och 2	5 613	5 351	7 022				
Övriga indirekta utsläpp i scope 3	800	744	844				
3.1 Inköpta varor och tjänster	-	-	-				Fastighetsrelaterade utsläpp från skötsel och underhåll, reparation och ersättning, mindre renoveringar samt entreprenörer och tekniska konsulter
3.2 Kapitalvaror	-	-	-				Utsläpp från värdehöjande fastighetsutveckling såsom nyproduktion och ROT-projekt samt förvärv av nya fastigheter
3.3 Bränsle- och energirelaterade utsläpp	746	691	679	Uppmätt	Per ort	Svensk fjärrvärme 2022	Emissionsfaktorer för 2023 publiceras under andra halvan av 2024
3.4 Transport och distribution	-	-	-				Utsläpp från all typ av logistik. Låg relevans för fastighetsägare
3.5 Avfallshantering	-	-	-				Utsläpp relaterade till omhändertagande och behandling av avfall genererade i verksamheten
3.6 Tjänsteresor	55	53	147				Resor med tjänstebil redovisas i scope 1
Flyg	47	43	-	Uppmätt		Leverantörsstatistik	
Tåg	0,02	0,00	-	Uppmätt		Leverantörsstatistik	
Bil	6	9	-	Beräknad	0,17 kg CO ₂ e/km	Energimyndigheten	Körda mil x Emissionsfaktor. Data från milersättningslogg, bränsle antas vara bensin om bränsletyp är okänd
Logi	1,3	1,0	-	Beräknad	6,7 kg CO ₂ e/natt	DEFRA	Antal nätter x Emissionsfaktor
3.7 Pendlingsresor	-	-	-				Utsläpp som uppstår när medarbetare reser till och från arbetet. Låg relevans för fastighetsägare
3.8 Uppströms hyrda tillgångar	-	-	-				Hyrda tillgångar som inte omfattas av scope 1 eller 2. Låg relevans för fastighetsägare
3.11 Användning av sålda produkter	-	-	-				Byggnader som säljs under verksamhetsåret och utsläpp relaterade till återstående livslängd
3.12 Avfallshantering av sålda produkter	-	-	-				Förväntade utsläpp relaterade till avfallshantering vid byggnadens slutskede. Låg relevans för fastighetsägare
3.13 Uthyrda tillgångar	-	-	-				Utsläpp relaterade till hyresgästers energianvändning, avfall och resande
3.15 Investeringar	-	-	-				Indirekta investeringar eller ägande i samriskföretag. Låg relevans för fastighetsägare
Bruttoutsläpp, samtliga scope	6 414	6 095	7 866				
Klimatkompensation	0	0	0				
Nettoutsläpp, samtliga scope	6 414	6 095	7 866				

ring 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.

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	86 523	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
<i>Solenergi</i>	1 379		1 466	
<i>Vindkraft</i>	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 fastigheter-
nas 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 energiuppföljnings-
systemet. Hyresgästers vattenanvändning där de ingått eget avtal redovisas inte, inte
heller vattenanvändning på byggarbetsplatser för nyproduktion.

Uppskattningar och bedömningar

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

H4 > AVFALL OCH MATERIALANVÄNDNING

GRI 302

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

H5 > KLIMATUPPLYSNINGAR ENLIGT TCFD

Diös rapporterar rekommenderade upplysningar enligt Task Force on Climate-related
Financial Disclosures, TCFD, rörande klimatrelaterade finansiella upplysningar, risker och
möjligheter. Syftet är att främja tillförlitlig och konsekvent rapportering som stödjer navige-
ringen 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 affärsen-
heter 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

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

MILJÖCERTIFIERINGAR	2023		2022	
	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.

Diös Fastigheter AB – Årsredovisning 2023

H7 > KLIMAT- OCH SÅRBARHETSANALYSER

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

REGIONAL KARTLÄGGNING	Ökad temperatur	Köldvåg	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 översvämningsskarteringar 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 utelämnas individer utifrån gruppens storlek.

H8 > MEDARBETARE

GRI 2–7 & 2-8

ANSTÄLLDA	2023			2022	
	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
Dalama	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.

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 koncernledning-en, 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				
UTBILDNINGSTIMMAR, h/person	2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Genomsnittlig utbildningstid	12,7	11,9	12,1	15,0
Tjänstemän	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 eventu-ella 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 rekom-mendera sin arbetsplats till en vän eller en bekant.

Målsättningar

Uppnä 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 ambassa-dörskap 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 anställ-da 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 möjlig-het att nyttja dessa förmåner.

