



En värld där
alla vill hem

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022





Vi är en av Sveriges största hyresvärdar. Redan från start har vi satt kunden i centrum och vågat tänka annorlunda för att skapa god kundservice och trygga boendemiljöer.

- Markeringen avser den reviderade legala årsredovisningen. Förvaltningsberättelsen utgörs av sidorna 3–4, 7–8, 10, 12–15, 17, 20, 23–24, 26–27, 29–34, 36, 38–39, 54, 56. De finansiella rapporterna utgörs av sidorna 52–90.
- Markeringen avser den lagstadgade hållbarhetsrapporten som utgörs av sidorna 10–34, 116–132.

Innehåll

INLEDNING

● Kort om Willhem	3
● 2022 i korthet	4
Vd-ord	5

OMVÄRLD & VÄRDESKAPANDE

● Trender & drivkrafter	7
Hållbarhet på flera fronter	9

STRATEGI & STYRNING

● ● Överblick strategi & mål	10
● ● Ekonomi	11
● ● Kund	16
● ● Fastighet	19
● ● Internt	22
● ● Omvärld	25
● ● Risker	29

FASTIGHETER & FÖRVALTNING

Fastigheter & förvaltning	35
● Här finns Willhem	36
● Förvärv och nyproduktion	38
● Fastighetsutveckling och förvaltning	39

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	43
Styrelse	48
Ledning	49

FINANSIELL RAPPORTERING

● Förslag till vinstdisposition	52
● Koncernens räkningar	53
● Koncernens noter	59
● Moderbolagets räkningar	76
● Moderbolagets noter	78
Revisionsberättelse	90
Nyckeltal och definitioner	93

ÖVRIG INFORMATION

Fastighetsförteckning	96
Investerarrapport – Gröna obligationer	112
● Hållbarhetsnoter	116
● GRI-index	134



Kort om Willhem

Som ett av Sveriges ledande privata bostadsbolag äger, förvaltar och utvecklar Willhem trygga och hållbara bostäder på 13 utvalda tillväxtorter i Sverige. Vi tror på en värld med hyresbostäder där människor trivs och är stolta över sitt boende. En värld där alla vill hem.

Sedan starten 2011 har vi haft en tydlig ambition att tänka nytt och annorlunda. Vi ville ta intryck av andra branscher och utveckla ett modernt bostadsbolag med utgångspunkt i behoven och förväntningarna hos kunder, ägare och samhälle. Resultatet är ett boende som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart och som skapar en långsiktigt trygg och god avkastning för vår ägare Första AP-fonden.

2022 i korthet

2022 blev ett turbulent år som kastade om förutsättningarna på marknaden. Willhem klarade sig bra och redovisade ett högre driftnetto, samtidigt som vi såg en negativ värdeutveckling på fastigheterna.

HÄNDELSER & HÖJDPUNKTER

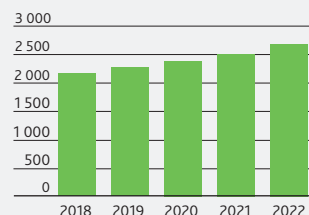
- Willhem bistår med 100 lägenheter till flyktingfamiljer från Ukraina.
- Förvärv av totalt 17 fastigheter i Göteborg, Helsingborg, Malmö och Stockholm.
- Energianvändningen minskar med 7,0 procent.
- Tillgång och pris på byggmaterial säkras genom det egna bolaget Willhem Logistics.
- Spaden sätts i marken för 78 nya lägenheter i Karlstad.
- Willhem vinner markanvisningstävling för nyproduktion av 65 lägenheter i centrala Jönköping.



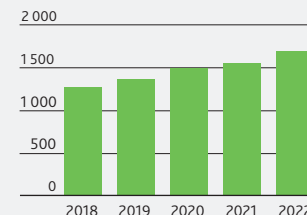
Jupiter, Jönköping



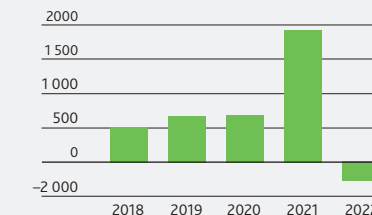
HYRESINTÄKTER, MKR



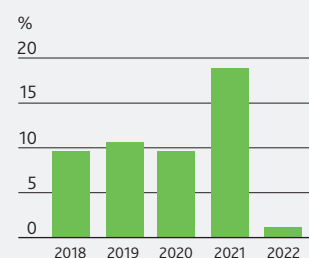
DRIFTNETTO, MKR



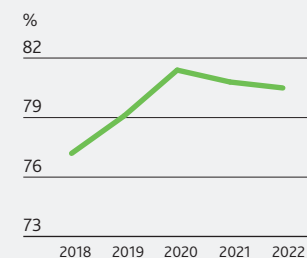
VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER, MKR



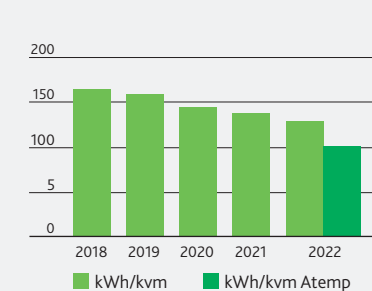
TOTALAVKASTNING, %



SERVICEINDEX, %



ENERGIANVÄNDNING



En föränderlig omvärld skapar nya möjligheter

2022 var ur ett omvärldsperspektiv ett dramatiskt år. Omfattningen och hastigheten på förändringarna var av en dignitet som jag inte har upplevt tidigare. När pandemin klingade av och livet började återgå till det normala anföll Ryssland Ukraina. Med det följde stigande energipriser vilket bidrog till en inflation som vi inte har sett på 30 år och en total förändring på finansmarknaderna.



Trots det har Willhem klarat året ganska bra. Vi har ett stabilt och positivt resultat, om än marginellt sämre än vad vi planerat. Jämfört med föregående år ökade driftnettot med 9,8 procent. I jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 4,6 procent. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 59 886 Mkr. Värdeutvecklingen på fastigheterna var negativ och uppgick till -1 069 Mkr, vilket motsvarar -1,8 procent.

Konsekvenserna av förändringarna som varit är än så länge inte fullt överblickbara. De kommer sannolikt att påverka oss under flera år framöver. Vi ser att vi berörs av förändringarna på finansmarknaderna med stigande räntekostnader. Att fastighetsvärderingarna kommer att falla om förutsättningarna inte förändras är tydligt, vad som är osäkert är med hur mycket och hur snabbt.

Fastighetspriser i direktmarknaden anpassas som regel till nya omständigheter med en eftersläpning och det finns alltså en stor osäkerhet kring varaktigheten i de nya förutsättningarna. Att det blir en återgång till det onormalt låga ränteläge som vi har haft i ett antal år tror jag dock inte.

För Willhems del är det viktigt att känna av tendensen i marknaden. I en uppåtgående marknad brukar alla investeringar bli bra till slut. En nedåtgående marknad är inte lika förlåtande. Vi vill fortsätta att göra affärer och är trygga i att våra beslutsprocesser vid investeringar står pall även för dessa marknadsförhållanden, och vi ser att förutsättningarna kan skapa stora möjligheter för Willhem.

Vi äger dessutom fastigheter på 13 utvalda orter som alla har starka lokala ekonomier och befolkningstillväxt. Den höga efterfrågan på våra lägenheter kommer därför sannolikt fortsätta.

Ständiga förbättringar är en styrka

Ur ett drift- och förvaltningsperspektiv var 2022 ännu ett bra år, även om vi började märka av stigande priser inom en rad områden. Att vi har en organisation som har förmågan att driva ständiga förbättringar inom flera olika områden samtidigt är en stor styrka och en av de saker som jag är mest stolt över att vi tillsammans har fått till.

Ett område där det märks tydligt är kundnöjdheten som ligger på en hög nivå. När alla i en organisation förstår vad som behöver göras för att förbättra verksamheten och sedan gör det skapas en stor förändringskraft som över tid ger fantastiska resultat.

Ett annat område är energi. Genom att minska energianvändningen sänker vi våra kostnader samtidigt som vi bidrar till en hållbar utveckling. Med årets utfall på 128,1 kWh per kvadratmeter har vi minskat energianvändningen med 30 procent sedan 2011. Det är en bra bit på väg mot målet att nå 92 kWh per kvadratmeter.



Alla nyproduktionsprojekt som har levererats hittills har varit framgångsrika och vi ser att vi står oss mycket väl i konkurrensen med andra byggherrar.

Möjligheter att utveckla

Ur kriser brukar möjligheter växa. Dels skapas möjligheter att göra bra affärer, dels är det ett tillfälle att utveckla verksamheten. Under året har vi påbörjat planeringen för att byta affärssystem, ett viktigt steg för att kunna nå våra mål för digitalisering. De stigande kostnaderna på byggmaterial gjorde det också motiverat att utveckla hur vi arbetar med inköp. Ett initiativ som togs under året var därför att starta Willhem Logistics som säkrar pris och material till våra Willhemlyft direkt från producenter.

Att tänka annorlunda och att inspireras av andra branscher har länge varit ledstjärnor för oss. När vi började med Willhemlyft var vi många som var tveksamma till om det skulle gå. I dag är det en fullt fungerande och intrimmad process. Med Willhem Logistics tar vi nästa steg genom att ta ett större grepp om materialflödena. I båda fallen har förebilden varit andra branscher.

Etablerad projektutvecklare

Något som vi har utvecklat är vår nyproduktion. När vi har färdigställt det som nu är under produktion i egen regi har vi byggt över 900 lägenheter. Alla projekt som har levererats hittills har varit framgångsrika och vi ser att vi står oss

mycket väl i konkurrensen med andra byggherrar. I november vann vi en markanvisningstävling i Jönköping i hård konkurrens med ett 30-tal andra aktörer, däribland de största byggbolagen i landet, för en av de sista obebyggda tomterna i centrala Jönköping.

Med nuvarande marknadsförutsättningar är det dock svårt att fatta beslut om att starta nya projekt. Dels steg byggkostnaderna kraftigt under 2022, dels är tendensen att värdet på fastigheter faller. Byggkostnaderna gör att själva projektet blir dyrare, men det är de fallande värdena som skapar osäkerhet. Man riskerar att hamna i en situation där huset när det är klart är värt mindre än vad det har kostat att bygga. Den osäkerheten slår igenom på hela marknaden och kommer sannolikt att leda till en bred nedgång i byggaktiviteten.

Viktigt att hantera kostnaderna

Kostnadsökningen som vi har sett under 2022 och som vi kommer att märka av ännu mer under 2023 kommer vi dock att behöva hantera. Vi har under lång tid effektiviserat vår verksamhet vilket vi är glada för. Hade vi inte gjort det hade vår kostnads massa sett helt annorlunda ut. Detta arbete måste fortsätta. Man ska komma ihåg att bostadsbolag

verkar i en lågmarginalbransch. När intäkterna är reglerade kan man bara förbättra lönsamheten genom att effektivisera sin förvaltning och drift.

Mot den bakgrunden är jag glad och stolt över att vi tillsammans har lyckats skapa en organisation som klarar av att driva ständiga förbättringar. Mötet med människorna i organisationen som skapar den kraften är det som jag kommer att sakna mest när jag nu lämnar vd-posten på Willhem efter 13 år. Sett till min ålder är det ett rationellt beslut. Samtidigt tycker jag fortfarande att det är väldigt roligt med fastighetsinvesteringar och jag är övertygad om att det i miljön som håller på att växa fram kommer att skapas nya möjligheter för Willhem kommande år. Nu lämnar jag med varm hand över till min efterträdare Mariette Hilmersson, som blir ny vd, att ta Willhem vidare in i framtiden. Välkommen och lycka till!

Med det vill jag också tacka alla kollegor, affärspartners och kunder för en fantastisk tid. Vad jag ska göra nu vet jag inte. Men jag ska börja med att sluta.

Mikael Granath, vd

Trender & drivkrafter

Som bostadsbolag påverkas Willhem av flera yttre faktorer och drivkrafter. Drivet av inflationen och det stigande ränteläget har förutsättningarna, som under lång tid varit relativt stabila, förändrats på ett märkbart sätt under 2022.

Ränteläge, transaktioner & värderingar

Finansieringskostnaden påverkar på vilka prisnivåer det går att räkna hem en fastighetsaffär. Priserna i affärer som görs på transaktionsmarknaden är ett viktigt underlag för värderingarna av fastigheterna i balansräkningen.

Utveckling 2022

Räntorna steg under året då Riksbanken och andra centralbanker agerade för att stävja inflationen. De högre finansieringskostnaderna dämpade i sin tur aktiviteten på transaktionsmarknaden då köpare och säljare inte kunde enas om nya priser under de ändrade förutsättningarna. De avslut som ändå gjordes, gjordes på gamla priser. Med ett mindre dataunderlag från transaktionsmarknaden föreligger en större osäkerhet än normalt kring fastigheternas värderingar.

Energi & klimat

Energianvändning för framför allt uppvärmning är både en stor kostnad som påverkar driftnettot och en stor källa till utsläpp av växthusgaser för förvaltningsfastigheter. För renoverings- och nybyggnation är även byggmaterial en stor utsläppskälla.

Utveckling 2022

Energipriserna steg kraftigt under 2022 på grund av flera samverkande faktorer. Rysslands invasion av Ukraina med efterföljande prisuppgångar på olja, gas och el hade stor påverkan. De höga elpriserna har gjort det något svårare att räkna hem investeringar i mer effektiva men eldrivna värmepumpar, jämfört med fjärrvärme. Vissa fjärrvärmeaktörer har dock aviserat kraftiga prisökningar. Jämte de ökade kostnaderna kvarstår det alltmör brådskande behovet av att minska klimatpåverkan.

Bostadsbrist & byggande

Sverige har en generell bostadsbrist som är särskilt uttalad på större orter med inflyttning och i grupper med lägre betalningsförmåga. Bostadsbyggandet har samtidigt dels under lång tid varit för lågt, dels inte kunnat göras tillräckligt billigt för de med lägst inkomster.

Utveckling 2022

Under 2021 hade byggnationstakten efter lång tid nått en nivå som låg i linje med Boverkets bedömda behov och som skulle ha inneburit att underskottet av bostäder skulle ha varit bortbyggt efter ett antal år. Ränteuppgången och stigande kostnader på byggmaterial, till följd av först pandemin och sedan kriget i Ukraina, har gjort att bostadsbyggande nu spås minska kraftigt. Behoven av bostäder finns alltså kvar. Situationen med en efterfrågan på hyresrätter som är mycket större än utbudet väntas därför bestå. Samtidigt kan en lägre byggaktivitet mildra de bristsituationer och det kostnadstryck som uppstått för vissa byggmaterial.



OMVÄRLD & VÄRDESKAPANDE

Hyresutveckling

I Sverige utgår lägenhetshyrorna från en bruksvärdesmodell och bestäms i partsförhandlingar där Hyresgästföreningen oftast representerar hyresgästerna. För nybyggnation finns presumtionshyror som innebär undantag från bruksvärdesprincipen.

Utveckling 2022

Under 2022 enades Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttor och Fastighetsägarna om fem ekonomiska faktorer, två lokala och tre nationella, som ska ligga till grund för hyresförhandlingarna framåt. Givet att den höga inflationen både har lett till ökade fastighetskostnader och urholkade reallöner kan kommande förhandlingar väntas bli hårda. I slutet av året tog Riksdagen beslut om ett oberoende tvistlösningsorgan, dit privata fastighetsägare kan vända sig. Den nya lagstiftningen gäller från 1 januari 2023.

Närmiljö & trivsel

Lägenheten och området den ligger i är ett hem och en miljö att leva och växa upp i för människorna som bor där. En fastighetsägars ansvar stannar inte vid att hålla rent och snyggt inom den egna fastighetens gränser utan innefattar också att samverka med andra aktörer för att bidra till en positiv utveckling.

Utveckling 2022

Arbetet med att på många olika sätt bidra till en trivsamt närmiljö har fortsatt under 2022. I områden där trygghet och social utsatthet inte är ett problem är hyresvärdens roll mindre men ändå inte oviktig. Att skapa förutsättningar för hyresgästers engagemang och en hållbar livsstil med sopsortering, cykling och elbilsladdning är exempel på bidrag. I mer utsatta områden kan hyresvärdens med sin unika position och kanal till de boende göra större skillnad.





Hållbarhet på flera fronter

Willhems verksamhet berör hela samhället, från det lokala till det globala. Våra lägenheter och bostadsområden är människors hem. Förutom att vi är hyresvärd till tusentals människor är vi också arbetsgivare, kunder till våra leverantörer och samarbetspartner till andra fastighetsägare och myndigheter. Genom att minska våra utsläpp är vi en del av en global klimatlösning. I varje led är vi fast beslutade om att vara lyhörda för omvärldens krav och att ta vårt fulla ansvar för en ekonomisk, miljömässig och social hållbar utveckling. Genom att driva förbättringar på flera fronter samtidigt skapar vi en långsiktig hållbar avkastning för våra ägare, Sveriges pensionärer.



Läs våra case på sidorna 18, 21, 28, 40 och 42 för exempel på förbättringsarbete.

ÖVERBLICK STRATEGI & MÅL

Breda perspektiv för långsiktigt värdeskapande

Willhems övergripande mål är att över tid ge en stabil totalavkastning som är högre än för övriga privatägda bostadsbolag. Eftersom det ekonomiska värdeskapandet på lång sikt förutsätter en verksamhet som är miljömässigt och socialt hållbar är bolagets strategiska modell indelad i fem perspektiv där ekonomisk- och hållbarhetsstyrning integreras. Hållbarhetsstyrningen utvecklas kontinuerligt genom bolagets hållbarhetsstrategi som presenteras närmare på sidorna 116–119.



Ekonomi

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning högre än övriga privatägda bostadsbolag.

Viktiga nyckeltal

Totalavkastning
Överskottsgrad
Avkastning på eget kapital

Hållbarhetsområden

God och stabil avkastning



Kund

Willhem ska ha kunder som är nöjda och lojala, som väljer oss och rekommenderar oss till andra för att vi erbjuder attraktiva och trygga bostäder och är bäst på service.

Viktiga nyckeltal

Serviceindex
Uthyrningsgrad

Hållbarhetsområden

Nöjda kunder
Attraktiva boendemiljöer
Ökat miljöengagemang bland kunderna



Fastighet

Willhems fastighetsportfölj ska vara långsiktigt hållbar och bestå av välskötta attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige.

Viktiga nyckeltal

Energianvändning
Byggstarter
Antal Willhemlyft

Hållbarhetsområden

Sunda funktionella bostäder
Livscykelperspektiv



Internt

Willhem ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren i bostadsbranschen, våra medarbetare rekommenderar oss till andra.

Viktiga nyckeltal

eNPS
Motiverad medarbetarindex
Ledarskapsindex

Hållbarhetsområden

Ansvarsfullt agerande
Engagerade medarbetare



Omvärld

Willhem ska upplevas som ett nyskapande och tryggt företag med ett långsiktigt perspektiv som medverkar till en hållbar utveckling.

Viktiga nyckeltal

Utsläpp av växthusgaser
GRESB

Hållbarhetsområden

Minskade utsläpp av växthusgaser
Aktiv part i lokalsamhällen



Lönsamhet lägger grunden

God lönsamhet skapar förutsättningar för värdeskapande investeringar och nås genom en effektiv och långsiktig hållbar förvaltning.



Mål och strategi

Mål

Att över tid ge en stabil totalavkastning som är högre än övriga privatägda bostadsbolag.

Hållbarhetsområden

God och stabil avkastning

Strategi

Willhem ska drivas professionellt och kostnadseffektivt för att uppnå en finansiell styrka. Det skapar förutsättningar för värdeskapande investeringar som tillsammans med aktiv planering av fastighetsbeståndet nyttjas för att maximera totalavkastningen.

Bolaget ska uppfattas som en attraktiv affärspartner och låntagare för att kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor. Det uppnås genom att ha en stark rating och en bred investerarbas på kapitalmarknaden. Grön finansiering ska användas för investeringar i nyproduktion och projekt i befintliga fastigheter.

TOTALAVKASTNING

Långsiktigt mål

>5,5%

Utfall 2012–2022

9,8%



PERSPEKTIV EKONOMI

För att nå Willhems övergripande mål om att över tid ge en stabil totalavkastning som är högre än övriga privatägda bostadsbolag krävs det att bolaget sköter förvaltningen på ett effektivt sätt och investerar sitt kapital klokt. Det senare kan till exempel vara att förbättra befintliga fastigheter genom energieffektiviseringar, bygga nya lägenheter på egen mark eller att förvärva lägenheter.

Totalavkastning

Totalavkastningen består av värdeförändringar plus direktavkastning (se sidan 94 för definitioner). Värdeförändringarna påverkas till stor del av faktorer som ligger utanför bolagets kontroll, så som det allmänna ränteläget och läget på transaktionsmarknaden. Sådana yttre omständigheter kan både utgöra en med- eller motvind.

Efter en lång tid med gynnsamma yttre omständigheter vände utvecklingen under 2022 och blev negativ med stigande räntor och fallande värderingar. Över lång tid kommer totalavkastningen dock bestämmas av hur väl bolaget lyckas med sina investeringar.

2022 uppgick totalavkastningen till 1,0 procent (18,8), varav värdeförändring $-1,8$ procent (15,6) och direktavkastning 2,8 procent (3,2). Det rullande tioårssnittet uppgick till 9,8 procent.

Se nästa avsnitt om fastighetsvärdering för mer information.

Överskottsgrad

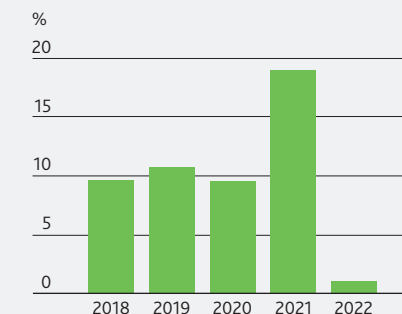
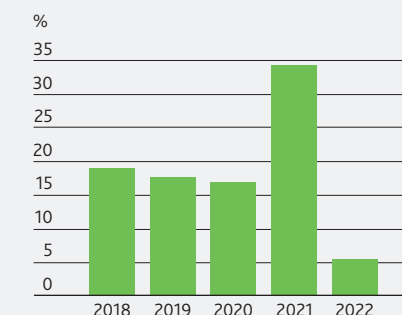
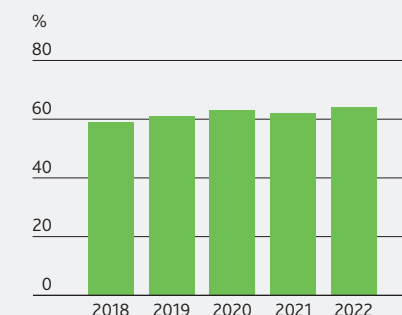
Överskottsgraden är driftnettot i procent av hyresintäkterna. Det är ett mått på hur effektivt bolaget sköter sin förvaltning. Ett högt driftnetto frigör finansiella resurser för investeringar.

Under 2022 uppgick överskottsgraden till 63,6 procent (62,0).

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital styrs dels av totalavkastningen, dels av bolagets kapitalstruktur.

Under 2022 uppgick avkastningen på eget kapital till 5,2 procent (34,1).

**TOTALAVKASTNING****AVKASTNING EGET KAPITAL****ÖVERSKOTTSGRAD**

Fastighetsvärdering

Ränteläget steg kraftigt under 2022 vilket hade en avkylande effekt på transaktionsmarknaden.

Willhem äger och förvaltar 552 fastigheter (533) på 13 utvalda tillväxtorter i Sverige. Vid årsskiftet värderades beståndet externt och bedömdes vara värt 59 886 Mkr (56 560).

Värderingsmetod

Samtliga Willhems fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter och ska redovisas till marknadsvärde. Värdet bedöms internt varje kvartal och externt vid varje årsskifte i enlighet med MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Varje objekt, typiskt en enskild fastighet, värderas för sig med hänsyn tagen till den lokala marknaden men utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen består av två delar. Dels nuvärdet av framtida kassaflöden under kalkylperioden som normalt är 5–10 år, dels nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut.

Värderingen bygger på en rad bedömningar. Dels av sådant som rör själva fastigheten som hyresnivåer, vakanser och underhållskostnader, dels av externa faktorer som marknadens och närområdets framtida utveckling och fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment.

Osäkerheten i värderingarna har ökat. Bakgrunden är inflationen och centralbankernas räntehöjningar med efterföljande osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen. Det har gjort att dataunderlaget från transaktionsmarknaden är mindre på grund av en kraftigt dämpad aktivitet och att det föreligger osäkerhet kring hur den framtida ränteutvecklingen kommer att se ut. Om räntorna skulle börja falla igen kan nedgången tänkas bli lägre än om räntorna ligger kvar på en högre nivå. Större osäkerhet än normalt föreligger även kring framtida hyresnivåer.

För mer information och känslighetsanalys, se not 11.

Årets värdeförändring

Årets orealiserade värdeförändring uppgick till –1 069 Mkr (7 653), vilket motsvarar en värdeminskning på –1,8 procent

(15,6). Värdeminskningen var störst i fjärde kvartalet med –3,1 procent, från att ha haft en positiv värdeutveckling i början av året. Minskningen är hänförlig till högre avkastningskrav till följd av stigande avkastningskrav i marknaden och motverkas delvis av förbättrade kassaflöden till följd av effektivare förvaltning, hyreshöjningar och investeringar. Bland annat har färdigställda nyproduktionsprojekt bidragit med 90 Mkr, Willhemlyft med 360 Mkr och övriga investeringar i befintligt bestånd med drygt 400 Mkr. Det genomsnittliga viktade direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,4 procent (3,2).

Årets investeringar uppgick till 1 966 Mkr (1 725) och fördelades på 1 284 Mkr (1 092) i befintliga fastigheter och 682 Mkr (633) i nyproduktion. Investeringarna i befintliga fastigheter fördelades relativt jämnt mellan Willhemlyft, planerat underhåll och fastighetsutveckling.

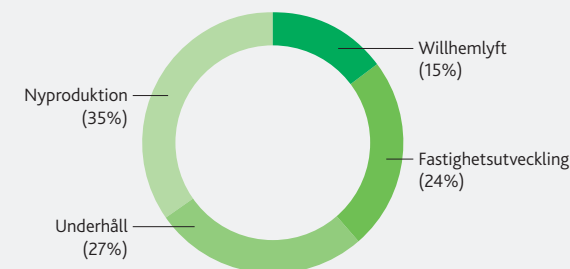
Förvärv och försäljning

Under året har Willhem förvärvat totalt 926 lägenheter fördelat på 383 i Göteborg, 61 i Helsingborg och 21 i Malmö, samt tre färdigställda nyproduktionsprojekt i Stockholm med 461 lägenheter. Utöver det har ett nyproduktionsprojekt i Stockholm förvärvats där 232 lägenheter ska uppföras och beräknas stå klara 2024.

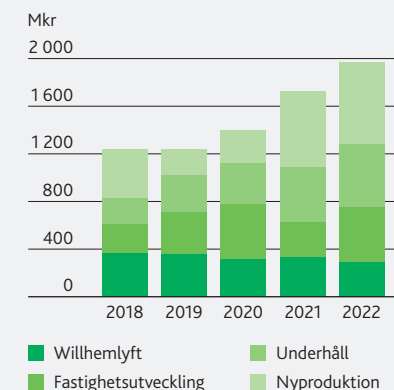
VÄRDEFÖRÄNDRINGEN

Mkr	2022	2021
Marknadsvärde vid årets början	56 560	46 347
Förvärv	2 429	1 039
Investeringar i befintliga fastigheter	1 284	1 092
Nyproduktion	682	633
Orealiserade värdeförändringar	–1 069	7 653
Försäljningar	–	–204
Marknadsvärde vid årets slut	59 886	56 560

FÖRDELNING AV INVESTERINGARNA 2022, %



TOTALA INVESTERINGAR I BESTÅNDET



Kapitalstruktur och finansiering

Finansiering på goda villkor är avgörande i fastighetsbranschen. Willhems målsättning är att alltid kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor genom att arbeta med god framförhållning och genom att vara en attraktiv affärspartner och låntagare.

Kapitalstruktur

Risken i den underliggande verksamheten avgör vilken kapitalstruktur som är lämplig. Willhems bestånd av hyreslägenheter på 13 tillväxtorter i Sverige, har låg risk för vakanser och hyresnivåer som förhandlas fram mellan parterna. Därför är kassaflödena stabila och risken låg. Under året har belåningsgraden ökat något till följd av högre upplåning.

Willhem har kreditbetyget A– med stabila utsikter från Standard & Poor's (S&P). Den finansiella styrkan hos ägaren Första AP-fonden inverkar positivt på S&P:s bedömning. Det är ett starkt kreditbetyg, i klassen "investment grade", och attraherar en bred bas av investerare, vilket sänker refinansieringsrisken.

Emellanåt beläggs Willhems upplåning med villkor, så kallade covenant, gällande belåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Willhems mål för samtliga tre nyckeltal har stor marginal till covenanterna.

Finansiering

Willhems finansiella verksamhet styrs av en finanspolicy som styrelsen beslutar om. Den har tagit höjd för de marknadsförändringar som noterades under året med stigande räntor. Policyn beskriver de övergripande målen att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar samt att säkerställa betalningsförmåga och kapitalförsörjning.

Bolaget lånar pengar från banker och på kapitalmarknaden genom obligationer och certifikat. Sedan 2018 har bolaget ett ramverk för gröna obligationer som används för att finansiera förvärv och utveckling av energisnåla fastigheter och andra hållbarhetsåtgärder.

Under året har Willhem höjt rambeloppet i det befintliga MTN-programmet från 21 till 23 mdr kronor eller motsvarande belopp i euro eller norska kronor.

Den övergripande strukturen på portföljen ska kännetecknas av låg refinansieringsrisk, flexibilitet avseende räntebindning och säkerhet, samt enkel administration och affärs-mässighet.

Kapitalstruktur	Policy	Utfall
Belåningsgrad, %	<60	49,6
Soliditet, %	>30	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	3,1

	Obligationer	Certifikat	Banklån
Program/Ramverk	MTN-program på 23 mdr	Program på 8 mdr	
	18 988 Mkr		
Utestående belopp	(varav 1 848 MNOK)	5 770 Mkr	9 386 Mkr

FINANSIERINGSKÄLLOR



PERSPEKTIV EKONOMI

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risken att kostnaden för refinansiering och nyupplåning blir väsentligt högre. Det hanteras genom att sprida kapitalförfallstrukturen och att arbeta med flera kreditgivare och finansieringskällor. Därutöver har Willhem utnyttjade teckningsåtaganden och kreditlöften på sammanlagt 17 700 Mkr för att hantera finansieringsrisker de kommande 12 månaderna. Under året har likvida medel och kreditfaciliteter utökats, vilket gör att likviditetsbehovet 24 månader framåt är säkrat.

Förfallstrukturen på portföljen bestäms genom en avvägning mellan bindningstider där såväl risker som kostnader tas i beaktande. Utgångspunkten är en normportfölj som fastställs i finanspolicyn samt analys av bolagets framtidsplaner och ekonomiska utveckling.

Kapitalbindningstiden uppgick till 2,5 år (2,3) respektive till 3,5 år (3,4) om hänsyn tas till lånelöften vid utgången av 2022.

Ränterisk

Willhem använder derivat för att hantera ränterisk. Eftersom en stor andel av bolagets upplåning baseras på tre månaders STIBOR hanteras risken främst genom att swappa kort ränta mot lång ränta.

En för stor andel kort ränta utgör en risk för kassaflödet vid en ränteuppgång. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid en räntenedgång. Strategin är därför att balansera kort och lång räntebindningstid.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på upplåningen, derivateffekter inbegripet, uppgick den 31 december till 2,1 procent (1,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,5 år (3,9).

Valutarisk

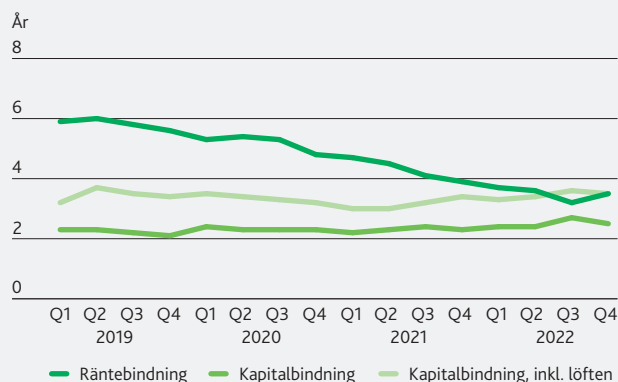
Willhem säkrar all upplåning i utländsk valuta med derivat eftersom finanspolicyn inte medger att valutarisk tas. Vid utgången av 2022 hade Willhem utestående skulder i utländsk valuta på 1 848 MNOK.



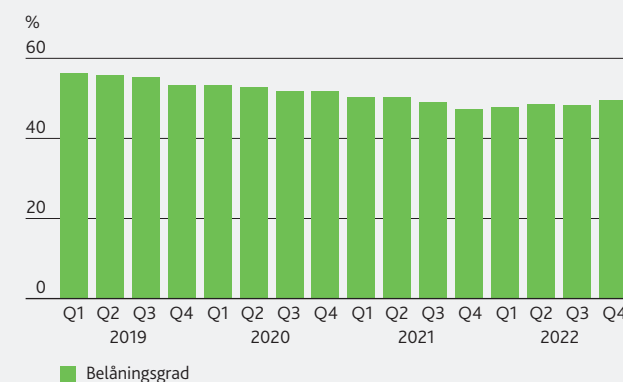
FINANSIERING

	Policy	Utfall
Finansieringsrisk, andel av netto-skulden med förfall under en 12-månadersperiod exklusive certifikat	<50%	18%
Ränterisk, andel förfall inom 12 månader	<40%	29%

KAPITAL OCH RÄNTEBINDNING



BELÅNINGSGRAD



PERSPEKTIV KUND

Kundinsikter styr arbetet

Det är Willhem som äger fastigheterna, men det är viktigt att komma ihåg att lägenheterna är kundernas hem. Vi sköter våra hus och områden med ambitionen att kundernas vardag ska bli så enkel som möjligt.



Mål och strategi

Mål

Willhem ska ha kunder som är nöjda och lojala, som väljer oss och rekommenderar oss till andra för att vi erbjuder attraktiva och trygga bostäder och är bäst på service.

Hållbarhetsområden

- Nöjda kunder
- Attraktiva boendemiljöer
- Ökat miljöengagemang bland kunderna

Strategi

Willhem strävar efter att erbjuda sunda, trygga och attraktiva boendemiljöer där kunden ges möjlighet att leva hållbart och påverka sin klimatpåverkan. Vi ska underlätta för kunderna att göra hållbara val.

Vi ska överträffa våra kunders förväntningar på service, kommunicera tydligt före, under och efter åtgärder, och så långt som möjligt ha lokala organisationer i egen regi. Omkring och i våra fastigheter ska det vara rent och snyggt och vi ska genomföra trygghetsskapande åtgärder, till exempel förbättrad belysning och stärkt skalskydd.

Verksamheten ska drivas med hjälp av kundrelaterade processer och utifrån en tydlig värdegrund. Vi ska vara en aktiv part i lokalsamhället och bidra till en positiv utveckling.

Kundnytta uppnås bland annat genom enhetliga koncept för kundservice och utemiljö, fokus på servicehöjande åtgärder och utveckling av digitala tjänster.

SERVICEINDEX

Långsiktigt mål

>85%

Utfall 2022

80,5%



PERSPEKTIV KUND

Willhem strävar efter en kundnära förvaltning och efter att ge personlig service. Det uppnås genom en decentraliserad förvaltning med servicekontor på samtliga orter och ett strukturerat arbete med kundnöjdhet där utgångspunkten är en noga definierad kundresa. För mer information, se sidan 41.

Kundinsikter

Det viktigaste verktyget för att vägleda arbetet är kundundersökningen. Den genomförs från hösten 2021 genom löpande pulsmätningar i stället för en större enkät en gång om året. Utspritt över ett antal månader får kunderna frågor inom områdena:

- Ta kunden på allvar
- Trygghet
- Rent och snyggt
- Hjälp när det behövs

Syftet med pulsmätningarna är att öka kundernas inflytande över sin boendemiljö och att snabbare kunna agera

och genomföra förbättringar. Frågorna i pulsmätningen skickas varje månad digitalt till slumpvist utvalda kunder.

Resultatet från de löpande mätningarna ligger till grund för de målsättningar och handlingsplaner som tas fram för varje fastighet, ort och för bolaget som helhet. Målsättningen är att varje år öka kundnöjdheten.

Som komplement till pulsmätningarna har det under året inletts försök med webbpaneler dit hyresgäster rekryteras. Tanken är att ställa frågor om vilken utveckling hyresgästerna vill se inom olika områden, till exempel kring möjligheterna att leva hållbart. Intresset för att delta har varit stort.

Årets åtgärder

Årets utvecklingsarbete har fokuserat på att skaffa insikter och sedan börja genomföra kontinuerliga förbättringar kring tre fokusområden i kundresan: åtgärder utförda efter inlämnat ärende, inflyttning och utflyttning. Ett slumpvist urval av kunder inom varje kategori får svara på frågor som sedan ligger till grund för en analys av vad som är bra och mindre

bra och jämförelse mellan orter. Ett stort fokus i dessa processer är kommunikationen och återkopplingen till kunden.

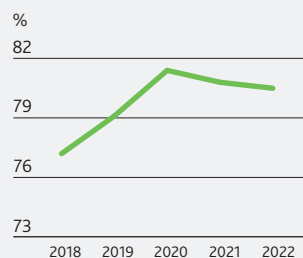
Det genomförs även olika digitala projekt, till exempel ett pilotprojekt inom tillvalshantering. Det är tänkt att göra det enklare för kunden att beställa uppgraderingar som till exempel parkettgolv eller diskmaskin. Fjolårets pilotprojekt med digitala lägenhetsvisningar blev uppskattat och har därför införts på samtliga orter.

Hög uthyrningsgrad

Efterfrågan på hyresrätter är alltjämt mycket större än utbudet på de orter där Willhem verkar och uthyrningsgraden är därför hög. Under 2022 låg den på 98,6 procent (98,8). Det långsiktiga målet är att den ska ligga över 99 procent.

Uthyrningsprocessen ses över löpande i syfte att göra den så transparent och effektiv som möjligt. Alla som vill hyra en lägenhet har samma möjlighet så länge de grundläggande villkoren är uppfyllda.

SERVICEINDEX



Det sammanvägda resultatet av kundundersökningen kallas för Serviceindex. Utfallet under 2022 är kvar på samma nivå som året innan.



PULSMÄTNINGAR FÖR KUND

Kundinsikter formar arbetssätt

Att skaffa större insikt kring hur kunderna upplever sitt boende och sin kundresa har under flera år varit en prioritering för Willhem. Den tidigare årliga kundundersökningen har nu ersatts av löpande pulsmätningar med målet att kunna vara mer snabbfotade.

– Pulsmätningarna ger en mer aktuell bild som gör att vi kan fånga och agera på problem snabbare. Varje månad ställer vi frågor till ett representativt urval av våra kunder, säger Madeleine Wetterström, kommunikationschef på Willhem.

I maj var de första resultaten klara. Då gick det att se resultatet för de fyra områden som ingår i serviceindex jämfört med tidigare år. Resultaten följs upp per förvaltningsområde och analyseras ner på fastighetsnivå av förvaltningsorganisationen.

– De löpande mätningarna hjälper oss att satsa på de saker som är viktiga för våra kunder, det som gör att man trivs och väljer att bo kvar hos oss länge, säger Madeleine Wetterström.

Ytterligare en nyhet är att ett urval av de som har lämnat in ett ärende eller som har flyttat in eller ut får svara på frågor.

– Vi vill kartlägga fler delar av kundresan, allt ifrån att man söker bostad till det att man får nya behov. Det ger oss en möjlighet att jämföra mellan orter och utvärdera arbetssätt. En tydlig trend som vi märkt hittills är att det som våra kunder verkligen värdesätter under sin boendetid är snabb återkoppling på ärenden och tydlighet i kommunikationen, säger Madeleine Wetterström.



Vi vill kunna agera på problem snabbare.

PERSPEKTIV FASTIGHET

Bostäder där människor vill leva och bo

Willhems målsättning är att skapa attraktiva bostäder där människor vill leva och bo.

Utgångspunkten i vår förvaltning, utveckling och utökning av bostadsbeståndet är långsiktig hållbarhet.



Mål och strategi

Mål

Willhems fastighetsportfölj ska vara långsiktigt hållbar och bestå av välskötta attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige.

Hållbarhetsområden

- Sunda funktionella bostäder
- Livscykelperspektiv

Strategi

Willhem väljer att förvärva, bygga och förvalta hyresrätter på orter med stark befolkningstillväxt och ekonomi. Genom ett aktivt arbete med bestandsplanering identifieras åtgärder som bidrar till att utveckla fastighetsbeståndet. Det kan vara åtgärder för att spara energi, Willhemlyft eller tekniska åtgärder för att digitalisera fastigheterna.

Digitalisering och fastighetsteknik är viktiga verktyg, både för att effektivisera energianvändning och höja kundnöjdheten. Genom att koppla upp fastighetens tekniska system och installera temperaturmätare i alla lägenheter, kan vi genom ett proaktivt arbetssätt optimera driften, minska energianvändningen och förbättra inomhusklimatet.

Nyproduktionen ska ske med höga krav på sunda materialval, resurshushållning och med minsta möjliga påverkan på miljön. All nyproduktion utförs i enlighet med nivå Miljöbyggnad Silver. Willhem ska nyttja hållbara inköpskanaler, produktions- och logistiklösningar inom fastighetsutveckling. För att säkerställa sunda materialval använder vi Byggarbetsbetyg eller motsvarande standard.

ENERGIANVÄNDNING

Långsiktigt mål

72

kWh/kvm Atemp

Utfall 2022

101

kWh/kvm Atemp



PERSPEKTIV FASTIGHET

Willhem arbetar strukturerat med att utöka beståndet av lägenheter. Det görs genom förvärv av befintliga fastigheter, inklusive nyproducerade lägenheter, samt av nyproduktionsprojekt i egen regi som sker på förvärvade byggrätter eller på egen mark. I förvärvprocessen söks i första hand objekt på någon av de 13 orter där bolaget redan är etablerat, men givet rätt möjlighet kan nya marknader övervägas.

Utvalda lägen på tillväxtorter

Willhem fokuserar på större växande städer i befolkningsrika och växande regioner. Där finns det en stark lokal ekonomi, ett väl fungerande näringsliv och ofta en högskola eller universitet. På dessa tillväxtorter har och söker Willhem hyresfastigheter i attraktiva lägen med goda kollektivtrafikförbindelser. Husen ska också ha en bra storleksmässig fördelning av lägenheter och ha månadshyror som är rimliga för hyresgästerna.

Nyproduktion

Det finns en långsiktig ambition att utöka den interna kapaciteten och organisationen för att ta fram och driva nyproduktionsprojekt. Syftet med satsningen är att ta tillvara en större del av det förädlingsvärde som finns i nyproduktionsfasen. Takten på utbyggnaden anpassas dock till marknadsförhållanden vilket innebär att den under 2022, med sina stigande byggkostnader och räntor, har varit lägre. Det långsiktiga målet är att ha en pågående produktion av 500 lägenheter per

år i egen regi. Under 2022 hade Willhem i snitt 212 lägenheter i pågående produktion under året. Läs mer på sidan 38.

Investeringar i befintliga fastigheter

Grunden för skötseln av Willhems fastigheter är en beståndsplanning som genomförs årligen. Det innebär att varje fastighet analyseras och att möjligheter och behov av investeringar och åtgärder identifieras. Planerna som tas fram utgör grunden för det kommande årets investeringar i det befintliga beståndet. Under 2022 har fortsatt energiprojekt, Willhemlyft och förebyggande underhåll varit i fokus. Läs mer om beståndsplanningen på sidan 39.

Energianvändning

2012 satte Willhem målet att till 2030 halvera användningen av köpt energi till 92 kWh per kvadratmeter. Under året har också mål för kWh/kvm Atemp tagits fram. Det långsiktiga målet är 72 kWh/kvm Atemp för inköpt energi. För att nå dit följs energianvändningen upp månadsvis för varje fastighet och nya delmål sätts varje år.

Under 2022 steg elpriserna kraftigt vilket gjorde att elförbrukningen sattes i nytt fokus. Projekt där fjärrvärme byts ut mot mer energieffektiva men eldrivna värmepumpar blev svårare att räkna hem samtidigt som kalkylen för att installera solceller förbättrades.

AI-styrning av värmesystemen som tar hänsyn till uppmätt innetemperatur och andra faktorer började rullas ut

i våra fastigheter under året. Traditionellt styrs värmesystemet enbart av temperaturen ute, men eftersom inomhustemperatur även påverkas av en rad andra faktorer, som antalet människor i lägenheten, solinstrålning med mera, kan värmesystemet styras med större precision och spara energi om fler faktorer beaktas.

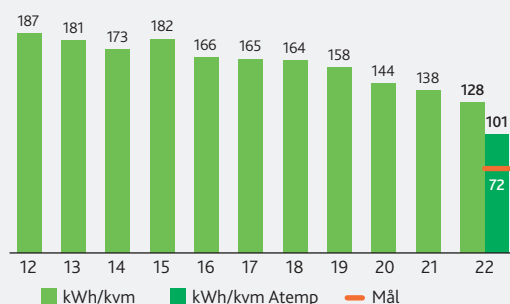
Willhemlyft och Willhem Logistics

Willhemlyftet är en metod för att renovera en lägenhet till en modern standard innan en ny hyresgäst ska flytta in. Metoden bygger på en unik logistiklösning där allt material mäts upp och levereras i en container som placeras nära lägenheten. Det minimerar transporterna in och ut ur området och ger Willhem större möjligheter att kontrollera vilket material som används.

För att säkra upp materialflödena har Willhem under året startat upp ett nytt bolag. Willhem Logistics ska arbeta med inköp av strategiska produkter som används för renoveringar, som till exempel ytskiktsmaterial, duschväggar och kök. Det nya bolaget gör att Willhem kan arbeta proaktivt med materialinköp och därmed undvika att möjligheten att göra ett Willhemlyft av en lägenhet försvinner på grund av materialbrist. Det ökar också kontrollen över vilket material som används.

Efterfrågan på Willhemlyft är stort bland kunderna. Varje år blir cirka 5 000 lägenheter lediga i Willhems bestånd. Av dessa renoveras cirka 1 000 till en modern standard med hjälp av Willhemlyftet.

KÖPT ENERGI



> Diagrammet visar normalårskorrigerad användning av köpt energi. Förvärv tas med i statistiken första hela kalenderåret och när 12 månaders statistik finns. Minskningen över tid förklaras av genomförda fastighetsprojekt, optimering av energisystem, förändrat bestånd och nyproduktion. Under 2022 minskade användningen av köpt energi med 7 procent till 128,1 kWh/kvm. Minskningen beror främst på genomförda energiprojekt och optimering. Under året har mål antagits för kWh/kvm Atemp där det långsiktiga målet är 72 kWh/kvm Atemp för köpt energi.





NYPRODUKTION MORFEUS I BORÅS

Nyproduktion som förändrar Borås skyline

I juni röstade Borås kommunfullmäktige för att godkänna detaljplanen för det nya kvarteret Morfeus mitt i stan. På vad som idag är parkeringsplatser hoppas Willhem uppföra ett 19–24 våningar högt hus med 140 nya lägenheter och 400 kvadratmeter lokaler i markplan.

– Det har varit en lång process som började redan 2017. Vi blev då uppmärksammade på en byggrätt som vi hade i centrala Borås, berättar Rikard Norström, nyproduktionschef på Willhem.

Tomten var ganska liten till ytan och dåvarande detaljplan medgav bara byggnation i max 4 våningar. Det var för lite för att få ekonomi i projektet.

– Efter att initialt ha bett om att få bygga ett hus med 5–6 våningar svarade kommunen med att man inte var intresserad av ett lågt hus utan av ett högt. "Ska ni bygga så vill vi att ni bygger högt", var svaret, säger Rikard Norström.

Det visade sig att kommunen hade tänkt sig ett betydligt högre hus, än vad Willhem räknat med. Förslaget som accepterades av alla parter landade slutligen i 22–24 våningar. Ett arbete tog vid med att ta fram material och konceptbilder. Planbesked erhöles under 2018 och arbetet med detaljplanen påbörjades under 2019. Det blev ett långt arbete med flera specialutredningar kopplade till husets höjd. I somras kunde det läggas fram för beslut i fullmäktige.

– Husets höjd har gjort det lite kontroversiellt. Alla ville säga sitt i debatten kring planarbetet. Men efter att det klubbades har det varit lugnt. Planen vann laga kraft utan att någon överklagade, säger Rikard Norström.

När huset står klart kommer kommunen även att rusta upp Knalletorget utanför. Det ska höjas i södra delen för att ansluta bättre till Stadsbron och Resecentrum som ligger på andra sidan Viskan.

– Vi vill bygga huset men är ödmjuka inför de förutsättningar som råder på marknaden just nu. Vår målsättning har varit att kunna påbörja produktionen under 2023, men när byggstart kan ske är fortfarande osäkert, säger Rikard Norström.



Husets höjd har gjort det lite kontroversiellt.

Organisation med högt engagemang och drivkraft

Willhems starka och positiva företagskultur utgår från en tydlig och väl förankrad värdegrund. Organisationen är decentraliserad, vilket ger högt engagemang och drivkraft hos medarbetarna.



Mål och strategi

Mål

Willhem ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren i bostadsbranschen, våra medarbetare rekommenderar oss till andra.

Hållbarhetsområden

- Engagerade medarbetare
- Ansvarsfullt agerande

Strategi

Willhem ska arbeta för att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Vi ska aktivt arbeta för att stärka vårt arbetsgivarvarumärke vid såväl rekrytering, introduktion som kompetensutveckling.

Arbetsmiljön ska vara hälsosam, fri från diskriminering och mobbing. Organisationen ska drivas utifrån ett tydligt, öppet, prestigelöst ledarskap och med hjälp av ett processorienterat arbetssätt. Genom delaktighet och engagemang skapar vi arbetsförhållanden där människor kan växa och utvecklas.

Vi genomför fortlöpande interna utbildningar i ansvarstagande, har nolltolerans mot korruption och kontrollerar bland annat leverantörer utifrån vår uppförandekod.

ENPS

Långsiktigt mål

40
enheter

Utfall 2022

37
enheter



PERSPEKTIV INTERNT

Willhem har ett processtyrt arbetssätt där processerna är gemensamma för hela företaget men där ansvaret är delegerat och decentraliserat. Ledarskapet och kulturen i bolaget utgår från värdegrunden VAKNA och fokuserar på ständiga förbättringar. Medarbetarna motiveras att vara delaktiga och engagerade i att utveckla verksamheten.

Organisation

Vid utgången av året hade Willhem 298 anställda (279) på totalt 13 orter i Sverige. På huvudkontoret i Göteborg finns bland annat kund- och fastighetsavdelning, HR, IT, kommunikation, ekonomi och finans, samt nyproduktion. Förvaltningsorganisationen är indelad i tolv områden som samlas i tre regioner: Öst, Väst och Syd.

Engagemang, mål och mätning

Willhems mål är att vara bostadsbranschens mest attraktiva arbetsgivare. Medarbetarna ska känna stolthet över sin arbetsplats och rekommendera Willhem som arbetsgivare till andra.

Hur medarbetarna och organisationen mår följs upp via löpande pulsmätningar där medarbetarna varje vecka svarar på ett antal frågor. Pulsmätningarna, som nu har använts i tre år, gör det möjligt att snabbt fånga upp saker som behöver åtgärdas.

Tre nyckeltal används för att mäta utfallen. Motiverad medarbetarindex (MMI) mäter hur motiverade medarbetarna är, ledskapsindex mäter vilket förtroende det finns för cheferna och employee Net Promotor Score (eNPS) mäter hur sannolikt det är att medarbetarna skulle rekommendera Willhem som arbetsplats.

Fokus 2022

På Willhemdagarna var temat företagskulturen med fokus på medarbetarperspektivet och medarbetarresan, från det att man först blir intresserad av företaget, via utvecklingen som anställd, till att man avslutar sin anställning. Arbetet gav underlag för en mängd små förbättringar.

2022 har även varit ett år där särskilt fokus har lagts på hälsa. Bland annat har det införts en hälsotimme där medarbetare har möjlighet att träna på arbetstid. Andra insatser är hälsoprofiler för bovärdar och ett generöst friskvårdsbidrag.

**Värdegrund**

Våra värderingar utgör grunden för hur vi som företag och våra medarbetare agerar.

Värdeskapande

Vi skapar värde för våra kunder genom att ständigt utveckla vårt erbjudande. Vi skapar värden för våra ägare genom att arbeta effektivt och långsiktigt förädla portföljen. Vi skapar värde för våra medarbetare genom en öppen och kreativ företagskultur.

Affärsmässiga

Vi tänker och agerar långsiktigt och styr alltid mot ökad lönsamhet. Varje beslut värderas ur ett helhetsperspektiv.

Kundfokuserade

Vi utgår från vad som är viktigt för kunden och strävar efter att överträffa kundens förväntningar. Vi bemöter kunden med respekt, är enkla och lyhörda. I varje möte är vi engagerade, nyfikna och håller vad vi lovar.

Nyskapande

Vi är kreativa, modiga, ser möjligheter där andra ser problem och vågar prova nya annorlunda idéer till nytta för våra kunder. Vi tar eget ansvar, agerar snabbt och flexibelt med fokus på att förnya. Vi har en hög motivation och arbetsglädje som skapas av en tillåtande miljö.

Ansvarsfulla

Vi håller en hög etisk och moralisk standard i allt vi gör. Vi agerar med ansvar och respekt för Willhem som företag, våra kunder och vår omgivning, genom att minimera den påverkan vi har på miljön, förvalta och utveckla våra fastigheter långsiktigt och skapa hållbara och trygga boendemiljöer.

PERSPEKTIV INTERNT

Willhem Akademin

Möjligheter till kompetensutveckling är en viktig del av Willhems erbjudande som arbetsgivare. Inom Willhem Akademin tillhandahålls kompetenshöjning inom sakkunskap, processer och rutiner samt ledarskap.

Under 2022 har det genomförts utbildningar inom besiktning, hot och våld, ansvarstagande, informationssäkerhet, mediaträning samt ledarskapsutbildningar för utvalda chefsroller.

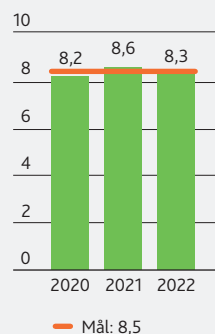
	2022	2021
Totalt antal medarbetare	298	279
Andel kvinnor, %	44	42
Andel män, %	56	58
Genomsnittsålder, år	42	42
Utbildningstimmar/person	25	24
Sjukfrånvaro, %	5,4	4,4
Motiverad Medarbetarindex (MMI)	7,7	7,7
Personalomsättning, %	22,8	15,4

Jämställdhet och mångfald

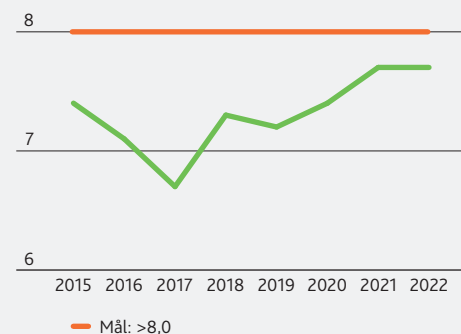
Utgångspunkten för samtliga rekryteringar på Willhem är kompetens ihop med personliga egenskaper. Sedan starten har bolaget dock haft som strategi att lära sig av andra och därför sökt kompetens utanför den gängse mallen för fastighetssektorn i syfte att komplettera perspektiven som finns i gruppen. Rekryteringar görs därför gärna från olika bakgrunder vad gäller bransch, nationalitet och erfarenheter. Att kunna ta vara på olikheter är en styrka i organisationen.

Sedan 2020 kartlägger Willhem årligen mångfalden med hjälp av anonymiserade data från SCB. 2022 visade den att 24 procent av de anställda antingen själva är utrikes födda eller har två föräldrar som är det. Sedan starten av mätningen har andelen ökat med 2 procent.

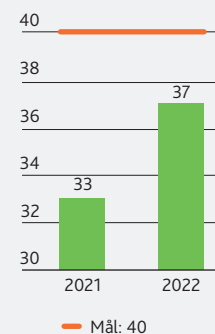
LEDARSKAPSINDEX 2020–2022



MOTIVERAD MEDARBETARINDEX MMI 2015–2022



ENPS



ENPS mäts på en skala mellan -100 till 100.



PERSPEKTIV OMVÄRLD

Hållbara och trivsamma områden skapar värde

En verksamhet som är miljö- och klimatomfattigt hållbar samt bostadsområden som är trygga och trivsamma är båda en förutsättning för att Willhem på lång sikt ska kunna generera finansiell avkastning.



Mål och strategi

Mål

Willhem ska upplevas som ett nyskapande och tryggt företag med ett långsiktigt perspektiv som medverkar till en hållbar utveckling.

Hållbarhetsområden

- Minskade utsläpp av växthusgaser
- Aktiv part i lokalsamhället

Strategi

För att minska utsläppen har Willhem anslutit sig till Science Based Targets initiative's klimatomfattiga mål för små och medelstora företag och samtidigt fastställt egna ännu mer ambitiösa klimatomfattiga mål. En färdplan som beskriver hur organisationen ska arbeta för att nå dessa mål har tagits fram. Byggnader ska göras energieffektiva och drivas av förnybar energi. Genom en aktiv dialog med leverantörer, inklusive energileverantörer, påverkar Willhem genom rollen som kravställare dem att minska sina utsläpp.

Willhem ska driva och delta i lokala forum för utveckling. Kundens behov ska vara ledstjärnan för utveckling av boendemiljöer. För prioriterade bostadsområden ska utvecklingsplaner tas fram.

UTSLÄPP

Långsiktigt mål

0

nettonollutsläpp
i scope 1 och 2 år 2030

Utfall 2022

–36%

ton CO₂e sedan basår 2018



PERSPEKTIV OMVÄRLD

Som en av Sveriges största hyresvärdar och fastighetsägare har Willhem inte bara ett ansvar utan också ett egenintresse i att bidra till en hållbar utveckling. Inom perspektiv omvärld finns två viktiga faktorer där Willhems bidrag indirekt och tillsammans med andra aktörer och samhället i stort kan bidra till en positiv utveckling: fastigheternas miljöpåverkan och utsläpp av växthusgaser samt den sociala utvecklingen i de områden där Willhem verkar.

GRESB

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) är en internationell jämförelse där drygt 1 500 bolag deltar och bedöms utifrån vad investerare och fastighetsbolag anser vara väsentliga frågor för fastighetsinvesteringar. Bland annat bedöms miljöprestanda, sociala aspekter samt den strategiska och operationella styrningen. GRESB utgör således ett samlingsbetyg på Willhems hållbarhetsarbete och används därför som ett kompletterande styrmedel i hållbarhetsarbetet.

2022 blev utfallet 84, vilket kan jämföras med 83 året innan.

Utsläpp av växthusgaser

Sedan 2021 är Willhem anslutna till Science Based Targets initiative's klimatmål för små och medelstora företag. Målen innebär att Willhem ska minska sina utsläpp i scope 1 och 2 med 50 procent till 2030 jämfört med 2018, samt mäta och minska utsläppen i scope 3. Trots att målen är vetenskapligt förankrade och ligger i linje med vad som krävs för att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius har Willhem även valt att ta fram egna klimatmål. Dessa klimatmål innebär nettonollutsläpp i scope 1 och 2 år 2030 samt att utsläppen från scope 3 ska minska med 50 procent till 2030 jämfört med 2018.

Direkt och energirelaterade utsläpp

Scope 1–2 är direkta utsläpp från egna fordon och fastigheter samt köpt energi. Målet är att minska dessa utsläpp till nettonoll 2030. Nära 90 procent av utsläppen inom kategorin är hänförliga till inköp av fjärrvärme och el.

Under 2022 fortsatte utsläppen per kvadratmeter att minska. Det beror främst på det pågående arbetet med

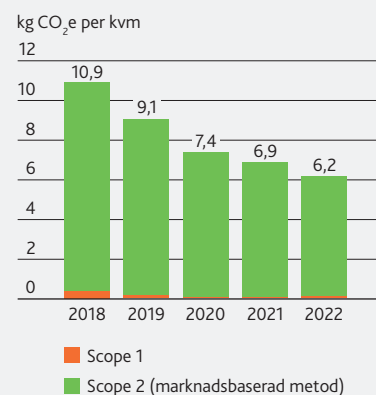
energieffektiviseringar, högre andel förnyelsebara energikällor samt pågående övergång till en fossilfri fordonsflotta. Över tid har utfasning av naturgas, energieffektiviseringar och förbättrad miljöprestanda för fjärrvärme varit drivande.

Indirekta utsläpp

Scope 3 omfattar utsläpp relaterade till kunder och leverantörer. För kunder omfattas bilkörning, avfall och hushållsel och åtgärder för att minska dem inkluderar att göra plats för bilpooler, bygga laddstolpar och införa källsortering. Leverantörssidan omfattar bland annat byggmaterial för renovering och nyproduktion. Arbetet för att minska utsläppen utförs via kravställning vid upphandlingar och miljöcertifiering av nyproducerade byggnader.

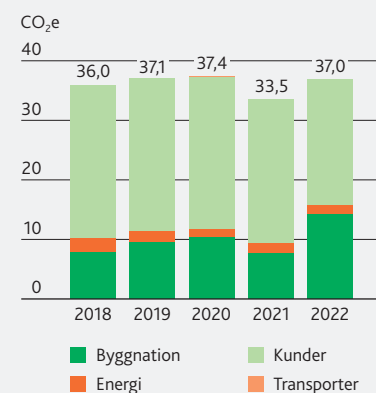
Willhems mål är att halvera de indirekta utsläppen till 2030 jämfört med basåret 2018. Under 2022 ökade de totala utsläppen i scope 3 något. Det beror främst på en ökad andel av förvärvat nyproduktion.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

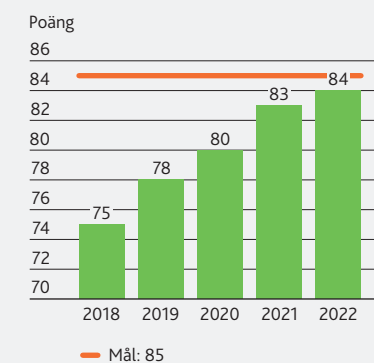


Diagrammet avser utsläppsintensiteten i scope 1 och 2. Summan av dessa har minskat med totalt 43% sedan 2018. Minskningen utgörs främst av utfasning av naturgas, energieffektiviseringar i våra fastigheter samt förbättrad miljöprestanda på fjärrvärme. Uppvärmning är normalårskorrigerad. Intensiteten baseras på bruttoarea per 2022-12-31.

FLERÅRSÖVERSIKT SCOPE 3-UTSLÄPP



GRESB



Vi fortsätter att förbättra vårt resultat i den globala hållbarhetsbenchmarken GRESB. Långsiktigt mål är att nå 85 poäng.

PERSPEKTIV OMVÄRLD

Socialt engagemang

Som hyresvärd har Willhem möjlighet att påverka och bidra positivt till det komplexa samspillet av faktorer som ligger bakom den sociala utvecklingen i ett område. Därför upprättas sedan 2021 utvecklingsplaner för social hållbarhet jämte affärsplanerna för utvalda områden.

Ett viktigt verktyg i arbetet är samarbeten med aktörer i områdena såsom föreningslivet, näringsidkare och rättsvårdande myndigheter. Detta sker utöver löpande kontakter i vardagen inom ramen för mer formaliserade samarbeten så som till exempel Bergsjön 2031 i Göteborg och Fastighetsägarföreningen Skäggetorp i Linköping. Utformningen av samarbetena följer de lokala behov och möjligheter som finns.

Ett nytt större samarbete som sjosattes 2022 var Handslag för Biskopsgården där Willhem deltar tillsammans med andra ledande aktörer i Göteborg. Läs mer på sidan 28.

Som fastighetsägare har Willhem stora möjligheter att påverka den fysiska miljön i områdena. Genom att säkerställa att det är helt, rent och snyggt, att området är levande med lokaler som används och är uthyrda, och att på andra sidan förbättra utemiljön bidrar Willhem till ökad trygghet.

Willhem stöttar även barn och unga som bor i områdena, bland annat genom att erbjuda sommarjobb som minibovärdar. Under handledning av de ordinarie bovärdarna arbetar de med att hålla rent och snyggt på somrarna. Sedan flera år samarbetar Willhem även med organisationen Mitt Livs Val som hjälper nyanlända ungdomar in på arbetsmarknaden genom att erbjuda mentorskap och arbete.

Willhem upplåter även lägenheter till sociala ändamål. Idag tilldelas cirka 2 procent av lägenheterna till kommuner och värdgivare. Därutöver har Willhem erbjudit 100 lägenheter till Migrationsverket för att stötta människor som flytt från krigets Ukraina. Vid årets slut nyttjades cirka 60 lägenheter till detta ändamål.



*Biskopsgården 21:7, Göteborg***HANDSLAG FÖR BISKOPSGÅRDEN**

Samverkan som skapar framtidstro

Biskopsgården på Hisingen i Göteborg har under lång tid förekommit i negativa rubriker på grund av det gängrelaterade våld som drabbat området. Området byggdes på 50-talet som en del av det så kallade miljonprogrammet och är idag hem till cirka 25 000 människor. Det har länge varit på listor som indikerar social utsatthet. Först som utanförskapsområde, sedan som ett särskilt utsatt område. Med Handslag för Biskopsgården, som sjösattes 2022, vill Willhem tillsammans med allmännyttan Framtiden-koncernen, Volvokoncernen och Business Region Göteborg bidra till att vända utvecklingen och få bort det från polisens lista.

– Det går att skapa en positiv förändring i ett område när många aktörer från både det privata och offentliga går samman. Det vet vi från andra områden. Det handlar om att skapa en framtidstro bland de boende genom att visa vägar till och att skapa möjligheter för sysselsättning och entreprenörskap, säger Susanna Thom, Regionchef Väst på Willhem.

Willhem är inblandat i flera samarbetsprojekt som syftar till att bidra till en positiv social utveckling. Handslag för Biskopsgården skiljer sig dock genom de interna resurser som avsätts och de konkreta mål som projektet sätter upp.

– Vi har avsatt särskilda resurser för att arbeta med Handslaget. I projektet sätter vi tillsammans upp konkreta mål som sedan följs upp löpande, bland annat om sommarjobb där våra minibovärder bli ett viktigt bidrag. Vår gemensamma förhoppning är att locka fler aktörer till att bidra, säger Susanna Thom.



Det handlar om att skapa en framtidstro bland de boende.

RISKHANTERING

Riskhantering

Willhems ledningsgrupp genomför årligen en företagsövergripande riskanalys. Riskanalysen följer en särskild process och genomförs med hjälp av workshops och diskussioner där man identifierar, inventerar, bedömer och prioriterar verksamhetens viktigaste risker. Riskhantering och riskminimering är grundläggande principer för att kunna driva en verksamhet på kommersiella villkor som är långsiktigt hållbar för alla våra intressenter. Många av riskerna hanteras och

följs upp inom den löpande verksamheten medan andra följs upp separat med relevant riskägare.

Om en risk hanteras på rätt vis kan det leda till en möjlighet att utveckla och förbättra verksamheten samt dess processer. Därför arbetar Willhem löpande med att identifiera, värdera, hantera och bevaka riskerna i alla delar av verksamheten. För att få en övergripande bild av verksamhetens riskområden som även underlättar riskhanteringen har Willhem

delat upp riskerna utefter de fem styrkortsperspektiven.

God intern kontroll, policyer och riktlinjer är metoder för att hantera riskerna som verksamheten ställs inför. Willhems policyer och riktlinjer ses över och uppdateras årligen. Styrelsen beslutar om de policyer som styr Willhem och vd ansvarar för verksamhetens regler och riktlinjer.

Nedan följer en beskrivning av ett urval av de risker som Willhem har att hantera.

Ekonomi

RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
Fastighetsvärde Fastighetsbeståndet ska redovisas till marknadsvärde och värdeförändringen redovisas i resultatet. Värderingarna grundar sig på antaganden om framtida driftöverskott, investeringar, vakansutveckling, kostnadsutveckling mm. I värderingsprocessen finns därmed risk att antaganden inte speglar marknaden vid ett givet tillfälle och kan påverka värderingen. Osäkerheten i värderingarna har ökat. Det föreligger osäkerhet kring hur den framtida ränteutvecklingen kommer att se ut. Om räntorna skulle börja falla igen kan värdenedgången tänkas bli lägre än om räntorna ligger kvar på en högre nivå. Större osäkerhet än normalt föreligger även kring framtida hyresnivåer vilket också påverkar värderingen. Lägre fastighetsvärden påverkar bolagets möjlighet att nå sina avkastningsmål.	Inflationen och centralbankernas räntehöjningar innebär dock en efterföljande osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen. Det har även gjort att dataunderlaget från transaktionsmarknaden är mindre på grund av en kraftigt dämpad aktivitet. Fastighetsvärderingarna följer en välfungerande process för att säkerställa kvaliteten. Varje årsskifte värderas i princip hela fastighetsbeståndet av externa värderare. Övriga kvartal värderas hela beståndet internt. Vid de interna värderingarna görs en avstämning av marknadsförutsättningarna med bolagets värderingsfirmor. Genom att kontinuerligt arbeta med att utveckla och förädla beståndet kan vi påverka utvecklingen av fastighetsvärdet.	 Utveckling ↑
Hyresintäkter och kostnader Willhems hyresintäkter påverkas av olika faktorer. En kraftigt minskad uthyrningsgrad kan få konsekvenser på bolagets intäkter. En låg hyresnivåutveckling eller försämrad betalningsförmåga hos hyrestagare medför också minskande hyresintäkter vilket kan påverka fastighetsvärdet. Willhems verksamhetskostnader påverkas av den allmänna kostnadsutvecklingen inom fastighetsförvaltning samt löneutveckling. Omvärldsfaktorer såsom pandemi, krig, inflation påverkar vår bransch och våra kostnader. I all fastighetsverksamhet finns risk för omflyttning och avflyttning som kan ge vakanser och därmed påverka intäkterna, verksamheten eller resultatet negativt. Även risken för försämrad betalningsförmåga har ökat under 2022. Det gäller både för bostäder och kommersiella lokaler. En relativt sett högre kostnadsutveckling jämfört med intäktsökning påverkar vårt resultat och kassaflöde negativt.	Willhem arbetar aktivt med hyresförhandlingar och agerar för att skapa förutsättningar för hyresnivåer som är långsiktigt hållbara. Uthyrning är en av bolagets kärnprocesser och utvecklas kontinuerligt för att minska risken. Verksamheten arbetar löpande med att bevaka och följa upp hyresfordringar. Vid behov och efter individuell bedömning har kunder till exempel fått anstånd med hyresinbetalningen eller hyresrabatter. Willhem följer kontinuerligt månadsresultatet och eventuella avvikelser följs upp och verksamheten ser över alternativa möjligheter för bland annat inköp av material.	 Utveckling ↑

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

-  Låg prioritet
-  Medelhög prioritet
-  Hög prioritet

Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:

- ↓ Lägre
- Oförändrat
- ↑ Högre

RISKHANTERING

RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
Finansiering Willhem är verksam i en kapitalintensiv bransch och finansieringskostnader är en stor post i resultatet. Det finns olika typer av finansiella risker, där de främsta riskerna är ränterisk och refinansieringsrisk. Det finns olika regler, lagar och avtal som bolaget måste följa. Bristande regel- eller avtalsefterlevnad kan exempelvis innebära påföljder av Finansinspektionen, att förtroendet skadas eller att villkoren för extern finansiering påverkas. Refinansieringsrisk innebär att kostnaden för refinansiering och nyupplåning blir väsentligt högre eller inte ens möjlig. Ränterisk innebär att fluktuationer i marknadsräntor kan ha betydande påverkan på bolagets resultat.	Hanteringen av finansiella risker regleras av finanspolicyn som minst en gång per år uppdateras och fastställs av styrelsen. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverk samheten ska bedrivas. Refinansieringsrisken hanteras bland annat genom att sprida kapitalförfallostrukturen och arbeta med flera kreditgivare. Låneportföljens förfallostruktur ska spegla en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Den verkliga låneportföljen jämförs med en normportfölj som bygger på önskad förfallostruktur, analyser av bolagets framtidsprognoser och ekonomiska utveckling. Willhem bevakar noggrant utvecklingen i lagstiftning, branschpraxis och de prejudikat som finns.	 Utveckling 
Finansiell rapportering En korrekt finansiell rapportering är av stor vikt för verksamheten. Fel i bokföringen, värderingar av fastigheter eller derivat, redovisade investeringar eller i fastighetstransaktioner, kan leda till brister i de finansiella rapporterna. Dessa fel kan eventuellt leda till sanktioner eller att felaktiga beslut fattas av både Willhem och av extern intressent. Willhems finansiella rapportering är ett viktigt beslutsunderlag och brister kan påverka bolaget ur ett ekonomiskt perspektiv och kan även resultera i ett påverkat förtroende för Willhem.	Willhem arbetar med att säkerställa korrekt bokföring och rapportering genom god intern kontroll som innefattar; styrdokument, kontroller och avstämningar i flera led. En av styrelsen utsedd värderingsgranskare kontrollerar årligen årsskiftesvärderingarna och extern revision genomförs årligen. För att minimera risken utförs även kontroller av bokförda värden på investeringar och fastighetstransaktioner.	 Utveckling 

Kund

RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
Service En bristande uppföljning eller utveckling av servicetjänster kan innebära lägre effektivitet och sämre service till Willhems kunder. Bristande engagemang eller proaktivitet i Willhems bostadsområden kan påverka kundernas trivsel, tryggheten i våra områden eller resultera i att ett område är mindre attraktivt för kunderna. Detta kan leda till missnöjda kunder och på lång sikt även till vakanser i fastighetsbeståndet. Om Willhem brister i sin service kan detta leda till en negativ effekt på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet.	I syfte att hantera denna risk upprättar Willhem handlingsplaner och säkerställer löpande uppföljning av dessa. Uthyrningsgrad och serviceanmälningar följs upp månatligen. Willhem genomför regelbundet kundundersökningar. Resultatet följs upp, analyseras och åtgärder för löpande förbättringar prioriteras. För att ta del av fördjupade kundinsikter har en kundpanel samt löpande pulsmätningar införts. Willhem utvecklar även nya tjänsteerbjudanden genom en bred samverkan med olika aktörer och genom användning av digital teknik skapas en enkel vardag för de boende.	 Utveckling 

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

-  Låg prioritet
-  Medelhög prioritet
-  Hög prioritet

Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:

-  Lägre
-  Oförändrat
-  Högre

RISKHANTERING

Fastighet

RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
Fastighetsskötsel och underhåll Willhem utför olika typer av underhålls- och utvecklingsprojekt i fastigheterna. Energi- och reparations/underhållskostnader är stora kostnadsposter, där risker exempelvis kan innebära att kostnaderna i ett projekt blir högre än planerat eller att felbedömning av ett behov eller att effekterna av planerade åtgärder inte förverkligas. En otillräcklig styrning av energianvändningen kan få stor påverkan på kostnaderna och en generell negativ prisförändring på marknaden kan påverka resultatet. Fastigheterna kan också påverkas av oförutsedda händelser såsom brand, vattenskador och annan skadegörelse som innebär högre och oförutsedda kostnader och kan leda till att bostäderna inte är konkurrenskraftiga. Willhems underhålls- och utvecklingsprojekt är riskfyllda i samtliga faser och desto mer komplext projekt desto mer ökar den ekonomiska, tekniska eller tidsmässiga risken för projektet vilket kan påverka verksamheten negativt.	För att begränsa risken analyserar Willhem det befintliga fastighetsbeståndet genom en årlig beståndsplanering där långsiktiga affärsplaner för respektive fastighet upprättas. Detta följs upp inom den löpande styrningen av verksamheten. Strukturerade och noggranna planerings- och beslutsprocesser för hur olika projekt ska genomföras finns och alla beslut dokumenteras. Som stöd för upphandling av varor och tjänster finns en effektiv och samordnad inköspolicy. Bolagets energistrategi fungerar som ett ramverk för de investeringar och projekt som genomförs eller kommer att genomföras inom energiområdet. Extra uppföljning görs av de energiprojekt som bedöms vara särskilt viktiga. Willhems fastigheter är fullvärdesförsäkrade och verksamheten arbetar kontinuerligt med förebyggande säkerhetsåtgärder i våra fastigheter.	 Utveckling 
Utveckling av fastigheter Willhem utvecklar sitt fastighetsbestånd kontinuerligt och med de investeringar som görs följer olika risker. En risk är bristande utveckling av fastigheter, inklusive analys och uppföljning av drift och energilösningar, eller bristande utveckling inom digitalisering vilket kan leda till ett mindre konkurrenskraftigt fastighetsbestånd. Beroendet av energimarknadens utveckling är en risk för verksamheten samtidigt som höga materialkostnader har inneburit en ökad risk för att projekt och andra investeringar inte kan genomföras. Willhem har en stor projektvolym och investeringar som visar sig vara ineffektiva, dyrare än beräknat eller levereras senare än förväntat innebär en eventuell olönsam investering vilket påverkar verksamheten och värdet negativt.	I syfte att hantera denna risk görs i varje enskilt projekt, i tidigt skede, en grundlig analys av kundbehov och efterfrågan från marknaden. Strukturerade och noggranna planerings- och beslutsprocesser för hur projekt ska genomföras finns och baseras på dokumenterade rutiner. Avseende beroendet av energimarknaden finns en särskild strategisk handlingsplan för energi på plats som hanterar och begränsar denna risk i den mån det är möjligt. Varje fastighet har mål för energianvändningen och noggrann uppföljning av driftoptimering görs. Willhem arbetar löpande med kompetensutveckling och genomförandeförmåga för medarbetarna för att ständigt kunna förbättra verksamhetens utvecklingsarbete.	 Utveckling 
Utsläpp av växthusgaser Willhems verksamhet ger upphov till både direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. De direkta utsläppen avser sådant som el, uppvärmning och resor. De indirekta avser utsläpp i leverantörskedjan för renoverings- och nybyggnadsprojekt samt hyresgästernas utsläpp. Det finns en risk för att Willhems åtgärder för att minska utsläppen inte får avsedd effekt och att bolaget därmed inte når utsläppsminskningmål. Detta kan leda till att Willhems mål inte uppfyllts eller att anseendet kan skadas.	Willhem arbetar strukturerat för att minska energianvändningen och följer löpande användning och kostnader för varje fastighet. Energiprojekt planeras och följs upp som en del av beståndsplaneringsarbetet. Mot leverantörer ställer Willhem krav och kontrollerar efterlevnad med leverantörskontroller. Samtliga nybyggnadsprojekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.	 Utveckling 

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

-  Låg prioritet
-  Medelhög prioritet
-  Hög prioritet

Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:

-  Lägre
-  Oförändrat
-  Högre

RISKHANTERING

Internt

RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
Rekrytera, utveckla och behålla medarbetare Willhems verksamhet kräver kompetenta och professionella medarbetare. Bristande kompetensförsörjning och utveckling kan medföra både brist på rätt kompetens för vissa roller och att medarbetaren ej får möjlighet att växa inom sin roll och därmed lämnar bolaget. Om Willhem inte lyckas med att rekrytera, utveckla eller behålla medarbetare kan detta leda till svårigheter att rekrytera medarbetare eller en hög personalomsättning vilket kan resultera i en negativ effekt för verksamheten, resultatet och vår prestation.	Willhem arbetar löpande med kompetensutveckling genom Willhem Akademin. Verksamheten är aktiv och samarbetar med skolor och organisationer för rekrytering och kompetensutveckling. Utveckling av rutiner för rekrytering, introduktion, utveckling av medarbetare samt uppföljning och målstyrning sker kontinuerligt. Verksamheten arbetar långsiktigt med att stärka arbetsgivarvarumärket och bolagets värderingar då det är viktigt för att stärka och utveckla företagskulturen. Att bibehålla en god struktur, löpande kompetensöverföring, successionsplaner för nyckelpersoner och ett öppet och prestigelöst ledarskap är en god grund för att minska denna risk. Som ett led i detta arbete genomförs medarbetarundersökningar som följs upp och hanteras därefter.	 Utveckling →
Säkerhet och hälsa Willhems medarbetare driver verksamheten framåt. Bolaget har en hög förändringstakt och ambitiösa mål. Risken med detta är att det kan leda till felaktiga beslut och hög arbetsbelastning vilket i sin tur kan leda till stress och eventuella arbetsskador. Utöver eventuell tragisk skada för individen innebär detta även en risk för de anställda och deras arbetsklimate som kan leda till lägre produktivitet och att Willhem inte är en attraktiv arbetsgivare. Det finns utsatta områden och arbetssituationer som kan leda till en otrygg arbetsmiljö för de anställda. Ett otryggt arbetsklimate eller hög sjukfrånvaro kan resultera i en ineffektiv organisation och en ohälsosam arbetsmiljö.	Nöjda medarbetare är viktigt för bolaget. Verksamheten har satt mål inom medarbetarnöjdhet och genomför löpande medarbetarundersökningar. Det initieras även hälsofrämjande åtgärder. Verksamheten har ett systematiskt arbete med arbetsmiljö- och hälsofrågor. Ett arbetsmiljöråd följer löpande upp organisation, arbetsmiljöns utveckling, verksamhetens sjuktal och andra mätetal som berör arbetsbelastning och stress. En visselblåsarfunktion finns som kan nyttjas av medarbetare i händelse av brister i säkerheten eller om någon form av diskriminering eller trakasserier skulle inträffa. Omvärldsbevakningar görs löpande och det finns en handlingsplan för hur man ska agera inom organisationen vid en otrygg arbetsmiljö. För att stärka arbetsmiljön och förebygga risker har det genomförts utbildning kring hot och våld på samtliga orter. Verksamhetens säkerhetspärm finns tillgänglig på respektive kontor och uppdateras utefter relevanta scenarion.	 Utveckling →

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

-  Låg prioritet
-  Medelhög prioritet
-  Hög prioritet

Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:

- ↓ Lägre
- Oförändrat
- ↑ Högre

RISKHANTERING

RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
Uthyrning Willhem hanterar en attraktiv produkt som medför ett antal risker. Risken kan exempelvis bestå i olovlig andrahandsuthyrning, svarthandel med hyreskontrakt eller att man brister, medvetet eller omedvetet, i efterlevnad av uthyrningsprocessen. Konsekvenserna av denna risk kan innebära att felaktiga beslut fattas, korrupt beteende (internt och externt), ekonomiska förluster och påverka förtroendet för Willhem.	Verksamheten arbetar kontinuerligt med att utveckla, uppdatera och förfinas uthyrningsprocessen och dess stöddokument. Utbildningar hålls och arbetsgrupper träffas löpande för att diskutera och förtydliga denna kärnprocess. Utöver kontrollrutiner inom det dagliga arbetet utförs även månatliga stickprovskontroller på att uthyrningsprocessen har efterlevts. IT-stöd används för att förebygga mänskliga fel, för uppföljning och systemen analyseras och förbättras löpande. Bolagets uppförandekod klargör att vi har nolltolerans mot alla former av korruption och att vi tar ett miljömässigt, socialt, etiskt och ekonomiskt ansvar gentemot våra intressenter och samhället.	 Utveckling →
Inköp Willhem genomför årligen många upphandlingar/inköp och kontakter med leverantörer är en väsentlig del av verksamheten. Willhem använder flertalet leverantörer inom olika branscher. Det finns alltid en risk för inkorrekt, medvetet eller omedvetet, agerande vid upphandlingar och inköp. Inkorrekt agerande eller oetiskt beteende hos Willhems medarbetare eller leverantörer kan leda till minskat förtroende eller skadat anseende för verksamheten och eventuell ekonomisk skada.	Det finns en process, policy och riktlinje på plats för att stödja verksamheten med dess inköp. Willhem har en inköpsfunktion som stöd för organisationen och som regelbundet genomför utbildningar för medarbetare. Därutöver finns även en compliancefunktion (regelefterlevnad) som rapporterar direkt till vd samt en visseblåsarfunktion som kan nyttjas av externa eller interna parter för rapportering av oegentligheter. I syfte att hantera denna risk genomförs leverantörskontroller vid alla verksamhetens inköp och dessa kontroller utvecklas och förfinas löpande. Kontroller, såsom självutvärderingsdokument, utvecklas samtidigt som platsbesök/besiktningar redan genomförs i dagsläget för särskilda typer av arbeten. Willhems leverantörer är exempelvis skyldiga att efterleva vår uppförandekod för leverantörer, som säkerställer att lagar och regler, FN's Global Compact principer samt verksamhetens policyer och riktlinjer efterlevs.	 Utveckling →
Informations- och IT-säkerhet I dagens värld är informations- och IT-säkerhet en stor risk. I likhet med många andra bolag så har Willhem ett behov av välfungerande och säkra IT-systemstöd. Verksamhetens information, i fysisk eller digital form, är en värdefull tillgång som behövs skyddas från alla typer av hot. Bristande IT-säkerhet kan leda till skadat anseende eller eventuella ekonomiska sanktioner.	Willhems policy för IT och digitalisering fastställer särskilda principer för IT- och digitaliseringsprojekt i syfte att effektivisera och säkerställa att man ser till bolagets bästa. Policyn uppdateras och fastställs av styrelsen årligen. Willhem bevakar marknaden noga inom området IT-säkerhet för att säkerställa att våra miljöer är skyddade med den senaste tekniken. Willhem arbetar även löpande med att säkerställa att alla medarbetare har en hög grad av säkerhetsmedvetande genom exempelvis utbildning inom cybersäkerhet och intern kommunikation. Riskanalyser och Business Impact Assessments genomförs för respektive system och verksamheten har utsett systemägare och informationsägare som tar ansvar för relevanta system och data.	 Utveckling →

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

-  Låg prioritet
-  Medelhög prioritet
-  Hög prioritet

Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:

- ↓ Lägre
- Oförändrat
- ↑ Högre

RISKHANTERING

Omvärld

RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
Kapitalmarknaden Willhem är verksam i en kapitalintensiv bransch där det finns olika typer av finansiella risker som verksamheten inte kan kontrollera; såsom utmaningar med att få finansiering, ränterisk och högre finansieringskostnader. Förändringar på kapitalmarknaden kan leda till ökade kostnader och ha betydande påverkan på bolagets resultat.	I syfte att hantera denna risk görs löpande omvärldsbevakning och rapporteringar. Verksamheten strävar även efter att upprätthålla flera finansieringskällor och arbeta med flera kreditgivare. För att hantera risker har Willhem lånelöften från banker och ägare. Inom de närmaste 12 månaderna har bolaget även outnyttjade teckningsåtaganden och kreditlöften. För att hantera ränterisken nyttjas räntederivat i syfte att säkra kreditkostnaderna och kontrollera kassaflödet.	 Utveckling 
Lagar och regler Förändringar i lagstiftning och nya myndighetsbeslut kan potentiellt ha stor påverkan på verksamheten och dess framtida möjligheter, till exempel kan en förändring i skattelagstiftningen påverka Willhems skattekostnad. Förändrad reglering eller bristande regelefterlevnad kan resultera i negativ ekonomisk effekt, sanktioner eller påverka förtroendet för verksamheten.	I syfte att minimera denna risk så följer Willhem utvecklingen i lagstiftning, branschpraxis och de prejudikat som finns. Inför ny eller förändrad lagstiftning förbereder bolaget sig i god tid och juridisk eller annan extern expertis anlitas när det krävs. Willhem strävar efter att vara ett aktivt och ansvarsfullt fastighetsbolag genom att bland annat delta i debatter, på egen hand eller genom branschorganisationer. Bolagets värdegrund upprätthålls genom exempelvis regelbundna utbildningar och tydliga styrdokument vilket säkerställer att verksamheten har professionella medarbetare med hög etik.	 Utveckling 
Klimatförändringar Klimatförändringarna utgör en stor risk för mänskligheten ur ett globalt perspektiv. För oss som bolag kan extrema väderhändelser, såsom skyfall, storm och stora svängningar i temperaturen till följd av globala klimatförändringar riskera att leda till skador på våra fastigheter. Konsekvenserna av klimatförändringar kan, för Willhem, leda till ökade kostnader för att bygga och utveckla fastigheterna samt att fastigheterna på sikt inte är konkurrenskraftiga.	Willhem bevakar omvärlden noggrant och driver verksamheten med ett långsiktigt miljömässigt hållbart perspektiv. Försiktighetsprincipen nyttjas, där miljölagstiftningen ses som ett minimikrav i den löpande verksamheten och i verksamhetens relationer med leverantörer/entreprenörer. Willhem arbetar löpande med beståndsplanering för att öka våra fastigheters motståndskraft mot extrema vädersituationer. Olika analyser genomförs, aktiv omvärldsbevakning bedrivs och myndighetskrav och prognoser efterlevs.	 Utveckling 
IT-attacker/ransomware En särskild typ av händelse som är högaktuell i dagens omvärld är IT-attacker. Det finns en risk att Willhem blir utsatt för ransomware/IT-attack vilket kan medföra att våra system och/eller datorer blir infekterade och/eller låsta med följd att datorer/system inte är tillgängliga. Detta skulle innebära att verksamheten stannar av under viss tid vilket är negativt för Willhem ur flera perspektiv.	Willhem bevakar marknaden noga inom området IT-säkerhet för att säkerställa att våra miljöer är skyddade. Tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder uppdateras löpande och vidare utbildas vår personal kontinuerligt inom IT-säkerhet för att öka medvetandet om de risker som föreligger. Willhem går löpande igenom verksamhetens IT-risker och ser över säkerheten på nya lösningar.	 Utveckling 

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

-  Låg prioritet
-  Medelhög prioritet
-  Hög prioritet

Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:

-  Lägre
-  Oförändrat
-  Högre

FASTIGHETER & FÖRVALTNING

Fastigheter & förvaltning

Willhem tar ställning till olika parametrar i sin investeringsstrategi. Fastigheterna ska finnas i attraktiva lägen på tillväxtorter och ha rätt fördelning av lägenhetsstorlek. Det skapar förutsättningar för en effektiv förvaltning och en enklare vardag för kunderna.