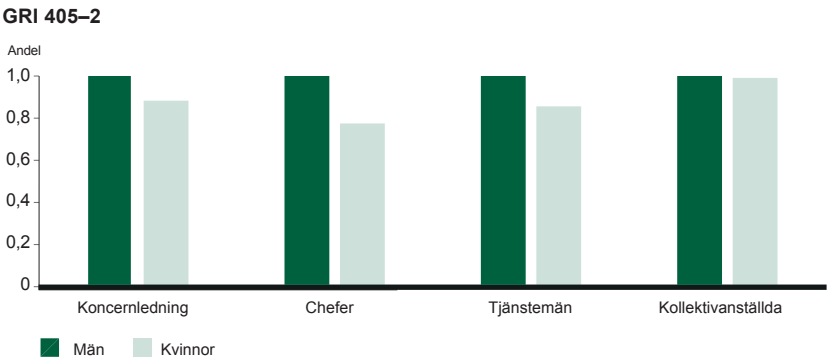
Uppskattningar och bedömningar

Svensk lagstiftning möjliggör inte för bolag att hålla register kring diskrimineringsgrundan-de tillhörighet.

H13 > SAMMANSÄTTNING AV BOLAGET

GRI 405–1					
BOLAGET	2023			2022	
	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



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.

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 erbjuds 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 visselblåsar tjänst 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	
Värdedistribution av intäkter	1 628		1 341	
Löner och förmånder 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. Energoptimering 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-taxonomin appendix A. Platsbysök 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 klimatrisk 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-taxonomin 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 värde, såsom ombyggnation, nybyggnation och förvärv samt tillkommande nyttjanderätter under innevarande period.
- > **Driftutgifter:** Löpande driftkostnader (operational expense, OpEx) som rör intern- och extern fastighetsskötsel samt reparation och underhåll, i syfte att bibehålla fastighetens värde.

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

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

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

H23 > OMSÄTTNING

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

Ekonomiska aktiviteter	Kod	Omsättning 2023	Andel av omsättning 2023	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada						Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig eller omfattade av taxonomikrav 2022	kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald				
		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	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										
Förvärv och ägande av fastigheter	CCM 7.7	1 718	75	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								88		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.1+A.2)		1 718	75	75	-	-	-	-	-								88		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		2 276	100	100	-	-	-	-	-								100		

B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN

Omsättningen från verksamhet som inte omfattas av taxonomin	0	0
Total (A + B)	2 276	100

H24 > KAPITALUTGIFTER

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

Ekonomiska aktiviteter	Kod	Kapitalutgifter 2023 mkr	Andel av kapitalutgifter 2023 %	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada						Andel förenlig eller omfattade av taxonomikrav 2022 %	Kategori möjliggörande verksamhet E	Kategori omställningsverksamhet T
				Begränsning av klimatförändringar J, N, N/EL	Anpassning till klimatförändringar J, N, N/EL	Vatten J, N, N/EL	Föroreningar J, N, N/EL	Cirkulär ekonomi J, N, N/EL	Biologisk mångfald J, N, N/EL	Begränsning av klimatförändringar J, N, N/EL	Anpassning till klimatförändringar J/N	Vatten J/N	Föroreningar J/N	Cirkulär ekonomi J/N	Biologisk mångfald J/N	Minimiskyddsåtgärder J/N		

A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN

A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)

Förvärv och ägande av fastigheter	CCM7.7	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.

Ekonomiska aktiviteter	Kod	Driftutgifter 2023 mkr	Andel av driftutgifter 2023 %	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada						Andel förenlig eller omfattade av taxonomikrav 2022 %	Kategori möjliggörande verksamhet E	Kategori omställningsverksamhet T
				Begränsning av klimatförändringar J, N, N/EL	Anpassning till klimatförändringar J, N, N/EL	Vatten J, N, N/EL	Föroreningar J, N, N/EL	Cirkulär ekonomi J, N, N/EL	Biologisk mångfald J, N, N/EL	Begränsning av klimatförändringar J, N, N/EL	Anpassning till klimatförändringar J/N	Vatten J/N	Föroreningar J/N	Cirkulär ekonomi J/N	Biologisk mångfald J/N	Minimiskyddsåtgärder J/N		

A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN

A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)

Förvärv och ägande av fastigheter	CCM7.7	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

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		

UPPLYSNING	BESKRIVNING	SIDA	EV. AVSTEG OCH FÖRKLARING	EPRA-HÄNVISNING
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	Efterlevand 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: Antikorrupktion 2016				
205-2	Antikorrupsionspolicy och processer	83-84, 90		
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	90		

GRI-index, fortsättning

UPPLYSNING	BESKRIVNING	SIDA	EV. AVSTEG OCH FÖRKLARING	EPRA-HÄNVISNING
GRI 302: Energi 2016				
302-1	Energianvändning inom den egna organsationen	86	Gas används inte som energislag. Överskott av egenproducerad solet 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-Tor



Nyckeltal

Anna-Carin Larsson, redovisningscontroller.