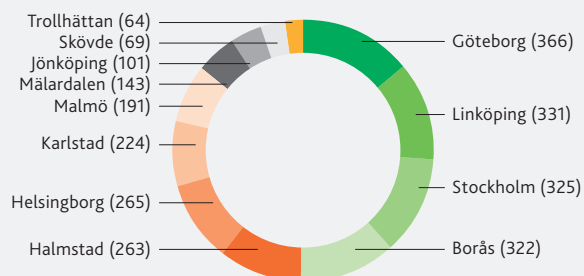


FASTIGHETER & FÖRVALTNING

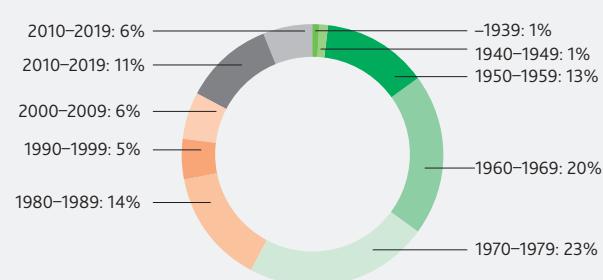
Här finns Willhem

Willhem finns på 13 utvalda orter och är en av Sveriges största privata hyresvärdar. Bolagets fastigheter består till över 90 procent av hyreslägenheter. Resterande ytor utgörs av kontor, butiker, förskolor, äldreboenden och parkeringar.

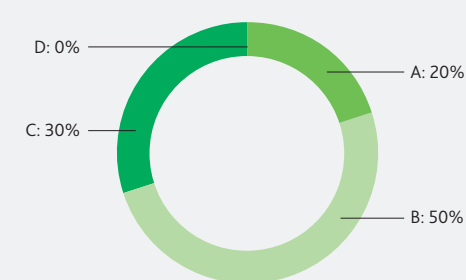
HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR



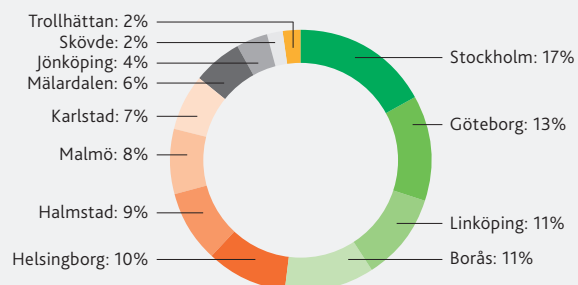
MARKNADSVÄRDETS FÖRDELNING PER VÄRDEÅR, %



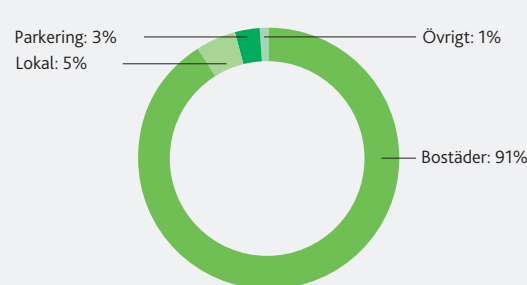
MARKNADSVÄRDETS FÖRDELNING PER LÄGE ABCD, %



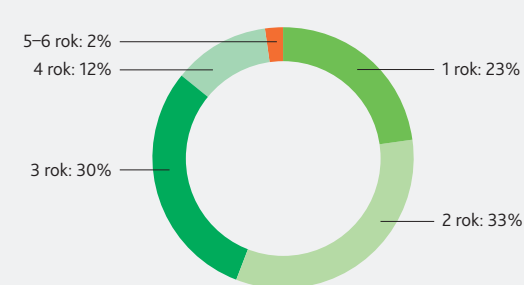
MARKNADSVÄRDE PER OMRÅDE, %



OMSÄTTNING PER INTÄKTSSLAG, %



FÖRDELNING LÄGENHETSSTORLEK, %

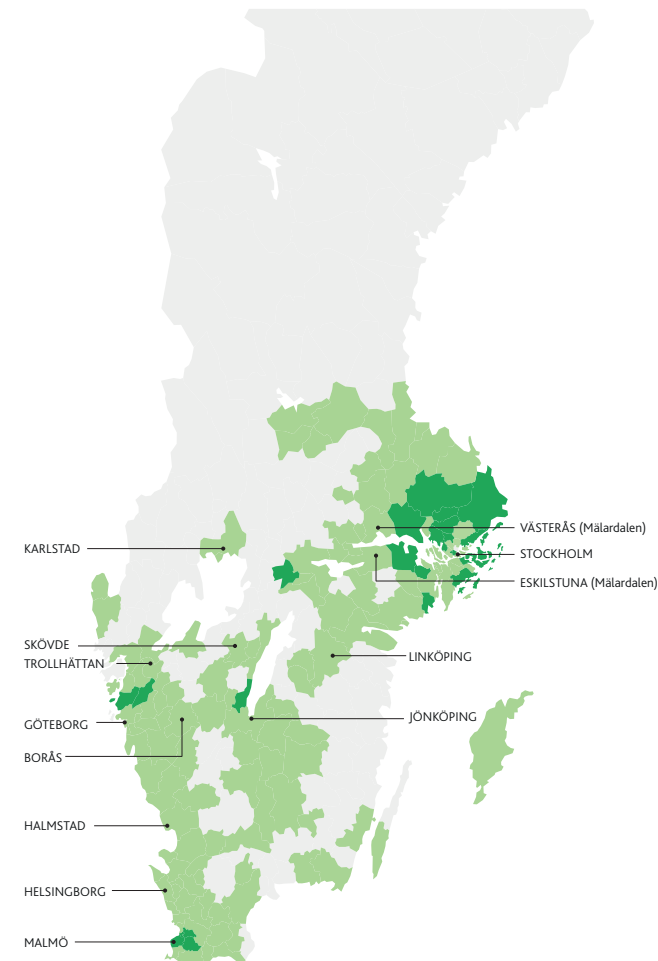


FASTIGHETER & FÖRVALTNING



FASTIGHETSBESTÅNDET

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ek. uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	3 013	184 275	8 932	193 207	98,2	263	5 609
Helsingborg	73	2 448	169 681	14 612	184 293	98,5	265	6 315
Jönköping	19	1 203	59 256	3 206	62 462	99,6	101	2 428
Malmö	55	1 543	107 014	12 314	119 328	99,3	191	4 885
Region Syd	189	8 207	520 226	39 064	559 290	98,7	820	19 237
Borås	152	3 362	214 334	16 038	230 372	98,8	322	6 509
Göteborg	34	4 077	266 342	12 337	278 679	99,3	366	7 693
Skövde	15	821	56 831	1 733	58 564	99,2	69	1 351
Trollhättan	24	730	43 063	7 441	50 504	99,0	64	1 044
Region Väst	225	8 990	580 570	37 549	618 119	99,1	821	16 597
Karlstad	59	2 595	151 497	11 182	162 679	99,2	224	4 214
Linköping	29	3 430	238 157	23 881	262 038	96,1	331	6 422
Mälardalen	12	1 466	90 891	15 936	106 827	97,6	143	3 410
Stockholm	38	3 763	223 562	10 319	233 881	99,7	325	10 006
Region Öst	138	11 254	704 107	61 318	765 425	98,1	1 023	24 052
Summa	552	28 451	1 804 903	137 931	1 942 834	98,6	2 664	59 886



Grön färg visar områden med en befolkningstillväxt 2012–2022 på:

● 16–40 %

● 5–15 %

Källa: SCB

Förvärv och nyproduktion

Willhems bestånd utökas kontinuerligt genom förvärv och produktion av fler lägenheter.

Goda investeringar är en nyckel för att bolaget ska nå sina ekonomiska mål.

Förvärv

Willhem söker främst förvärv på de 13 orter där bolaget idag är verksamt och gärna i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Det som är viktigt att bedöma är läget och potentialen i området, liksom efterfrågan, hyresnivåer och sammansättningen av lägenheter.

Förvärvsobjekten kan vara befintliga fastigheter, byggrätter för bostäder eller nyckelfärdiga bostadsprojekt. Willhem har som ambition att köpa fler byggrätter till följd av den strategiska ambitionen att fånga en större del av förädlingsvärdet i byggprocessen. Willhem utvärderar kontinuerligt de affärsförslag som bolaget får.

De stigande marknadsräntorna har under året minskat aktiviteten på transaktionsmarknaden. Så länge finansieringskostnaden är högre än avkastningen från fastigheten är det svårt att få ihop kalkylerna.

Nyproduktion

Willhem har under de senaste åren byggt upp en egen organisation för nyproduktion som ansvarar för att ta fram och driva projekt. Expansionen av organisationen har anpassats till rådande marknadsförhållanden utan att den långsiktiga ambitionen för den sakens skull har sänkts. Eftersom en stor del av projektportföljen ligger på egen mark har bolaget en god utgångsposition.

Willhem utvärderar kontinuerligt projektmöjligheterna som finns på mark och i byggnader som bolaget redan äger. Det kan till exempel vara att förtäta, bygga om svåruthyrda lokaler till lägenheter, bygga på en outnyttjad parkeringsplats eller att bygga fler våningar på existerande byggnader.

Därutöver analyseras kontinuerligt orterna som Willhem verkar på och kommunernas planer i syfte att identifiera nya möjliga projekt. Bolaget söker planbesked för de egna projekt som har identifierats och deltar också i markanvisningstävlingar.

Under året har fyra projekt med totalt 286 lägenheter färdigställts och överlämnats till förvaltningen. Samtliga projekt levererades fullt uthyrda med hög leveranssäkerhet vad gäller ekonomi, kvalitet och tid.

Willhemhuset

I syfte att säkerställa långsiktigt attraktiva bostäder som uppnår både affärsmål och kvalitativa värden har Willhem definierat Willhemhuset. Det är en samlad beskrivning av

bolagets ambitioner inom nyproduktion i frågor om utformning, innehåll, kvalitet, estetik, hållbarhet och genomförande. Bland annat innebär det att nya byggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, vilket ställer högre krav på miljö och inomhusfaktorer som ljudmiljö och ventilation. Byggnaderna som beställs enligt Willhemhusets riktlinjer kommer kontinuerligt att utvärderas i syfte att hitta förbättringar.

PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Planerad inflyttning
Valsverket 5	Eskilstuna	Nyproduktion ¹⁾	337	14 604	487	403	Q2 2022 – Q4 2023
Guldfisken 10	Linköping	Lokalkonvertering	106	3 821	109	93	Q2 2023
Kolartorp 1:394	Haninge	Nyproduktion ¹⁾	135	5 638	255	208	Q2 – Q3 2023
Kallhäll 9:4	Järfälla	Nyproduktion	34	2 396	85	27	Q3 2023
Karmen 5	Karlstad	Nyproduktion	78	3 900	140	28	Q2 2024
Smedjan 2	Ursvik	Nyproduktion ¹⁾	232	10 334	662	225	Q2 – Q3 2024
Kviberg 28:4	Göteborg	Nyproduktion	50	1 792	90	4	Q3 2024
Summa pågående			972	42 485	1 828	988	

FÄRDIGSTÄLLDA NYPRODUKTIONSPROJEKT UNDER 2022

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Färdigställt
Vildkatten 3	Jönköping	Nyproduktion	54	1 776	Q1 2022
Kronojägaren 2	Karlstad	Påbyggnad	43	1 380	Q3 2022
Viksjö 2:595	Järfälla	Nyproduktion	32	1 554	Q3 2022
Kolartorp 1:395	Haninge	Nyproduktion ¹⁾	157	4 255	Q4 2022
Summa färdigställda			286	8 965	

1. Förvärvat nyproduktionsprojekt

Fastighetsutveckling och förvaltning

Willhem analyserar varje år alla fastigheter för att kartlägga behovet av åtgärder och för att identifiera nya möjligheter. Välskötta fastigheter och välfungerande processer är grunden för nöjda kunder.

Bestandsplanering

Processen där varje fastighet analyseras för att identifiera behov av åtgärder och nya möjligheter kallas för bestandsplanering. Den utgör grunden för alla åtgärder som vidtas i Willhems fastigheter och genomförs årligen gemensamt med flera delar av organisationen. Utgångspunkten är att upprätta projektplaner för att långsiktigt utveckla varje fastighet.

Energibesparande åtgärder är ett stort fokus eftersom det både sänker energikostnaderna och klimatutsläppen. Det kan röra sig om byte av fönster, isolering av vindar eller installation av bergvärme och solceller. Möjligheter att bygga fler lägenheter identifieras också under bestandsplaneringen.

Under 2022 gjordes en klimatkartläggning på varje ort i syfte att identifiera fastigheter som löper risk att översvämmas vid kraftiga skyfall, likt de som drabbade Gävle 2021. Förebyggande åtgärder som till exempel att kontrollera att det inte ligger löv på brunnar och dylikt ingår nu i den dagliga ronderingen.

Löpande åtgärder som krävs för att hålla husen i gott skick identifieras också i planeringen. Taken inspekteras till exempel regelbundet med drönare. Under året har stort fokus legat på att förebygga vattenskador med underhållsåtgärder, vilket har gett resultat i form av lägre skadekostnader. Det rör sig om relining av avlopp, åtgärd av tak och fasader där regnvatten trängit in och dräneringar som genomförs innan skador uppstår.

Fokusområden

Willhem identifierar löpande fokusområden där åtgärder sätts in för att höja kunskapsnivån i organisationen. Syftet är skapa mervärde för kunderna med de åtgärder som genomförs. Två områden från senare år är utemiljöer och arkitektoniska värden. För båda togs program som innehåller koncept och manualer fram tillsammans med experter. För utemiljöer innehöll det allt från instruktioner för skötsel till val av växter medan det arkitektoniska beskrev riktlinjer för hur renoveringar ska genomföras för att bevara byggnadens karaktär.

Fastighetsteknik

Willhem söker aktivt efter sätt att förbättra verksamheten genom att installera teknik i fastigheterna. Det kan handla om att energioptimera, effektivisera förvaltningen, skapa värde för kunderna eller för att erbjuda nya tjänster. Idéer provas först i pilotprojekt för att säkerställa att det finns en nytta.

En sak som utvärderas nu är lägenhetsdörrar med digitala lås. Det gör det möjligt för kunden att ge access till lägenheten för till exempel hemstädning. Ett annat exempel är AI-styrning av värmesystem som under året har börjat rullas ut i alla Willhems byggnader. Läs mer på sidan 20.

Digitaliserade processer

Willhem har som mål att alla byggnader och bostäder ska vara uppkopplade och kommunicera självständigt med både teknisk utrustning och kunden.

En förutsättning är att bygga en gemensam IT-plattform där data från hela bolaget kan samlas för att sedan användas av olika delar av verksamheten, till exempel ekonomi eller teknisk förvaltning. Just nu genomförs ett stort projekt där en helt ny struktur byggs från grunden för att säkerställa flexibilitet och skalbarhet. Det är viktigt, inte minst eftersom datamängderna ökar kraftigt med införandet av fastighetsteknik.

I framtiden kommer det möjliggöra avancerad analys och algoritmisk hantering av data i syfte att hitta sätt att effektivisera och förbättra verksamheten.



Willhem har som mål att alla byggnader och bostäder ska vara uppkopplade och kommunicera självständigt med både teknisk utrustning och kunden.

ENERGIANVÄNDNING

Solhybrid- och bergvärmesystem gör skillnad i Trollhättan

På Stora Håjumsgatan 8 i Trollhättan ligger fastigheten Oxen 5. Husen som stod färdiga 1939 värmdes upp med fjärrvärme och förbrukade 148 kWh per kvadratmeter och år i inköpt energi. Det ville Willhem ändra på.

– Vi gick ut med ett lite annorlunda underlag. Vi specificerade inget särskilt system eller lösning utan gav bara förutsättningarna och vad vi ville uppnå. Sen fick entreprenörerna komma med förslag, säger Josef Gotlén, teknisk förvaltare på Willhem i Trollhättan.

Av förslagen som kom in stack ett ut. En kombinerad solhybrid- och bergvärmelösning. Värmen som upp-

står när solen skiner på solcellerna tas om hand och används för att "ladda" borrhålen för bergvärmen. Det gör både solcellerna och bergvärmen effektivare.

– En vanlig åtgärd för att minska den inköpta energin är att installera bergvärme. Köper du 1 kWh el får du ut kanske 3 kWh värme, på grund av pumpens så kallade COP-tal (Coefficient of Performance). Problemet är att få plats med borrhålen, särskilt inne i stan, säger Josef Gotlén.

Rekommendationen är att det ska vara minst 20 meter mellan varje borrhål, annars kan de "stjäla" värme från varandra.

– Eftersom den här lösningen "laddar" borrhålen med värme, kan de ligga tätare ihop. Då blir det möjligt att borra tillräckligt med hål för att värma en större byggnad med bergvärme, säger Josef Gotlén.

Resultaten, både i termer av inköpt energi och ekonomiskt, har varit mycket bra.

– Hela systemet har gått i ett år nu och vi är nere på 76 kWh per kvadratmeter i inköpt energi, vilket är en

minskning med nära 50 procent.

Solcellsanläggningen bidrar med att sänka energianvändningen med 5,5 kWh/kvm och överskottet på 4 500 kWh säljs ut på nätet. Det är bättre än vi hade trott. Återbetalningstiden beror ju lite på hur höga energipriserna är, men vi hade räknat med cirka 15 år. Med de här resultaten kommer den bli kortare, säger Josef Gotlén.



En minskning med
nära 50 procent.

FASTIGHETER & FÖRVALTNING

Enkel vardag för kunden

Målet för förvaltningen är att skapa en enkel vardag för kunderna. Gemensamma processer och en tydligt definierad kundresa är utgångspunkter för arbetet.

Tydliga kundprocesser

Willhem har lokala förvaltningsorganisationer som arbetar utefter tre företagsgemensamma kärnprocesser: uthyrning, service och skötsel. Det processorienterade arbetssättet säkerställer hög kvalitet och möjliggör kontinuerliga förbättringar då de olika lokala organisationerna kan jämföra sig med och lära av varandra.



Kundresan

För att säkerställa att kunderna alltid får en positiv upplevelse har Willhem strukturerat upp kundresan i fem tydligt definierade skeden. Det underlättar analys och förbättringar av de olika typerna av kundkontakter. Willhems mål är att kunderna ska bli lojala och välja att bo kvar länge. I dagsläget bor en genomsnittskund fem år innan de flyttar vidare.

Söker

Alla är välkomna att söka en lägenhet hos Willhem. Processen ska vara effektiv med transparent information till de sökande. Lediga objekt annonseras på Willhems hemsida. Lägenheterna visas genom digitala rundturer i den specifika bostaden. I vissa fall läggs även lägenheter ut på andra marknadsplatser. För att nå ut bredare arbetas det aktivt med marknadsföring.

Finner och flyttar in

Vid inflyttning ska bemötandet vara välkomnande. Det innefattar allt från nyckelutlämning och inflyttningsgåva till välkomstinformation och att lägenheten är välstädad. För att underlätta processen används nu bland annat digital signering av hyreskontrakt. Kundens upplevelse av inflyttningen följs upp i enkäter.

Vardagsliv

Trivsamt och hög service ska präglade vardagslivet hos Willhem. I det ingår bland annat att hålla rent och snyggt runt och i byggnaderna samt att ge snabb och tydlig återkoppling vid felanmälningar och frågor. Fastigheterna ronderas dagligen för att upptäcka och åtgärda fel innan kunderna hinner felanmäla och för att följa upp hur upphandlade entreprenader inom till exempel städning sköts.

Nya möjligheter

Livet förändras med tiden och bostadsbehoven med det. Kunder informeras därför om möjligheterna och uppmuntras att flytta internt. Willhem ger förtur till vissa lägenheter som Willhemlyftet och i utvald nyproduktion.

Flyttar ut

Willhem är måna om ett bra avslut så att ett hejdå kan bli ett på återseende. Tydlig information i utflyttningsprocessen är en nyckel för att kunden ska lämna med en bra känsla. Kundupplevelsen följs upp genom enkäter.



SÖKER

FINNER OCH
FLYTTAR IN

VARDAGSLIV

NYA
MÖJLIGHETER

FLYTTAR UT

WILLHEM LOGISTICS

Koordinerat grepp kring materialförsörjning

2022 blev ännu ett händelserikt år. Efter pandemin, med alla störningar den bar med sig för byggmaterialbranschen, kom ett krig i Europa. Rysslands invasion av Ukraina var ett hårt slag mot en marknad som ännu inte hade återhämtat sig.

– Och därefter kom elpriserna... Vi försöker parera allt på olika sätt, så en sak vi gjorde under sommaren var att ta ett större grepp runt vår materialförsörjning genom att starta ett nytt bolag: Willhem Logistics, säger Willhems fastighetsutvecklingschef Magnus Åkerskog.

Bolaget kommer främst att jobba med inköp av strategiska material, bland annat ytskikt som golv, kakel och klinker, till Willhemlyften, som görs i cirka 1 000 lägenheter varje år. Då lyften görs efter att en hyresgäst lämnar och en ny flyttar in, finns det bara ett begränsat antal renoveringsmöjligheter varje år.

– Vi vill inte hamna i en situation där vi inte kan göra ett Willhemlyft på grund av brist på material. Det vore dåligt för kunden, som inte får sin nya lägenhet renoverad, och för oss. Därför ville vi jobba mer strategiskt med inköpen, säger Magnus Åkerskog.

Tanken är att köpa in i större volymer och skaffa sig en buffert. Hur stor den blir är en avvägning. Arbetet, som inleddes under sommaren, har redan dragit till sig intresse.

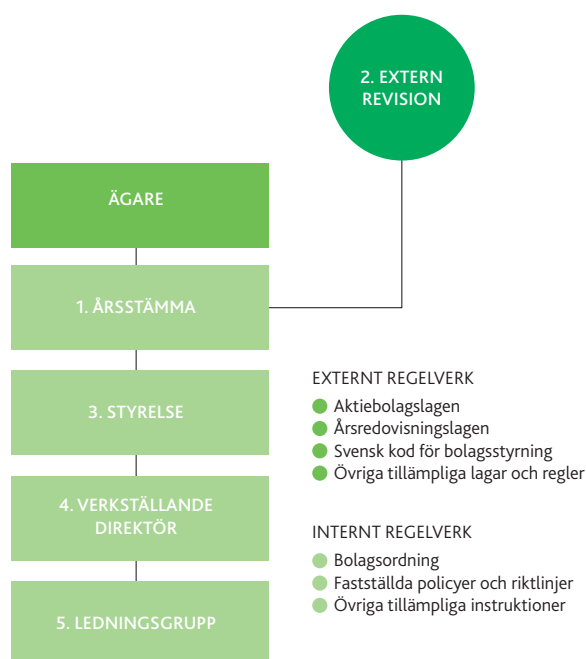
– Det är många i branschen som är nyfikna och har hört av sig. Vi är fortfarande i uppstartsskedet. Vi har börjat jobba med inköpsplanering och har tecknat avtal med en lager- och logistikpartner, säger Magnus Åkerskog.

Vi vill inte hamna i en situation där vi inte kan göra ett Willhemlyft på grund av brist på material.



Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilka ägaren direkt eller indirekt styr bolaget. Styrningen regleras främst av bolagsordningen, aktiebolagslagen och annan svensk lagstiftning, börsens regelverk, interna policyer och riktlinjer samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden är kompletterande till lagar och regelverk och är normgivande för bolagsstyrningen. Normerna är inte tvingande men bygger på principen att eventuella avvikelser ska anges och förklaras.



Willhem AB är ett svenskt publikt bostadsbolag med fastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige. Av bolagsordningen framgår att bolaget ska, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig förvaltning samt att bolagets säte är Stockholm. Bolaget ägs av Första AP-fonden och är ett av de ledande privata bostadsbolagen i Sverige. Det övergripande uppdraget från ägarna är att driva och utveckla bolaget långsiktigt med höga ambitioner vad gäller lönsamhet, hållbar förvaltning och hyresgästfokus. För att säkerställa detta krävs en styrning med tydlig ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse, verkställande direktör och andra intressenter. Tydliga strukturer och processer behövs för att styra verksamheten. Den övergripande styrningsstrukturen framgår av bilden till vänster och förklaras under respektive avsnitt.

1. Årsstämma

Ägarnas inflytande i bolaget utövas vid bolagsstämma. Årsstämma hålls en gång per år och kallelsen ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före årsstämman. Då ägarkretsen är begränsad sker kallelse endast via e-post om samtliga aktieägare är överens om det.

Vid årsstämman ska styrelse samt revisor väljas och arvoden för dessa fastställas. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter, med högst sju (7) styrelsesuppleanter. Vidare

fastställs resultat- och balansräkning på årsstämman och beslut tas om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen. Extra bolagsstämma kan hållas vid behov.

Willhem har inte någon valberedning, vilket är en avvikelse från Koden. Anledningen är den begränsade ägarkretsen, som gör att ett särskilt utsett organ av ägaren inte anses behövas. Nomineringen av styrelseledamöter hanteras av ägaren i samråd med styrelsens ordförande.

Som ett stöd för nomineringen av ledamöter har bolaget en mångfaldspolicy. Styrelsen sammansättning ska vara präglad av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet, oberoende och bakgrund. En jämn könsfördelning och diversifierad åldersstruktur eftersträvas.

Willhems senaste årsstämma hölls den 12 maj 2022. Samtliga aktier var representerade på stämman. Räkenskaper för 2021 fastställdes och styrelseledamöter samt verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Vid årsstämman omvaldes Fredrik Wirdenius, Johan Temse, Christel Armstrong Darvik, Ragnhild Backman och Anders Ahlberg att fortsätta som ledamöter intill slutet av nästa årsstämma. Till styrelsens ordförande valdes Fredrik Wirdenius.

Med hänsyn till den begränsade ägarkretsen publiceras varken kallelse till eller protokoll från bolagsstämman på Willhems webbplats, vilket är en avvikelse från Koden.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

2. Extern revision

Bolaget ska ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter. Till revisor, samt i förekommande fall revisorssuppleant, ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. De valda revisorerna granskar årsredovisning, koncernredovisning, delårsrapport januari-september och bokföring för Willhem AB (publ). Vidare granskar de styrelsens arbete och verkställande direktörens förvaltning och dotterbolagens årsredovisningar samt avger revisionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med Aktiebolagslagen och god revisionssed i Sverige.

Vid årsstämman i maj 2022 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som byrå, med Bengt Kron som huvudansvarig revisor samt Ulrika Ramsvik som medpåskrivande revisor. Revisionsteamet har under året haft löpande kontakt med bolaget utöver de granskningar som genomförts. Styrelsen har träffat revisorerna två gånger för avrapportering av förvaltnings- och bokslutsrevision. För mer information avseende arvoden och ersättningar till revisorerna, se not 7.

3. Styrelse

Styrelsen är övergripande ansvarig för organisation och förvaltning av Willhems verksamhet så att ägarens mål med verksamheten uppfylls. Det innebär att styrelsen ansvarar för bolagets angelägenheter enligt den svenska aktiebolagslagen samt beslutar i frågor av övergripande strategisk och ekonomisk betydelse. Däri ingår beslut om större investeringar och avyttringar. Styrelsen fastställer affärsplan med tillhörande ekonomisk plan och årsbokslut. Styrelsens arbete regleras genom en årligen fastställd arbetsordning.

Arbetsordningen innehåller instruktioner om styrelsens ansvarsområden samt instruktioner som reglerar styrelsemötena avseende bland annat dagordning, beslutsförhet, närvaro, protokoll och jävsfrågor. Arbetsordningen innehåller också arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. Utvärdering av styrelsens arbete sker årligen genom att styrelsens ordförande initierar, med särskilda frågor som underlag, förberedda diskussioner och samtal om styrelsens arbete under året. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsen har under 2022 genomfört nio styrelsemöten, varav ett konstituerande. I juni hade styrelsen ett heldags-

möte som behandlade strategifrågor. De ordinarie styrelsemötena har följt en i styrelsens arbetsordning fastlagd agenda med minst följande fasta punkter för ordinarie styrelsemöten:

- a) genomgång av protokoll från senaste styrelsesammanträdet
- b) rapport om bolagets verksamhet
- c) finansiell rapportering
- d) rapport om viktigare beslut fattade av verkställande direktör sedan föregående styrelsesammanträde
- e) rapport om eventuella tvister eller förlustrisker.

Styrelsen har under året fastställt övergripande mål för bolagets verksamhet, beslutat om större investeringar, förvärv och finansieringsfrågor. Styrelsens och verkställande direktörens arbetsordningar, policyer och riktlinjer för styrning av bolaget har fastställts. Några gånger per år förläggs styrelsemöten till något av bolagets orter. Syftet är att skapa god kunskap om bolagets fastighetsbestånd och kunskap om specifika förutsättningar på besökt ort.

Styrelsens arbete avseende revision och ersättningar

Willhem har inte något revisions- eller ersättningsutskott, vilket avviker från Kodens grundregler. Styrelsen som helhet har kunskap och kompetens inom olika områden och finner det mer ändamålsenligt att hantera dessa frågor inom det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsen uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen och Koden, på bolag där beslut finns om att inte inrätta sådana utskott.

De uppgifter som åligger ett revisionsutskott och som styrelsen i Willhem ansvarar för är att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering
- hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster
- biträda vid upprättandet av förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Styrelsemöten och närvaro 2022

	Invalid	Oberoende		Styrelsemöten
		I förhållande till bolaget och ledningsgrupp	I förhållande till bolagets större ägare	
Fredrik Wirdenius	2020	Ja	Ja	9/9
Johan Temse	2019	Ja	Nej	9/9
Christel Armstrong Darvik	2019	Ja	Ja	9/9
Ragnhild Backman	2021	Ja	Ja	9/9
Anders Ahlberg	2021	Ja	Ja	9/9

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

De huvudsakliga uppgifter som åligger ett ersättningsutskott och som styrelsen i Willhem ansvarar för är att:

- bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen
- följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Bolagets principer för ersättningar till ledande befattningshavare inklusive bolagets verkställande direktör följer de av regeringen den 27 februari 2020 beslutade »Statens ägar-policy och principer för bolag med statligt ägande 2020«. Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. En avvikelse avseende upplysning om ersättning för enskilda ledande befattningshavare tillåts med hänsyn till personlig integritet. På årsstämman 2022 beslutades att ordförande ska

erhålla 575 tkr i arvode per år och övriga ledamöter ska erhålla 210 tkr per år, med undantag för styrelseledamot som är ägarrepresentant.

Ersättning till verkställande direktör och övriga ledningsgruppen består enbart av fast lön och inga rörliga ersättningar. För mer information om löner och andra ersättningar, se not 8.

För närmare presentation av styrelsens ledamöter, se sid 48.

4. Verkställande direktör

Styrelsen utser verkställande direktör och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören. I instruktionen anges att verkställande direktör ansvarar för att leda företagets verksamhet och ansvarar för den finansiella rapporteringen. Styrelsen har vidare utsett en vice verkställande direktör för bolaget.

5. Ledningsgrupp

Verkställande direktör tillsammans med de chefer som är direkt underställda den verkställande direktören bildar Willhems ledningsgrupp. Förutom verkställande direktör ingår nio personer i ledningsgruppen. Dessa har ansvar för funktionerna fastighetsförvaltning, nyproduktion, finans/transaktion/hållbarhet, ekonomi, IT- och digitalisering, HR samt kommunikation och marknad. Bolagets huvudkontor finns i Göteborg.

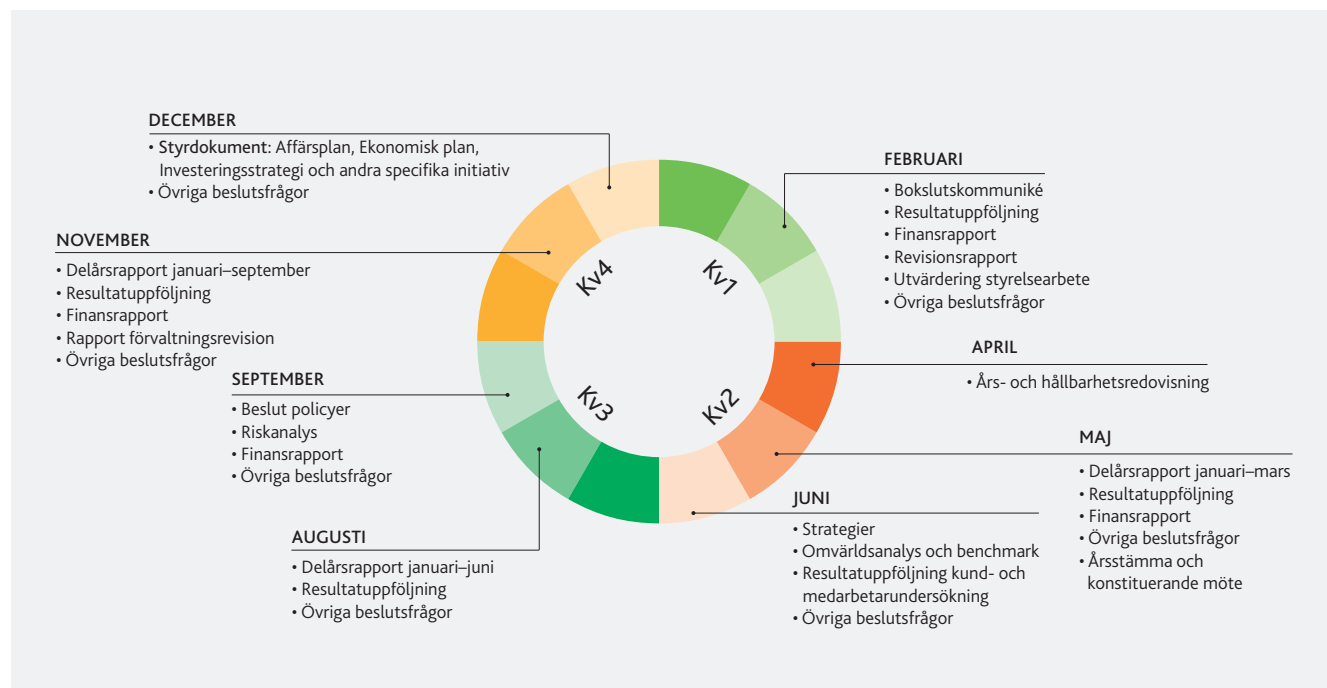
Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att hantera företagsövergripande strategiska och operativa frågor. Under 2022 har ledningsgruppen haft fem ledningsgruppsmöten. Utöver ordinarie ledningsgruppsmöten har ledningen haft fem strategimöten samt ett antal affärsplanedagar. Förutom löpande verksamhets- och ekonomisk uppföljning, behandlas bland annat förvaltningsfrågor, fastighetstransaktioner, finansiering, investeringar, hållbarhetsfrågor och andra strategiska områden.

Bolagets planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer årsplanen för styrelsen arbete. Affärsplaneringen startar med ledningsgruppens strategidagar under våren och avslutas med en företagsövergripande affärsplan för de kommande fem år som beslutas av styrelsen i december. I affärsplanen formuleras övergripande kort- och långsiktiga mål inom olika områden samt strategier för att nå målen. Förutom den företagsövergripande affärsplanen tar respektive förvaltningsområde fram en affärsplan för sin ort med lokala mål och strategier. Uppföljning av mål görs löpande under året. En årlig företagsövergripande riskanalys genomförs där de väsentligaste riskerna identifieras.

För presentation av Willhems ledningsgrupp, se sid 49–50.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar, i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Koden, för den interna kontrollen i bolaget. Detta avsnitt beskriver hur den interna kontrollen, avseende den finansiella rapporteringen, fungerar. Beskrivningen innehåller inte några uttalanden med avseende på kvaliteten på den interna kontrollen. Beskrivningen har heller inte granskats av bolagets revisorer.



Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för såväl styrelsen som verkställande direktör. Styrelsens arbetsordning reglerar ansvar och arbetsfördelning. Styrelsen har beslutat att hela styrelsen utgör revisions- och ersättningsutskott. Bolaget har ingen valberedning till följd av den begränsade ägarkretsen, utan nominering av styrelseledamöter hanteras av ägaren i samråd med styrelsens ordförande.

Styrelsens kontroll sker genom fastställande av ett antal styrdokument:

- Vd-instruktion
- Besluts- och attestordning
- Policyer
- Affärs- och ekonomiskplan

Utifrån styrdokumenterna ansvarar verkställande direktören för att utforma och upprätthålla system och processer för att minimera risker i verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom ovan styrdokument finns riktlinjer, uppförandekoder, delegationsordningar, rollbeskrivningar och andra instruktioner som reglerar alla medarbetares ansvar och befogenheter. Standardiserade rutiner för styrning och rapportering finns.

Väsentliga affärsprocesser har kartlagts och dokumenterats för att säkerställa en god kontrollmiljö. Uthyrning, inköp, avisering och bokslut är exempel på processer som dokumenterats. Utveckling och uppföljning av processerna görs kontinuerligt i syfte att förbättra och effektivisera kontrollen av den finansiella rapporteringen och styrningen av verksamheten.

Riskbedömning

Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen hos Willhem syftar till att identifiera och utvärdera de mest väsentliga risker som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Riskbedömning görs årligen som en del av bolagets affärs- och verksamhetsplanering. Förutom en årlig riskanalys på företagsövergripande nivå genomförs regelbundet riskanalyser även på processnivå.

Kritiska riskområden för den finansiella rapporteringen är poster där värdena i transaktionerna är stora eller processen mycket komplex med behov av en stark intern kontroll. Tre viktiga riskområden är fastighetsvärdering, investeringar/projekt och finansieringsverksamhet.

Fastighetsvärdering

Värderingen av fastigheter styrs av en policy för värdering som årligen beslutas av styrelsen. Av policyn framgår bland annat att bolaget ska genomföra kvartalsvisa värderingar. Vid varje årsskifte ska hela fastighetsbeståndet värderas av externa värderare. Övriga kvartal görs interna värderingar, där avstämning med värderingsfirmorna sker i enlighet med värderingsprocessen.

Fastighetsvärdering innehåller antaganden och bedömningar varför avstämning med externa värderingsfirmor tillsammans med bolagets egna kvalificerade analyser och bedömningar är viktigt för att korrekt kunna redovisa fastigheternas marknadsvärden. Utöver detta utför styrelsen årligen en kontroll av fastighetsvärdena genom en av styrelsen utsedd ledamot som värderingsgranskare.

Investeringar/projekt

Under 2022 har bolaget investerat totalt 1 966 Mkr varav 1 284 Mkr avser befintligt fastighetsbestånd samt 682 Mkr avser nyproduktion. För att minimera investerings- och projektrisker samt säkerställa en rimlig avkastning har bolaget en process för att starta projekt. Processen kräver noggranna beräkningar och dokumentation. Upphandlingar styrs av bolagets policy och riktlinjer för inköp. Av besluts- och attestordning framgår vem som slutligt godkänner en investering eller projekt beroende på storleken på belopp. Stora investeringar beslutas alltid av styrelsen likaså nyproduktionsprojekt.

Finansieringsverksamheten

Bolaget är verksam i en kapitalintensiv bransch vilket medför olika finansiella risker. De främsta riskerna är refinansierings- och ränterisk. All finansieringsverksamhet i bolaget styrs av en finanspolicy, som styrelsen fastställer årligen. Rapportering av finansverksamheten med tillhörande compliance rapport sker på varje styrelsemöte under året.

Övriga riskområden

Övriga riskområden som analyseras kontinuerligt för att säkerställa effektiva kontroller är:

- Uthyrning
- Inköp
- Skatt
- IT-miljö
- Bokslutprocessen

Risker i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Kontrollaktiviteter

Olika typer av kontrollaktiviteter finns för att förhindra att fel uppstår. Kontrollerna kan vara såväl systemsatta som manuella och görs både på företagsövergripande nivå men också på områdes- och processnivå. Kontroller utförs av olika roller i bolaget, vilket skapar en förståelse för de risker som kan uppstå.

Processer och rutiner är standardiserade och bolaget har en tydlig ansvarsfördelning inom ekonomi- och finansfunktionen vad gäller framtagandet av de finansiella rapporterna. Uppföljning och analys av resultat, budget/prognos och nyckeltal görs varje månad. Rapportering till styrelsen sker kvartalsvis. Processbeskrivningar och rapporteringsrutiner utvärderas och utvecklas kontinuerligt. Den finansiella rapporteringen är ständigt föremål för prövning.

Ekonomi- och finansfunktionen har ett ansvar att vid behov anpassa processerna och rutinerna för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen, samt att lagar och externa krav följs. Genom kontroller begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen.

Information och kommunikation

Den finansiella informationen förmedlas genom Willhems årsredovisning och delårsrapporter samt genom bland annat bolagets webbplats. Information som lämnas ska vara rak, tydlig och enkel. En kommunikationspolicy med tillhörande riktlinjer är framtagen för att säkerställa att den finansiella informationen förmedlas på ett korrekt sätt till bolagets intressenter. Ledningen ansvarar för att informera berörda chefer om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Varje chef har sedan ansvar för att löpande informera om de regler och policyer som alla medarbetare har att förhålla sig till. Alla styrdokument finns tillgängliga på Willhems intranät och all nyanställd personal genomgår ett introduktionsprogram.