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

	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.

	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
FÖRVALTNINGSRESULTAT		
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	1 089
EPRA Earnings per aktie, kr ¹	6,19	7,70

¹ Jämförelseåret är omräknat med anledning av aktiverade ränteutgifter.

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 ned-

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 genom EBITDA visar vår förmåga att generera kassaflöde i förhållande till våra skulder. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. Belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
BELÅNINGSGRAD		
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

anstående 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
RÄNTETÄCKNINGSGRAD		
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

> 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.

	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
EPRA NRV/NTA		
Eget kapital	10 968	12 102
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	338	-143
Uppskjuten 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 uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.

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.

> 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.

	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
EPRA VAKANSGRAD		
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.

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 utdelningspolicyen 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 frånga utdelningspolicyen 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

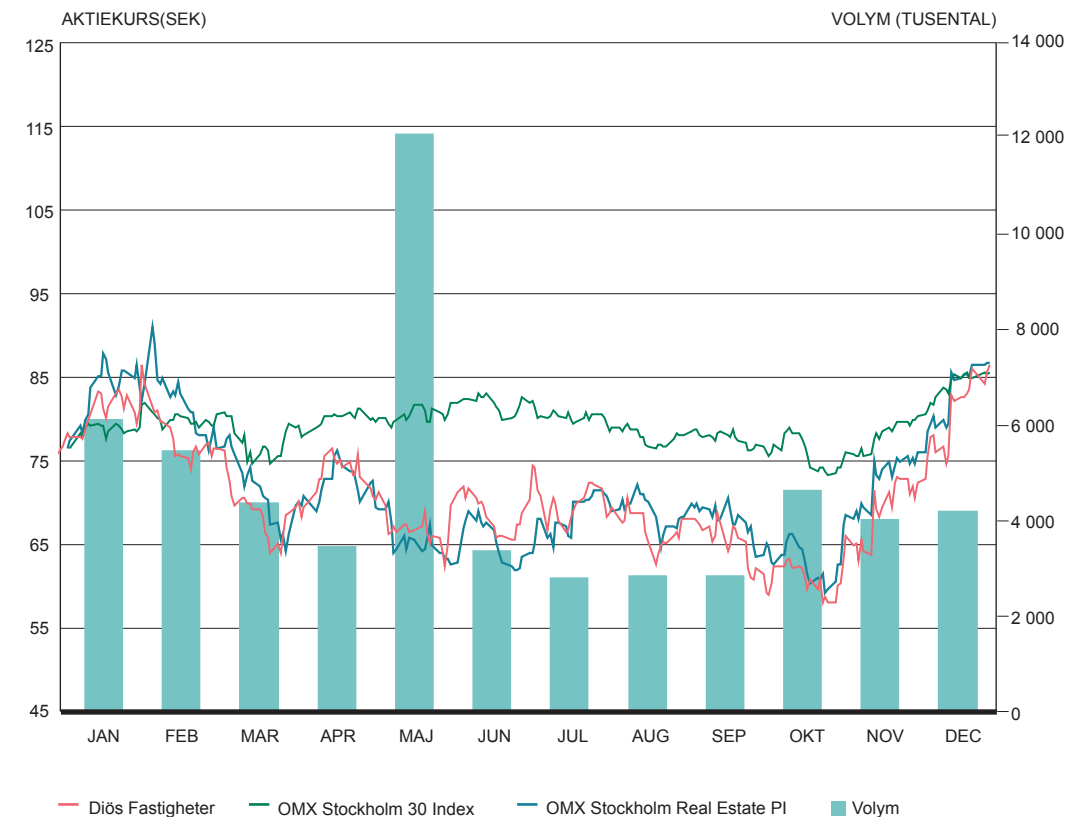
Årsstämman 2023 beslutade att ge styrelsen mandat, gällande längst till nästa årsstämma, att förvärva och överlåta egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Återköp av egna aktier är en metod för att anpassa och effektivisera kapitalstrukturen. Under 2023 har 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 Nordstjärnan AB flaggat att aktieinnehavet understiger 5 procent.