Uppföljning

Willhems styrelse har det övergripande ansvaret för att uppföljningen av den interna styrningen är ändamålsenlig och effektiv utifrån fastställda policyer och riktlinjer. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, ledning samt ekonomi- och finansfunktion utför. Styrelsen får regelbundet rapportering om hur bolagets arbete med intern kontroll utvecklas. Affärsplanens strategiska och övergripande operativa mål följs upp kvartalsvis av styrelsen. Uppföljning sker också utifrån den externa revisionen som görs av bolagets revisorer. Revisorernas iakttagelser rapporteras till styrelse, ledning och övriga berörda medarbetare.

Revisorsyttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i Willhem AB (publ),
org.nr 556797-1295

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 43–47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 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 revisions-sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 20 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Styrelse



FREDRIK WIRDENIUS
Ordförande

Styrelseuppdrag, rådgivande konsult.

Född 1961.

Utbildning Civilingenjör, KTH Stockholm 1986.

Övriga styrelseuppdrag

Styrelseledamot i Scandic Hotels Group AB, AxFast AB och Stiftelsen Nobel Center. Styrelseordförande i Assemblin Group AB och Hållbo AB.

Tidigare erfarenhet (urval)

Vd i Vasakronan AB och olika chefsbefattningar inom Skanska-koncernen.



JOHAN TEMSE
Ledamot

Chef Alternativa Investeringar Första AP-fonden.

Född 1973.

Utbildning Civilingenjör, KTH Stockholm 1998.

Övriga styrelseuppdrag

Styrelseledamot Polhem Infra, Urbanea, First Australia Farmland.

Tidigare erfarenhet (urval)

Aberdeen Asset Management, Standard & Poor's och DTZ.



**CHRISTEL ARMSTRONG
DARVIK**
Ledamot

Styrelseuppdrag, Rådgivning.

Född 1953.

Utbildning Civilingenjör, CTH 1977.

Övriga styrelseuppdrag

Styrelseordförande Stiftelsen Chalmers Tekniska Högskola, Styrelseledamot Chalmersfastigheter AB, Stiftelsen Svenska Mässan Gothia Towers, Sjöräddningssällskapet.

Tidigare erfarenhet (urval)

Koncernchef Stena Fastigheter AB, vd Fastighets AB Tornet.



RAGNHILD BACKMAN
Ledamot

Vd Backmans Fastighetsutveckling AB.

Född 1963

Utbildning Civilingenjör, KTH Stockholm 1986.

Övriga styrelseuppdrag

Styrelseledamot i Diös Fastigheter, ÖviksHem, Fastighetsägarna Sverige AB. Styrelseordförande i Almi Företagspartner Mitt.

Tidigare erfarenhet (urval)

Förvaltningschef Piren AB.



ANDERS AHLBERG
Ledamot

Styrelseuppdrag, rådgivande konsult.

Född 1957

Utbildning Civilingenjör, KTH 1981.

Övriga styrelseuppdrag

Inga uppdrag.

Tidigare erfarenhet (urval)

Senior Investment Manager Vasakronan AB, tf. CIO Vasakronan AB, vd Catella Fastighetsekonomi AB, vd VM Fastighetsekonomer AB.

REVISORER

BENGT KRON

PwC

Född 1965.

Urval av övriga uppdrag

Fastighets AB Balder (publ), Bygg Göta AB, Aranäs AB, Sigillet Fastigheter AB, Lansa Fastigheter AB, Derome AB, Götenehus Group AB, Föreningen Västsvenska Handelskammaren, Skandrenting AB.

ULRIKA RAMSVIK

PwC

Född 1973.

Urval av övriga uppdrag

Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Arise AB, Stena Fastigheter AB, RLS Global, New Bubbleroom Sweden AB.

Ledning



MIKAEL GRANATH
Vd

Född 1957.

Utbildning MBA, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 1980.

Tidigare erfarenhet (urval)

Vd Din Bostad Sverige AB, vd Graflunds Invest AB, vd Halmstads Fastighets AB.

Styrelseuppdrag

Styrelseledamot Aspelin Ramm Fastigheter AB, Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Västsvenska Handelskammaren, Fastighetsägarna Sverige AB, Svenska Hus AB.

Aktieinnehav i Willhem 0.



PETER MALMÉN
Finansdirektör och vice vd

Född 1971.

Utbildning Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 2002, Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola 1995.

Tidigare erfarenhet (urval)

Transaktionschef Stena Fastigheter AB, Analyschef Göteborg & Malmö Newsec Analys AB, Controller och tf. Ekonomichef Styrud AB, Projektledare Sweco Projektledning AB.

Aktieinnehav i Willhem 20 000.



HEIDI BLADH
Ekonomidirektör

Född 1972.

Utbildning MBA, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 2002.

Tidigare erfarenhet (urval)

Redovisningschef Fastighets AB Balder, Redovisningschef Din Bostad i Sverige AB.

Aktieinnehav i Willhem 10 000.



RIKARD NORSTRÖM
Nyproduktionschef

Född 1978.

Utbildning BSc Byggnadsteknik, Mälardalens Högskola 2002.

Tidigare erfarenhet (urval)

Byggchef Willhem AB, Fastighetsutvecklare Willhem AB, Projektledare Rotpartner Sverige AB.

Aktieinnehav i Willhem 15 641.



MADELEINE WETTERSTRÖM
Kommunikations- och marknadschef

Född 1966.

Utbildning Media- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Jönköping 1992.

Tidigare erfarenhet (urval)

Chefredaktör HSB Riksförbund, Kommunikatör HSB Göteborg, Informationsansvarig Företagens relationsbyrå AB.

Aktieinnehav i Willhem 0.



ANNA MELLQVIST
IT- och digitaliseringschef

Född 1979.

Utbildning BSc Systemvetenskap, Högskolan Trollhättan/Uddevalla 2001.

Tidigare erfarenhet (urval)

Head of ERP Swedish Match AB, Head of Business Relationship Management Stena Rederi AB, Head of Development ICA Sverige AB.

Aktieinnehav i Willhem 0.

LEDNING



ANNA FLOOD
HR-chef

Född 1969.

Utbildning Linjen för Personal och arbetslivsfrågor, Göteborgs Universitet 1996.

Tidigare erfarenhet (urval) Flood Management AB, HR interim, HR chef Ale kommun, HR chef FlexLink Sweden.

Aktieinnehav i Willhem O.

CATARINA ALTEMENT
Regionchef Syd

Född 1965.

Utbildning DIHM Ekonomi, IHM Business school, 1997.

Tidigare erfarenhet (urval) Redovisningschef Willhem AB, Ekonomichef för kunduppdrag Newsec Asset Management AB.

Aktieinnehav i Willhem O.

JONAS EKSTAM
Regionchef Öst

Född 1963.

Utbildning Hotell och restaurationsutbildning, Schweiz 1985.

Tidigare erfarenhet (urval) Hotelldirektör Scandic, Marknadsområdesansvarig Riksbyggen.

Aktieinnehav i Willhem O.

SUSANNA THOM
Regionchef Väst

Född 1972.

Utbildning Gymnasieingenjör Bygg, Sven Eriksonsgymnasiet 1992.

Tidigare erfarenhet (urval) Fastighetschef Willhem Borås, Verksamhetsutvecklare Willhem AB, Hotellchef First Hotel Grand Borås.

Aktieinnehav i Willhem O.

Slupen 4, Malmö



Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	52
-------------------------------	----

KONCERNEN

Rapport över totalresultatet	53
Rapport över finansiell ställning	55
Rapport över förändring av eget kapital	57
Rapport över kassaflöden med kommentarer	58

NOTER

1. Företagsinformation	59
2. Redovisningsprinciper	59
3. Bedömningar och uppskattningar	60
4. Segmentsrapportering	61
5. Intäkter	62
6. Leasingavtal	62
7. Kostnader fördelade på kostnadsslag	63
8. Anställda och personalkostnader	64
9. Ränte- och finansiella kostnader	65
10. Skatt	66
11. Förvaltningsfastigheter	67
12. Nyttjanderätter, tomträtter	69
13. Materiella anläggningstillgångar	69
14. Finansiella risker och finanspolicy	70
15. Derivatinstrument	71
16. Finansiella tillgångar och skulder	72
17. Aktiekapital	74
18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74
19. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	74
20. Transaktioner med närstående	74
21. Kassaflöde	75
22. Avstämning finansieringsverksamheten	75
23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	75

MODERBOLAGET

Resultaträkning	76
Balansräkning	76
Förändring av eget kapital	77
Kassaflödesanalys	77

NOTER

1. Grunder för årsredovisningens upprättande	78
2. Fördelning av nettoomsättning	78
3. Kostnader fördelade på kostnadsslag	78
4. Löner och ersättningar till anställda	78
5. Ersättning till revisorer	79
6. Leasingavtal	79
7. Ränteutgifter och räntekostnader	79
8. Övriga finansiella kostnader	79
9. Skatt	79
10. Andelar i koncernbolag	79
11. Aktiekapital	88
12. Disposition av resultat, kronor	88
13. Räntebärande skulder	88
14. Derivatinstrument	88
15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89
16. Kassaflöde	89
17. Avstämning finansieringsverksamheten	89
18. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	89
19. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	89

Årsredovisningens undertecknande	90
Revisionsberättelse	90
Nyckeltal och definitioner	93
Avstämning alternativa nyckeltal	95



Förslag till vinstdisposition

Koncernens Rapport över totalresultat och Rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman 11 maj 2023. Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan.

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Överkursfond	3 083 618 282
Balanserade vinstmedel	-1 186 890 962
Årets resultat	63 224 770
Summa	1 959 952 090

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

I ny räkning överförs	1 959 952 090
Summa	1 959 952 090

Balanserade vinstmedel om -1 186 890 962 kr och årets resultat om 63 224 770 kr föreslås avräknas mot överkursfond.

Haga 2, Malmö



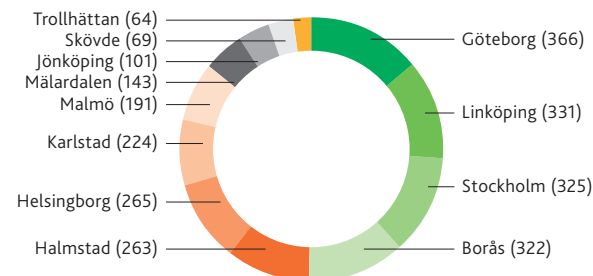
FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över totalresultatet

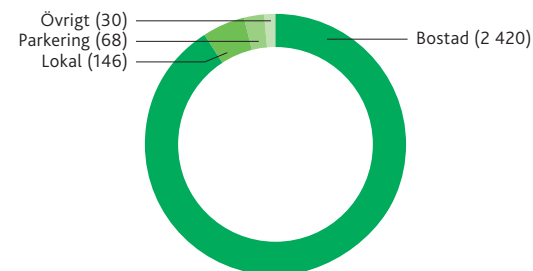
Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	4, 5	2 664	2 491
Driftkostnader		-637	-600
Reparationer och underhåll		-118	-132
Fastighetsadministration		-163	-167
Fastighetsskatt		-51	-48
Summa fastighetskostnader	4, 6, 7, 8	-969	-947
Driftnetto		1 695	1 544
Central administration	7, 8	-95	-91
Övriga rörelseintäkter		-	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-1 069	7 653
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	11	-3	1
Rörelseresultat		528	9 108
Ränteintäkter		31	6
Räntekostnader	9	-502	-394
Tomträttsavgäld	9	-14	-12
Övriga finansiella poster	9	-90	-151
Värdeförändring finansiella instrument	15	1 811	670
Summa finansiella poster		1 236	119
Resultat före skatt		1 764	9 227
Skatt på årets resultat	10	-448	-1 946
Årets resultat		1 316	7 281

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE MKR



HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG MKR



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet

Hysesintäkter

Koncernens hysesintäkter uppgick till 2 664 Mkr (2 491) vilket motsvarar en ökning med 6,9 procent jämfört med föregående år. I jämförbart fastighetsbestånd uppgick ökningen till 2,6 procent. Ökningen beror på de årliga hyreshöjningarna och de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. Av de totala hysesintäkterna avser 2 420 Mkr (2 265) bostäder, vilket motsvarar 91 procent. Övriga intäkter fördelar sig på lokaler 146 Mkr (137), parkering 68 Mkr (64) samt övrigt 30 Mkr (25). Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,4 procent (99,7) och för det totala beståndet till 98,6 procent (98,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –969 Mkr (–947), vilket är en ökning med 2,3 procent jämfört med föregående år. Rensat för effekter från köpta och sålda fastigheter har fastighetskostnaderna minskat med 6 Mkr. Driftkostnaderna har ökat med 37 Mkr till –637 Mkr (–600). Det beror främst på höga el- och uppvärmningspriser, som tillsammans med ökade vatten- och sopkostnader är 25 Mkr högre i år. Willhem säkrar varje år elhandelskostnader med hjälp av elderivat, men trots det var kostnaderna högre för 2022 än 2021.

Reparationer och underhåll uppgick till –118 Mkr vilket är 14 Mkr lägre än föregående år. Fastighetsadministrationen har minskat med 4 Mkr till –163 Mkr (–167). Fastighetsskatten är 3 Mkr högre vilket till största del beror på att flera fastigheter har fått höjda taxeringsvärden vid årets fastighetstaxering.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 151 Mkr till 1 695 Mkr jämfört med 1 544 Mkr föregående år, en ökning med 9,8 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 4,6 procent. Ökningen beror främst på högre hysesintäkter. Årets överskottsgrad uppgick till 63,6 procent (62,0).

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick under året till –95 Mkr (–91), en ökning med 4 Mkr. De ökade kostnaderna beror främst på högre personalkostnader.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –1 069 Mkr (7 653), vilket motsvarar en värdeförändring på –1,8 procent (15,6). Årets negativa värdeutveckling beror på höjda avkastningskrav. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet vid årets slut uppgick till 3,4 procent (3,2). Den totala värdeförändringen, inklusive realiserad värdeförändring, uppgick till –1,8 procent (15,7).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 528 Mkr (9 108). Minskningen beror på årets orealiserade värdeförändring. Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 146 Mkr till 1 600 Mkr jämfört med 1 454 Mkr föregående år.

Finansnetto

Räntintäkterna uppgick till 31 Mkr (6), förändringen beror främst på höjda inlåningsräntor. Räntekostnaderna uppgick till –502 Mkr (–394). Kostnader för tomträttsavgälder uppgick till –14 Mkr (–12). Ökningen av räntekostnaderna beror främst på höjd låneränta och ökad belåning. Övriga finansiella poster påverkas av valutakursomräkningen av de norska obligationerna på balansdagen, vilka i år uppgick till –51 Mkr (–120). Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,1 procent (1,2). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 gånger (3,5).

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 1 811 Mkr (670) och beror på en höjning av marknadsräntorna under året. De finansiella instrumenten avser till största del räntederivat, men även valutaderivat hänförligt till obligationer i NOK samt elderivaten vars värde har ökat på grund av stigande elpriser. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Aktuell skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 20,6 procent (20,6). På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och möjligheten att nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen aktuell skattekostnad i koncernen. Aktuell skatt uppkommer då dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Uppskjuten skatt har beräknats utifrån en skattesats om 20,6 procent (20,6).

Årets totala skattekostnad uppgick till –448 Mkr (–1 946), varav uppskjuten skatt uppgick till –446 Mkr (–1 945) och aktuell skatt –2 Mkr (–1). Den uppskjutna skatten är främst hänförligt till årets orealiserade värdeförändring på finansiella instrument och temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Ränteavdragsbegränsningen har medfört att 361 Mkr (200) av räntekostnaderna ej är avdragsgilla.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 316 Mkr (7 281). Minskningen beror till största del på årets värdenedgång på fastigheterna i jämförelse med föregående år.

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4, 11, 19	59 886	56 560
Nyttjanderätter, tomträtter	12	473	371
Inventarier	13	9	8
Derivatinstrument	14, 15, 16	1 464	48
Långfristiga fordringar		85	787
Summa anläggningstillgångar		61 917	57 774
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	10	5
Derivatinstrument	14, 15, 16	77	11
Övriga fordringar	16	102	186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113	61
Likvida medel	16	4 464	3 254
Summa omsättningstillgångar		4 766	3 517
Summa tillgångar		66 683	61 291

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Aktiekapital	17	770	770
Övrigt tillskjutet kapital		3 084	3 084
Balanserade vinstmedel och årets resultat		21 720	20 905
Summa eget kapital		25 574	24 759
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	14, 16, 19	24 125	18 489
Avsättningar för uppskjuten skatteskuld	10	5 719	5 270
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	12	473	371
Derivatinstrument	14, 15, 16	21	347
Summa långfristiga skulder		30 338	24 477
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	14, 16, 19	10 069	11 448
Derivatinstrument	14, 15, 16	–	3
Leverantörsskulder		112	86
Övriga kortfristiga skulder		90	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	500	438
Summa kortfristiga skulder		10 771	12 055
Summa eget kapital och skulder		66 683	61 291

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Willhem ägde vid årsskiftet 552 fastigheter (533) vilka är redovisade till ett bedömt marknadsvärde om 59 886 Mkr (56 560). Vid årsskiftet värderades fastighetsbeståndet externt. Under året har investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 1 284 Mkr (1 092) och 682 Mkr (633) i nyproduktion. Investeringarna i befintliga fastigheter fördelar sig på Willhemlyft 299 Mkr (332), planerat underhåll 521 Mkr (461) och fastighetsutveckling 464 Mkr (299). Projekt inom fastighetsutveckling avser främst olika typer av energibesparingsprojekt.

I början av året förvärvades 383 lägenheter i Göteborg samt ett nyproduktionsprojekt i Stockholm där 232 lägenheter ska uppföras. Lägenheterna är beräknade att vara färdigställda under 2024. I maj förvärvades 61 lägenheter i Helsingborg. I september förvärvades en fastighet med 21 lägenheter i Malmö. Under sista kvartalet har tre tidigare avtalade fastigheter i Stockholm tillträtts. Totalt har 926 lägenheter förvärvats under året, till ett sammanlagt värde om 2 429 Mkr (1 039).

Under året har fyra nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 286 lägenheter, varav 129 i egen regi. På bokslutsdagen fanns totalt 972 lägenheter under produktion varav 268 lägenheter produceras på befintlig mark i beståndet.

Långfristiga fordringar

Willhem har under året avtalat om förvärv av två nyproduktionsprojekt, där tillträde sker vid färdigställandet. Under produktionstiden lånar Willhem ut pengar till byggnationen. Under sista kvartalet har Willhem tillträtt tre färdigställda projekt där pengar har lånats ut och fordran löstes i sambande med tillträdet. Per bokslutsdagen uppgick utlåningen till 15 Mkr (755). Övriga långfristiga fordringar uppgick till 70 Mkr (32).

Nyttjanderätter – tomträtter

IFRS 16 Leasingavtal trädde i kraft 1 januari 2019, vilket innebär att Willhem ska värdera sina nyttjanderätter som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har ett antal tomträttsavtal som redovisas som nyttjanderätter. Per bokslutsdagen uppgick värdet av dessa till 473 Mkr (371).

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 4 464 Mkr (3 254). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om totalt 17 700 Mkr (13 600).

Räntebärande skulder och derivat

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer var vid årsskiftet totalt 34 194 Mkr (29 937). Belåningsgraden uppgick till 49,6 procent (47,2). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 72,6 procent (81,8) av finansieringen. Willhem har under året emitterat gröna obligationer om totalt 1 800 Mkr, på bokslutsdagen uppgick finansiering via gröna obligationer till 6 800 Mkr (5 000).

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,1 procent (1,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,9) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 28,9 procent (24,3).

Kapitalbindningstiden var 2,5 år (2,3) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,5 år (3,4).

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 gånger (3,5). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,2 gånger.

Koncernens derivatinstrument redovisas till ett marknadsvärde netto om 1 520 Mkr (–291), varav 1 541 Mkr redovisas som en tillgång och –21 Mkr som en skuld. Merparten av koncernens derivatinstrument avser ränte- och valutaderivat, vilka redovisas till ett värde om 1 460 Mkr (–301). Övriga derivat avser elderivat som hade ett marknadsvärde vid årsskiftet om 60 Mkr (10).

Avsättning för uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 5 719 Mkr (5 270), vilken är beräknad till 20,6 procent av temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden. Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser främst skillnader mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden. Uppskjuten skattefordran är hänförlig till under-skottsavdrag som bedöms möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott.

Förändring redovisat värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2022	2021
Marknadsvärde vid årets början	56 560	46 347
Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	2 429	1 039
Investeringar i befintliga fastigheter	1 284	1 092
Nyproduktion	682	633
Orealiserade värdeförändringar	–1 069	7 653
Försäljningar	–	–204
Marknadsvärde vid årets slut	59 886	56 560

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	770	3 084	14 125	17 979
Utdelning			-501	-501
Årets resultat / Totalresultat			7 281	7 281
Utgående eget kapital 2021-12-31	770	3 084	20 905	24 759
Ingående eget kapital 2022-01-01	770	3 084	20 905	24 759
Utdelning			-501	-501
Årets resultat / Totalresultat			1 316	1 316
Utgående eget kapital 2022-12-31	770	3 084	21 720	25 574

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 25 574 Mkr (24 759).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		527	9 108
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	983	-7 587
Betald ränta		-497	-442
Erhållen ränta		31	6
Betalda inkomstskatter		-2	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 042	1 084
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		32	38
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		120	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 194	1 121
Investeringsverksamhet			
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 966	-1 725
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-893	-489
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-4	205
Investeringar i övrigt, netto		-4	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 867	-2 011
Finansieringsverksamhet	22		
Upplåning		21 770	10 929
Amortering av skulder		-19 087	-8 726
Utbetald utdelning		-501	-501
Långfristiga fordringar		701	-677
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 883	1 025
Årets kassaflöde		1 210	135
Likvida medel vid årets början		3 254	3 113
Förvärvade likvida medel		0	6
Likvida medel vid årets slut		4 464	3 254

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 194 Mkr (1 121). Investeringar i fastigheter uppgick till -1 966 Mkr (-1 725). Årets bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -2 511 Mkr (-1 055) och avdrag för latent skatt uppgick till 86 Mkr (18). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 1 537 Mkr (552) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -5 Mkr (-4), varför -893 Mkr (-489) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under året har 21 770 Mkr (10 929) upplånats i nya lån och 19 087 Mkr (8 726) har amorterats. Utdelning till aktieägarna uppgick till 501 Mkr (501).

Koncernens likvida medel den 31 december 2022 uppgick till 4 464 Mkr (3 254). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 17 700 Mkr (13 600).

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 1 FÖRETAGSINFORMATION

Willhemkoncernen utgörs av moderbolaget Willhem AB (publ), organisationsnummer 556797-1295 och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är Box 531 37, 400 15 Göteborg.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. De finansiella rapporterna avser Willhem AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 20 april 2023 och kommer att läggas fram för antagande på årsstämman den 11 maj 2023.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Willhem AB (publ) och dess dotterbolag är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, utgivna av International Accounting Standards Board, IASB, sådana de antagits av Europeiska Unionen, EU, per den 31 december 2022. Denna årsredovisning är upprättad i enlighet med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter samt i enlighet med årsredovisningslagen. Vidare har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer beror på begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.



Så här läser du redovisningsprinciperna

Redovisningsprinciperna beskrivs i anslutning till varje not i syfte att ge en ökad förståelse av respektive redovisningsområde. Willhem fokuserar på att beskriva de redovisningsval som koncernen har gjort inom ramen för gällande IFRS-princip och undviker att upprepa paragraf-text i sig, om det inte anses vara väsentligt för förståelse av notens innehåll.

Se tabell på nästa sida för hänvisning till i vilken not respektive redovisningsprincip återfinns samt tillämplig IFRS-standard som anses ha en väsentlig påverkan.



Konsolideringsprinciper

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag, där moderbolaget, direkt eller indirekt har mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint venture förekommer. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterbolag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum inflytandet erhöles. Bestämmande inflytande innebär att koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över bolaget. Eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagets egna kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderades

i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden. I samband med förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer anskaffningsvärdet för andelarna samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Förvaltningsfastigheter, nyttjanderätter samt derivatinstrument är värderade till verkliga värden, övriga tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden. Bruttoredo-visning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder, förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara samt att avsikten är att göra detta. Bruttoredo-visning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Rapporteringsvaluta och avrundningsdifferenser

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i miljoner kronor (Mkr). Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår. Noter redovisas i heltal eller med en decimal, varför avrundningsdifferenser kan förekomma.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med aktuell valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade valutakursdifferenser redovisas bland övriga finansiella poster i resultaträkningen.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom tolv månader efter balansdagen.

Nya redovisningsprinciper 2022

Det finns inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som bedöms påverka Willhems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Not 2 Redovisningsprinciper (forts.)

Redovisningsprincip	Not	IFRS-standard
Segment	4 Segmentsrapportering	IFRS 8
Intäkter	5 Intäkter	IFRS 15
Leasing	6 Leasingavtal	IFRS 16
Ersättning till anställda	8 Anställda och personalkostnader	IAS 19
Skatt	10 Skatt	IAS 12
Förvaltningsfastigheter	11 Förvaltningsfastigheter 12 Nyttjanderätter, tomträtter	IAS 40
Materiella anläggningstillgångar	13 Materiella anläggningstillgångar	IAS 16
Finansiella instrument	14 Finansiella risker och finanspolicy 15 Derivatinstrument 16 Finansiella tillgångar och skulder	IFRS 7, IFRS 9, IFRS 13
Transaktioner med närstående	20 Transaktioner med närstående	IAS 24
Kassaflödesanalys	21 Kassaflöde	IAS 7

 Principer
  Risker
  Bedömningar
  Policy och riktlinjer

NOT 3 BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

För att upprätta koncernredovisning i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att ett antal uppskattningar och antaganden görs, vilka kan påverka det redovisade värdet av intäkter, kostnader, tillgångar och skulder. De uppskattningar och antaganden som görs baseras på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser. Verkligt utfall kan skilja sig från tidigare gjorda uppskattningar och antaganden. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs om den påverkar både aktuell period och framtida perioder.

De områden vilka Willhem har identifierat som är av stor betydelse beskrivs nedan. De presenteras ytterligare i anslutning till den not de bedöms kunna påverka.

Källa till bedömningar	Not
Förvaltningsfastigheter	11 Förvaltningsfastigheter
Klassificering av förvärv	11 Förvaltningsfastigheter 10 Andelar i dotterbolag (moderbolaget)
Uppskjuten skatt	10 Skatt

NOT 4 SEGMENTSRAPPORTERING

Willhems rörelsesegment utgörs av regionerna Syd, Väst och Öst. Segmenten är identifierade efter geografiska verksamhetsområden och är konsekvent med den interna uppföljningen och rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren, Willhems verkställande direktör. Ledningen följer upp rörelsesegmenten på driftnettoresul-

tatet, övriga resultatposter följs upp på koncernnivå. Förvaltningsfastigheter analyseras på respektive segment, övriga tillgångar, eget kapital och skulder går inte att på ett relevant sätt fördela på segmenten och anses därför vara koncerngemensamma.

Region Syd utgörs av Halmstad, Helsingborg, Jönköping och Malmö. Region Väst utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan. Region Öst utgörs av Karlstad, Linköping, Mälardalen och Stockholm.

	2022					2021				
	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Ofördelade poster	Koncern	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Ofördelade poster	Koncern
Hysesintäkter	820	821	1 023	–	2 664	756	767	968	–	2 491
Driftkostnader	–184	–212	–241	–	–637	–166	–203	–231	–	–600
Reparation och underhåll	–34	–40	–44	–	–118	–35	–42	–55	–	–132
Fastighetsadministration	–44	–58	–61	–	–163	–46	–59	–62	–	–167
Fastighetsskatt	–16	–16	–19	–	–51	–15	–15	–18	–	–48
Driftnetto	542	495	658	–	1 695	494	448	602	–	1 544
Central administration	–27	–30	–38	–	–95	–27	–28	–36	–	–91
Övriga rörelseintäkter	–	–	–	–	0	–	–	–	1	1
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	–357	–44	–668	–	–1 069	2 418	2 029	3 206	–	7 653
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–3	–	–	–	–3	4	–3	–	–	1
Rörelseresultat	155	421	–48	0	528	2 889	2 446	3 772	1	9 108
Finansnetto	–	–	–	–575	–575	–	–	–	–551	–551
Värdetförändring finansiella instrument	–	–	–	1 811	1 811	–	–	–	670	670
Resultat före skatt	155	421	–48	1 236	1 764	2 889	2 446	3 772	120	9 227
Skatt	–	–	–	–448	–448	–	–	–	–1 946	–1 946
Årets resultat	155	421	–48	788	1 316	2 889	2 446	3 772	–1 826	7 281
Förvaltningsfastigheter*	19 237	16 597	24 052	–	59 886	19 102	15 321	22 137	–	56 560
Tomträtter	32	98	343	–	473	28	56	287	–	371
Övriga tillgångar	–	–	–	6 324	6 324	–	–	–	4 360	4 360
Summa tillgångar	19 269	16 695	24 395	6 324	66 683	19 130	15 377	22 424	4 360	61 291
Eget kapital	–	–	–	25 574	25 574	–	–	–	24 759	24 759
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	34 194	34 194	–	–	–	29 937	29 937
Övriga skulder	–	–	–	6 915	6 915	–	–	–	6 595	6 595
Summa skulder	0	0	0	66 683	66 683	0	0	0	61 291	61 291
*varav										
Investeringar	337	435	1 194	–	1 966	379	364	982	–	1 725
Förvärv	155	885	1 389	–	2 429	930	26	83	–	1 039
Försäljningar	–	–	–	–	–	–80	–124	–	–	–204

NOT 5 INTÄKTER



Redovisningsprinciper

Willhems redovisade intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt.

Hyresintäkter

Hyreskontrakt hänförliga till Willhems förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom fakturerad fastighetsskatt, bredband, vatten- och värmekostnad. Hyresintäkterna nettoredovisas med avdrag för vakanshyra, rabatter samt kundförluster. Hyresintäkter och rabatter periodiseras i enlighet med hyresavtal och redovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.



Risker avseende intäkter

I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning och omflyttning, vilket kan ge kostnader för vakanser och påverka intäkterna. Cirka 91 procent av bolagets totala intäkter avser bostäder med låg vakans. Bostäderna återfinns på tillväxtorter i Sverige med hög efterfrågan på boende, vilket är positivt ur riskhänseende.

Geografisk fördelning	2022	2021
Region Syd		
Halmstad	263	224
Helsingborg	265	256
Jönköping	101	96
Malmö	191	180
Summa	820	756
Region Väst		
Borås	322	319
Göteborg	366	319
Skövde	69	66
Trollhättan	64	63
Summa	821	767
Region Öst		
Karlstad	224	218
Linköping	331	329
Mälardalen	143	135
Stockholm	325	286
Summa	1 023	968
Summa totalt	2 664	2 491
Fördelning kategori		
Bostad	2 420	2 265
Lokal	146	137
Parkering	68	64
Övrigt	30	25
Summa	2 664	2 491

NOT 6 LEASINGAVTAL



Redovisningsprinciper

Från och med 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing.

Willhem som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Willhems förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Merparten av Willhems fastigheter består av bostäder, knappt 93 procent av den totala arean utgörs av bostäder.

Bostadskontrakten har en uppsägningstid om 3 månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal. Bland lokalkontrakten har merparten en kontraktstid upp till 3 år, endast en mindre andel av lokalkontrakten har längre kontraktstid. Läs vidare under not 5 Intäkter hur dessa redovisas.

Willhem som leasetagare

Leasingavtalen redovisas som finansiella avtal. I balansräkningen redovisas dem som en nyttjanderättstillgång samt skuld för nyttjanderätter. I resultaträkningen redovisas en räntekostnad avseende den finansiella leasing-skulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter.

Willhem har 56 tomträtter vilka redovisas som en nyttjanderättstillgång samt skuld för nyttjanderätter. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Ränta som använts för att beräkna det verkliga värdet är avgäldsräntan. I de fall avgäldsräntan inte är känd har en ränta på 3,0 procent använts vilket motsvarar snittränta på tomträtterna med känd ränta.

Nyttjanderätterna klassificeras som långfristiga då tomträttsavtalen är eviga.

Den årliga tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad. Någon avskrivning redovisas ej då den leasade tillgången avser mark. Övriga leasingavtal såsom bilar, lokaler och kontorsutrustning är antingen korttidsleasingavtal eller bedöms ej vara väsentliga.

Not 6 Leasingavtal (forts.)

Avtalade hyresintäkter	2022-12-31		2021-12-31	
	Kontraktsvärde	Andel av värdet	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Bostäder	626	60%	579	59%
Parkering	32	3%	32	3%
Kommersiella lokaler:				
Inom 1 år	136	13%	122	13%
1–5 år	224	21%	214	22%
> 5 år	29	3%	28	3%
	1 047	100%	975	100%

Redovisade belopp i resultaträkningen	2022	2021
Räntekostnader – Tomrättsavgäld	–14	–12
Fastighetskostnader – Leasingbilar	–4	–4
Fastighetskostnader – Kontorslokaler	–9	–8
Fastighetskostnader – Kontorsutrustning	–4	–4
Summa	–31	–28

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under året var 31 Mkr (28).

NOT 7 KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG



I fastighetskostnader ingår direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser förbrukningskostnader såsom el, värme, vatten, renhållning, skötsel, underhållskostnader, fastighetsskatt och arrende. Indirekta kostnader avser personalkostnader för förvaltning och uthyrning. Fastighetskostnaderna redovisas i den period de avser. Central administration avser kostnader för centrala stödfunktioner samt bolagsledningen.

**Risker avseende fastighetskostnader**

De två största posterna i fastighetskostnaderna är energianvändning samt reparation och underhåll. En otillräcklig styrning av energianvändningen kan ha stor påverkan på kostnaderna.

Willhems fastighetsbestånd består av hus med olika karaktär och ålder. För att åstadkomma en god styrning och kontroll av underhållsarbetet krävs en strukturerad och noggrann planeringsprocess. Det ger också förutsättningar att utnyttja de möjligheter som finns att utveckla fastigheterna. Vid upphandling av varor och tjänster ligger Willhems inköspolicy, riktlinjer och andra styrande inköpsdokument till grund. Stickprov och efterlevnadskontroller genomförs löpande.

**Inköspolicy**

Willhem har en inköspolicy som styr hur koncernens inköp ska ske för att kunna kontrollera kostnaderna, öka prismedvetenheten och uppnå samordningsfördelar samt minska miljöpåverkan. Willhem ska bara anlita seriösa och pålitliga leverantörer. Av riktlinjerna för inköp framgår hur upphandling ska gå till och vilka krav som ställs på leverantörer till exempel vad gäller efterlevnad av mänskliga rättigheter, anställningsförhållanden och kompetens inom miljöområdet.

Fastighetskostnader	2022	2021
El, värme och vatten	–337	–315
Renhållning	–57	–53
Reparationer och underhåll	–118	–132
Övrig fastighetsskötsel	–193	–182
Personalkostnader	–180	–179
Fastighetsskatt	–51	–48
Övrig fastighetsadministration	–33	–38
Summa	–969	–947

Central administration	2022	2021
Personalkostnader	–90	–87
Kontorsomkostnader	–38	–39
Övriga administrationskostnader	–28	–22
Summa	–156	–148
Varav fastighetskostnad	–61	–57
Varav central administration	–95	–91

Ersättning till revisorer	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	–3	–3
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	–	0
Summa	–3	–3

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

**Redovisningsprinciper****Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar. Löner och ersättningar till verkställande direktör (vd) och vice verkställande direktör (vvd) och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön och pension. Till styrelseledamot som är anställd av Första AP-fonden utgår inget arvode. Med andra ledande befattningshavare avses de åtta övriga personer (nio) som tillsammans med vd och vvd ingår i bolagets ledningsgrupp under 2022 eller delar av året.

Pensioner

Koncernen har pensionslösningar enligt gällande kollektivavtal för tjänstemän och arbetare, och pensionsåldern är 68 år.

Pensioner kan antingen vara avgiftsbestämda eller förmånsbestämda planer. Till en avgiftsbestämd pensionsplan betalar koncernen fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Den förmånsbestämda pensionsplanen ITP2 kan omfatta flera tidigare arbetsgivares pensionsavsättningar. Avsättningen redovisas som en avgiftsbestämd plan då det inte finns tillräckligt med information för att redovisa den som förmånsbestämd, enligt UFR 10. Kostnaderna för dessa pensionsplaner belastar resultatet det år som de är hänförliga till.

Pensionsvillkoren för vd är premiebestämda med en månatlig avsättning av ett belopp motsvarande 27,2 procent av den pensionsmedförande lönen. Enligt avtal är pensionsålder för vd förlängt till 66 år. Övriga ledande befattningshavare och vvd har alternativa ITP2 och ITP1 lösningar enligt gällande kollektivavtal.

Ersättning vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställning avslutas före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Koncernen redovisar avgångsvederlag när ett åtagande uppstått.

Mellan bolaget och vd:n gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller vd:n utöver uppsägningslön ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Erhåller vd ersättning från annan anställning eller verksamhet minskas vederlaget med motsvarande belopp. Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare samt vvd regleras inte något eventuellt avgångsvederlag i avtal. Den ömsesidiga uppsägningstiden är enligt gällande anställningsavtal mellan 3 och 6 månader.

**Ersättningspolicy**

Willhems mål är att bolaget ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren i bostadsbranschen. Ersättningssystemets mål är att öka engagemanget och motivationen hos de anställda, så att verksamhetens mål uppnås. Den totala ersättningen ska vara ändamålsenlig och marknadsmässig, men inte löneledande.

Bolagets principer för ersättningar till ledande befattningshavare inklusive bolagets vd och vvd följer de av regeringen den 27 februari 2020 beslutade "Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande 2020". Dessa riktlinjer antogs på årsstämman i maj 2022 och gäller fram till nästa årsstämma.

Medelantal anställda	2022		
	Totalt	Varav kvinnor (%)	Varav män (%)
Moderbolag			
Sverige	78	64	36
Totalt moderbolag	78	64	36
Dotterbolag			
Sverige	227	37	63
Totalt dotterbolag	227	37	63
Totalt koncernen	305	44	56

Medelantal anställda	2021		
	Totalt	Varav kvinnor (%)	Varav män (%)
Moderbolag			
Sverige	76	65	35
Totalt moderbolag	76	65	35
Dotterbolag			
Sverige	212	38	62
Totalt dotterbolag	212	38	62
Totalt koncernen	288	45	55

Andel kvinnor och män i företagsledning	2022	
	Andel kvinnor (%)	Andel män (%)
Moderbolag		
Styrelsen	40	60
Övriga ledande befattningshavare	60	40
Koncernen		
Styrelsen	40	60
Övriga ledande befattningshavare	60	40

Löner och ersättningar	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolag	–50,9	–27,3
(Varav pensionskostnad)		(–8,6)
Dotterbolag	–94,7	–36,4
(Varav pensionskostnad)		(–6,9)
Totalt koncernen	–145,6	–63,7
(Varav pensionskostnad)		(–15,5)

Andel kvinnor och män i företagsledning	2021	
	Andel kvinnor (%)	Andel män (%)
Moderbolag		
Styrelsen	40	60
Övriga ledande befattningshavare	55	45
Koncernen		
Styrelsen	40	60
Övriga ledande befattningshavare	55	45

Not 8 Anställda och personalkostnader (forts.)

	2021	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Löner och ersättningar		
Moderbolag	-51,7	-26,9
(Varav pensionskostnad)		(-8,8)
Dotterbolag	-90,4	-35,3
(Varav pensionskostnad)		(-7,7)
Totalt koncernen	-142,1	-62,2
(Varav pensionskostnad)		(-16,5)

Pensioner

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till -3,1 Mkr (-3,2). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planerna och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar uppgick till 0,014 respektive 0,019 procent (0,012 respektive 0,018). Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (172). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

	2022			
	Lön/ arvode	Förmåner	Pensionskostnader	Summa
Löner och ersättningar				
Styrelsens ordförande	-0,6	-	-	-0,6
Övriga styrelseledamöter	-0,6	-	-	-0,6
Verkställande direktör	-3,9	-0,1	-1,1	-5,1
Vice verkställande direktör	-1,9	-0,1	-0,5	-2,5
Andra ledande befattningshavare	-8,9	-0,5	-2,6	-12,0
Övriga anställda	-129,7	-0,7	-11,3	-141,7
Summa	-145,6	-1,4	-15,5	-162,5

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 193 tkr.

	2021			
	Lön/ arvode	Förmåner	Pensionskostnader	Summa
Löner och ersättningar				
Styrelsens ordförande	-0,6	-	-	-0,6
Övriga styrelseledamöter	-0,6	-	-	-0,6
Verkställande direktör	-3,8	-0,1	-1,0	-4,9
Vice verkställande direktör	-1,7	-0,1	-0,5	-2,3
Andra ledande befattningshavare	-11,0	-0,4	-1,7	-13,1
Övriga anställda	-124,4	-0,8	-13,3	-138,5
Summa	-142,1	-1,4	-16,5	-160,0

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 187 tkr.

Ersättningar till styrelsen		2022	2021
Ordförande	Fredrik Wirdenius	-0,6	-0,6
Ledamot	Anders Ahlberg ¹⁾	-0,2	-0,1
Ledamot	Christel Armstrong Darvik	-0,2	-0,2
Ledamot	Ragnhild Backman ¹⁾	-0,2	-0,1
Ledamot	Johan Temse ²⁾	-	-
Ledamot	Lena Larsson Daag ¹⁾	-	-0,1
Ledamot	Daniel Gorosch ¹⁾	-	-0,1
Summa		-1,2	-1,2

1. Del av 2021

2. Ägarrepresentant

NOT 9 RÄNTE- OCH FINANSIELLA KOSTNADER**Redovisningsprinciper**

Räntekostnader utgörs av ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning och redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Finansieringskostnader som uppstår i anslutning till att lån upptas redovisas netto och periodiseras i enlighet med den effektiva räntemetoden. Tomträttsavgälden som en räntekostnad, i enlighet med IFRS 16 Leasing, se mer i not 6 Leasingavtal.

Övriga finansiella kostnader omfattar främst valutakursförändring av bolagets obligationer utställda i norska kronor. Omräkningen görs till balansdagens kurs.

Räntekostnader	2022	2021
Räntekostnader, lån	-129	-48
Räntekostnader, certifikat	-43	-2
Räntekostnader, obligationer	-256	-161
Räntekostnader, derivat	-49	-164
Räntekostnader, lånelöften	-25	-19
Räntekostnader, tomträtter	-14	-12
Summa	-516	-406
Övriga finansiella kostnader		
Valutakursdifferens	-51	-120
Övriga finansiella kostnader	-39	-31
Summa	-90	-151

NOT 10 SKATT

**Redovisningsprinciper**

Periodens skatt omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt är beräknad utifrån gällande skattesats om 20,6 procent (20,6).

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv.

Uppskjuten skattefordran beräknas utifrån de fastställda underskottsavdrag som sannolikt kan nyttjas mot framtida vinster. För värdeförändring finansiella derivatinstrument redovisas en uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld beroende på om marknadsvärdena för tillfället utgör en skuld eller en tillgång. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

**Bedömningar**

Uppskjuten skatt beräknas till nominella belopp enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Willhem har beräknat samtliga uppskjutna skatter till 20,6 procent.

I Willhem finns tre poster där det föreligger temporära skillnader vilka utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt: fastigheter, värdeförändring derivat och underskottsavdrag. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som sannolikt kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Då det är troligt att koncernen kommer generera skattemässiga vinster vilka kan nyttjas mot underskotten har en uppskjuten skattefordran redovisats. Vid varje bokslut kommer en ny bedömning göras baserat på bolagets ekonomiska utveckling. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaderna mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden.

Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på ej avdragsgilla räntekostnader som framkommer från skatteberäkningen.

Redovisad skatt i rapport över totalresultat	2022	2021
Aktuell skatt	-2	-1
Uppskjuten skatt	-446	-1 945
Total skattekostnad	-448	-1 946

Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat	2022	2021
Derivat	-373	-138
Förvaltningsfastigheter	-41	-1 797
Skattemässiga underskott	-32	-11
Obeskattade reserver	0	1
Summa uppskjuten skatt	-446	-1 945

Avstämning effektiv skatt	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	1 764	9 227
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-363	-1 901
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0	1
Ej avdragsgilla kostnader	0	-1
Ej avdragsgilla räntor	-74	-41
Försäljning fastighet	-	21
Övriga justeringar	-11	-25
Total skattekostnad	-448	-1 946
Den genomsnittliga effektiva skattesatsen	25,4%	21,1%

Not 10 Skatt (forts.)

Uppskjuten skatt i rapport över finansiell ställning	2022-12-31	2021-12-31
Derivat	-313	60
Förvaltningsfastigheter	-5 634	-5 593
Skattemässiga underskott	229	261
Obeskattade reserver	-3	0
Övriga temporära skillnader	2	2
Summa uppskjuten skatt	-5 719	-5 270
Förändring uppskjutna skatter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	-5 270	-3 325
Uppskjuten skatt i rapport över totalresultatet	-446	-1 945
Förvärvade obeskattade reserver	-3	=
Utgående balans	-5 719	-5 270

Ränteavdragsbegränsningen har medfört att 361 Mkr (200) av ränte-kostnaderna ej är avdragsgilla.

Uppskjutna skattefordringar avser underskottsavdrag i koncernbolag, per den 31 december 2022 hade koncernen skattemässiga underskott motsvarande 1 112 Mkr (1 267), samtliga underskott är värderade och redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Uppskjutna skattekulder avser främst temporära skillnader på förvaltningsfastigheternas redovisade värden och skattemässiga värden.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyres-intäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Willhems samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i rapporten över finansiell ställning med periodens värdeförändring i rapporten över totalresultatet. Värdet avseende de förvaltningsfastigheter som innehas vid bokslutsdagen påverkas av förändringar i avkastningskrav, driftnetto och investeringar.

Tillkommande utgifter som är av värdehöjande karaktär aktiveras. Reparationer och löpande underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Värdering

För att fastställa värdet på Willhems fastigheter värderas samtliga förvaltningsfastigheter varje kvartal. Vid årsskiftet värderas fastigheterna av externa värderare i enlighet med MSCI IPD Svenskt Fastighetsindex. Den externa värderingen motsvarar det redovisade marknadsvärdet. Vid övriga kvartalsbokslut görs en intern värdering. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Varje värderingsobjekt, i huvudsak en enskild fastighet, värderas för sig, utan hänsyn till portföljeffekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftöverskott, minskat med bedömda återstående investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut.

Underlag för värderingarna är hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, pågående investeringar samt marknadsmässigt bedömda kostnader för löpande driftkostnader, underhåll, investeringar och övriga fastighetskostnader. Även värdepåverkande marknadsförändringar avseende marknadshyror och direktavkastningskrav ingår. Kalkylperioden uppgår normalt till 5 till 10 år.

Eftersom värderingen bygger på en kassaflödesmodell som utgår från bolagets egna uppgifter med tillägg för känd marknadsfakta, sker värderingen enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Byggrätter värderas när det finns en godkänd detaljplan.

Orealiserad värdeförändring

Förvaltningsfastigheterna värderas till sina respektive verkliga värden, vilket är det värde de skulle kunna säljas för i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Orealiserad värdeförändring avser skillnaden mellan värdering på balansdagen och värdering vid närmast föregående rapportering med hänsyn tagen till årets investeringar, förvärv och försäljningar.

Realiserad värdeförändring

Realiserad värdeförändring avser resultatet från försäljning av förvaltningsfastigheter. En försäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen, vilket motsvarar frånträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljningen utgörs av skillnaden mellan avtalad köpeskilling efter avdrag för försäljningsomkostnader och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats / bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. En bedömning görs vid varje enskilt förvärv om vilka kriterier som är uppfyllda. Årets samtliga transaktioner har bedömts vara tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket innebär att värdeförändringarna vid efterföljande värdering kommer att påverkas av skatterabatten.

Förvärv redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.



Bedömningar

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen på posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och

Not 11 Förvaltningsfastigheter (forts.)

antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Gjorda bedömningar och antaganden medför en viss osäkerhet vid fastighetsvärdering. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår nedan.

Värderingsantaganden

I normalfallet har en 5–10-årig kalkylperiod använts. Då Willhem har några fastigheter med långa hyresavtal, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Det prognostiserade driftnettot diskonteras med en bedömd kalkylränta, vilken är anpassad individuellt för varje fastighet. Restvärdet framräknas såsom tomträtts-/fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det driftnettot evighetskapitaliseras för att beräkna restvärdet, med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.



Risker avseende fastigheternas värde

Värdeförändring på fastigheter innebär en stor möjlighet men också en risk för Willhem. Fastighetsvärdet påverkas av vilken förväntan marknadens aktörer har på avkastningskrav, samt hur efterfrågan och utbud är på marknaden. Möjligheten ligger i hur väl bolaget kan utveckla och förädla sitt fastighetsbestånd för att på så vis kunna öka fastighetsvärdet.

Willhem är verksamt på olika orter, vilket kräver kännedom om respektive Orts marknadsförutsättningar och utveckling för att kunna hantera eventuella risker förknippade med omvärldsförändringar.



Policy för värdering av fastigheter

Enligt Willhems policy ska samtliga fastigheter värderas till dess marknadsvärde vid varje kvartal. För årets tre första kvartal ska en intervärdering göras, vid årsskiftet ska samtliga fastigheter externvärderas. Externvärderingen följer riktlinjerna för MSCI Svenskt Fastighetsindex, vilket innebär att värdebedömningarna i huvudsak utförs med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser. De interna värderingarna görs utifrån föregående externvärdering med uppdatering av värdepåverkande händelser, efter avstämning med våra externa värderingsinstitut. Årsskiftesvärderingarna granskas av en av styrelsen utsedd värderingsgranskare.

Vid årsskiftet externvärderades 98 procent (97) av fastigheterna. De fastigheter som inte har externvärderats är antingen förvärvade i slutet av året eller är under uppförande. Fastigheter förvärvade i slutet av året redovisas till anskaffningsvärde. Fastigheter under uppförande värderas till verkligt värde om det går att fastställa, går inte det förrän färdigställandet så värderas dem till anskaffningsvärde.

De värderingsinstitut som har anlitats är Savills Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsantagande	2022	2021
Inflationsantagande, %	2,0–4,0	2,0
Kalkylperiod, år	5–14	5–16
Direktavkastningskrav bostadsfastigheter, %	2,0–4,5	1,6–4,2
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	3,5–10,0	3,0–10,0
Kalkylränta, %	4,2–13,2	3,7–12,2
Långsiktig vakans, %	0,1–10,0	0,1–10,0

Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Marknadsvärde vid årets början	56 560	46 347
Förvärv	2 429	1 039
Investeringar i befintliga fastigheter	1 284	1 092
Nyproduktion	682	633
Orealiserade värdeförändringar	–1 069	7 653
Försäljningar	–	–204
Marknadsvärde vid årets slut	59 886	56 560

Willhem äger och förvaltar 552 fastigheter (533) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2022 uppgick det samlade marknadsvärdet på Willhems fastighetsportfölj till 59 886 Mkr (56 560). Årets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –1 069 Mkr (7 653). Den negativa värdeutvecklingen beror på höjda avkastningskrav.

Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,4 procent (3,2). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdenedgång på –1,8 procent (15,6).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 284 Mkr (1 092) och investeringar i nyproduktion uppgick till 682 Mkr (633).

I början av året förvärvades 383 lägenheter i Göteborg samt ett nyproduktionsprojekt i Stockholm där 232 lägenheter ska uppföras. Lägenheterna är beräknade att vara färdigställda under 2024. I maj förvärvades 61 lägenheter i Helsingborg. I september förvärvades en fastighet med 21 lägenheter i Malmö. Under sista kvartalet har tre tidigare avtalade fastigheter i Stockholm tillträtts. Totalt har 926 lägenheter förvärvats under året, till ett sammanlagt värde om 2 429 Mkr (1 039).

Under året har fyra nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 286 lägenheter, varav 129 i egen regi. På bokslutsdagen fanns totalt 972 lägenheter under produktion varav 268 lägenheter produceras på befintlig mark i beståndet.

Willhem har under året tecknat avtal om förvärv av 135 lägenheter som ska uppföras i Malmö. Detta är etapp 2 i ett större projekt där vi tidigare år tecknat avtal om etapp 1 med 256 lägenheter. Tillträde sker vid färdigställandet som är beräknat till 2026–2027.

Not 11 Förvaltningsfastigheter (forts.)

Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Känslighetsanalys	Förändring +	Värde- påverkan Mkr	Förändring –	Värde- påverkan Mkr
Direktavkastning	0,25 %-enhet	–4 059	0,25 %-enhet	4 710
Driftnetto	1 %-enhet	587	1 %-enhet	–587
Hysesintäkter	25 kr/kvm	1 442	25 kr/kvm	–1 442
Drift- och underhållskostnader	50 kr/kvm	–2 885	50 kr/kvm	2 885

Redovisningsprinciper

Fastigheter under uppförande: klassificeras som förvaltningsfastigheter då avsikten är användning som förvaltningsfastighet i koncernen. Fastigheter under uppförande ska värderas till verkligt värde. Går verkligt värde inte att fastställa förrän fastigheten är färdigställd ska den värderas till anskaffningsvärde.

Fastigheter under uppförande	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	944	326
Nyanskaffningar	804	633
Aktiveringar	–762	–15
Utgående balans	986	944

Under året har fyra nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 286 lägenheter. Vid årsskiftet pågick produktionen av sju projekt med totalt 972 lägenheter, varav 268 lägenheter i egen regi.

NOT 12 NYTTJANDERÄTTER, TOMTRÄTTER**Redovisningsprinciper**

Willhem värderar sina leasingavtal och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har 56 tomträttsavtal vilka ska redovisas som nyttjanderätter. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Ränta som använts för att beräkna det verkliga värdet är avgäldsrentan. I de fall avgäldsrentan inte är känd har en ränta på 3,0 procent använts vilket motsvarar snittränta på tomträtterna med känd ränta.

Per bokslutsdagen uppgick värdet av tomträttsavtalen till 473 Mkr (371).

Nyttjanderätter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	371	369
Förvärvade tomträtter	38	–
Årets förändring	64	2
Utgående balans	473	371

Leasingskulden avseende tomträtterna redovisas som långfristig då tomt-rättsavtalen bedöms vara eviga.

Inga amorteringar sker av nyttjanderätter.

NOT 13 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Redovisningsprinciper**

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången. Avskrivning görs plan-enligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod. Inventariernas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningstiden för inventarier är 5–10 år, och för datorer är avskrivningstiden 3 år.

Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	22	24
Nyanskaffningar	5	2
Utrangering	–	–4
Utgående balans	27	22
Avskrivningar		
Ingående balans	–14	–14
Årets avskrivning	–4	–4
Utrangering	–	4
Utgående balans	–18	–14
Redovisat värde vid årets slut	9	8

NOT 14 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

**Finansiell riskhantering**

Willhem är exponerat för ett antal finansiella risker som koncernen hantear inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas för att säkerställa god kontroll och ordnade finansieringsförhållanden. De övergripande målen är att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar, säkerställa betalningsförmåga och bolagets kapitalförsörjning.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. För att begränsa finansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:

- En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa kortsiktig betalningsförmåga.
- Tillgång till olika upplåningsformer med godkända motparter.
- Ingen enskild långivare ska långsiktigt stå för mer än 50 procent av den totala utestående lånevolymen.
- Förfallostrukturen ska vara så jämn som möjligt över åren.
- Minst 50 procent av räntebärande nettoskulder ska ha en löptid överstigande 12 månader.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder.

Som ett led i att minska finansieringsrisken har bolaget ett program för företagscertifikat. Programmet ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 8 000 Mkr (8 000). Den 31 december 2022 var 5 770 Mkr (5 970) av ramen utnyttjad. Bolaget har även ett MTN-program på 23 000 Mkr (21 000), eller motsvarande belopp i euro eller norska kronor, vilket ger möjlighet att ge ut obligationer med en löptid på 12 månader eller längre. Den 31 december 2022 var obligationer för 19 038 Mkr (18 517) utgivna, varav 1 848 Mkr (1 797) avsåg obligationer utgivna i NOK.

Utöver detta har bolaget outnyttjade kreditlöften från banker och ett teckningsåtagande från Första AP-fonden om sammanlagt 17 700 Mkr (13 600).

Willhem har under året behållit ratingen A– med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's.

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna. För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital utifrån uppsatta mål.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Willhem. Ränterisk påverkar Willhem dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som värdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Som låntagare medför kortare räntebindning en högre kassaflödeskänslighet vilket ses som ökad risk. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid nedgång i marknadsräntan. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning.

Valutarisk

Valutarisk definieras som valutakursförändringar som påverkar årets resultat. I Willhems fall finns valutarisk endast när bolaget lånar pengar i utländsk valuta. Willhem får inte ta valutarisk, enligt finanspolicyn, därför tas valutaderivat för att helt eliminera valutarisken. Samtliga valutaderivat redovisas till verkligt värde.

Kundkreditrisk

Någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region finns inte.

**Finanspolicy**

Till grund för styrningen av Willhems finansiella risker finns en av styrelsen beslutad finanspolicy. Syftet med finanspolicyn är att definiera mål-

sättning samt ange riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten inom Willhemkoncernen. Med finansverksamhet avses upplåning, likviditetshantering, placering av överskottslikviditet och finansiell riskhantering.

Willhem ska uppfattas som en attraktiv affärspartner och låntagare samt ha en sådan framförhållning att bolaget alltid kan erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor. Strukturen på låneportföljen ska kännetecknas av låg refinansieringsrisk, flexibilitet avseende räntebindning och säkerheter, enkel administration och affärsmässighet. Finansieringen ska vara kostnadseffektiv och finansiella risker hanteras genom att nyttja finansiella instrument.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott. Avseende koncernens banktillgodohavanden och derivat är dessa placerade i flertalet stora och välkända banker.

Covenanter

Bolaget är föremål för ett antal så kallade covenanter, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls. Kraven i de olika kreditavtalen anger en belåningsgrad på maximalt 70–75 procent, en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,7 gånger samt en soliditet på minst 25 procent. Alla covenanter har varit uppfyllda under 2022.

Finansiella risker	Mål	2022	2021
Belåningsgrad, %	Högst 60	49,6	47,2
	Större än		
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,1	3,5
Ränterisk, andel förfall inom 12 månader, %	Högst 40 ¹⁾	29	24
Finansieringsrisk, andel av nettoskulden med förfall under en 12-månaders period exklusive certifikat, %	Högst 50	18	26

1) +/- 10 procent

NOT 15 DERIVATINSTRUMENT

**Redovisningsprinciper**

Räntederivat används för att uppnå önskad räntebindning och räntekostnadsnivå. Valutaderivat används för att undvika valutarisker. Avviker det överenskomna priset från marknadspris redovisas denna värdeskillnad i koncernens rapport över totalresultat. Willhem använder elderivat för att säkra koncernens pris på elhandel, värdeförändringen redovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Derivaten redovisas till verkligt värde. Då säkringsredovisning inte tillämpas, redovisas samtliga värdeförändringar över årets resultat. Willhem marknadsvärderar swapparna enligt vedertagen värderingsmodell. Praktiskt härleds nollkupongräntor ur swapkurvan, en nollkupongränta för varje betalningsflöde i swappen. Dessa nollkupongräntor används för att diskontera varje betalningsflöde i swappen till ett nuvärde, såväl rörliga räntan som fasta swapräntan. Nollkupongräntorna används också till att beräkna de rörliga räntorna/betalningsflödena i swappen (forwardkurvan) som också diskonteras till nuvärdet. Summan av dessa nuvärden är swapens totala värde. Värdet av valutaderivaten beräknas genom att respektive swap-ben värderas i valutan och det aktuella landets räntekurva, sedan används spot-kursen för valutan på ena benet, för att räkna ut värdet. Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

**Finanspolicy**

Derivatinstrument får användas för hantering av ränte- och valutarisker. Endast sådana derivatinstrument eller kombinationer av instrument där finansfunktionen har god insikt om instrumentets funktion, prissättning och risker får användas. Det är inte tillåtet att ingå spekulativa positioner i tradingssyfte. Med trading avses ett kortsiktigt positionstagande i syfte att enbart utnyttja en marknadsförväntan. Willhem får använda derivatinstrument i form av terminer, FRA-kontrakt, ränteswappar, valutaswappar, optioner och kombinationer av dessa instrument. Optioner och optionsliknande instrument får köpas men inte ställas ut.

	2022-12-31		2021-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Räntederivat	1 364	-9	48	-299
Valutaderivat	95	-12	-	-47
Elderivat	5	-	-	-1
Bokfört värde	1 464	-21	48	-347
Kortfristiga derivatinstrument				
Räntederivat	22	-	-	-2
Valutaderivat	-	-	-	-
Elderivat	55	-	11	-1
Bokfört värde	77	0	11	-3
Summa	1 541	-21	59	-350

Ränte- och valutaderivat	Nominellt belopp	2022-12-31	Marknadsvärde
		Genomsnittlig ränta, %	
Inom 1 år	2 470	-13,3	22
1-2 år	1 000	-4,1	28
2-3 år	1 200	1,0	79
3-4 år	3 550	1,0	288
4-5 år	3 988	1,2	278
5-6 år	2 350	1,3	232
>6 år	5 400	1,6	533
Summa	19 958	-1,0	1 460

Ränte- och valutaderivat	Nominellt belopp	2021-12-31	Marknadsvärde
		Genomsnittlig ränta, %	
Inom 1 år	600	2,9	-2
1-2 år	1 250	0,6	-8
2-3 år	1 000	0,7	-9
3-4 år	1 200	1,0	-19
4-5 år	3 550	1,0	-52
5-6 år	3 988	1,2	-103
>6 år	5 850	1,1	-108
Summa	17 438	1,1	-301

I ovan tabell uppgår räntederivatens nominella belopp totalt till 18 170 Mkr (15 650) och valutaderivaten till 1 788 kr (1 788). Valutaderivaten har en löptid på 5 år.

Övriga derivatinstrument i koncernen består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på 60 Mkr (10). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till 1 520 Mkr (-291).

Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till 1 811 Mkr (670), varav värdeförändringen avseende elderivat uppgick till 60 Mkr (9).

NOT 16 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER



Redovisningsprinciper

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Koncernens finansiella tillgångar delas in i två kategorier:

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat.
- Lånefordringar och hyresfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Initialt klassificeras finansiella instrument utifrån någon av ovanstående två kategorier utav de tre som återfinns i regelverket. Gjorda klassificeringar utvärderas regelbundet och vid behov av omklassificering sker detta vid ett årsskifte.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat
Koncernen använder i enlighet med upprättad finanspolicy finansiella derivat, huvudsakligen räntederivat men även valutaderivat, för att hantera finansiella risker. Läs mer i not 15, derivatinstrument.

Lånefordringar och hyres- och kundfordringar

Finansiella tillgångar som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Hyres- och kundfordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp som beräknas inflyta. Detta innebär att de är upptagna till anskaffningsvärde reducerat med reserveringar för osäkra fordringar.

Koncernens finansiella skulder delas in i två kategorier:

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat.
- Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat
Koncernen använder i enlighet med upprättad finanspolicy finansiella derivat, huvudsakligen räntederivat men även valutaderivat, för att hantera finansiella risker. Läs mer i not 15, derivatinstrument.

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, med avdrag för transaktionskostnader. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde i enlighet till effektivräntemetoden. Ränta på redovisade skulder redovisas som upplupna kostnader för varje period. Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

2022-12-31	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Derivatinstrument	–	1 541	1 541	1 541
Kundfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225	–	225	225
Likvida medel	4 464	–	4 464	4 464
Summa	4 689	1 541	6 230	6 230

2022-12-31	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	34 194	–	34 194	33 358
Derivatinstrument	–	21	21	21
Leverantörsskulder, övriga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	702	–	702	702
Summa	34 896	21	34 917	34 081

2021-12-31	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Derivatinstrument	–	59	59	59
Kundfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252	–	252	252
Likvida medel	3 254	–	3 254	3 254
Summa	3 506	59	3 565	3 565

2021-12-31	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	29 937	–	29 937	29 998
Derivatinstrument	–	350	350	350
Leverantörsskulder, övriga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	604	–	604	604
Summa	30 541	350	30 891	30 952

Not 16 Finansiella tillgångar och skulder (forts.)

Kundfordringar

Willhems kundfordringar avser främst hyresfordringar. De totala kundfordringarna uppgick till 30 Mkr (22), varav hyresfordringar 16 Mkr (14). Avsättningen för osäkra fordringar uppgick till –20 Mkr (–17), kundfordringarna redovisas därmed till 10 Mkr (5) i koncernens rapport över finansiell ställning.

Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Skatteverket	39	45
Övriga fordringar	63	93
Collateral ¹⁾	–	48
Summa	102	186

1. ställd säkerhet för valutaderivat

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden med en ursprunglig förfalldag på tre månader eller mindre och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuation. I rapport över kassaflöden för koncernen utgörs likvida medel av kassa och banktillgodohavanden, med avdrag för eventuella utestående checkräkningskrediter. Några checkräkningskrediter fanns inte per årsskiftet.

Räntebärande skulder

Låneportföljens förfallostruktur ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Vid årsskiftet var den återstående räntebindningstiden 3,5 år (3,9). Den genomsnittliga låneräntan uppgick den 31 december 2022 till 2,1 procent (1,2). En ökning av marknadsräntan med en procentenhet från balansdagens räntenivåer påverkar årets resultat de kommande 12 månaderna med 66 Mkr (49) netto.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga lån		
Banklån (rörlig ränta)	8 787	4 622
Obligationslån, SEK	7 990	7 070
Gröna obligationslån, SEK	5 500	5 000
Obligationslån, NOK	1 848	1 797
Summa	24 125	18 489
Kortfristiga lån		
Banklån (rörlig ränta)	599	828
Företagscertifikat (rörlig ränta)	5 770	5 970
Obligationslån, SEK	2 400	4 650
Gröna obligationslån, SEK	1 300	–
Summa	10 069	11 448
Summa lånebelopp	34 194	29 937

Samtliga banklån, om 9 386 Mkr, är säkerställda med fastighetsinteckningar. Willhem har utnyttjade kreditfaciliteter på 9 700 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 9 514 Mkr. Dessa redovisas när lånelöftet nyttjas.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick på balansdagen till 18 202 Mkr (18 578). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Kapitalbindningstiden var 2,5 år (2,3) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,5 år (3,4).

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 34 194 Mkr (29 937), skillnaden mot nedanstående tabell avser uppläggningskostnad motsvarande –30 Mkr (–16) och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 59 Mkr (8).

Förfallostruktur

	2022-12-31		
Externa kreditgivare	Ränte-förfall	Ränta, %	Kapital-förfall
Inom 1 år ¹⁾	9 857	3,9	10 070
1–2 år	3 300	1,2	8 749
2–3 år	4 100	0,8	4 378
3–4 år	4 000	1,0	2 650
4–5 år	4 578	2,0	3 138
5–6 år	2 350	1,3	900
6–7 år	400	0,4	3 700
7–8 år	2 600	1,0	–
8–9 år	880	1,6	380
9–10 år	1 050	2,9	–
10–11 år	–	–	–
11–12 år	850	2,8	–
>12 år	200	1,8	200
Summa	34 165	2,1	34 165

	2021-12-31		
Externa kreditgivare	Ränte-förfall	Ränta, %	Kapital-förfall
Inom 1 år ¹⁾	7 287	1,8	11 449
1–2 år	2 650	0,7	4 300
2–3 år	2 200	0,6	4 679
3–4 år	3 800	0,8	4 078
4–5 år	4 000	1,0	2 171
5–6 år	3 578	1,6	1 788
6–7 år	2 350	1,3	900
7–8 år	400	0,4	–
8–9 år	2 600	1,0	–
9–10 år	880	1,6	380
10–11 år	–	–	–
11–12 år	–	–	–
>12 år	200	1,8	200
Summa	29 945	1,2	29 945

1) Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider.

Not 16 Finansiella tillgångar och skulder (forts.)

Löptidsanalys	Lån	Derivat	Summa
2023 Kv 1	6 786	-63	6 723
2023 Kv 2	1 502	-63	1 439
2023 Kv 3	1 794	-63	1 731
2023 Kv 4	783	-63	721
2024	9 334	-228	9 106
2025	4 760	-215	4 545
2026	2 972	-179	2 793
2027	3 378	-121	3 257
2028	1 079	-89	990
Efter 2028	4 404	-81	4 322
Summa	36 791	-1 164	35 627

Ovanstående tabell visar den återstående kontraktssenliga löptiden för koncernens finansiella skulder. Likvidflödena är odiskonterade och i de fall den framtida rörliga räntan är okänd har STIBOR per balansdagen antagits.

Utöver ovanstående finns övriga skulder och leverantörsskulder, i normalfallet med en förfallotid på 30 dagar.

NOT 17 AKTIEKAPITAL



Redovisningsprinciper

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Kvotvärdet uppgår till 1 kr (1), samtliga aktier är fullt betalda.

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier		
Ingående antal	770 381 717	770 381 717
Årets förändring	-	-
Antal aktier utgående	770 381 717	770 381 717

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	131	59
Driftkostnader	66	48
Reparations- och underhållskostnader	70	103
Personalkostnader	12	12
Övriga kostnader	7	21
Förutbetalda intäkter	214	195
Summa	500	438

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 514	5 539
Garantibelopp	3	2
Summa	9 517	5 541

Willhem har outnyttjade kreditfaciliteter på 5 600 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 5 626 Mkr. Dessa redovisas när lånelöftet nyttjas.

NOT 20 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Som ägare eller närstående definieras Första AP-fonden, styrelsen samt ledningsgruppen. Koncernen har också närståenderelation med sina direktägda dotterbolag samt deras dotterbolag, se moderbolagets not 11.

Första AP-fonden äger 99,99 procent av aktierna i Willhem AB (publ). Första AP-fonden har ett teckningsåtagande om 8 000 Mkr avseende hela ramen för företagscertifikat. Teckningsåtagandet gäller till och med december 2024. Willhem betalar en avgift för åtagandet till Första AP-fonden. Årets avgift uppgick till 28 Mkr (18).

Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag består främst av fakturering av koncerngemensamma tjänster. Moderbolagets omsättning i sin helhet avser fakturerade tjänster till dotterbolag, se not 2 i moderbolagets noter. Moderbolaget fungerar som koncernbank för dess dotterbolag, vilket innebär att fordringar och skulder mellan moderbolag och dotterbolag uppkommer vid alla typer av in- och utbetalningar. Internränta debiteras mellan koncernbolag.

Personer i ledningsgruppen ägde vid årsskiftet 45 641 andelar (145 641) i Willhem AB (publ). Det sammanlagda ackumulerade inköpsvärdet uppgick till 0,4 Mkr (0,006 procent av aktieandelarna), varav verkställande direktörens värde uppgick till - Mkr (0,6).

NOT 21 KASSAFLÖDE



Redovisningsprinciper

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa och banktillgodohavanden till förfogande hos banken med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

Icke kassaflödespåverkande:	2022	2021
Orealiserade värdeförändringar	1 069	-7 653
Realiserade värdeförändringar	3	-1
Upplupna kostnader	-93	63
Avskrivningar inventarier	4	4
Summa	983	-7 587

NOT 22 AVSTÄMNING FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2021-12-31	Kassaflöde	Hänförligt förvärv	Ej kassaflödes- påverkande valutakursförändring	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	18 489	4 048	1 537	51	24 125
Kortfristiga räntebärande skulder	11 448	-1 379	-	-	10 069
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	29 937	2 669	1 537	51	34 194

	2020-12-31	Kassaflöde	Hänförligt förvärv	Ej kassaflödes- påverkande valutakursförändring	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	16 852	965	552	120	18 489
Kortfristiga räntebärande skulder	10 206	1 242	-	-	11 448
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	27 058	2 207	552	120	29 937

NOT 23 VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG



Redovisningsprinciper

Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

Styrelsen för Willhem AB har utsett Mariette Hilmerzon till ny verkställande direktör, hon tillträder runt halvårsskiftet 2023 och efterträder Mikael Granath, som avser att gå i pension.

Efter balansdagen har två lånelöften på 1 000 Mkr respektive 900 Mkr har förlängts.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	60	58
Administrationskostnader	3, 4, 5, 6	-154	-149
Övriga rörelseintäkter		-	1
Rörelseresultat		-94	-90
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	742	483
Räntekostnader	7	-389	-359
Övriga finansiella poster	8	-88	-149
Värdeförändring finansiella instrument	14	329	619
Resultat efter finansiella poster		500	504
Bokslutsdisposition koncernbidrag		-166	-29
Bokslutsdisposition kommittentresultat		-329	122
Resultat före skatt		5	597
Skatt på årets resultat	9	-68	-128
Årets resultat		-63	469

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

Kommentarer till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster samt analysera och genomföra förvärv, investeringar, fastighetsutveckling samt hantera strategi- och ägarfrågor. Moderbolaget ingår sedan januari 2019 i skatterättslig kommission med sina dotterbolag, undantaget kommandit- och handelsbolag.

Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp.

Omsättningen för året uppgick till 60 Mkr (58), varav koncerninterna intäkter uppgick till 60 Mkr (58).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 742 Mkr (483), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 711 Mkr (477).

I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -51 Mkr (-120) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som avser ränte- och valutaderivat, uppgick till 329 Mkr (619). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på stigande marknadsräntor.

Moderbolaget har erhållit -329 Mkr (122) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen.

Resultat före skatt uppgick till 5 Mkr (597).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	10	4 657	4 655
Fordringar hos koncernbolag		23 693	23 262
Uppskjuten skattefordran	9	6	74
Inventarier		5	3
Långfristiga fordringar		16	743
Summa anläggningstillgångar		28 377	28 737
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		24	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38	14
Likvida medel		4 464	3 248
Summa omsättningstillgångar		4 526	3 330
Summa tillgångar		32 903	32 067
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		770	770
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 084	3 084
Balanserat resultat		-1 187	-1 155
Årets resultat		-63	469
Summa eget kapital	11, 12	2 604	3 168
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	13	15 338	13 867
Skulder till koncernbolag		5 284	3 964
Derivatinstrument	14	21	347
Summa långfristiga skulder		20 643	18 178
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	13	9 470	10 620
Derivatinstrument	14	-	3
Leverantörsskulder		4	4
Övriga skulder		56	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	126	67
Summa kortfristiga skulder		9 656	10 721
Summa eget kapital och skulder		32 903	32 067

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	770	3 084	-655	3 200
Utdelning			-501	-501
Årets resultat			469	469
Utgående eget kapital 2021-12-31	770	3 084	-687	3 168
Ingående eget kapital 2022-01-01	770	3 084	-687	3 168
Utdelning			-501	-501
Årets resultat			-63	-63
Utgående eget kapital 2022-12-31	770	3 084	-1 251	2 604

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		-94	-90
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16	-61	-54
Betald ränta		-343	-377
Erhållen ränta		31	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-467	-515
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		21	94
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		28	9
Ökning (+) / minskning (-) av koncernmellanhavanden		1 142	-656
Kassaflöde från den löpande verksamheten		724	-1 068
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Förvärv av andelar i dotterbolag		0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4	-1
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
	17		
Upplåning		17 320	9 825
Amortering av skulder		-17 050	-7 467
Långfristiga fordringar		727	-633
Utdelning		-501	-501
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		496	1 224
Årets kassaflöde		1 216	155
Likvida medel vid årets början		3 248	3 093
Likvida medel vid årets slut		4 464	3 248

Noter och kommentarer till moderbolagets redovisning

NOT 1 GRUNDER FÖR ÅRSREDOVISNINGENS UPPRÄTTANDE

1.1 Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets redovisning har utarbetats i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Skillnader mellan principerna för moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen.

1.2 Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 och tillämpar inte IFRS 9 Finansiella instrument. Moderbolagets finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt samt derivatinstrument att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. En uppskrivning görs när en tillgång bedöms ha ett tillförlitligt och permanent värde som uppenbart överskrider det redovisade värdet.

1.3 Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Värdet provas löpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall värdet understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker en nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall förutsättningarna som föranledde en nedskrivning förändras kan denna återföras.

1.4 Leasing

Samtliga leasingavtal där Willhem AB (publ) är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

1.5 Koncernbidrag och aktieägartillskott

Willhem AB (publ) redovisar erhållna respektive lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas hos moderbolaget som en ökning av aktiernas bokförda värde och hos dotterbolaget som en ökning av fritt eget kapital.

1.6 Kommittentresultat

Willhem AB (publ) ingår i en skatterättslig kommission med dotterbolag. Dotterbolagens skattemässiga resultat överförs därmed till moderbolaget och redovisas som en bokslutsdisposition.

1.7 Skatt

Under året har Skatteverket kommit med ett nytt ställningstagande avseende ränteavdragsberäkningarna i kommissionärsförhållanden. Den innebär att alla ränteinkomster och –utgifter samt justeringsposter från kommissionärsföretagen ska lyftas in i kommittentens skatteberäkning och dess beräkning av ränteavdragsbegränsningen.

NOT 2 FÖRDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster samt analysera och genomföra förvärv, investeringar och hantera strategi- och ägarfrågor. Den totala omsättningen för perioden uppgick till 60 Mkr (58) och är hänförligt till utförda tjänster åt dotterbolagen.

NOT 3 KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	2022	2021
Administration		
Personalkostnader	–90	–87
Kontorsomkostnader	–37	–39
Köpta tjänster	–27	–23
Summa	–154	–149

NOT 4 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Medelantalet anställda moderbolag	2022		
	Totalt	Varav kvinnor %	Varav män %
Willhem AB (publ)	78	64	36
Total moderbolag	78	64	36

Medelantalet anställda moderbolag	2021		
	Totalt	Varav kvinnor %	Varav män %
Willhem AB (publ)	76	65	35
Total moderbolag	76	65	35

Löner och ersättningar	2022		2021	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolag	–50,9	–27,3	–51,7	–26,9
(varav pensionskostnad)		(–8,6)		(–8,8)

Löner och ersättningar	2022			
	Lön/arvode	Förmåner	Pensionskostnader	Summa
Styrelsens ordförande	–0,6	–	–	–0,6
Övriga styrelseledamöter	–0,6	–	–	–0,6
Verkställande direktör	–3,9	–0,1	–1,1	–5,1
Vice verkställande direktör	–1,9	–0,1	–0,5	–2,5
Andra ledande befattningshavare	–8,9	–0,5	–2,6	–12,0
Övriga anställda	–35,0	–0,3	–4,4	–39,7
Summa	–50,9	–1,0	–8,6	–60,5

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 193 tkr.

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 4 Löner och ersättningar till anställda (forts.)

	2021			Summa
	Lön/ arvode	Förmåner	Pensions- kostnader	
Löner och ersättningar				
Styrelsens ordförande	-0,6	-	-	-0,6
Övriga styrelseleda- möter	-0,6	-	-	-0,6
Verkställande direktör	-3,8	-0,1	-1,0	-4,9
Vice verkställande direktör	-1,7	-0,1	-0,5	-2,3
Andra ledande befattningshavare	-11,0	-0,4	-1,7	-13,1
Övriga anställda	-34,0	-0,3	-5,6	-39,9
Summa	-51,7	-0,9	-8,8	-61,4

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 187 tkr.

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-0,3	-0,3
Skatterådgivning	-0,1	-0,1
Övriga tjänster	-0,1	-0,0
Summa	-0,5	-0,4

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra.

NOT 6 LEASINGAVTAL

Redovisade belopp i resultaträkningen	2022	2021
Administrationskostnader – Leasingbilar	-0	-0
Administrationskostnader – Kontorslokaler	-5	-4
Administrationskostnader – Kontorsutrustning	-1	-1
Summa	-6	-5

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under 2022 var 6 Mkr (5).
Framtida leasingavgifter att betala uppgår till 6 Mkr inom 1 år, 22 Mkr inom 1–5 år och – Mkr senare än 5 år.

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

	2022	2021
Ränteintäkter		
Ränteintäkter, koncernbolag	711	477
Ränteintäkter, övriga	31	6
Summa	742	483
Räntekostnader		
Räntekostnader, koncernbolag	-20	-16
Räntekostnader, lån	-3	-2
Räntekostnader, certifikat	-43	-2
Räntekostnader, obligationer	-256	-161
Räntekostnader, derivat	-49	-164
Räntekostnader, lånelöften	-18	-14
Summa	-389	-359

NOT 8 ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

	2022	2021
Valutakursdifferens	-51	-120
Övriga finansiella kostnader	-37	-29
Summa	-88	-149

NOT 9 SKATT

	2022	2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-68	-128
Total skattekostnad	-68	-128
Uppskjuten skatt i resultaträkningen		
Derivat	-68	-128
Skattemässiga underskott	0	-
Summa uppskjuten skatt	-68	-128
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	5	597
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-1	-123
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-57	0
Övriga justeringar	-10	-5
Summa skatt	-68	-128
Uppskjuten skatt i balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Derivat	4	72
Skattemässiga underskott	2	2
Summa uppskjuten skatt	6	74

NOT 10 ANDELAR I KONCERNBOLAG

Accumulerade anskaffningsvärden framgår av nedan tabell.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	4 655	4 642
Förvärv	0	-
Aktieägartillskott	2	13
Utgående balans	4 657	4 655

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2022-12-31	2021-12-31
Willhem Borås 3 AB	556560-1795	Borås	150 000	100	384	384
Fastighets AB Gullkragen	556140-5233	Borås	1 000	100		
Willhem Borås 2 AB	556281-9523	Borås	500	100		
KB Alvestagatan 29-31	969665-7692	Göteborg		100		
KB Fastigheten Norra Sjöbogatan 76	916893-6632	Göteborg		100		
KB Fastigheten Morfeus 7	969665-6702	Göteborg		100		
KB Norra Sjöbogatan 23-29	969624-8849	Borås		100		
KB Porsen 11	916893-6608	Göteborg		100		
KB Morfeus	916893-6616	Göteborg		100		
KB Vattentornet	916893-6756	Göteborg		100		
KB Tallen 1	916896-6969	Göteborg		100		
HB Örtagårdens Fastighetsbolag	916893-7598	Göteborg		100		
FastiBorå Gul 3 AB	556712-3095	Borås	1 000	100		
Tallsteken Fastigheter Borås AB	556657-4983	Göteborg	5 000	100	27	27
Willhem Fastigheter AB	556610-2934	Stockholm	12 490 000	100	1 961	1 961
Willhem Göteborg AB	556607-7789	Stockholm	51 000	100		
Fast.bolaget Biskopsgården 24:4 KB	969667-1727	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 21:13 KB	969667-1735	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 21:7 KB	969667-0877	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 30:4 KB	969666-9507	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 20:2 KB	969666-9572	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 37:4 KB	969667-5322	Stockholm		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 38:2 KB	969667-5785	Stockholm		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 39:2 KB	969667-5793	Göteborg		100		
HB Nidda 4 AB	556702-7247	Stockholm	1 000	100		
Giltum AB	556706-8803	Malmö	1 000	100		
Fastighetsbolaget Blidvädret AB	556638-5307	Stockholm	1 000	100		
Willhem Linköping AB	556607-7771	Göteborg	51 000	100		
Willhem Karlstad AB	556646-3575	Stockholm	960 000	100		
Willhem Stockholm AB	556280-0085	Stockholm	1 000	100		
Willhem Malmö AB	556579-3923	Stockholm	13 100 000	100		
KB Trivio Förvaltning	969614-0756	Malmö		100		
KB Trivio Fastigheter	969614-0764	Malmö		100		
Servicehuset i Borås AB	556038-6442	Borås	10 000	100		
Willhem Borås 4 AB	556556-9323	Borås	40 000	100		

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2022-12-31	2021-12-31
KB Trangatan 22	969632-8153	Göteborg		100		
KB Söderforsgatan 9-11	969632-8146	Göteborg		100		
Willhem Borås AB	556210-1427	Borås	10 000	100		
KB Söderdalsgatan 20	916566-6463	Göteborg		100		
KB Söderdalsgatan 23	916566-7446	Göteborg		100		
KB Hantverksgatan 10	916567-0978	Göteborg		100		
KB Kummelgatan 8	916567-0986	Göteborg		100		
KB Majorsgatan 18	916566-7412	Göteborg		100		
KB Majorsgatan 20	916567-5316	Göteborg		100		
KB Råstenen 3	916566-7438	Göteborg		100		
KB Sälen 5	916892-6690	Göteborg		100		
KB Porsen 5	916892-6682	Göteborg		100		
KB Engelbrektsgratan 65	916567-8450	Göteborg		100		
Willhem Borås HB	916566-6182	Göteborg		100		
Willhem Jönköping 2 AB	556568-2803	Stockholm	1 000	100		
Willhem Jönköping AB	556264-4608	Stockholm	10 000	100		
Willhem Jönköping 3 AB	556589-1917	Stockholm	250	100		
Nya Ejendomsselskabet Malmö AB	556702-7486	Stockholm	1 000	100	0	0
Willhem Karlstad 2 AB	556645-9839	Stockholm	1 000	100	63	63
Willhem Karlstad 3 AB	556061-9420	Karlstad	10 000	100		
Danaborg AB	556275-6501	Karlstad	13 200	100		
KB Älvbrinken	969644-8944	Karlstad		100		
KB Älvtomten	969645-0668	Karlstad		100		
Fastighets AB Lodjuret	556256-0903	Karlstad	1 000	100		
Heimdahl 4 KB	916573-0442	Karlstad		100		
KB Thornytt	969628-2772	Karlstad		100		
KB Pilen 3	969628-1071	Karlstad		100		
KB Hugin 2	969628-0727	Karlstad		100		
KB Pollux 1	969636-5262	Karlstad		100		
Willhem Jönköping 4 AB	556645-9821	Stockholm	1 000	100	3	3
Willhem Taffeln 6 AB	556509-6525	Jönköping	45 000	100		
Willhem Vyn I AB	556284-2244	Jönköping	1 000	100		
Willhem Taffeln 7 AB	556193-3812	Malmö	1 000	100		
KB Dvärgen 16	969646-6821	Jönköping		100		
Willhem Halmstad AB	556559-3588	Göteborg	158 000	100	60	60

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2022-12-31	2021-12-31
KB Gladan 13	916835-3721	Göteborg		100		
Willhem Herden AB	556887-2617	Göteborg	500	100		
Willhem Enslösvägen AB	556765-7589	Stockholm	1 000	100		
Willhem Räven AB	556833-9708	Stockholm	500	100	178	178
Willhem Strandgatan AB	556675-1573	Stockholm	6 000	100	32	32
Riksten Studentbostäder AB	556874-6852	Göteborg	1 000	100	38	38
Willhem Kallhäll AB	556887-9356	Solna	50 000	100	271	271
Willhem Holding Druvkullen AB	556876-2321	Stockholm	1 000	100	481	481
Willhem Duvkullen AB	556876-2339	Stockholm	1 000	100		
Willhem Västerås AB	556673-3647	Danderyd	1 000	100	268	268
Willhem Mården AB	556705-7475	Stockholm	1 000	100		
Willhem Metallen AB	556683-3512	Stockholm	1 000	100		
Willhem Kola AB	556704-6031	Stockholm	1 000	100	134	134
Willhem Sola AB	556704-6049	Stockholm	1 000	100	133	133
HB Stetoskopet	916913-0326	Danderyd		100		
HB Herrhagsgatan	969667-3004	Danderyd		100		
HB Karmgatan	969667-3012	Danderyd		100		
Willhem Fruhagen AB	556903-0561	Stockholm	1 000	100	357	357
Willhem Herrhagen AB	556903-0595	Stockholm	1 000	100		
Willhem Hjässan AB	556453-1688	Göteborg	1 000	100	1	1
Willhem Nyckeln 4 AB	556831-0030	Göteborg	1 000	100	20	20
Willhem Vimmerbyvägen AB	556776-4690	Stockholm	1 000	100	3	3
Willhem Gräshagen AB	556565-2947	Stockholm	1 000	100	7	7
Willhem Hisingstorp AB	556776-4708	Stockholm	1 000	100	15	15
Willhem Lambohov AB	556869-5836	Stockholm	500	100	23	23
Willhem Hörnan 2 AB	556919-3658	Stockholm	1 000	100	55	55
Willhem Hjälmen AB	556828-8517	Stockholm	500	100	34	33
Willhem Hjälten AB	556828-8525	Stockholm	500	100	53	52
Willhem Nyhem AB	556828-8657	Stockholm	500	100	38	38
Willhem Försäljning Holding AB	559007-5403	Göteborg	500	100	0	0
Willhem Fastigheter II AB	556710-5936	Stockholm	1 000	100	10	10
Willhem Bergsjön Holding AB	559003-7296	Göteborg	500	100		
Willhem Bergsjön 10:2 KB	916851-8398	Göteborg		100		
Willhem Bergsjön 10:3 AB	556640-5832	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 10:4 KB	969633-7055	Göteborg		100		
Willhem Bergsjön 10:5 KB	916851-8406	Göteborg		100		