Transparens och tillgänglighet

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



STÖRSTA AKTIEÄGARE

	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring 12 mån, %-enheter
AB Persson Invest	22 074 488	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.

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.

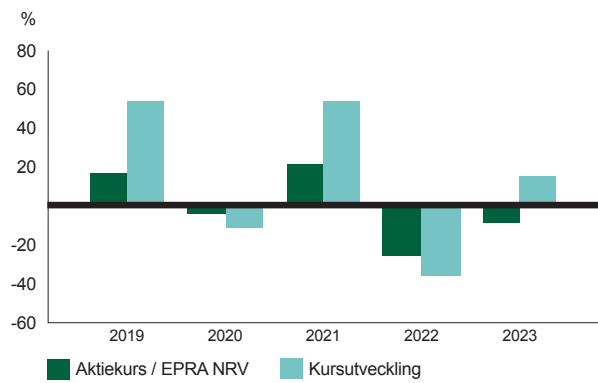
AKTIEÄGARSTRUKTUR

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

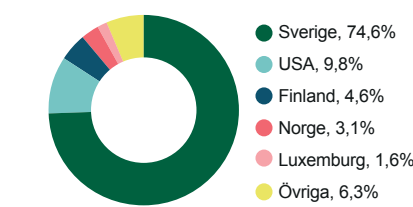
LIKVIDITET 1 JAN-31 DEC

	2023	2022
Aktiens högsta pris, SEK	86,8	121,8
Aktiens lägsta pris, SEK	56,8	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

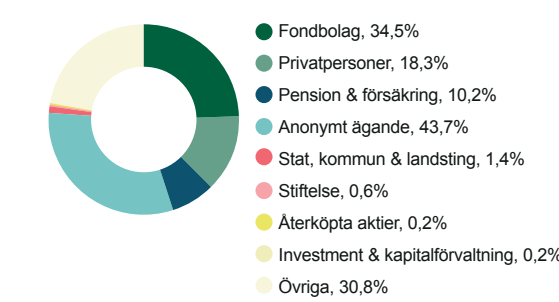
AKTIEKURS I FÖRHÅLLANDE TILL EPRA NRV OCH AKTIEKURSUTVECKLING



ÄGARE PER LAND



ÄGARE PER TYP



Definitioner

Finansiella

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokfördavärde vid periodens utgång.

Säkerställd belåningsgrad

Nettoskuld minus upplupet anskaffningsvärde på 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.

Serivceintäkter

Intäkter avseende taxebunda delar och intäkter för fastighetskötsel.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Sysselsatt kapital

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

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EBITDA

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

EPRA Earnings

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

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

EPRA Net Tangible Asset (NTA)

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerat för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten 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 realiserade värdeförändringar, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Nettoskuld genom EBITDA

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

Resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Utdelning per aktie

Beslutad eller föreslagen utdelning dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Fastighetsrelaterade och övriga

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftkostnader

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

Driftöverskott

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA vakansgrad

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

Fastighetskategori

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

Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

Förvaltningsresultat

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

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, CO₂e

Anger hur stor växthuseffekt ett utsläpp av en gas har i jämförelse med utsläpp av motsvarande mängd koldioxid (CO₂).

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 intitala marknadsvärdet och en projekttid överstigande 12 månader. En projektfastighet återförs som förvaltningsfastighet 12 månader efter färdigställande.

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

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

Hyresgäst Anpassning - fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter.

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNING

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	2 504	2 209	1 967	1 878	1 854
Fastighetskostnader	-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	-28	-16	-53	-75	-79
Uppskjuten skatt	141	-199	-495	-164	-173
Avgår resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	17	1	-9
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-850	830	2 306	914	1 041

¹2022 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	1 286	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

¹2022 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

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 14 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, 2023 (i samarbete med Printson AB) Papper: G-Silk, svenskt papper från Grycksbo

För ytterligare information kontakta gärna:

Knut Rost, vd, 010-470 95 01, knut.rost@dios.se

Rolf Larsson, CFO, 010-470 95 03, rolf.larsson@dios.se



Diös Fastigheter AB (publ)

Besöksadress: Hamngatan 14, Östersund

Postadress: Box 188, 831 22 Östersund

Telefon: 0770-33 22 00

Organisationsnummer: 556501-1771

Bolagets säte: Östersund

www.dios.se