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2022-12-31	2021-12-31
Willhem Bergsjön 11:1 AB	556657-6475	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 12:2 AB	556719-8717	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 12:3 AB	556658-8843	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 12:4 AB	559008-9537	Göteborg	500	100		
Willhem Bergsjön 12:5 AB	556540-1477	Göteborg	1 000	100		
Willhem Helsingborg Holding AB	559012-2353	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Sanden AB	556941-6703	Göteborg	500	100		
Willhem Guldvingen AB	556941-6638	Göteborg	500	100		
Willhem Högaborg AB	559012-2379	Göteborg	500	100		
Willhem Malmån 1 AB	556807-6094	Göteborg	500	100		
Willhem Maneten AB	556658-4370	Göteborg	1 000	100		
Willhem Påarp AB	556467-3878	Göteborg	10 000	100		
Willhem Sturehill AB	556764-0239	Göteborg	1 000	100		
Willhem Vildvinet AB	556901-6966	Göteborg	500	100		
Willhem Oskar II 22 KB	916775-5967	Göteborg		100		
Willhem Pålgatan KB	916775-5702	Göteborg		100		
Willhem Fastigheter Helsingborg AB	559051-1829	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Pyran AB	559051-6729	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Adolfsberg AB	559051-6794	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Getingen AB	556610-3080	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Södra AB	556708-5963	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Älvan 7 AB	556661-5760	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Eneborgsvägen AB	556705-7483	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Södergatan 59 AB	556708-5955	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Myggan 9 AB	556865-0146	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Hattmakaren 4 AB	556941-8188	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Gräshoppan 5 AB	556877-8376	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Hattmakaren 5 AB	556941-8170	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Granholmen AB	556621-4390	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Skinnfaxe AB	556661-6339	Göteborg	1 000	100		
Willhem Flugan 5 AB	559051-6695	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Bjäregatan 11 AB	559051-6703	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Skaragatan AB	556957-7488	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Myggan AB	559051-6711	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Snäckan AB	559051-6802	Göteborg	1 000	100		

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2022-12-31	2021-12-31
Willhem Sipporna AB	556509-6400	Göteborg	100	100		
Willhem Skäran AB	556899-9576	Göteborg	500	100		
Willhem Mässhaken 2 AB	556975-5548	Göteborg	500	100		
Willhem Maneten 2 AB	556661-5372	Göteborg	1 000	100		
Willhem Ostronet AB	559108-1962	Göteborg	500	100		
Willhem Malen 18 AB	559181-9817	Göteborg	500	100		
Willhem Sanden Helsingborg 123 AB	559221-4612	Göteborg	50 000	100		
Willhem Brage Holding AB	559015-0610	Göteborg	500	100		
Willhem Brage 1 AB	556805-1428	Göteborg	50 000	100		
Willhem Myntet 1 AB	559015-0768	Göteborg	500	100		
Willhem Viksjö AB	559028-8089	Göteborg	500	100		
Willhem Gräshoppan AB	559048-4597	Göteborg	500	100		
Willhem Elitroddaren 4 AB	559051-9301	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Väst AB	556779-4408	Göteborg	1 500 000	100		
Willhem Freja Holding AB	556867-5044	Göteborg	1 000	100		
Willhem Freja Holding II AB	556867-5036	Göteborg	1 000	100		
Willhem Freja 17 AB	556867-5028	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding AB	556867-5051	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad V AB	559309-4534	Göteborg	250	100		
Willhem Borås Bostad Holding II AB	556867-5465	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad AB	556663-7517	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding III AB	556867-5069	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding IV AB	556867-5002	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad II AB	556722-8381	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad III AB	556711-3062	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastighet Sjustjärnorna AB	556719-8881	Göteborg	1 000	100		
Willhem Halleberg Holding AB	556954-6988	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Halleberg AB	556954-6897	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding V AB	556954-6905	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad IV AB	556957-8742	Göteborg	1 000	100		
Willhem Annedal Holding AB	556915-5046	Göteborg	1 000	100		
Willhem Annedal Holding II AB	556915-5087	Göteborg	1 000	100		
Willhem Annedal 717:9 AB	556915-5095	Göteborg	1 000	100		
Willhem Kvibergs 28:4 AB	559276-2875	Göteborg	25 000	100		
Willhem Bergzund AB	559028-6224	Göteborg	500	100		

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2022-12-31	2021-12-31
Willhem Zorilla AB	559335-5109	Göteborg	25 000	100		
Willhem Partille Holding AB	556867-5077	Göteborg	1 000	100		
Willhem Partille Holding II AB	556711-5414	Göteborg	1 000	100		
Willhem Partille AB	556711-5422	Göteborg	1 000	100		
Willhem Lysekil Holding AB	556954-6962	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bostäder i Hyllie AB	556978-0405	Göteborg	50 000	100		
Willhem Halmstad II Holding AB	559051-1126	Göteborg	1 000	100		
Willhem Domherren AB	556709-4007	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Halmstad AB	556704-0950	Göteborg	1 000	100		
Willhem Giganten 6 AB	556954-1351	Göteborg	1 000	100		
Willhem Giganten 7 AB	556957-8718	Göteborg	1 000	100		
Willhem Hästmöllan 19 AB	556957-8775	Göteborg	1 000	100		
Willhem Krigaren 3 AB	556957-8759	Göteborg	1 000	100		
Willhem Frögatan 4 AB	556957-8692	Göteborg	1 000	100		
Willhem Krusbäret 1 AB	556957-8684	Göteborg	1 000	100		
Willhem Lövsmygen 8 AB	556957-8700	Göteborg	1 000	100		
Willhem Biet 5 AB	556709-4072	Göteborg	1 000	100		
Willhem Tegelbruket Bostad AB	559025-7050	Göteborg	500	100		
Willhem Tegelbruket Kommersiellt AB	559025-7076	Göteborg	500	100		
Willhem Eskilstuna Holding AB	559051-1084	Göteborg	1 000	100		
Willhem Navigatören 5 AB	559051-1076	Göteborg	1 000	100		
Willhem Vårblomman 4 AB	559051-1068	Göteborg	1 000	100		
Willhem Nyfors Holding AB	556709-6325	Göteborg	1 000	100		
Willhem Nyfors 1:30 AB	556709-6333	Göteborg	1 000	100		
Willhem Flundran 1 AB	556705-7715	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten Holding AB	556704-6056	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten Holding II AB	556705-7954	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten Holding III AB	556704-6064	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten 9 HB	916931-8582	Göteborg		100		
Willhem Rudsberget 1 AB	559051-9293	Göteborg	500	100		
Willhem Tröskverket 3 AB	556953-9025	Göteborg	50 000	100		
Willhem Fastigheter Hyllie AB	559065-7572	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheten Göteborg Blidvädersgatan AB	559100-1341	Göteborg	500	100		
Willhem Göteborg Tolered 29:14 AB	559100-1374	Göteborg	500	100		
Willhem Göteborg Tolered 147:3 AB	559100-1366	Göteborg	500	100		

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2022-12-31	2021-12-31
Willhem Kungsängen AB	559240-0468	Göteborg	250	100		
Willhem Eskilsverket AB	559175-0608	Göteborg	50 000	100		
Willhem Stockholm Holding AB	559170-2559	Göteborg	500	100	1	1
Willhem Parkering Stockholm AB	559170-2542	Göteborg	500	100		
Willhem Mikroskopet AB	559034-8701	Göteborg	500	100		
Willhem Täby Turf AB	559129-1702	Göteborg	50 000	100		
Willhem Ribby 1 AB	556919-5000	Göteborg	500	100		
Willhem Ribby 3 AB	556989-3612	Göteborg	500	100		
Willhem Stockholm Holding 2 AB	559254-3663	Göteborg	500	100		
Willhem Kolartorp A AB	559200-9335	Göteborg	500	100		
Willhem Kolartorp B AB	559031-3168	Göteborg	500	100		
Willhem Ursviks Torg Bostad 2 AB	559177-2982	Göteborg	500	100		
Willhem Ursviks Torg Förskola AB	559177-2974	Göteborg	500	100		
Willhem Vilunda 6 67 AB	559204-5750	Göteborg	50 000	100		
Willhem Galopphästen AB	559154-7673	Göteborg	50 000	100		
Willhem Jakobsberg AB	559204-5776	Göteborg	50 000	100		
FastiBorå Vit 3 AB	556712-3129	Borås	1 000	100	3	3
Borfast Vit 1 AB	556713-5107	Borås	1 000	100	4	4
Willhem Malmö Holding AB	559181-9916	Göteborg	500	100	0	0
Willhem Maria 6 AB	559181-9841	Göteborg	500	100		
Willhem Diana 24 AB	559181-9858	Göteborg	500	100		
Willhem Västergatan AB	559181-9866	Göteborg	500	100		
Willhem Väveriet 19 AB	559181-9874	Göteborg	500	100		
Willhem Laget 6 AB	559181-9809	Göteborg	500	100		
Willhem Albo 8 AB	559181-9833	Göteborg	500	100		
Willhem Albo 9 AB	559181-9825	Göteborg	500	100		
Willhem Askim 10 AB	559181-9775	Göteborg	500	100		
Willhem Järrestad 2 AB	559181-9767	Göteborg	500	100		
Willhem Järrestad 3 AB	559183-6480	Göteborg	500	100		
Willhem Järrestad 4 AB	559183-6464	Göteborg	500	100		
Willhem Sävedal 1 AB	559183-6472	Göteborg	500	100		
Willhem Åsbo 3 AB	559183-6449	Göteborg	500	100		
Willhem Närke 3 & 4 AB	556544-5300	Göteborg	1 000	100		
Willhem Malmö Haga förvaltning AB	559154-4787	Göteborg	1 000	100		
Willhem Malmö Parkering AB	556747-5354	Göteborg	100	100		
Willhem Malmö Bostad AB	556701-1357	Göteborg	200	100		

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2022-12-31	2021-12-31
Willhem Haga AB	559268-0671	Göteborg	500	100		
Willhem EH Bostads AB	556788-8283	Göteborg	100	100		
Willhem Fregattgatan AB	559275-6174	Göteborg	250	100		
Willhem Västerfallet 13 AB	559275-6141	Göteborg	250	100		
Willhem Biet 31 AB	559275-6125	Göteborg	250	100		
Willhem Mariedal 1 AB	559275-6117	Göteborg	250	100		
Willhem Rörtornet 1 AB	559275-6166	Göteborg	250	100		
Willhem Uret AB	556831-3240	Göteborg	500	100		
Willhem Källan 11 AB	559371-7233	Göteborg	250	100		
Willhem Logistics AB	556712-3111	Borås	1 000	100	0	–
Summa					4 657	4 655

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

NOT 11 AKTIEKAPITAL

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier ingående	770 381 717	770 381 717
Årets förändring	–	–
Summa	770 381 717	770 381 717

Aktiens kvotvärde är 1 kr (1). Samtliga aktier är fullt betalda.

NOT 12 DISPOSITION AV RESULTAT, KRONOR

	2022-12-31	2021-12-31
Till årsstämman förfogande står följande medel:		
Överkursfond	3 083 618 282	3 083 618 282
Balanserade vinstmedel	–1 186 890 962	–1 154 727 496
Årets resultat	63 224 770	468 584 650
Summa	1 959 952 090	2 397 475 436
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägarna utdelas 0kr (0,65) per aktie	–	500 748 116
I ny räkning överförs	1 959 952 090	1 896 727 320
Summa	1 959 952 090	2 397 475 436

NOT 13 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga lån		
Obligationslån, SEK	7 990	7 070
Gröna obligationslån, SEK	5 500	5 000
Obligationslån, NOK	1 848	1 797
Summa	15 338	13 867
Kortfristiga lån		
Företagscertifikat	5 770	5 970
Obligationslån, SEK	2 400	4 650
Gröna obligationslån, SEK	1 300	–
Summa	9 470	10 620
Summa lånebelopp	24 808	24 487
Förfallostruktur lån		
Inom 1 år	9 470	10 620
1–2 år	5 970	3 700
2–3 år	3 800	2 650
3–4 år	1 800	3 500
4–5 år	3 138	1 650
>5 år	580	2 368
Summa	24 758	24 488

Räntebärande skulder uppgick i balansräkningen till 24 808 Mkr (24 487), skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnad motsvarande –10 Mkr (–9) och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 60 Mkr (8).

NOT 14 DERIVATINSTRUMENT

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga derivatinstrument		
Räntederivat	–9	–299
Valutaderivat	–12	–47
Elderivat	–	–1
Bokfört värde	–21	–347
Kortfristiga derivatinstrument		
Räntederivat	–	–2
Valutaderivat	–	–
Elderivat	–	–1
Bokfört värde	–	–3
Summa	–21	–350

	2022-12-31		
Utestående ränte- och valutaderivat	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	–	–	–
1–2 år	1 220	3,96%	–9
2–3 år	–	–	–
3–4 år	–	–	–
4–5 år	410	2,50%	–12
5–6 år	–	–	–
>6 år	–	–	–
Summa	1 630	3,59%	–21

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 14 Derivatinstrument (forts.)

Utestående ränte- och valutaderivat	2021-12-31		
	Nominellt belopp	Genomsnitt- lig ränta, %	Marknads- värde
Inom 1 år	600	2,6	-2
1-2 år	1 250	0,6	-8
2-3 år	1 000	0,7	-9
3-4 år	1 200	1,0	-19
4-5 år	3 550	1,0	-52
5-6 år	3 988	1,2	-103
>6 år	4 350	1,3	-156
Summa	15 938	1,0	-349

Övriga derivatinstrument består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på - Mkr (-1). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till -21 Mkr (-350). Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till 329 Mkr (619) varav elderivat 1,2 Mkr (-1,0).

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Personalkostnader	4	4
Räntekostnader	117	55
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	8
Summa	126	67

NOT 16 KASSAFLÖDE

	2022	2021
Icke kassaflödespåverkande		
Upplupna kostnader	-3	2
Avskrivningar	2	2
Fakturering dotterbolag	-60	-58
Summa	-61	-54

NOT 17 AVSTÄMNING FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2021-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande valutakursförändring	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	13 867	1 420	51	15 338
Kortfristiga räntebärande skulder	10 620	-1 150	-	9 470
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	24 487	270	51	24 808

	2020-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande valutakursförändring	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	13 840	-93	120	13 867
Kortfristiga räntebärande skulder	8 160	2 460	-	10 620
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	22 000	2 367	120	24 487

NOT 18 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	-	-
Garantibelopp	1	1
Summa	1	1

Willhem har outnyttjade kreditfaciliteter på 7 600 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 5 130 Mkr. Dessa redovisas när lånelöftet nyttjas.

Willhem har borgensförbindelser för räntebärande skulder i dotterbolagen utöver de fastighetsinteckningar som dotterbolagen pantsatt, borgensbeloppet uppgår till 9 407 Mkr (5 457). Willhem har även ett borgensåtagande för ett dotterbolag med en outnyttjad kreditfacilitet på 1 200 Mkr (1 200), borgensbeloppet redovisas som ansvarsförbindelse när lånet nyttjas.

NOT 19 VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter balansdagen har två lånelöften om 1 000 Mkr respektive 900 Mkr förlängts.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande bild av verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget samt övriga koncernföretag står inför.

Stockholm den 20 april 2023

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Anders Ahlberg
Ledamot

Christel Armstrong
Darvik
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
den 20 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse till bolagsstämman i Willhem AB (publ), org nr 556797-1295

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Willhem AB (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3–4, 7–8, 10, 12–15, 17, 20, 23–24, 26–27, 29–34, 36, 38–39 och 51–92 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer koncernens rapport över totalresultatet och koncernens rapport över finansiell ställning samt resultaträkning och balansräkningen för moderbolaget.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) 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 förbudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) 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.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Samtliga bolag har reviderats som underlag för koncernredovisningen. Koncernens ekonomifunktion finns i Göteborg och vår granskning utförs av ett revisionsteam i Göteborg.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammanlagda felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning, samt att värdet på förvaltningsfastigheterna utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultatet från fastighetsförvaltningen inklusive de rörelsekapitalrelaterade balansposterna.

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.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisat värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 59 886 Mkr per 31 december 2022 utgörande cirka 90% av koncernens totala tillgångar. Orealiserad värdeförändring uppgick till –1 069 Mkr och realiserad värdeförändring uppgick till –3 Mkr för räkenskapsåret 2022. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade notupplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 11. Koncernen värderar respektive fastighet internt varje kvartal med undantag av sista kvartalet då extern värdering sker. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Bolaget har en etablerad process för värderingen vilken avrapporteras till styrelsen. Värderingen är baserad på en rad antaganden, såsom bedömning av framtida driftnetto och avkastningskrav. Till följd av de osäkerheter som antagandena innefattar samt de betydande effekter som förändringar i antagandena kan få på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna, bedömer vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter

Koncernen har under året förvärvat fastigheter för 2 429 Mkr. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper samt detaljerade notupplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 11.

Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av specifika villkor i transaktionsavtalen, fastigheternas prissättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångs- eller rörelseförvärv samt bedömningen av tidpunkten för redovisning av förvärvet. Med anledning av komplexiteten i antaganden och bedömningar som görs vid dessa transaktioner samt omfattningen av dessa transaktioner bedömer vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision omfattar nedan beskrivna granskningsåtgärder men var inte begränsade till dessa.

Vi har i vår revision följt upp och analyserat redovisade värden på fastigheterna mot externa värderingar. Vi har i vår revision även kartlagt och analyserat koncernens interna och externa värderingar genom intervjuer och uppföljningar med koncernledningen samt interna och externa värderare. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat och analyserat ingående parametrar och antaganden i värderingsmodellen samt stämt av indata till värderingen såsom hyresintäkter mot underlag från Willhem AB (publ). Vi har granskat att bolaget följt sin värderingsprocess. Vi har granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen överensstämmer mot Willhem AB (publ) process för fastighetsvärdering.

Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 1 284 Mkr och nyproduktion till 682 Mkr. I vår bedömning av värderingen har vi även granskat projektrutinen för investeringar genom att relevanta kontrollaktiviteter bedömts, stickprovsvis uppföljning av attestförfarande och aktiverade projektutgifter, samt genomgång och bedömning av processen för kalkylering och resultatbedömning.

Vi har i vår revision utvärderat och granskat bolagets process för bedömning av förvärvade fastigheter och bolagets redovisning av fastighetstransaktioner. Vi har granskat redovisningen av genomförda transaktioner mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 5–6, 9, 11, 16, 18–19, 21–22, 25, 28, 35, 37, 40–50, 93–138. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Willhem AB (publ) för år 2022 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 revisionssed 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Masthamngatan 1, 413 27 Göteborg, utsågs till Willhem AB (publ) revisor av bolagsstämman den 12 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2017.

Göteborg den 20 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Nyckeltal och definitioner

Willhem presenterar vissa finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, enligt ESMA:s riktlinjer). Bolagets anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag utan ska ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Avstämning av alternativa nyckeltal framgår på sidan 95.

Fastighetsrelaterade	2022	2021	2020	2019	2018
Area total, kvm	1 942 834	1 881 077	1 857 831	1 803 353	1 826 922
Antal fastigheter	552	533	530	508	500
Antal bostäder	28 451	27 134	26 625	25 783	25 992
Marknadsvärde, Mkr	59 886	56 560	46 347	40 075	36 265
Marknadsvärde, kr/kvm	30 824	30 068	24 946	22 222	19 850
Hysesvärde, Mkr	2 799	2 600	2 480	2 318	2 228
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,8	98,8	98,9	98,8
Överskottsgrad, %	63,6	62,0	62,6	60,6	59,1
Direktavkastning, %	2,8	3,2	3,4	3,7	3,7
Värdeförändring, %	-1,8	15,7	6,1	7,0	5,9
Totalavkastning, %	1,0	18,8	9,5	10,6	9,6
Finansrelaterade	2022	2021	2020	2019	2018
Genomsnittlig ränta, %	2,1	1,2	1,4	1,5	1,5
Belåningsgrad, %	49,6	47,2	51,7	53,2	56,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,5	3,5	3,2	2,9
Soliditet, %	38,4	40,4	35,8	35,7	34,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,3	1,4	1,6
Avkastning eget kapital, %	5,2	34,1	16,7	17,5	18,8
Övriga	2022	2021	2020	2019	2018
Medelantal anställda	305	288	289	283	264
Antal anställda	298	279	278	268	254

Definitioner

Antal anställda*

Antalet fastanställda och visstidsanställda på längre tid än 6 månader vid periodens utgång.

Area, kvm*

Total uthyrningsbar area på bostäder och lokaler på balansdagen.

Avkastning eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande finansiella skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Direktavkastning, %

Driftnetto dividerat med fastigheternas utgående marknadsvärde med avdrag för fastigheternas värdeförändring.

Driftnetto, Mkr

Hyresintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration och fastighetsskatt.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %*

Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad lokal, %*

Kontrakterad hyra lokaler i förhållande till totalt hyresvärde lokaler på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad parkering, %*

Kontrakterad hyra parkering i förhållande till totalt hyresvärde parkering på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %*

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låne- och derivatportföljen på balansdagen.

Hyresvärde, Mkr*

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Jämförbart fastighetsbestånd

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr*

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Räntetäckningsgrad, ggr

Periodens rörelseresultat exklusive värdeförändringar i förhållande till ränteintäkter, räntekostnader och övriga finansiella kostnader exklusive valutakurseffekter.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande finansiella skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Totalavkastning, %

Direktavkastning i procent plus värdeförändring i procent.

Värdeförändring fastigheter, %

Årets värdeförändring i relation till fastigheternas ingående marknadsvärde plus årets förvärv, investeringar och försäljningar.

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

* Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Avstämning alternativa nyckeltal

	2022	2021
Avkastning eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	1 316	7 281
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	25 167	21 369
Avkastning eget kapital, %	5,2	34,1
Belåningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	34 194	29 937
Likvida medel, Mkr	-4 464	-3 254
Summa räntebärande finansiella skulder netto	29 730	26 683
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	29 730	26 683
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	59 886	56 560
Belåningsgrad, %	49,6	47,2
Direktavkastning		
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	59 886	56 560
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	1 069	-7 653
Summa fastigheternas marknadsvärde exkl värdeförändring	60 955	48 907
Driftnetto, Mkr	1 695	1 544
Fastigheternas marknadsvärde exkl värdeförändring, Mkr	60 955	48 907
Direktavkastning, %	2,8	3,2
Räntetäckningsgrad		
Rörelseresultat, Mkr	528	9 108
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	1 072	-7 654
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	1 600	1 454
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 600	1 454
Finansnetto exkl valutakursförändring, Mkr	510	419
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,5
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	34 194	29 937
Likvida medel, Mkr	-4 464	-3 254
Summa räntebärande skulder exkl likvida medel	29 730	26 683
Räntebärande skulder exkl likvida medel, Mkr	29 730	26 683
Eget kapital, Mkr	25 574	24 759
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1

	2022	2021
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	25 574	24 759
Balansomslutning, Mkr	66 683	61 291
Soliditet, %	38,4	40,4
Totalavkastning		
Direktavkastning, %	2,8	3,2
Värdeförändring, %	-1,8	15,7
Totalavkastning, %	1,0	18,8
Värdeförändring		
Fastigheternas ingående marknadsvärde, Mkr	56 560	46 347
Förvärv Mkr	2 429	1 039
Investeringar, Mkr	1 966	1 725
Försäljningar, Mkr	-	-204
Summa fastigheternas marknadsvärde före värdeförändring	60 955	48 907
Årets värdeförändring inkl realiserad, Mkr	-1 072	7 654
Summa fastigheternas marknadsvärde före värdeförändring, Mkr	60 955	48 907
Värdeförändring, %	-1,8	15,7
Överskottsgrad		
Driftnetto, Mkr	1 695	1 544
Hysesintäkter, Mkr	2 664	2 491
Överskottsgrad, %	63,6	62,0

Fastighetsförteckning

BORÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Asplyckan 5	Borås	Sparregatan 11–13	1996	17	1 268	1 181		87	
Barkskeppet 4	Borås	Utgårdsgatan 7	1947	9	493	476			17
Beckasinen 14	Borås	Tegnergatan 1, 3, 5	1969	42	2 771	2 746			25
Bergmyntan 32	Borås	Söderdalsgatan 20	1939	8	489	489			
Bergmyntan 33	Borås	Söderdalsgatan 23	1938	8	554	496			58
Bifrost 2	Borås	Järnvägs-gatan 18	1929	6	469	469			
Bofinken 5	Borås	Runebergsgatan 10	1930	6	375	354			21
Bojorten 11	Borås	Hedvigsborgsgatan 19 A–B	1939	8	835	558			277
Budkaveln 1	Borås	Svenljungagatan 4	1952	16	1 086	1 079			7
Budkaveln 2	Borås	Allmänningstigen 3, Söderforsgatan 13–15, Trandaredsgatan 20, 24–28	1946	75	5 179	5 092			87
Budkaveln 3	Borås	Söderforsgatan 9–11	1949	25	1 437	1 433			4
Budkaveln 4	Borås	Södermalmsgatan 11–23	1948	36	2 412	2 110		87	215
Budkaveln 5	Borås	Trandaredsgatan 22	1950	18	1 146	897	112	86	51
Carolus 5 & 6	Borås	Lilla Brännerigatan 3, Yxhammarsgatan 4	1929	14	1 871	1 216		655	
Dahlia 1	Borås	Alvestagatan 29–31	1957	89	7 148	6 046	100	443	559
Djäknen 8	Borås	Döbelnsgatan 68–72	1938	24	1 496	1 486			10
Enhörningen 10 & 11	Borås	Karlbergsgatan 12–16, Vintergatan 13–17	1954	37	2 708	2 708			
Falken 7	Borås	Skolgatan 39	1969	11	594	594			
Falken 9	Borås	Torstenssonsgatan 33–35	1969	29	1 871	1 776			95
Fjolner 23	Borås	Skolgatan 17,19	1990	70	5 604	5 104		378	122
Fjällbruden 7	Borås	Tiljans Backe 9	1939	8	434	434			
Fjällbruden 11	Borås	Bergsätergatan 28	1939	12	610	600			10
Fjällbruden 12	Borås	Bergsättersgatan 30	1938	12	564	564			
Fjällbruden 13	Borås	Bergsätergatan 34	1946	6	352	352			
Fjällbruden 15	Borås	Bergsätergatan 38	1945	8	349	349			
Fjällbruden 18	Borås	Klippgatan 18	1947	7	393	393			
Fjällskivlingen 1	Borås	Blombackagatan 3	1954	12	768	768			
Fjällskivlingen 4	Borås	Fristadsvägen 61	1930	5	595	193		159	243
Flugsvampen 5	Borås	Tomtegatan 4	1946	9	702	662			40
Glesvingen 8	Borås	Hantverkaregatan 10	1935	9	483	483			
Grindvalen 8	Borås	Döbelnsgatan 62–66	1935	21	1 574	1 521			53

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BORÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Gräshoppan 13	Borås	Hantverkaregatan 1, Bergslenagatan 42	2018	28	1 561	1 561			
Gullkragen 2	Borås	Kellgrensgatan 30	1953	43	2 968	2 957			11
Gullkragen 3	Borås	Kellgrensgatan 28	1953	36	2 766	2 719			47
Gullkragen 4	Borås	Kellgrensgatan 26	1952	32	2 654	2 633			21
Gullkragen 5	Borås	Kellgrensgatan 24	1952	36	2 674	2 674			
Gullkragen 6	Borås	Kellgrensgatan 22	1951	28	2 689	2 685			4
Gullkragen 7	Borås	Kellgrensgatan 18	1951	27	2 815	2 570	75	85	85
Gökblomstret 1	Borås	Bergsbogatan 16	1938	5	261	261			
Gökblomstret 2	Borås	Bergsbogatan 18	1939	5	288	263	25		
Gökblomstret 3	Borås	Bergsbogatan 20	1936	6	359	324	35		
Gökblomstret 9	Borås	Bergsbogatan 28	1935	6	310	310			
Gökblomstret 13	Borås	Glacialgatan 23	1936	6	395	366	29		
Göken 2	Borås	Tegnersgatan 9–11	1973	28	1 847	1 496			351
Göken 3	Borås	Alströmergatan 12–14	1990	20	1 670	1 670			
Halleberg 13	Borås	Lars Kaggsgatan 19–173	1969	892	61 609	60 106	690	210	603
Hermelinen 1	Borås	Brahegatan 10	1938	6	437	429			8
Hermelinen 4	Borås	Sverkersgatan 3	1936	5	358	317			41
Hermelinen 6	Borås	Brahegatan 8	1938	8	541	449	47		45
Hugin 9	Borås	Kungsgatan 34–36	1957	25	2 154	1 597		347	210
Hultahörn 1	Borås	Högagårdsgatan 27–29	1968	12	895	870			25
Höken 1	Borås	Höken 1	1949	20	1 085	1 085			
Höken 2	Borås	Skolgatan 40	1960	11	990	728		202	60
Isbjörnen 7	Borås	Vegagatan 7	1947	6	523	338			185
Järven 10	Borås	Fleminggatan 8	1929	6	670	582	88		
Kamelen 1	Borås	Vegagatan 10	1937	12	742	742			
Kaninen 4	Borås	Engelbrektsgatan 65	1937	7	418	418			
Kanoten 1	Borås	Utgårdsgatan 40	1952	4	229	229			
Kanoten 3	Borås	Utgårdsgatan 44	1947	5	377	377			
Kanoten 4	Borås	Skrymegatan 23	1953	5	361	358			3
Kantarellen 1	Borås	Sjöbogatan 32–34	1953	14	835	714		121	
Kantarellen 2	Borås	Tomtegatan 11	1947	9	624	573		51	
Kantarellen 14	Borås	Tomtegatan 5	1946	12	672	672			
Kantarellen 15	Borås	Tomtegatan 1	1946	12	715	672			43
Kantarellen 16	Borås	Tomtegatan 9	1946	14	707	707			
Kantarellen 18	Borås	Sjöbogatan 30	1947	9	444	444			

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BORÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Karacken 1	Borås	Tursagatan 38	1952	6	390	390			
Karacken 5	Borås	Tursagatan 34	1951	6	432	390			42
Karacken 6	Borås	Tursagatan 36	1951	6	390	390			
Katten 3	Borås	Vennerbergsgatan 10	1929	5	321	301			20
Kattfoten 1	Borås	Bergsättersgatan 33	1938	12	658	644			14
Kattfoten 2	Borås	Bergsättersgatan 31	1946	15	926	824	56		46
Kattfoten 3	Borås	Bergsättersgatan 29	1946	14	826	826			
Ketchen 1	Borås	Tursagatan 28	1947	5	395	363			32
Ketchen 2	Borås	Tursagatan 30	1947	4	324	300			24
Ketchen 3	Borås	Tursagatan 32	1949	4	391	296	50		45
Klerken 2	Borås	Engelbrektsgatan 95–97	1954	21	1 212	1 212			
Klerken 5	Borås	Döbelnsgatan 84	1940	6	428	428			
Koggen 3	Borås	Ulvens Gata 10	1945	6	480	440			40
Korvetten 1	Borås	Völundsgatan 6	1948	13	842	842			
Korvetten 2	Borås	Fafnesgatan 9	1948	14	805	805			
Kostern 4	Borås	Ulvens Gata 24	1950	10	661	606			55
Kostern 5	Borås	Ulvens Gata 26	1950	12	953	906	47		
Kostern 11	Borås	Fafnesgatan 11	1948	11	830	830			
Kostern 12	Borås	Völundsgatan 7	1948	12	782	732			50
Kuttern 1	Borås	Tursagatan 26	1954	6	504	450			54
Lejonet 11 & 12	Borås	Döbelnsgatan 20–22	1929	12	930	898	32		
Lärkan 14	Borås	Tredje Villagatan 15, Åsbogatan 33–35	1923	37	4 080	3 225	789	66	
Marsken 6	Borås	Kråkekärrsgatan 1	1939	5	346	322			24
Maskrosen 12	Borås	Gråbergsgatan 3 B–C	1954	17	1 001	1 001			
Morfeus 2	Borås	Stora Brogatan 4	2003	0	308			308	
Morfeus 5	Borås	Lilla Brogatan 3 A–B	2003	2	130	130			
Morfeus 7	Borås	Stora Brogatan 2	1941	0	800	0	800		
Musköten 8	Borås	Gustav Adolfsgatan 56	1939	14	757	757			
Nagelskivlingen 2	Borås	Norra Sjöbogatan 68–70	1971	16	1 148	1 096		52	
Nunnan 5	Borås	Torgilsgatan 12	1955	30	1 766	1 766			
Orren 9	Borås	Gustav Adolfsgatan 12, Salängsgatan 5	1953	21	1 352	1 352			
Pomona 7	Borås	Allégatan 44, Lilla Brogatan 30	1940	14	1 627	784		403	440
Porsen 3	Borås	Regementsgatan 16	1938	10	648	576			72
Porsen 4	Borås	Majorsgatan 14	1947	9	507	507			

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BORÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Porsen 5	Borås	Majorsgatan 16	1946	7	554	554			
Porsen 6	Borås	Majorsgatan 18	1944	11	682	682			
Porsen 7	Borås	Majorsgatan 20	1954	11	703	703			
Porsen 8	Borås	Kaptensgatan 5	1947	9	552	507			45
Porsen 9	Borås	Kaptensgatan 7	1944	9	507	507			
Porsen 11	Borås	Kaptensgatan 11, 13	1945	35	2 343	2 280			63
Praktnejlikan 6	Borås	Söderdalsgatan 15	1938	6	394	394			
Praktnejlikan 9	Borås	Bergsbogatan 25	1937	7	380	363			17
Praktnejlikan 12	Borås	Bergsbogatan 19	1936	6	356	333	23		
Pärlugglan 5	Borås	Nyckelbergsgatan 23	1936	5	309	309			
Ramnås 7	Borås	Särlagatan 6	1940	6	483	483			
Renen 3	Borås	Odengatan 5	1930	5	273	273			
Ripan 10	Borås	Salängsgatan 24	1930	14	1 141	1 071			70
Rudan 22	Borås	Kyrkogårdsgatan 9	1959	75	2 580	1 672	611		297
Rådjuret 4	Borås	Gustav Adolfsgatan 86	1939	11	620	620			
Rådjuret 8	Borås	Gustav Adolfsgatan 84	1940	6	446	446			
Råstenen 3	Borås	Söderkullagatan 13	1939	8	466	466			
Sabeln 3	Borås	Kummelgatan 7	1937	5	344	344			
Sabeln 8	Borås	Tokarpsgatan 4	1940	6	372	372			
Sjustjärnorna 9	Borås	Karlbergsgatan 15	1953	11	743	743			
Skonaren 4	Borås	Hedvigsborgsgatan 8	1987	9	602	602			
Sköldskivlingen 6	Borås	Norra Sjöbogatan 30–40	1970	51	3 122	3 117			5
Slöjskivlingen 9	Borås	Norra Sjöbogatan 23–29	1990	38	2 517	2 457			60
Solrosen 1	Borås	Kellgrensgatan 25–39, Druveforsvägen 17, 21, 25	1954	60	5 820	3 952	233	717	918
Solrosen 3	Borås	Kellgrensgatan 19–23	1951	36	2 433	1 886			547
Sparven 6	Borås	Övre Kvarngatan 32	1989	25	2 222	1 861			361
Sparven 7	Borås	Första Villagatan 22	1969	13	1 043	970	73		
Staren 3	Borås	Första Villagatan 21	1929	10	892	872			20
Stigbygeln 8	Borås	Bygatan 25–29 A–C	1953	55	3 158	2 973	137		48
Stjärtmesen 8	Borås	Stigaregränd 3	1938	9	566	536			30
Strutsen 5	Borås	Nedre Tjädergatan 3	1929	5	303	303			
Svärmaren 1	Borås	Alidebergsgatan 18 A–C	1961	31	1 804	1 804			
Sälen 5	Borås	Odengatan 6	1953	14	878	860			18
Tallen 1	Borås	Majorsgatan 2	1992	42	3 538	3 538			

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BORÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Tallen 2	Borås	Majorsgatan 4	1939	14	870	870			
Tallstekeln 8	Borås	Skogshyddegatan 14–16	1937	19	1 100	1 083			17
Trappen 8	Borås	Sparregatan 15	1969	35	885	885			
Trollsländan 3	Borås	Alidebergsgatan 23–27	1939	20	1 241	1 241			
Trollsländan 4	Borås	Alidebergsgatan 17–21	1962	32	1 882	1 848			34
Trud 7	Borås	Lilla Brogatan 39	1929	6	585	494		91	
Tuvskivlingen 4	Borås	Tomteplatsen 4	1968	12	770	738			32
Vargen 14	Borås	Frejagatan 8	1936	11	706	661	45		
Vargen 15	Borås	Kungsgatan 7,9	1991	37	1 522	1 522			
Vaxskivlingen 2	Borås	Huldregatan 24 A–B	1944	12	754	696		58	
Vaxskivlingen 3	Borås	Huldregatan 22	1945	12	915	756	92		67
Vaxskivlingen 4	Borås	Huldregatan 20	1945	12	738	738			
Vile 6	Borås	Sparregatan 10	1929	36	796	796			
Värjan 18	Borås	Kummelgatan 6	1937	6	322	322			
Värjan 19	Borås	Kummelgatan 8	1937	5	301	301			
Zebran 5	Borås	Engelbrektsgatan 13	1930	10	617	617			
Summa Borås				3 362	230 372	214 334	4 189	4 606	7 243

ESKILSTUNA

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Flundran 1	Eskilstuna	Nyforsgatan 6–10, Järntorgsgatan 2–4, Östra Åsgatan 5–11, Drakensköldsgatan 1	1976	177	10 833	10 195			638
Navigatören 5	Eskilstuna	Fristadsgatan 6 A–D	1965	80	5 538	5 472			66
Nyfors 1:30	Eskilstuna	Sommarrogatan 1–4, Nyforsgatan 34–42, Källgatan 1–3, Åsgatan 21–25, Västra Åsgatan 13–19	1929	282	18 608	17 237	100		1 271
Valsverket 5	Eskilstuna	Kungsgatan 42 B, 44 A	2022	80	3 762	3 679			83
Visheten 9	Eskilstuna	Fristadstorget 1, Rademachergatan 11	1939	40	4 600	3 164	125	134	1 177
Vårblomman 4	Eskilstuna	Kyrkogatan 6 A–B, Kungsgatan 4	1969	24	2 877	1 607	16	694	560
Summa Eskilstuna				683	46 218	41 354	241	828	3 795

FASTIGHETSFÖRTECKNING

GÖTEBORG

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Annedal 7:11	Göteborg	Albotorgen 5	1974	0	1 024	0			1 024
Bergsjön 10:2	Göteborg	Meteorgatan 2–6	1967	54	4 209	4 162			47
Bergsjön 10:3	Göteborg	Meteorgatan 8–18	1967	108	8 406	8 197			209
Bergsjön 10:4	Göteborg	Meteorgatan 20–34	1967	54	3 952	3 857			95
Bergsjön 10:5	Göteborg	Meteorgatan 36–50	1967	48	4 068	3 498			570
Bergsjön 11:1	Göteborg	Komettorget 1	1967	0	915	0			915
Bergsjön 12:2	Göteborg	Nebulosagatan 8–18	1967	108	8 437	8 174			263
Bergsjön 12:3	Göteborg	Kometgatan 3–17	1967	59	3 965	3 950			15
Bergsjön 12:4	Göteborg	Kometgatan 19–33	1967	48	4 114	3 989	0		125
Bergsjön 12:5	Göteborg	Nebulosagatan 2–6	1967	54	4 161	4 133			28
Biskopsgården 20:2	Göteborg	Höstvädersgatan 59–71	1959	260	20 781	20 566		45	170
Biskopsgården 21:7	Göteborg	Sommarvädersgatan 2–14	1958	202	15 863	15 607			256
Biskopsgården 21:13	Göteborg	Sommarvädersgatan 18–72	1959	201	15 553	15 110			443
Biskopsgården 24:4	Göteborg	Blidvädersgatan 2–56	1956	446	22 310	21 868	167	52	223
Biskopsgården 24:5	Göteborg	Blidvädersgatan 14–20	1956	81	5 007	4 354			653
Biskopsgården 30:4	Göteborg	Höstvädersgatan 3–57, Mildvädersgatan 1	1958	209	16 464	15 250	451		763
Biskopsgården 37:4	Göteborg	Köldgatan 1–28, Väderlekstorget 1–13, Värmegatan 1–24	1957	476	31 518	30 265	158	180	915
Biskopsgården 38:2	Göteborg	Blåsvädersgatan 14–20	1958	144	10 379	10 224	32		123
Biskopsgården 39:2	Göteborg	Blåsvädersgatan 22–24	1957	72	5 195	5 112			83
Hjällsnäs 8:29	Lerum	Lundbyvägen 30–48	1970	120	8 640	8 640			
Järnbrott 144:7	Göteborg	Verktumsgatan 5–15	1963	47	3 233	3 233			
Järnbrott 146:3	Göteborg	Stenkastgatan 2–12, Distansgatan 29–31, Ögonmåttsgatan 1–11	1962	127	9 617	9 617			
Kortedala 138:1	Göteborg	Nymånegatan 1–11	1962	53	3 862	3 801			61
Krokslätt 85:1	Göteborg	Gyllenkrooksgatan 3	1935	33	1 865	1 865			
Krokslätt 85:6	Göteborg	Kristinehöjdsgatan 11	1938	21	1 160	1 160			
Krokslätt 85:8	Göteborg	Kristinehöjdsgatan 15	1940	26	1 237	1 161			76
Majorna 406:2	Göteborg	Stigbergsliden 11–17, Amerikagatan 4	1951	76	4 713	4 107			606
Partille 105:7	Partille	Oluff Nilssons Väg 7, 4–20, Nedre Furuskogsvägen 2–6	1961, 1962, 1963	800	46 672	46 278	145		249
Partille 105:9 & 125:1	Partille	Oluff Nilssons Väg 3	1962	41	2 696	2 106			590
Tolered 29:14	Göteborg	Gamla Björlandavägen 111–119	1950	52	3 688	3 656			32
Tolered 147:3	Göteborg	Arvid Lindmansgatan 15 A–B, Bjurslättis torg 1–6, Slättadammsgatan 2, Karl Staaffsgatan 12	1950	45	4 975	2 403	20	586	1 967
Summa Göteborg				4 077	278 679	266 342	973	863	10 501

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HALMSTAD

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Biet 5	Halmstad	Stenvinkelsgatan 2 A–B, Hvitfeldtsgatan 20–26, Nordbanegatan 29–31, Backhausgatan 13–15	1967	203	16 041	12 450			3 591
Domherren 6	Halmstad	Domherregatan 4	1929	3	198	198			
Domherren 7	Halmstad	Domherregatan 6	1929	3	198	198			
Fasanen 28	Halmstad	Snöstorpsvägen 23–27, Sperlingsgatan 22	1952	37	2 815	2 815			
Flundran 8	Halmstad	Kaptensgatan 11	1938	36	3 238	3 058			180
Fotbollen 16	Halmstad	Bolmensgatan 5	2000	260	7 366	7 366			
Giganten 6	Halmstad	Järnvägsgränd 10 A–C	1963	107	7 095	6 482	93	520	
Giganten 7	Halmstad	Järnvägsgränd 4 A–B	1963	91	6 162	5 369		491	302
Gladan 13	Halmstad	Fjärdingsstigen 28	2003	35	1 294	1 294			
Gnistan 13	Halmstad	Nyhemsgatan 9–13	1979	35	2 755	2 755			
Gripen 7–11	Halmstad	Odalvägen 1–9	1950	118	6 339	6 102			237
Gropen 2	Halmstad	Stålgatan 12–14	1976	63	4 987	4 987			
Grottan 16	Halmstad	Långgatan 15, Smedjegatan 13–17	1976	39	3 331	3 124			207
Gullriset 8	Halmstad	Skördevägen 1–5, Östra Lyckan 6–12	1951	102	6 654	6 561		84	9
Gästgivaren 3	Halmstad	Nyhemsgatan 17–19	1981	32	2 392	2 392			
Halmstad 9:182	Halmstad	Sperlingsholmsvägen 35	2018	0	1 065	0		1 065	
Halmstad 9:185	Halmstad	Tegelbruksvägen 1–5	2019	330	19 005	19 005			
Herden 7	Halmstad	Åttingsstigen 16–18	1957	26	1 006	1 006			
Hjälmen 3	Halmstad	Andersbergssringen 8–92	1968	338	23 083	22 975		103	5
Hjälten 3	Halmstad	Andersbergssringen 1–99	1966	361	29 734	28 883	34		817
Hjässan 3	Halmstad	Grönevågs Torg 1	2012	32	2 132	2 132			
Hjässan 4	Halmstad	Andersbergssringen 253–271	1969	60	3 762	3 762			
Hästmöllan 19	Halmstad	Hantverksgatan 11, Kyrkogatan 15 A–B	1929	4	429	373		56	
Hörnan 2	Halmstad	Hemmansvägen 24–42	1959	107	7 863	7 823			40
Jubilaren 2	Halmstad	Stellan Möllers gata 4, 10, Sven Jonssons gatan 15–21, Gamletullsgatan 21–23	2006	122	8 366	7 927	88	351	
Jungmannen 1	Halmstad	Gamletullsgatan 6–10, Skandsgatan 14	1929	19	1 406	1 232		174	
Klockan 2	Halmstad	Enslösvägen 12	1945	20	1 504	1 504			
Kompassen 5	Halmstad	Enslösvägen 15	1944	24	1 273	1 161			112
Kompassen 6	Halmstad	Enslösvägen 13	1944	24	1 625	1 466			159
Krigaren 3	Halmstad	Hammars gata 11	1954	10	654	629			25
Kronofogden 3	Halmstad	Frögatan 4	1954	4	300	300			
Krusbäret 1	Halmstad	Malcusgatan 3 A–E	1968/2017	234	9 697	9 697			
Linden 6	Halmstad	Badhusgatan 12–14	1938	38	2 420	2 420			
Löjan 7	Halmstad	Nissabogatan 33 A–B, Furuvägen 13	1929	14	955	955			

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HALMSTAD

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Lövsmygen 8	Halmstad	Granegatan 9, Tallgatan 1	1986	8	497	497			
Makrillen 6	Halmstad	Kungsgatan 9, Syskonhamnsgatan 6	1929	19	1 704	1 529	108	67	
Vindbryggan 4	Halmstad	Skolgatan 10 A-C	1992	29	2 012	1 997	15		
Vindbryggan 13	Halmstad	Badhusgatan 3, 5	1935	26	1 851	1 851			
Summa Halmstad				3 013	193 207	184 275	338	2 911	5 683

HELSINGBORG

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Adolfsberg Västra 2	Helsingborg	Södra Hunnetorpsvägen 58-76	1969/1975	248	18 185	17 689	393		103
Amerika Norra 52	Helsingborg	Södergatan 59	1991	21	2 100	1 743	357		
Amerika Södra 1	Helsingborg	Håkan Lundbergs gata 2-18	1929	54	3 636	3 496	115		25
Belgien Norra 23	Helsingborg	Nedre Eneborgsvägen 8, G asverksgatan 31	1979	29	2 412	2 288			124
Böhmen 21	Helsingborg	Gustav Adolfs Gata 18-20	1968	48	3 637	3 637			
Flugan 5	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 23	1939	13	862	842			20
Getingen 11, 12, 16, 18	Helsingborg	Gasverksgatan 33 A-D, 41-43, Wieselgrensgatan 2-4, 41-43	1981/1982	140	10 855	10 222			633
Gränholmen 164 & 170	Helsingborg	Ösögatan 13, 25	1991	2	217	217			
Gräshoppan 5	Helsingborg	Kommissgatan 1-9, Gasverksgatan 49, Nytorgsbacken 50-56, Södra Stenbocksgatan 128-130	1929/1988	141	9 549	9 097	332		120
Guldvingen 1	Helsingborg	Västkustvägen 407 A-H, 409 A-D, 411 A-D	1992	16	1 117	1 117			
Gunhild 1 & 2	Helsingborg	Ludvikagatan 21-35, Skaragatan 4-68	1980/1981	212	16 967	16 491	476		
Hattmakaren 4	Helsingborg	Röamöllagatan 67	1934	8	548	548			
Hattmakaren 5	Helsingborg	Röamöllagatan 65	1934	8	611	556			55
Linblomman 1	Helsingborg	Lokvägen 28-154	1975	64	5 333	5 206			128
Malen 18	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 118	1935	10	814	814			
Malen 30	Helsingborg	Bjäregratan 11	1930	10	908	908			
Malmån 1	Helsingborg	Centralgatan 12 A-H, 12 J-P, 12 R-V, 14 A-H, 14 J-M, 16 A-H, 16 J-M	1969/ 2002	44	2 943	2 943			
Maneten 2	Helsingborg	Direktörsgatan 11	1930	10	649	587			62
Maneten 3	Helsingborg	Direktörsgatan 13	1929	10	627	627			
Maneten 12	Helsingborg	Guldsmedsgatan 14 A-B	1977	12	1 031	736			295
Maneten 13	Helsingborg	Guldsmedsgatan 12	1929	9	523	514			9
Maneten 15	Helsingborg	Guldsmedsgatan 8	1945	12	592	592			
Maneten 16	Helsingborg	Guldsmedsgatan 20 A-B	1950	20	1 107	1 002			105
Maneten 17	Helsingborg	Direktörsgatan 17-21	1976	33	2 063	2 005			58
Maneten 18	Helsingborg	Guldsmedsgatan 18	1930	6	314	314			
Maneten 19	Helsingborg	Guldsmedsgatan 16	1930	6	316	316			
Misteln 8	Helsingborg	Lokvägen 12 A-I, 14 A-I, 14 K, 16 A-I, 16 K	1970	29	2 028	1 953			75

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HELSINGBORG

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Myggan 1	Helsingborg	Bjäregratan 2, Wieselgrensgatan 8 A–B	1904	24	2 223	2 223			
Myggan 2	Helsingborg	Wieselgrensgatan 6	1904	9	684	684			
Myggan 7	Helsingborg	Bjäregratan 4	1939	9	746	746			
Myggan 9	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 11 A–D	1956	38	2 649	2 435			214
Myran 2	Helsingborg	Furutorpsgratan 53–57, Magistergratan 5	1929	38	2 764	2 591		108	65
Mässhaken 2	Helsingborg	Kantorsgratan 1, 3, 5, 7	2018	96	5 116	5 116			
Oskar II 11	Helsingborg	Drottninggratan 17, Roskildegatan 4–6	1929	35	4 459	2 939	22	946	552
Ostronet 13	Helsingborg	Övre Nytorpsgratan 81	1935	8	521	521			
Ostronet 14	Helsingborg	Övre Nytorpsgratan 83	1935	11	804	804			
Påarp 1:377	Helsingborg	Lokvägen 11 A, 2 A–I, 4 A–I, 4 K, 6 A–I, 6 K, 8 A–I, 8 K, 10 A–I, 10 K	1968	49	3 916	3 309			607
Påarp 13:1	Helsingborg	Lokvägen 18 A–G, 20 A–G, 22 A–I, 22 K, 24 A–I, 24 K, 26 A–I, 26 K	1970	44	3 097	2 992			105
Pål Ibb 21	Helsingborg	Drottninggratan 72 A–B, Hälsovägen 1	1961	63	6 263	5 066	498	474	225
Ruuth 18	Helsingborg	Trädgårdsgatan 19	1929	11	833	733			100
Sanden 4	Helsingborg	Inspektörsgatan 5	1930	8	605	605			
Sanden 5	Helsingborg	Inspektörsgatan 3	1930	7	429	429			
Sanden 6	Helsingborg	Inspektörsgatan 1, Magistergratan 9	1929	23	1 580	1 490			90
Sanden 12	Helsingborg	Sturegatan 35, Furutorpsgratan 68 A & B	1965	17	1 264	1 089		175	
Sanden 13	Helsingborg	Sturegatan 33 A & B, Inspektörsgatan 9	1930	19	1 278	1 278			
Sanden 14	Helsingborg	Inspektörsgatan 7	1930	10	831	831			
Sanden 17	Helsingborg	Furutorpsgratan 62	1929	8	747	747			
Sippan 24	Helsingborg	Planteringsvägen 20–26, Wienergatan 2	1959	79	5 444	4 851		319	274
Sippan 26	Helsingborg	Wienergatan 4 A–B, 6, 8 A–C	1960	75	5 140	5 122			18
Skinfaxe 2 et al.	Helsingborg	Holmgårdsgatan 51, 79, 99, 101	1990	4	286	286			
Skäran 1	Helsingborg	Grepgratan 10–40	2017	119	10 035	6 677		2 187	1 171
Snäckan 19 & 20	Helsingborg	Faktorsgratan 2, 6–16, Södra Stenbocksgatan 129, Övre Nytorpsgratan 72–74	1929/1982	107	8 550	8 228	213	109	
Sockerfältet 7	Helsingborg	Kampanjegatan 3 A–H, 5 A–E, 7 A–G	1991	20	1 424	1 424			
Teglet 6	Helsingborg	Sturegatan 19	1932	8	568	538			30
Teglet 7	Helsingborg	Sturegatan 17	1929	8	488	488			
Teglet 8	Helsingborg	Sturegatan 15	1929	8	524	488			36
Teglet 9	Helsingborg	Sturegatan 13	1929	6	421	421			
Teglet 19	Helsingborg	Sturegatan 9	1920	15	1 013	1 013			
Teglet 21	Helsingborg	Sturegatan 25–27	1949	21	1 136	1 026			110
Teglet 22	Helsingborg	Sturegatan 21–23	1963	25	1 899	1 831			68
Vildvinet 1	Helsingborg	Erik Dahlbergsgatan 34 A–H, Tågagatan 45–51, Pålsjögratan 21 A–F, Fleminggratan 14–16	1951	182	13 654	11 241		191	2 222
Älvan 7	Helsingborg	Lördagsgatan 2–60	1990	29	2 961	2 961			
Summa Helsingborg				2 448	184 293	169 681	2 406	4 509	7 697

FASTIGHETSFÖRTECKNING

JÖNKÖPING

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Censorn 8	Jönköping	Norra Strandgatan 82, Östra Storgatan 83	1930	14	1 313	1 193	120		
Censorn 9	Jönköping	Norra Strandgatan 84, Östra Storgatan 85	1939	17	1 712	1 072	145	298	197
Drömmen 6	Jönköping	Kålgårdsgatan 17	1991	0	605	0	210		395
Dvärgen 16	Jönköping	Rökerigränd 11	1998	41	1 031	1 031			
Gamen 6	Jönköping	Barnarpsgatan 29–31, Brunnsgatan 7, Smålandsgatan 26	1960	38	3 387	1 793	621	339	634
Jupiter 6	Jönköping	Gjuterigatan 23, Pilgatan 12	1950	118	3 563	3 316	125		122
Jupiter 14	Jönköping	Pilgatan 10	2002	35	1 935	1 935			
Nyckeln 4	Jönköping	Nyckelvägen 6–8	2012	92	5 336	5 336			
Nyckeln 7	Jönköping	Nyckelvägen 16–18	2008	56	3 832	3 832			
Preussen 25	Jönköping	Solstickegatan 6–8	2004	72	3 876	3 876			
Rymden 2	Jönköping	Sveavägen 41–45	2013	96	5 580	5 580			
Räven 18	Jönköping	Barbackavägen 3, Dunkehallavägen 74–78	1968/ 1973/2018	319	11 363	11 363			
Taffeln 6	Jönköping	Trumpetgatan 60–106	2004	48	3 346	3 346			
Taffeln 7	Jönköping	Trumpetgatan 2–44	2006	44	2 696	2 696			
Trollberget 8	Jönköping	Kaptensbogatan 9–11	2010	20	1 519	1 519			
Vildkatten 3	Jönköping	Tellusgatan 26	2022	54	1 776	1 776			
Vyn 1	Jönköping	Elektravägen 1–7	2005	115	8 371	8 371			
Vårdaren 14	Jönköping	Lustigkullegatan 12	1929	20	702	702			
Vårdaren 15	Jönköping	Lustigkullegatan 16	1929	4	519	519			
Summa Jönköping				1 203	62 462	59 256	1 221	637	1 348

KARLSTAD

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Anden 8, 10	Karlstad	Herrhagsgatan 68, Åttkantslunden 5	1988	32	2 685	1 960	725		
Björken 12	Karlstad	Norra Klaragatan 2, Sandbäcksgatan 15	1948	24	1 723	1 723			
Blåklockan 10, 16	Karlstad	Sommarrovägen 43–45, Älvgatan 51 E–H	1954	190	7 407	7 151	191		65
Blåmesen 18	Karlstad	Granegatan 10, Nylandsgatan 9	1954	26	1 433	1 413			20
Domherren 10	Karlstad	Grindstugegatan 8	1953	8	407	390			17
Freja 16	Karlstad	Ö:A Torggatan 12	1929	14	1 163	932	184		47
Freja 17	Karlstad	Östra Torggatan 12	2012	14	1 548	1 258			290
Glasberget 23, 24	Karlstad	Karlagatan 3, 5–11	1968	205	11 257	11 203			54
Hugin 2	Karlstad	Långgatan 20	1939	11	804	666			138
Karmen 2	Karlstad	Petersbergsgatan 31–37	1961	72	4 411	4 398			13
Karmen 5	Karlstad	Karmgatan 1–57	1965	174	14 136	13 914	77		145
Konstruktören 2	Karlstad	Grängsgatan 1, Norrstrandsgatan 67, Ulvsbygatan 10	1949/2018	95	5 652	5 451	50		151

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

KARLSTAD

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Kronojägaren 1, 2, 3	Karlstad	Fagottgatan 4–20, Flöjtgatan 1–13	1973/1974	460	27 002	27 002			
Laxen 2	Karlstad	Älvbrinken 4	1930	9	957	835	122		
Laxen 11	Karlstad	Älvgatan 25	2000	12	775	775			
Lejonet 22, 23, 24	Karlstad	Fryxellsgatan 2, Herrhagsgatan 35, Sundbergsgatan 4–12	1973	92	5 638	4 998	468	172	
Liljan 9–11	Karlstad	Frykdalsgatan 5–9, Mariebergsvägen 26	1961	27	2 267	2 129			138
Lodjuret 13	Karlstad	Karlagatan 19–26	1939	29	1 791	1 706			85
Lodjuret 16	Karlstad	Herrhagsgatan 23, Vasagatan 13	1938	17	1 502	1 326		88	88
Loke 13	Karlstad	Herrhagsgatan 44	1929	11	884	884			
Loke 14	Karlstad	Sveagatan 10	1994	5	2 289	210			2 079
Måsen 8	Karlstad	Styrmansgatan 3	1945	8	607	552			55
Måsen 12	Karlstad	Tingbergsgatan 18	1945	20	1 214	1 110			104
Pilen 3	Karlstad	Drottning Kristinas Väg 10	1945	24	1 559	1 559			
Pilen 4	Karlstad	Drottning Kristinas Väg 12	1944	18	1 159	1 116			43
Pollux 1	Karlstad	Brogatan 8	1937	14	816	816			
Pollux 8	Karlstad	Brogatan 10	1935	11	853	853			
Renen 9	Karlstad	Fahlgrensgatan 5–9, Filaregatan 7–9, Verkstadsgatan 8	1960/1961/ 2001	100	5 650	5 588			62
Resedan 1	Karlstad	Ölmegatan 1	1937	18	924	894			30
Rudsberget 1	Karlstad	Rudsbergsvägen 20–32	2018	221	11 793	11 793			
Skytten 8	Karlstad	Brogatan 4	1951	6	618	618			
Skytten 9	Karlstad	Brogatan 6	1946	8	657	630	21		6
Strålen 1	Karlstad	Vikengatan 16	1939	22	1 133	939	194		
Thor 2	Karlstad	Herrhagsgatan 58	1938	11	713	713			
Thor 13	Karlstad	Långgatan 57–61	1961	38	2 490	2 392	57		41
Tornet 1	Karlstad	Vasalaunden 1	1929	15	1 022	1 022			
Trätälja 12	Karlstad	Pihlgrensgatan 2	1978	30	2 919	2 586	323		10
Tärnan 9	Karlstad	Jungmansgatan 6, Wennbergsgatan 5	1950	16	1 010	892		103	15
Törnskatan 10	Karlstad	Karlslundsgatan 19	1951	8	401	368			33
Uttern 1	Karlstad	Mariedalsgatan 4	1980	30	2 110	2 090			20
Uttern 16	Karlstad	Åttakantsgatan 1	1990	18	1 326	1 326			
Uttern 21	Karlstad	Hagagatan 1–3, Mariedalsgatan 6–8, Nygatan 4–6, Åttakantsgatan 7–9	1972	224	14 684	9 999	576	2 408	1 701
Valhall 10	Karlstad	Värmlandsgatan 4	1929	8	574	574			
Östra Torp 1:118, 1:248, 1:249, 1:250, 1:251, 1:284	Karlstad	Trysilvägen 7–29, Boltziusvägen 4, Kapellvägen 4–6, Skönviksvägen 3–5	1968	200	12 746	12 746			
Summa Karlstad				2 552	161 578	150 120	2 988	2 771	5 423

FASTIGHETSFÖRTECKNING

LINKÖPING

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Elitroddaren 4	Linköping	Skvadronsgatan 2–4, Garnisonsvägen 39–45	2016	131	7 557	7 557			
Fotografen 11	Linköping	Skolgatan 28	1946	18	1 304	1 212			92
Gräsparven 2	Linköping	Fogdegatan 1–87, Skrivaregatan 1–16, Stiglötsgatan 1–96, Sörgårdsgatan 1–75, Väpnaregatan 1–53	1973/1974	2 100	156 486	154 622			1 864
Guldfisken 9	Linköping	Skäggetorps Centrum 8–30	1974	385	25 002	23 680			1 322
Guldfisken 10	Linköping	Skäggetorps Centrum 1–3	1974	0	14 273	0		9 923	4 350
Hejdegården 1:7	Linköping	Risbrinksgatan 6 A, Rundelsgatan 20 A–C	1952	28	1 871	1 629		192	50
Hummern 3, 12	Linköping	Hejdegatan 58–60	1942	17	1 440	1 206	42	56	136
Hummern 6, 14	Linköping	Valhallagatan 41–43	1942	18	1 460	1 273		38	149
Inbyggaren 10	Linköping	Klarbärgsgatan 3 A–B	1946	20	1 286	1 216	70		
Ingenjören 1	Linköping	Videgatan 4–8	1945	36	2 719	2 221		277	221
Isstadion 21	Linköping	Spannmålsgatan 1–5, 7–9	2014	104	6 552	6 552			
Kaptenen 12	Linköping	Nya Tanneforsvägen 46–48	1963	10	1 293	780	266	247	
Killingen 4	Linköping	Axgränd 5 A–B	1945	18	1 348	1 247			101
Kvarnen 3	Linköping	Stationsgatan 20–26	1993	75	5 659	5 647			12
Paradiset 2, 3	Linköping	Gränsliden 8–14	1990	25	2 390	1 491	266		633
Paradiset 6	Linköping	Gränsliden 2–6, 16–88	1991	91	9 770	7 581		1 218	971
Sadelmakaren 2	Linköping	Rundelsgatan 7 A–C	1952	27	1 425	1 329	50		46
Skalden 13	Linköping	Valhallagatan 17	1935	6	415	368			47
Skärsliparen 13	Linköping	Forshemsgatan 2	1951	14	885	823	62		
Styrmannen 8	Linköping	Heimdalsgatan 4 A–B	1944	18	1 153	996	72		85
Tolvskillingen 1, 2, 3, 4	Linköping	Skogsgatan 85–97	1969	289	17 750	16 727	89	841	93
Summa Linköping				3 430	262 038	238 157	917	12 792	10 172

MALMÖ

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Albo 8	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 19	1946	16	1 028	964		64	
Albo 9	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 21	1948	16	977	967			10
Askim 10	Malmö	Nils Forsbergsgatan 9	1944	17	970	970			
Biet 31	Malmö	Slottsgatan 8, Repslagaregatan 12	1983	11	1 102	1 102			
Blenda 6	Malmö	Fricksgatan 1, Södra Förstadsgatan 100	1903	12	1 273	952	80		241
Blenda 7	Malmö	Ahlmansgatan 2, Södra Förstadsgatan 102	1902	16	1 563	1 268		236	59
Blenda 13	Malmö	Ahlmansgatan 10, Claesgatan 15, Fricksgatan 11	1966	28	2 089	2 056			33
Brage 1	Malmö	Värnhmesgatan 9, Zenithgatan 2	1938	27	1 633	1 501	30		102
Brasan 3	Malmö	Osbygatan 17	1932	13	810	810			
Cedern 16	Malmö	Henrik Smithsgatan 15 A–D	1962	61	4 815	3 821	297		697

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

MALMÖ

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Dal 5	Malmö	Fosievägen 1, 3, 11, Åmålsgatan 4–10	1962	36	4 514	2 592	108	1 382	432
Diana 24	Malmö	Hyregatan 4 A–D	1929	18	1 570	1 489		31	50
Frey 2	Malmö	Östervärnsgatan 11	1931	12	865	865			
Frey 3	Malmö	Östervärnsgatan 13	1931	11	826	826			
Gnistan 5	Malmö	Nobelvägen 42	1937	14	1 144	1 144			
Gråbröder 15	Malmö	Västergatan 20	1929	18	1 467	1 467			
Haga 2	Malmö	Östra Rönneholmsvägen 26	1958	27	4 264	2 957	991	316	
Haga 4	Malmö	Roskildevägen 3 A–B	1959	49	4 422	4 042	174		206
Haga 6	Malmö	Roskildevägen 5 A–B	1964	48	4 778	4 307	435		37
Haga 8	Malmö	Carl Gustafs Väg 16	1966	22	3 970	3 504	449		17
Haga 10	Malmö	Östra Rönneholmsvägen 28	2021	22	1 444	1 444			
Hugin 2	Malmö	Hyllie allé 2	2018	101	5 296	5 170			126
Härjedalen 3	Malmö	Estlandsgatan 1–3, Fosievägen 18–22	1958	90	4 954	4 802	128		24
Jämtland 34	Malmö	Fosievägen 27 A–D	1959	46	2 932	2 756		176	0
Järrestad 2	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 24	1946	16	1 120	1 095			25
Järrestad 3	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 22	1949	17	1 129	1 102			27
Järrestad 4	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 20	1958	18	1 213	1 213			
Källan 11	Malmö	Simrishamnsgatan 12	1906	21	1 375	1 065		280	30
Laget 6	Malmö	Björkgatan 11	1968	11	718	718			
Maria 6	Malmö	Föreningsgatan 55, Sturegatan 11–13	1929	27	2 391	2 273	31	87	
Mariedal 1	Malmö	Carl Hillsgatan 11, Per Wickenbergsgatan 4	1935	28	2 391	2 304			
Myntet 1	Malmö	Nobelvägen 54 B	1939	18	766	726			40
Närke 3	Malmö	Närkesgatan 4 A–B	1936	10	646	525			121
Närke 4	Malmö	Närkesgatan 6 A–B	1936	8	609	519			90
Närke 5	Malmö	Närkesgatan 2, Ystadvägen 14	1935	15	1 896	1 543			353
Pippi 1	Malmö	Lönnebergagatan 3	2012	30	2 040	2 040			
Pippi 3	Malmö	Vimmerbyvägen 6–8	2012	32	2 066	2 066			
Plantan 17	Malmö	Björkgatan 16, Hasselgatan 17	1929	4	407	407			
Rörtornet 1	Malmö	Betonggatan 3–5, Portvaktsgatan 4–6	2018	48	3 960	3 960			
Saga 1	Malmö	Sagas gränd 5, 7 B–J, 9 A–G, Hyllie allé 14–20	2017	125	7 435	7 090			345
Slupen 2	Malmö	Einar Hansens Esplanad 49–55	2012	17	1 466	1 466			
Slupen 4	Malmö	Fregattgatan 13–17	2012	34	2 412	2 412			
Sävedal 1	Malmö	Roslins väg 10 A, B	1941	24	1 268	1 268			
Södermanland 3	Malmö	Nobelvägen 4, Värmlandsgatan 9	1939	33	1 941	1 677		68	196
Yngve 2	Malmö	Höstgatan 33, Mellangatan 3	1929	20	1 828	1 828			
Yngve 3	Malmö	Mellangatan 1, Vårgatan 4	1929	30	2 530	2 530			

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

MALMÖ

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Yngve 4	Malmö	Lundavägen 13, Vårgatan 2	1929	20	2 340	1 923	84	138	195
Tröskverket 3	Malmö	Blåsebergavägen 18–20, Högtorget 2–4	2018	77	6 373	4 305		1 980	88
Uret 8	Malmö	Simrishamnsgatan 22 A-C, Södra Parkgatan 18 A-B	1906	46	2 372	2 326			46
Viske 10	Malmö	Carl Hillsgatan 5 A-B	1944	20	1 130	1 130			
Västerfallet 13	Malmö	Beritta Gurrigsgatan 25	1991	19	1 926	1 926			
Väveriet 19	Malmö	Engelbrektsgränd 17 A-B, Grynbadgatan 2	1930	27	4 216	3 025	91	220	881
Åsbo 3	Malmö	Östra Ryttmästaregatan 12	1943	16	981	981			
Summa Malmö				1 543	119 328	107 014	2 866	5 024	4 424

SKÖVDE

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Björnen 4	Skövde	Järnvägsgatan 8	1974	40	1 454	1 283			171
Eriksdal 1	Skövde	Östergatan 43–49 A-E, Örbäcksvägen 8 A-B	1959	155	9 822	9 710			112
Kilbacken 1–4, 6–12	Skövde	Kilbacksvägen 1–19	1971	272	22 439	22 195			244
Sjöstjärnan 23	Skövde	Lars Olofsgatan 10–12	1985	18	1 309	1 309			
Storegården 1	Skövde	Storegårdsvägen 7–19, 27 A-D, Storegårdsvägen 17, 21, 25, 29, 31, 33 A-C	1966	336	23 541	22 335			1 206
Summa Skövde				821	58 564	56 831	0	0	1 733

STOCKHOLM

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Agaten 2	Täby	Sadelgatan 18–24, Blinkersgatan 23–25	2022	125	5 385	5 190			195
Bergielund 1	Stockholm	Cronströmsvägen 16, Kratsboda Backe 3	1979	7	527	527			
Bergsryggen 22	Stockholm	Ullsundavägen 37–49	1918	40	1 728	1 728			
Bergsudden 11	Stockholm	Ullsundavägen 61–67	1910	8	358	358			
Blackebergs gård 3	Stockholm	Blackebergs Gårdsväg 3–13	2010	72	5 020	5 020			
Forbonden 1, 2, 3	Botkyrka	Forvägen 1–43	1972	786	59 292	56 983	513	153	1 643
Galleriet 2	Stockholm	Aprikosgatan 14–20, Piongränd 1–7	1957	90	5 231	5 131	57		43
Hangaren 1	Botkyrka	Mässvägen 10	1947	36	782	782			
Hingsten 18	Stockholm	Klintbacken 11	1985	5	789	377			412
Jakobsberg 11:21 & 11:23	Järfälla	Rustningsgränd 2 & 6, Riddarvägen 2–6, 12–14	2022	224	11 526	11 366		80	80
Kallhäll 9:4	Järfälla	Batterigränd 1–61, Cylindergränd 1–110, Elektrogränd 1–35, Malmvägen 2–51, Ventilvägen 1–87	1980	296	27 166	25 803			1 363
Kolartorp 1:395	Haninge	Vega Allé 104–110	2022	157	4 255	4 255			

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

STOCKHOLM

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Landstinget 2	Stockholm	Bielkevägen 20	1927	11	693	628	65		
Landstinget 4	Stockholm	Ullsundavägen 46	1929	11	756	605	51		100
Lappmannen 3	Stockholm	Wergelandsgatan 11–19	1951	32	2 466	2 375		43	48
Lappmannen 4	Stockholm	Wergelandsgatan 21	1967	0	0	0			
Logementet 1	Botkyrka	Kanslivägen 7–17	2012	187	4 467	4 429			38
Malmkronan 1	Stockholm	Krikongränd 1–9, Piongränd 2–12	1957	114	7 570	6 898	163	34	475
Matsalen 2	Stockholm	Vindruvsbacken 11–13	1956	32	1 894	1 737			157
Mikroskopet 1	Stockholm	Forskningsringen 92, 94	2019	66	4 278	4 278			
Norrmannen 10	Stockholm	Björnsongsgatan 144–146	2008	44	2 777	2 777			
Paradsängen 1	Stockholm	Aprikosgatan 5–13	1957	80	5 283	5 207	28		48
Ribby 1:478	Haninge	Ribby Allé 98–140	2013	148	8 758	8 758			
Ribby 1:481	Haninge	Ribby Allé 1–63	2019	116	6 144	6 144			
Salen 2	Stockholm	Vindruvsbacken 14–16	1957	34	1 848	1 818	30		
Sigrid 12	Stockholm	Fältvägen 1–15, Erik Tegels Väg 10–12	1992	57	5 163	4 646	44		473
Skänkrummet 1	Stockholm	Aprikosgatan 22–36	1957	182	10 560	10 490			70
Skärkarlen 11	Stockholm	Wergelandsgatan 16–18	2008	48	3 218	3 218			
Smälänningen 4	Stockholm	Drachmannsgatan 15–21, Holbergsgatan 20–38, Sigrid Undseths Gata 2–24	2007	32	2 197	2 197			
Topasen 5	Täby	Turfgratan 4, 6, 10, Boulevarden 20–36, Norra Parkpromenaden 23, Östra Parkpromenaden 25	2021	178	9 797	8 702			1 095
Upplänningen 3	Stockholm	Grundtvigsgatan 10–26, Holbergsgatan 25–49, Kaj Munks Väg 1–7	1951	148	10 489	9 451	102	161	751
Viksö 2:595	Järfälla	Agrarvägen 2–8	1995/2005/2022	104	5 990	4 937			1 053
Vilunda 6:67	Upplands Väsby	Husarvägen 36 & 40, Blå gatan 2, Älvgatan 3	2022	112	5 943	5 842			101
Väggfältet 1	Stockholm	Aprikosgatan 40–60	1957	85	5 506	5 328	80	52	46
Västgöten 2	Stockholm	Drachmannsgatan 1–11, Grundtvigsgatan 2–6, Holbergsgatan 19–23, Kaj Munks Väg 2–12	1952	96	6 026	5 578	239		209
Summa Stockholm				3 763	233 881	223 562	1 372	523	8 424

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TROLLHÄTTAN

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Hackspetten 2	Trollhättan	Kaflegatan 8–10	1950	36	2 372	2 274			98
Hoppet 4	Trollhättan	Kungsgatan 18, Garvaregatan 22 A–B	1929, 1989	32	2 441	2 024	285		132
Läkaren 3	Trollhättan	Karlstorpsvägen 86–92	1963	120	7 514	7 488			26
Lövsångaren 2–7, Strandpiparen 7, 13–17	Trollhättan	Stamkullevägen 26, Olof Gransgatan 18–30, Skogmansgatan 17, Olof Gransgatan 17–21, 25–27, Slättbergsvägen 16, 18–20 A–B	1953, 1955, 1956, 1958	164	9 994	9 566	205		223
Mjölkvaren 7 & 8	Trollhättan	Hjortmossegatan 10, 103–107, 121–123, 129	1961, 1963	132	9 308	8 188	40	1 080	
Oxen 5	Trollhättan	Kungsgatan 70 A–B, Stora Håjumsgatan 8	1939	23	1 564	1 467			97
Sjöfrun 1	Trollhättan	Storgatan 31, Spannmålgatan 3	1966	32	1 685	1 263	73	330	20
Stormen 4 & 5	Trollhättan	Kungsgatan 24, Olof Palmes Gata 20, Drottning 23 A–B	1929	42	4 307	3 315	114	293	585
Toppön 6	Trollhättan	Trollgatan 10 A–B	1948	20	1 062	1 062			
Toppön 12	Trollhättan	Torggatan 11, Drottninggatan 3, Drottninggatan 39–43, Trollgatan 12	1963	93	7 479	3 652	356	1 470	2 001
Äppelträdet 1	Trollhättan	Kroppedammsgatan 10–20, Kvarnvägen 25–27	1990	36	2 778	2 764			14
Summa Trollhättan				730	50 504	43 063	1 073	3 172	3 196

VÄSTERÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Gulmåran 3	Västerås	Prästkragegatan 7, Siggasborgsgatan 1	1951	12	1 389	1 362			27
Lugnet 2	Västerås	Liegatan 1–27, Sigfrid Edströms Gata 24	1964	380	32 090	25 547	141		6 402
Metallen 1	Västerås	Skälängsgatan 3–13	1957	86	5 779	5 779			
Mården 1	Västerås	Emausgatan 35–49	1949	214	15 807	13 901	78	635	1 193
Tegnér 5	Västerås	Johanneshöjden 1, 2, Kopparbergsvägen 45	1955/ 2019	75	4 681	2 085	680	1 593	323
Äpplet 3	Västerås	Tunbyvägen 69–71	1948	16	864	864			
Summa Västerås				783	60 609	49 537	899	2 228	7 945
SUMMA TOTALT				28 451	1 942 834	1 804 903	19 482	40 864	77 584

OBEBYGGD MARK

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Annedal 717:9	Göteborg				5 505				
Fosie 80:108	Malmö				664				
Fosie 80:123	Malmö				2 588				
Idrottslärares 2	Linköping				696				
Idrottsmärket 1	Linköping				684				
Kviberg 24:8	Göteborg				1 929				
Sundsta 2:9	Karlstad				19				
Summa mark					12 085				

Investerarrapport – Gröna obligationer 2022

Under 2021 uppdaterade Willhem sitt gröna ramverk för obligationer. Ramverket inkluderar ett större grönt underlag än tidigare. Willhem kan via det gröna ramverket finansiera miljöcertifierade byggnader, byggnader anpassade för att nå Willhems mål om en låg energianvändning samt initiativ inom förnybar energi, hållbara transportlösningar och avfallshantering. Ramverket är baserat på Green Bond Principles 2021 och har som det tidigare ramverket blivit granskat av det oberoende CICERO Shades of Green. CICERO har givit ramverket klassificeringen CICERO Medium Green och bolagets styrning och transparens har graderats som Excellent.

Vårt hållbarhetsarbete

Willhems hållbarhetsarbete tar avstamp i den väsentlighetsanalys som genomfördes under 2019. Där har bolaget utifrån dialog med intressenter, både interna och externa, identifierat väsentliga områden att arbeta med. God och stabil avkastning, minskad energianvändning samt minskade utsläpp av koldioxid är några av de frågor som vi fokuserar på.

Willhems hållbarhetsarbete implementeras i verksamheten dels genom målstyrning där de centrala övergripande målen bryts ned i lokala mål av förvaltningsorganisationerna, dels genom utveckling av våra processer. Det strategiska hållbarhetsarbetet styrs av ett hållbarhetsråd bestående av delar av ledningsgruppen och samordnas av hållbarhetsansvarig.

Utvecklingen inom hållbarhetsområdet går snabbt och kraven skärps kontinuerligt. Därför anpassar vi löpande våra strategier, mål och arbets-sätt, bland annat med vår årliga riskanalys, där hållbarhetsaspekter inkluderas, som underlag. Vi redovisar årligen vårt arbete i års- och hållbarhetsredovisningen enligt GRI Standards Core-nivå, och rapporterar årligen till den globala benchmarken GRESB.

Willhems hållbarhetsmål

Som fastighetsbolag är vår största miljöpåverkan i våra fastigheter energianvändningen och koldioxidutsläppen kopplade dithän. Därför har vi sedan år 2012 ett långsiktigt mål att köpt energi till våra fastigheter ska nå 92 kWh per kvadratmeter uthyrningsbar area. Per 2022 uppgick energianvändningen till 128 kWh per kvadratmeter. Under året har också mål för kWh/kvm Atemp tagits fram. Det långsiktiga målet är 72 kWh/kvm Atemp för inköpt energi och 2022 blev utfallet 101 kWh/kvm Atemp. Energiarbetet bedrivs bland annat genom investeringar i fastigheterna samt en förvaltning som ständigt arbetar mot att minska energianvändningen. Dessutom köper vi sedan 2012 ursprungsmärkt, förnybar el från vattenkraft för att minska koldioxidutsläppen.

Willhems gröna ramverk

Objekt som kan finansieras beskrivs i det gröna ramverket som har utvärderats av CICERO.

Willhem kan via det gröna ramverket bland annat finansiera miljöcertifierade byggnader, byggnader anpassade för att nå Willhems mål om en låg energianvändning samt initiativ inom förnybar energi, hållbara transportlösningar och avfallshantering. Ramverket definierar fem olika typer av investeringar som kvalificerar sig som underlag. Ramverket finns att läsa i sin helhet på <https://www.willhem.se/finansiell-information/>.

I nuläget finns enbart underlag inom investeringsområdet Green Buildings: Finansiering av utveckling, förvärv och renovering enligt fem kategorier definierade i det gröna ramverket. Vi använder kategori två och fem som underlag i dagsläget. Kriterierna för dessa beskrivs nedan.

Kategori 2: Innehar en certifiering för projekteringsskedet, produktions-skedet eller driftskedet som uppnår kraven för Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad iDrift, Nordic Svanen, EU Green Building eller motsvarande.

Kategori 5: Byggnader vars energianvändning uppfyller kraven i tabellen nedan.

Byggår	Energianvändning per kvm
Före 1971	135 kWh/kvm
1971–1999	125 kWh/kvm
2000–2006	115 kWh/kvm
Efter 2006	Minst 20% bättre än BBR

Gröna obligationer som emitterats

Willhem har under 2022 emitterat 1 800 Mkr under det gröna ramverket (2021-09-23).

Sedan tidigare har Willhem utestående 2 800 Mkr under det första gröna ramverket (daterat 2018-08-14).

Totalt emitterat under de båda gröna ramverken är 6 800 Mkr.

Utestående gröna obligationer per 2022-12-31

Obligation	Belopp, Mkr	Förfalldatum	Ramverk daterat
Lån 126	500	2023-09-03	2018-08-14
Lån 127	800	2023-09-03	2018-08-14
Lån 128	200	2024-01-16	2018-08-14
Lån 129	600	2024-01-16	2018-08-14
Lån 151	500	2024-09-20	2018-08-14
Lån 152	350	2026-09-21	2018-08-14
Lån 153	650	2025-09-30	2021-09-23
Lån 154	550	2026-09-30	2021-09-23
Lån 155	1 000	2025-04-01	2021-09-23
Lån 156	350	2027-01-18	2021-09-23
Lån 157	300	2025-01-20	2021-09-23
Lån 158	500	2024-02-23	2021-09-23
Lån 159	500	2024-10-07	2021-09-23
Totalt	6 800		

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer 2022-12-31, Mkr

Upparbetade investeringar i pågående projekt	683
Befintliga fastigheter	12 274
Totalt godkänt investeringsbelopp	12 957
Utestående volym gröna obligationer	6 800
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	6 157

Willhems totala gröna investeringsunderlag godkänt att finansieras med gröna obligationer uppgick per den 2022-12-31 till 12 957 Mkr. Av dessa utgjordes 12 274 Mkr av befintliga fastigheter och 683 Mkr i pågående projekt. Under året emitterades totalt 1 800 Mkr. Totalt utestående volym gröna obligationer uppgår till 6 800 Mkr, vilket motsvarar 19,9 procent av de räntebärande finansiella skulderna.

Vid utgången av året översteg godkänt investeringsbelopp utestående gröna obligationer och saldot på kontot var därför noll.

INVESTERARRAPPORT – GRÖNA OBLIGATIONER

Befintliga fastigheter som uppfyller kriterierna enligt Green buildings kategori 5

Byggår	Antal fastigheter	Genomsnittlig energi-prestanda (kWh/kvm Atemp)	Energibesparing (MWh)	Utsläppsreduktion (ton CO ₂ e)
<1971	112	109	11 576	755
1971–1999	15	100	4 534	277
2000–2006	1	115	57	6
>2006	1	54	132	15
Summa	129	107	16 299	1 053

Energiprestanda enligt senaste energideklarationen redovisas aggregerat inom respektive byggårsintervall. Energi-besparing avser årlig skillnad jämfört med referensvärde 2 i energideklarationen, som gäller för liknande byggnader. Koldioxidbesparingen avser årlig minskad klimatpåverkan i från den redovisade energibesparingen. 70 procent av besparingen antas vara fjärrvärme och 30 procent antas vara el. För fjärrvärme har nätspecifika emissionsfaktorer använts. För el används emissionsfaktor för nordisk elmix enligt SMED 2021.

Befintliga nyproducerade fastigheter som uppfyller kriterierna enligt Green buildings kategori 2

Ort	Fastighetsbeteckning	Certifiering	Energikrav BBR (kWh/kvm)	Utfall 2022 (kWh/kvm Atemp)	Energibesparing jämfört med BBR-krav (MWh)	Utsläppsreduktion (ton CO ₂ e)
Linköping	Elitroddaren 4	Svanen	90	74,5	144	12,6
Malmö	Saga 1	Miljöbyggnad Silver	90	85,0	47	5,5
Borås	Gräshoppan 13	Green Buildning	55	42,0	23	1,7
Helsingborg	Skäran 1	Green Buildning	90	50,5	497	29,9
Malmö	Hugin 2	Svanen	90	83,5	38	4,4
Karlstad	Rudsberget 1	Svanen	110	57,0 ¹⁾	772	41
Karlstad	Konstruktören 2 (del av)	Miljöbyggnad Silver	100	71,5 ¹⁾	80	4,2
Helsingborg	Mässhaken 2	Green Buildning	90	40,5	337	20,2
Jönköping	Räven 18	Green Buildning	90	40,0	208	13,4
Malmö	Tröskverket 3	Svanen	90	66,0	192	22,3
Stockholm	Mikroskopet 1	Svanen	80	74,0	33	0,8
Stockholm	Topasen 5	Miljöbyggnad Silver	89	70,0 ¹⁾	238	6,8
Haninge	Ribby 1:481	Miljöbyggnad Silver	90	67,5 ¹⁾	153	4,4
Upplands Väsby	Vilunda 6:67	Miljöbyggnad Silver	85	64,0 ¹⁾	78	4,2
Täby	Agaten 2	Miljöbyggnad Silver	85	64,0 ¹⁾	49	5,4
Järfälla	Jakobsberg 11:21, 11:23	Miljöbyggnad Silver	85	66,5 ¹⁾	266	29,4
Jönköping	Vildkatten 3	Miljöbyggnad Silver	100	75,5 ¹⁾	51	3,3
Järfälla	Viksö 2:595 (del av)	Miljöbyggnad Silver	75	59,5 ¹⁾	48	5,3
Haninge	Kolartorp 1:395	Miljöbyggnad Silver	80	40,0 ¹⁾	238	6,8
Summa					3 492	221,6

I kolumnen Utfall 2022 (kWh/kvm Atemp) har avrundning gjorts till närmaste halvtal.

1. Prognos

INVESTERARRAPPORT – GRÖNA OBLIGATIONER

Pågående nyproducerade fastigheter som uppfyller kriterierna enligt Green buildings kategori 2

Ort	Fastighetsbeteckning	Certifiering enligt projektkrav	Energikrav BBR (kWh/kvm)	Krav enligt certifiering (kWh/kvm Atemp)	Energibesparing jämfört med BBR-krav (MWh)	Utsläppsreduktion (ton CO ₂ e)
Eskilstuna	Valsverket 5	Miljöbyggnad Silver	86	68 ¹⁾	341	11,7
Haninge	Kolartorp 1:394	Miljöbyggnad Silver	75	42 ¹⁾	237	6,8
Summa					578	18,5

1. Prognos

Energibesparing jämfört med BBR-krav avser skillnad i köpt energi eller primärenergi med viktningsfaktorer per energibärare beroende på vilken BBR som har varit aktuell i projektet. För pågående projekt jämförs BBR-kravet med den projekterade energiprestandan. Koldioxidbesparingen avser årlig minskad klimatpåverkan baserat på den

redovisade energibesparingen. 70 procent av besparingen antas vara fjärrvärme och 30 procent antas vara el. För fjärrvärme har nätspecifika emissionsfaktorer använts. För el har emissionsfaktor för nordisk elmix enligt SMED 2021 använts.

PROJEKTEXEMPEL

Nedan följer exempel på två projekt som finansierats med gröna obligationer.

**Karmen 5, Karlstad**

- Förtätning på egen mark
- Nyproduktion 78 lägenheter
- Färdigställande Q3 2024
- Certifierad enligt Miljöbyggnad nivå Silver

**Vildkatten 3, Jönköping**

- Vinst i markanvisningstävling 2019
- Nyproduktion 54 lägenheter
- Inflyttning Q2 2022
- Certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver

**Övriga upplysningar**

Investerarrapporten är upprättad utifrån riktlinjerna i Willhems ramverk för gröna obligationer. Investeringarna i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i fastigheten. Befintliga fastigheter tas upp till marknadsvärde. Redovisningen av marknadsvärden och investerat belopp följer de redovisningsprinciper som framgår av Willhems års- och hållbarhetsredovisning.

31 december 2022

Mikael Granath, vd

Revisorns rapport över översiktlig granskning av investerarbrevet (Green Bond)

Till Willhem AB (publ), org. nr 556797-1295

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Willhem AB (publ) ("Willhem") att översiktligt granska företagets investerarbrev för *Green Bond Framework* ("rapporten") för år 2022.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta rapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna framgår i dokumentet *Green Bond Framework* ("ramverket") daterad September 2021 (sida 9) som finns tillgänglig på Willhems hemsida, som är tillämpliga för rapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta ett investerarbrev som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om rapporten grundad på vår översiktliga granskning. 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 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av

rapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning 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 ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Willhem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning 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 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av rapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

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

Göteborg den 20 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Styrning och implementering av hållbarhetsarbetet

Hållbarhet har länge funnits högt upp på Willhems agenda. En utarbetad strategi tillsammans med tydliga processer och strukturer för hållbarhetsarbetet är en förutsättning för att kunna lyckas med arbetet på ett effektivt sätt.

Allt högre krav ställs på företag när det kommer till hållbarhetsfrågor och med det följer ökad efterfrågan på transparens, styrning och minimering av den negativa påverkan ett bolag har på ekonomin, miljön och människor.

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av världens samlade koldioxidutsläpp. Hur byggnader värms upp, isoleras, ventileras och vilka material de byggs med spelar stor roll för avtrycket.

Ett annat stort hållbarhetsområde för fastighetssektorn är social hållbarhet. I Sverige finns flera så kallade utsatta områden med stora sociala problem där fastighetsägarna genom ett strukturerat och aktivt arbete har stora möjligheter att göra skillnad.

Styrelsens ansvar för hållbarhetsfrågor

Willhems styrelse har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet. Utvecklingen inom hållbarhetsområdet går snabbt och kraven skärps kontinuerligt. Därför anpassas strategier, mål och arbetssätt löpande samtidigt som organisationens hållbarhetsrisker utvärderas kontinuerligt. Styrelsen fastställer den strategiska inriktningen för Willhems hållbarhetsarbete genom att besluta om affärsplanen för kommande år. Affärsplanen innehåller ett antal strategier, däribland hållbarhetsstrategin.

Willhems styrelse ser över och fastställer årligen de policyer som styr verksamheten. Styrelsen följer löpande upp hållbarhetsarbetet, exempelvis genom kvartalsvisa energippföljningar. Bolagets compliance manager deltar en gång om året på styrelsemöte och går bland annat igenom verksamhetens övergripande riskanalys, efterlevnadsfrågor såsom visselblåsaranmälningar, årets händelser, åtgärder och nya aktiviteter inom compliance området. Styrelsen och ägaren följer också upp resultatet av GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, och hållbarhetsarbetet, genom års- och hållbarhetsredovisningen, årligen. Hållbarhetsredovisningen granskas också av Willhems revisorer.

Strategiskt och operativt ansvar

Vd har det yttersta ansvaret för att säkerställa efterlevnaden av policyer och ser över och fastställer årligen de riktlinjer som är en del av bolagets

interna regelverk. Alla chefer ansvarar för att informera sina medarbetare om policyer, riktlinjer och verksamhetens andra interna regelverk och kontrollera dess efterlevnad. Varje medarbetare har ett ansvar att känna till och följa gällande policyer, riktlinjer och andra styrdokument.

Det strategiska hållbarhetsarbetet styrs av ett hållbarhetsråd som består av delar av ledningsgruppen och Willhems hållbarhetsansvarig. Vd är ansvarig för hållbarhetsfrågorna inom koncernen, och hållbarhetsansvarig ansvarar för det löpande arbetet.

Den hållbarhetsansvarige lyfter hållbarhetsrelaterade frågor samt tar fram beslutsunderlag till hållbarhetsrådet för att effektivt kunna fatta beslut som rör hela organisationen på ett strukturerat sätt och driva Willhems hållbarhetsarbete framåt.

Hållbarhetsrådet arbetar med övergripande frågor kring strategi och mål samt tar fram väsentlighetsanalysen. Hållbarhetsrådets uppgift är att genomföra den strategi som styrelsen beslutat om. Större frågor och beslut tas regelbundet upp på ledningsgruppsmöten.

Hållbarhetsrådet är också med och arbetar fram de övergripande hållbarhetsmålen för organisationen. Dessa bryts sedan ner till lokala mål i förvaltningsområdenas affärsplaner och genomsyrar därmed hela organisationen. Implementering av målen sker bland annat genom utveckling av processer, exempelvis inköp, fastighetsutveckling, nyproduktion samt via de kundnära kärnprocesserna. Förutom hållbarhetsrådet har Willhem inrättat olika arbetsgrupper för att hantera specifika frågor. Exempelvis finns ett energiråd som styr det strategiska energiarbetet, samt ett arbetsmiljöråd, som hanterar arbetsmiljöfrågor.

Hållbarhetsstrategi

Willhems övergripande styrdokument utgörs av en hållbarhetsstrategi som beskriver bolagets väsentliga områden med mål kopplade till respektive område. Vidare beskriver strategin hur Willhem ska förhålla sig till sina intressenters krav samtidigt som den utgör en del av implementeringsarbetet av Willhems policy för hållbar utveckling. Hållbarhetsstrategin utvärderas och revideras regelbundet.

Riskhantering

Alla medarbetare och chefer äger, hanterar och ansvarar för, som en del av sin yrkesroll, verksamhetsrelaterade risker inom sitt ansvarsområde. Compliance manager kontrollerar regelefterlevnad genom att genomföra oberoende uppföljning, exempelvis med stickprov. Riskanalys genomförs årligen och inkluderar hållbarhetsaspekter.

Riskerna som har identifierats med den pågående klimatförändringen och som främst berör Willhem är i huvudsak vattenrelaterade, såsom problem med översvämningar, fuktproblem och i värsta fall ras och skred. Ett annat riskområde är potentiella problem med höga inomhustemperaturer som behöver beaktas i samband med renoveringar eller andra åtgärder i fastigheterna.

Rapportering och uppföljning

Hållbarhetsarbetet redovisas årligen i en års- och hållbarhetsredovisning enligt GRI Standards. Även de icke-finansiella delarna av redovisningen granskas av oberoende revisor. Den årliga internationella benchmark som genomförs inom GRESB, som genomförts sedan 2014, är ett kompletterande verktyg för uppföljning och styrning.

Uppförandekod styr verksamheten

Willhems värderingar och förväntningar på verksamhetens anställda tydliggörs i bolagets uppförandekod för medarbetare. Den vägleder medarbetarna till att agera professionellt i det dagliga arbetet i kontakt med kunder, leverantörer och andra intressenter. För att säkerställa vår opartiskhet och transparens finns det även en deklaration av jäv, intressekonflikt eller bisyssla som ska kompletteras av den anställda för det fall att en sådan situation föreligger. Leverantörer ska följa Willhems uppförandekod för leverantörer och entreprenörer som bland annat ställer krav på agerande i enlighet med FN Global Compacts tio principer rörande mänskliga rättigheter, arbets- och anställningsförhållanden, miljö och anti-korruption. Målsättningen är att kunder, leverantörer och intressenter ska efterleva kraven däri och dela Willhems värderingar.

HÅLLBARHETSNOTER

Utöver uppförandekoden för leverantörer och entreprenörer finns även en självutvärdering som analyserar arbetet med att efterleva kraven i uppförandekoden. Willhem kan också be leverantören om kompletteringar till självutvärderingen vid flertalet tillfällen under en avtalsrelation. Bolaget kan även göra slumpvisa besök eller ställa särskilda kontrollfrågor för att säkerställa leverantörers efterlevnad av uppförandekoden. Denna kontroll kan även utföras av tredje part på uppdrag av Willhem.

Mångfald och likabehandling

Willhem genomsyras av ett grundläggande synsätt om alla människors lika värde och rätt till likabehandling. Diskriminering, oavsett grund, kränkande särbehandling, mobbing, hot och trakasserier får inte förekomma i verksamheten. Bolaget verkar för en jämn köns- och åldersfördelning och eftersträvar mångfald för att attrahera den kompetens som behövs för att utveckla bolaget och nå uppsatta mål.

Mänskliga rättigheter och arbetsmiljö

Willhem stödjer och respekterar skyddet för de internationella mänskliga rättigheterna och tar ansvar för de kunder, leverantörer och andra intressenter som påverkas av bolagets verksamhet. Värderingar och förväntningar när det gäller mänskliga rättigheter tydliggörs i bolagets uppförandekod. Samtliga anställda, direkt eller indirekt, ska utföra sitt arbete under frivilliga former och bli behandlade rättvist, jämställt och med respekt för alla människors lika värde. Willhem accepterar inte, varken

direkt eller indirekt, barnarbete, någon form av tvångsarbete eller arbete kopplat till någon form av hot eller bestraffning.

Alla anställda och individer med anställningslika förhållanden, både hos Willhem och hos leverantörer och entreprenörer, ska ha ett skriftligt anställningsavtal översatt till ett språk de förstår och full, minimum lagstadgad, regelbunden lön ska betalas direkt till den anställda i tid och enligt anställningsavtal.

Willhem anställer inte personer under 18 år eller relevant lagenlig minimiålder. I vissa fall arrangeras särskilda projekt där yngre individer mellan 13 och 18 år får arbeta hos bolaget under en begränsad tidsperiod mot lön. Dessa individer får endast arbeta, efter godkännande av HR, om det inte inkräktar på skolplikten och med icke-farliga arbetsuppgifter som inte utgör någon risk för deras hälsa, säkerhet eller välbefinnande.

Samtliga Willhems anställda omfattas av det kollektivavtal bolaget har med Fastigo. För tjänstemännen sluter Fastigo avtal med Unionen, Ledarna och Akademikerförbunden, och för kollektivanställda med Fastighetsanställdas förbund.

God affärssed

Willhems verksamhet ska bedrivas enligt god affärssed, hålla en hög etisk standard och präglas av opartiskhet. Detsamma gäller för bolagets leverantörer, vilket klargörs i uppförandekoden för leverantörer och entreprenörer.

Willhem har nolltolerans mot alla former av korruption såsom utpressning, bedrägeri, mutor och konkurrensbegränsande handlingar. Representation och gåvor följer strikta interna regler och ska präglas av öppenhet, måttfullhet och alltid ha ett naturligt samband med affärsrelationen.

Regelefterlevnad

Att efterleva rådande lagstiftning ser Willhem som en hygienfråga. Genom att arbeta aktivt med omvärldsbevakning, branschbevakning och riskbedömning håller sig verksamheten uppdaterad och väl förberedd för eventuella ändringar. Willhem tillämpar försiktighetsprincipen genom att använda vedertagna tekniker och etablerade produkter i sin verksamhet. Inga fall av överträdelse av lagar och regler har rapporterats under året.

Visselblåsarfunktion

Willhem har en visselblåsarfunktion där externa och interna parter kan rapportera in eventuella ärenden. Alla anställda informeras om tjänsten och hur den kan användas. Anonym rapportering av potentiella allvarliga oegentligheter kan göras på: <https://report.whistleb.com/sv/Willhem>. Tjänsten administreras av extern tredje part för att försäkra anonymitet och korrekt granskning. Ärenden som upptäcks internt rapporteras till närmaste chef som eskalerar frågan. Vid behov initieras utredningar av compliance manager. Under året har inga allvarliga anmälningar som lett till sanktioner eller böter inkommit till visselblåsarfunktionen och inga åtgärder har därför behövt vidtas.

KLIMATMÅL

Willhems klimatmål godkända av Science Based Targets initiative:

- Minska utsläpp i scope 1 och 2 med 50% till år 2030 jämfört med 2018
- Mäta och minska utsläpp i scope 3

Willhems egna justerade klimatmål:

- Nettonoll växthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 år 2030
- Halvera utsläpp i scope 3 till år 2030 jämfört med 2018

KLIMATFÄRDPLAN

Willhem har utarbetat en klimatfärdplan som beskriver hur organisationen ska arbeta för att minska utsläppen i linje med de uppsatta klimatmålen för år 2030. Den innehåller övergripande målsättningar och delmål, beskrivning av nuläge och förväntad progress, samt konkreta klimatutsläppsområden och exempel på åtgärder.

Färdplanen omfattar klimatpåverkan från hela värdekedjan, det vill säga både från den egna organisationen samt andras utsläpp som Willhem har möjlighet att påverka. Det omfattar utsläpp i samband med byggnation (att producera och transportera byggmaterial, byggprocessen, mm), fastighetsskötsel och löpande underhåll (i huvudsak egna resor och drivmedel som köps in), energi (köpt energi och egna energianläggningar) samt kundernas utsläpp som bolaget kan påverka (bilkörning, hushållsel, restavfall).

Rudsberget 1, Karlstad



HÅLLBARHETSNOTER

STYRANDE DOKUMENT

Willhem har en rad olika policyer, riktlinjer och uppförandekoder för att underlätta och vägleda det dagliga arbetet. Samtliga styrdokument finns tillgängliga på Willhems intranät och flera finns tillgängliga på willhem.se/Om-Willhem/hallbarhet/. Alla nyanställda skriver under att de tagit del av dokumenten och utöver det ses samtliga dokument över årligen. Vidare utgör Willhems värderingar grunden för hur vi som företag och våra medarbetare ska agera, läs mer om vår värdegrund på sidan 23.

Riktlinjer och policyer (urval)

- Policy för hållbar utveckling
- Policy för uthyrning av bostäder
- Personalpolicy
- Policy för representation och gåvor
- Policy och riktlinjer för inköp och upphandling
- Policy för IT och digitalisering
- Policy för informationssäkerhet
- Policy för nyproduktion
- Policy för styrelsens sammansättning
- Besluts- och attestordning
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för leverantörer och entreprenörer

Ramverk, initiativ och benchmark

GRI standards används för att strukturera och rapportera på ett jämförbart sätt inom hållbarhetsområdet. GRESB är ett internationellt känt benchmark för fastighetsbolag och utgör ett komplement till GRI Standards med fokus på uppföljning och styrning. Läs mer om Willhems GRESB-rapportering på sidan 26. Vidare åtar sig Willhem att följa FN Global Compacts tio principer för hållbart företagande. Willhem är sedan 2021 även anslutna till Science Based Targets initiative med klimatmål per 2030 som bidrar till att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader.



Medlemskap och forum

- Fastighetsägarna, branschorganisation
- Fastigo, arbetsgivarorganisation
- Swedish Green Building Council, miljöcertifieringar av byggnader
- FCH Fastighetsägarförening
- Bergsjön 2031
- Bo Bra i Biskopsgården
- Handslag för Biskopsgården
- Fastighetsägarna i Skäggetorp
- Mötesplats Kristineberg
- VÄXA på Andersberg
- BID Planteringen
- BID Sofielund
- BID Möllervången



HÅLLBARHETSNOTER

FN:s globala mål

FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling är en del av Agenda 2030. Av de 17 målen har Willhem bedömt att följande sju mål är mest relevanta utifrån var bolaget kan påverka och bidra. Analysen har gjorts på delmålsnivå, men redovisas här på respektive huvudmål.

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA Willhems största källa till växthusgasutsläpp är energianvändningen i byggnaderna. Därför arbetar bolaget hårt med att effektivisera energianvändningen genom åtgärder på klimatskal och installationer. Dessutom investerar bolaget i egna anläggningar för förnyelsebar energiproduktion, till exempel solceller.

8 ANSTÄLLDA ARBETSVILKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT Willhem säkerställer en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö för alla anställda och andra som arbetar i bolagets fastigheter. Ett löpande arbete pågår med att stärka ledarskapet i organisationen för att chefer och ledare ska ha rätt förutsättningar.

10 MÄNSKLIG RÄTTIGHETER Willhem har nolltolerans mot diskriminering, både när det kommer till bolagets egna arbetsplats och vid uthyrning av lägenheter.

11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN Willhem vill erbjuda sunda, funktionella bostäder till alla kundgrupper och arbetar aktivt mot osäkra hyresförhållanden. Bolaget samarbetar med lokalt etablerade aktörer för att bidra till en positiv utveckling i de områden där fastigheterna är belägna.

12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION Willhem vill underlätta för kunderna att leva hållbart och strävar efter att erbjuda möjligheter till återvinning och insamling av matavfall. Vid nybyggnation eftersträvas hållbara materialval, både från resurs-, inomhus- och koldioxidperspektiv. Vid lägenhetsrenoveringar minimeras materialspill och transporter.

13 BEHÅLLA KLIMATET FÖRÄNDRINGARNA Willhems mål om växthusgasutsläpp följer Agenda 2030 och Parisavtalet. Bolagets största möjligheter att bidra positivt är genom att effektivisera energianvändningen, köpa förnybar el, påverka fjärrvärmeleverantörer, göra aktiva materialval vid nyproduktion samt ge kunderna förutsättningar för klimatsmarta val.

16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN Willhem samarbetar med lokala intressenter för att göra bolagets områden tryggare och säkrare. Bolaget har nolltolerans mot korruption och mutor och arbetar aktivt för att eliminera risk för sådant beteende. Bolaget anordnar bland annat en årlig obligatorisk utbildning inom ansvarstagande för alla medarbetare.



Haga 10, Malmö

HÅLLBARHETSNOTER

Dialog med långsiktigt perspektiv

Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga och hållbara bostäder utifrån behov och förväntningar från kunder, ägare och samhälle. Genom hållbarhetsarbetet säkerställer bolaget att intressenternas mest väsentliga frågor tas i beaktande på ett systematiskt sätt i utvecklingen framåt.

Som bostadsbolag har Willhem ett långsiktigt perspektiv. Det övergripande målet är att leverera en god och stabil avkastning över tid. Redan från början har ansatsen i strategin varit bred och inkluderat hållbarhetsaspekter som reflekterar det långsiktiga perspektivet. Omvärldens krav inom hållbarhetsområdet har utvecklats snabbt de senaste åren, och inget tyder på att utvecklingstakten kommer att avta. Hållbarhet är ett verktyg för att med större systematik och noggrannhet utveckla bolagets strategi och affärsplan. Ett långsiktigt perspektiv kräver att alla intressenters mest väsentliga frågor tas i beaktande på ett systematiskt sätt.

Primära intressentgrupper

Med utgångspunkt i Willhems värdekedja har följande intressenter identifierats som de mest väsentliga för organisationen. Ständig dialog förs med kunder genom den dagliga verksamheten, nyhetsbrev och kundsupport.

Regelbundna medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar genomförs för att fånga upp hur anställda mår. Dialogen med ägare och långgivare sker till stor del igenom direktkontakt och den finansiella rapporteringen.

Vidare har bolaget flera samverkansprojekt där myndighetsföreträdare som polis och kommun deltar, och Willhem träffar dem regelbundet genom möten och nätverksträffar för att hålla en nära dialog med lokalsamhället. Nedan följer en lista över de primära intressenterna och intressentdialogen.

Intressenter	Väsentliga frågor	Kontaktytor	Viktiga händelser 2022	Fokus 2023
Kunder	• God service och kommunikation • Tillgång till sunda och funktionella bostäder • Attraktiva och trygga bostadsområden • Möjlighet att kunna leva hållbart • Ansvarsfullt agerande	• Hemsida och app • Kundenkät • Bomöten • Kundsupport • Nyhetsbrev • Trapphusinformation	• Serviceindex 80,5% (80,8) • Fortsatt arbete med kundinsikter genom pulsmätningar och möten med våra kunder • Initial fas i ERP-projektet – kundperspektiv i utvecklingsarbetet	• Säljdrivande uthyrning, inga vakanser • Alla kunder ska uppleva en god service, inga orter under 80% i NKI • Trygga bostadsområden • Rent och snyggt i vår utemiljö och allmänna utrymmen
Ägare	• God och stabil avkastning • Låg risk • Minskade utsläpp av växthusgaser • Ansvarsfullt agerande	• Årsstämma • Styrelsemöten • Direktkontakt • Finansiell rapportering	• God totalavkastning • Färdplan klimat klar • Förbättrat resultat i GRESB	• God totalavkastning • Färdplan klimat fortsatt arbete
Långgivare	• God och stabil avkastning • Låg risk • Hög kreditrating • Grön finansiering • Miljöcertifieringar	• Direktkontakt • Finansiell rapportering	• Fler fastigheter med miljöcertifiering färdigställdes • Bekräftat rating A- hos Standard & Poor's	• Fortsätta med kvartals- och investerarpresentationer
Medarbetare	• Stark företagskultur och nätverkande • Gott ledarskap • Kompetensutveckling • God arbetsmiljö	• Medarbetarsamtal • Avdelningsmöten • Löpande medarbetarundersökningar • Arbetsmiljöråd • Willhem Akademien	• Resultat eNPS 37 och MMI 7,7 • Ledarprogram för nya chefer • Ansvarstagandeutbildning • Workshops och fortsatt arbete med medarbetarresan • Hälsoår	• Kris- och säkerhetsarbete • Entreprenadjuridik • Företagskultur genom medarbetarresan och varumärke • Hälsa
Lokalsamhälle	• Aktiv part i lokalsamhället • Sunda och funktionella bostäder • Attraktiva boendemiljöer • Ansvarsfullt agerande	• Samverkansprojekt • Nätverksträffar • Möten med kommuner	• Utvecklingsplaner för stora områden • Arbete i BID-liknande konstellationer på flera orter • Program för utemiljö • Arbete kring avfallshantering	• Fortsatt arbete och förbättring av utvecklingsplaner • Fortsatt samverkan inom BID's • Samverkan Handslag i Biskopsgården tillsammans med lokala aktörer • Utvärdering utemiljösatsning 2019–2022 och översyn strategier
Leverantörer	• Starkt och professionellt partnerskap • Ansvarsfullt agerande • Livscykelperspektiv och cirkularitet • Arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	• Upphandlingar • Löpande avstämningar	• Utbildning inom inköpsprocessen • Infört fler löpande leverantörskontroller • Utvecklat rutin för hantering av jäv- och intressekonflikter	• Riskhantering inom inköp • Kontroll av utvalda leverantörer genom självutvärderingsmall • Löpande utbildning inom inköpsprocessen

HÅLLBARHETSNOTER

Willhems mest väsentliga frågor

Under 2020 slutförde Willhem sin senaste väsentlighetsanalys. Inför analysen genomfördes djupintervjuer med utvalda intressenter för att få en fördjupad förståelse av intressenternas förväntningar på bolaget. Med utgångspunkt i intressentdialogen och med hjälp av aktiv omvärldsbevakning identifierades relevanta hållbarhetsområden för Willhem. I nästa steg identifierades och prioriterades sedan de mest väsentliga hållbarhetsområdena. Prioriteringen gjordes utifrån bedömd betydelse för intressenter samt Willhems påverkan inom ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

Under 2021 och 2022 har väsentlighetsanalysen reviderats och inga behov av justeringar har identifierats. Under 2023 kommer en ny väsentlighetsanalys att genomföras.

Tio hållbarhetsområden

Totalt identifierades tio hållbarhetsområden. Varje område har ett övergripande mål som beskrivs i Willhems hållbarhetsstrategi som i sin tur bidrar till ett eller flera av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling. De övergripande målen bryts sedan ner i organisationen och implementeras i de lokala förvaltningsorganisationerna. På så vis säkerställs att vårt hållbarhetsarbete når hela vägen ut i det dagliga arbetet.

Nedan följer Willhems mest väsentliga ämnen, företagsspecifika nyckeltal samt hur det kopplar samman med GRI Standards. Vidare presenteras Willhems bidrag till Globala målen.

Väsentliga frågor	Företagsspecifika nyckeltal	GRI Standards	Globala målen
PERSPEKTIV EKONOMI			
God och stabil totalavkastning	Totalavkastning om minst 5,5% och som årligen överträffar de privatägda bostadsbolagen i MSCI bostadsindex med minst 0,50 procentenheter.	Ekonomisk ställning.	
PERSPEKTIV KUND			
Nöjda kunder	Serviceindex > 85%, ingen ort under 80%.		 
Attraktiva boendemiljöer	Attraktivitetsindex > 80% i alla bostadsområden senast 2026.		 
Ökat miljöengagemang bland kunderna	Minska mängden restavfall med 3% per år. Individuell mätning och debitering i 50% av beståndet 2030.	Avfall 2020. Energi. Utsläpp.	  
PERSPEKTIV FASTIGHET			
Sunda funktionella bostäder	Bedöma material i nyproduktion, Willhemlyft och övriga renoveringar enligt Miljöbyggnad Silver senast 2026.	Vatten 2018. Energi. Utsläpp	 
Livscykelperspektiv	Andel rivningsmaterial till återbruk > 30% 2030. Återbrukat material används i 30% av alla projekt 2030.	Avfall 2020. Utsläpp	
PERSPEKTIV INTERNT			
Ansvarsfullt agerande	Noll fall av diskriminering och mobbning. Noll fall av korruption. Kontroll utifrån självutvärderingsdokument: 100% av nya leverantörer som omfattas av självutvärdering.	Antikorruption. Leverantörsbedömning miljö. Social leverantörsutvärdering.	 
Engagerade medarbetare	MMI > 8,0.	Hälsa och säkerhet 2018. Anställningsförhållande. Träning och utbildning. Mångfald. Icke-diskriminering.	
PERSPEKTIV OMVÄRLD			
Minskade utsläpp av växthusgaser	Nettonoll växthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 år 2030. Halvera utsläpp i scope 3 till år 2030 jämfört med 2018.	Energi. Utsläpp.	 
Aktiv part i lokalsamhällen	Positiv utveckling i våra stora bostadsområden, dvs andel arbetslösa minskar, andel gymnasiebehöriga ökar, medelinkomst/köpkraft ökar.	Lokalsamhället.	  

HÅLLBARHETSNOTER

Hantering och utfall

På följande sidor beskrivs hantering och uppföljning av de identifierade väsentliga frågorna med koppling till GRI Standards och relaterade kvantitativa och kvalitativa nyckeltal.

EKONOMISKT RESULTAT

GRI 201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt resultat

Willhems övergripande mål är att ha en långsiktigt god och stabil avkastning som bygger på hållbart värdeskapande, det vill säga att den inte skapas på bekostnad av biosfären eller samhället. På det sättet kan Willhem vara en långsiktig och seriös aktör gentemot kunder, leverantörer och anställda och samtidigt möta ägarens förväntningar på avkastning.

Bolaget ska drivas professionellt och kostnadseffektivt för att uppnå en finansiell styrka. Det skapar förutsättningar för värdeskapande investeringar som tillsammans med aktiv planering av fastighetsbeståndet nyttjas för att maximera totalavkastningen.

Bolaget ska uppfattas som en attraktiv affärspartner och låntagare för att kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor. Det uppnås genom att ha en stark rating och en bred investerarbas på kapitalmarknaden. Grön finansiering ska användas för investeringar i nyproduktion och projekt i befintliga fastigheter.

Willhem har ett grönt ramverk för finansiering av miljöcertifierade byggnader, byggnader anpassade för att nå Willhems mål om en låg energianvändning samt initiativ inom förnybar energi, hållbara transportlösningar och avfallshantering. Ramverket är baserat på Green Bond Principles 2021 och har granskats av det oberoende CICERO Shades of Green. CICERO har givit ramverket klassificeringen CICERO Medium Green och bolagets styrning och transparens har graderats som Excellent.

	2021	2022
Direkt tillskapat ekonomiskt värde		
Intäkter	2 491	2 664
Värdeförändringar	8 324	739
Summa direkt tillskapat värde	10 815	3 403
Fördelat ekonomiskt värde		
Löner och ersättningar	-142	-146
Långivare	-551	-575
Leverantör	-847	-867
Utdelning	-501	-501
Skatter och avgälder	-1 994	-499
Återförs i verksamheten	-6 780	-815
Summa fördelat värde	-10 815	-3 403

ANTIKORRUPTION

205-1 Verksamheter som analyserats utifrån risk för korruption

205-2 Information och utbildning i policyer och rutiner mot korruption

205-3 Bekräftade fall av korruption och hantering av dessa

Willhem bedriver ett systematiskt arbete för att förebygga korruption och andra oegentligheter. Vi arbetar aktivt med verksamhetens risker och det finns etablerade processer samt uppföljning för att förebygga korruption i hela organisationen.

Korrupt beteende kan uppstå överallt men det finns två särskilda områden inom Willhem där risken för korruption bedöms vara högre. Det första är inom området uthyrning där Willhem erbjuder en attraktiv produkt. För att arbeta proaktivt med denna risk har Willhem tydliga rutiner för uthyrning. Bolagets uthyrningspolicy reglerar hur uthyrning av bostäder går till. I policyn beskrivs bland annat hur urval och kösystem går till, vilka krav som ställs på hyresgästen samt vad hyresgästen kan förvänta sig av Willhem. Löpande utbildningar och övningar ökar medvetenhet och kunskap internt avseende uthyrningsprocessen.

Det andra riskområdet är i affärsrelationer som återfinns i leverantörsledet, vid upphandling, tilldelning av kontrakt, inköp och hos underleverantörer till bolagets leverantörer. Arbetet mot korruption styrs av gällande lagar, regler, policyer och uppförandekoden som samtliga medarbetare tagit del av. Willhem har också en uppförande-

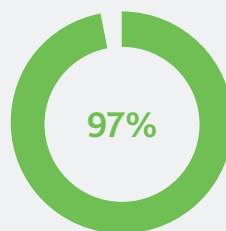
kod för leverantörer och entreprenörer, där krav bland annat ställs på att de ska följa FN Global Compacts tio principer rörande mänskliga rättigheter, arbets- och anställningsförhållanden, miljö och anti-korruption. Alla nya leverantörer som bolaget tecknar avtal med ska ta del av uppförandekoden och fylla i en självutvärdering.

Willhems uppförandekoder beskriver bolagets nolltolerans mot korrupt beteende och gäller för samtliga medarbetare och leverantörer. Det finns regler för vad som kan ses som en muta, tydliga processer och rutiner samt policyer och riktlinjer som ska följas. Varje år anordnar Compliance manager en obligatorisk utbildning för alla medarbetare inom ansvarstagande. Vid misstanke om oegentligheter finns även en visselblåstjänst där det anonymt går att rapportera ärenden.

Alla anställda genomgår regelbundet utbildningar i ansvarstagande och tar del av etiska dilemman vilket ger kunskap om hur man kan agera för att skydda sig själv och Willhem mot korruption. Den senaste utbildningen anordnades under 2022 och 97 procent av medarbetarna inklusive ledningsgrupp deltog.

Under året har inga bekräftade fall av korruption inträffat.

Antal anställda som genomfört utbildningen



MÅL
Noll fall av korruption

UTFALL
0

HÅLLBARHETSNOTER

ENERGI

302-1 Energianvändning inom organisationen

302-3 Energiintensitet

302-4 Reducering av energianvändning

Energianvändningen utgör Willhems största miljöpåverkan och är en viktig och prioriterad fråga. I Willhems strategi ingår att energieffektivera byggnader, använda förnybar energi samt att föra en aktiv dialog med energileverantörer för att alltid hitta de bästa möjliga lösningarna.

Den svenska och europeiska energimarknaden är i förändring och detta påverkar Willhems verksamhet. Omställning till elektrifiering av bland annat fordonsflottan tillsammans med omställning av både svensk och europeisk elproduktion ställer krav på både konsumtionsmönster och distribution.

En förändring mot mer effektbaserade affärsmodeller, speciellt för fjärrvärme, är att vänta för att styra användandet och balansera uttaget över dygnet. Detta påverkar exempelvis nyttjande av el-baserad uppvärmning i form av värmepumpar. Lokal elproduktion kombinerat med energilagring kan delvis hjälpa till att balansera uttaget.

MÅL

Fram till 2030 har Willhem som mål att halvera sin energianvändning från det att bolaget bildades. Detta motsvarar 92 kWh per kvadratmeter och målet är i paritet med kraven för nyproduktion idag. Under 2022 har ett nytt långsiktighet mål antagits på 72 kWh/kvm Atemp.

UTFALL

128 kWh/kvm
101 kWh/kvm Atemp

Lokal energiproduktion avser primärt installation av solceller vilket redan idag sker löpande hos Willhem. Energilagring avser att lagra energi, el eller värme, för att vid en senare tidpunkt ta ut den och tillföra fastigheten. Energilagring av el är idag i huvudsak ett sätt att kunna jämna ut kortare effekttoppar och därmed minska effektbaserade kostnader eller undvika överbelastning av fastighetens anslutning. Utvecklingen av system som använder vätgas är ett exempel på innovation för både lokal produktion och energilagring.

Energifrågan är kopplad till driften av fastigheterna och energianvändning inom Willhem består främst av köpt energi i form av fjärrvärme och el. Även icke-förnybar naturgas används för uppvärmning i en fastighet. Energin används främst till uppvärmning och beredning av tappvarmvatten, men även till ventilationsfläktar, belysning i allmänna utrymmen och utomhus, tvättutrustning samt i vissa fall hushållsel i fastigheter där hushållselen ingår i hyran, vilket främst gäller studentlägenheter.

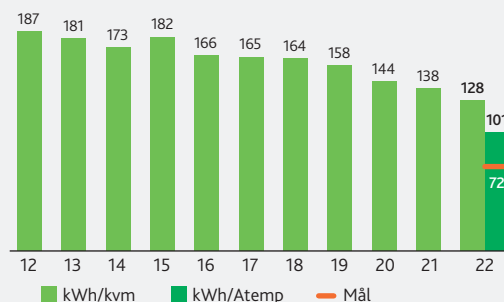
Genom olika typer av projekt som Willhem genomför kan bolaget energieffektivera och på så sätt utveckla fastigheterna samtidigt som negativ påverkan på miljö och klimat minskas. Beräkningar avseende minskning av energiförbrukning görs i projektplaner. Utöver det sätts

årliga mål för minskning, och redovisas i hållbarhetsrapporten. Willhem har en tydlig process för uppföljning av energianvändningen. Först sker en kontroll på lokal nivå sedan på central nivå och utifrån det görs en sammanställning och analys som rapporteras till ledningsgruppen varje månad. Optimering av energianvändning utgör en stor del av bolagets fastighetsutveckling. Varje fastighet har ett eget energimål grundat på tidigare energianvändning, planerade projekt samt identifierad möjlig optimering av energianvändning.

Den största delen av Willhems energiförbrukning har bolaget själva en stor rådgivning över men inte obetydliga delar baseras på kundernas beteende. Vissa delar kan påverkas med ekonomiska incitament såsom IMD (individuellt mätning och debitering) för vatten och el eller debitering av tvätttider medan annat snarare handlar om att förändra beteenden genom information, investeringar eller olika samarbeten. Det kan handla om att hushålla med vatten, både varmt och kallt, hur man nyttjar tvättstugan, hur man transporterar sig själv och sin familj eller att erbjuda fördelaktiga gröna elavtal.

Willhem har tagit fram ett kunderbudande om att teckna förnybar el för att även försöka underlätta för hyresgästerna att enklare göra hållbara val. Under 2022 tecknade 299 kunder förnybar el genom bolaget.

Energiintensitet GRI 302-3



Diagrammet avser köpt fastighetsenergi fördelat på bruttoarea. Energianvändningen är normalårskorrigerad och inkluderar samtliga energislag. Nya fastigheter tas med i statistiken första hela kalenderåret och när 12 månaders statistik finns. Energianvändningen har minskat 7 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror på genomförda energiprojekt samt på optimeringsarbete och resterande avser förvärv som bidragit positivt. Under 2022 har ett nytt långsiktigt mål antagits på 72 kWh/Atemp och utfallet uppgick till 101 kWh/Atemp.

HÅLLBARHETSNOTER

Faktisk förbrukning (MWh)

	2011	2021	2022
Fastighetsel	19 105	29 806	29 156
El till uppvärmning	2 140	11 452	14 615
Egenproducerad solex	0	2 108	3 004
Såld solex	0	-959	-1 285
Fjärrvärme	129 552	212 184	186 868
Olja	755	-	-
Naturgas	0	152	121
Summa	151 552	254 743	232 479

Normalårskorrigerad förbrukning (MWh)

	2011	2021	2022
Fastighetsel	19 105	29 806	29 156
El till uppvärmning	2 277	11 713	15 408
Egenproducerad solex	0	2 108	3 004
Såld solex	0	-959	-1 285
Fjärrvärme	137 232	215 500	200 354
Olja	846	-	-
Naturgas	0	158	133
Summa	159 460	258 326	246 770

Siffrorna som anges i tabellen avser uppmätt faktisk och normalårskorrigerad förbrukning för fastigheter som Willhem ägt under respektive år. Under året har arbete med att minska mängden köpt energi bedrivits, både i form av investeringar såsom fönsterbyte, vindsisolering, konvertering av energikälla och i form av förbättrad och optimerad drift av fastighetens system.

Beräknad minskning av genomförda projekt och optimeringsarbete uppgick till cirka 14 GWh el och fjärrvärme. De projekt som beräknats ge mest effekt är byte av värmepumpar, som står för cirka hälften av minskningen. På grund av förvärv under året har energianvändningen ökat med 1 GWh. Under året har projekt genomförts som har en förväntad energibesparing på totalt 25 GWh. Förändringen mellan åren inkluderar samtliga energislag.

Totalt producerad el har uppskattats utifrån såld el för 99 av Willhems 115 solcellsanläggningar.

Energianvändning transporter Förbrukning (MWh)

	Andel förnybart (%)	2022
Bensin	5,7	43
Diesel	25,7	468

Andel förnybart i fordonsbränsle hämtat från Energimyndigheten, Drivmedel 2021, sid 15.

Omräkningsfaktorer för bränslen

Bensin: 9 100 kWh/m³
Diesel: 9 800 kWh/m³

Källa: Energimyndigheten (2017) Värmevärden. Gällande transporter används bensin och diesel i service- och förmånsbilar. Det förekommer även laddbara bilar, dock saknas data på tillförd el.



HÅLLBARHETSNOTER

UTSLÄPP

305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)
305-2 Indirekta energirelaterade utsläpp av växthusgaser (Scope 2)
305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)
305-4 Intensitet avseende växthusgasutsläpp

Utsläpp av växthusgaser uppstår direkt eller indirekt i alla delar av verksamheten. Energi har identifierats som en stor utsläppskategori och den är sedan länge högt upp på dagordningen. En övergripande utmaning är att minska bolagets koldioxidutsläpp med bibehållen lönsamhet. Detta sker genom utveckling av fastigheter och medarbetare samt genom användning av nya tekniska innovationer för att sänka den totala energianvändningen.

Genom en aktiv dialog med leverantörer, inklusive energileverantörer, påverkar Willhem genom rollen som kravställare dem att minska sina utsläpp.

I anslutning till nybyggnation och ombyggnation ser Willhem stor utvecklingspotential i att framöver kunna kartlägga och styra utsläppen på ett mer klimatsmart sätt. Den nya lagstiftningen kopplad till klimatdeklarationer är ett redskap som kommer att underlätta processen. Från 2022 klimatdeklarerar samtliga nyproduktionsprojekt. På sikt kommer en liknande deklARATION utarbetas för Willhemlyft.

Resultatet i tabellen bredvid visar att utsläppen i scope 1 och 2 minskar, likaså utsläppen per kvadratmeter som också minskar. Minskningen beror på att arbetet med att energieffektivisera fastigheterna har fortsatt. I scope 3 ökar de indirekta utsläppen för främst nyproduktion både i egen regi och förvärvad nyproduktion. Det beror på en hög nyproduktionstakt och på fler förvärv av nyproduktion. Utsläppen på grund av Willhemlyft har minskat på grund av lägre produktions-takt. För kunders bilkörning har beräkningsmetoden för 2022 justerats jämfört med tidigare år. Till skillnad från tidigare års beräkningar används medelkörsträcka per biltyp i 2022 års klimatbokslut. Den justerade beräkningsmetoden utgör en stor del av årets minskning för denna post. För posten "Växthusgasutsläpp i scope 1-2 (kg CO₂e/kvm), marknadsbaserad" har en justering skett för 2018 jämfört med vad som redovisats tidigare. Detta har gjorts då det noterats att endast scope 2 ingick i tidigare post. Justeringen medför en ökning från 10,5 till 10,9.

Samtliga klimatberäkningar sammanställs av IVL Svenska Miljö-institutet AB (IVL) på uppdrag av Willhem.

Willhems direkta och indirekt utsläpp GRI 305-1, 305-2 & 305-3

Växthusgasutsläpp (ton CO ₂ e)	Kategori ¹⁾	2018	2021	2022
Scope 1				
Energi: Naturgas		414	31	25
Transporter: Tjänstefordon		222	123	104
Summa Scope 1		636	154	129
Scope 2				
Energi: Fjärrvärme		18 046	12 579	11 766
Energi: El (platsbaserad)		2 561	2 967	3 148
Energi: El (marknadsbaserad)		2	2	2
Summa Scope 2 (platsbaserad)		20 607	15 546	14 914
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)		18 048	12 581	11 768
Scope 3				
Energi: Indirekta energiutsläpp (platsbaserade)	3	2 380	1 686	1 872
Indirekta energiutsläpp (marknadsbaserade)	3	1 997	1 242	1 258
Transporter: Indirekta utsläpp från tjänstefordon	3	54	30	26
Tjänsteresor	6	31	19	27
Material: Nyproduktion i egen regi	2	2 068	751	2 026
Förvärvad nyproduktion	2	5 698	5 094	14 097
Renovering enligt Willhemlyftet	2	3 071	3 247	2 826
Övriga investerings- och underhållsprojekt	1	3 605	5 604	8 674
Kunder: Hushållsel (platsbaserad)	13	5 935	7 100	5 793
Restavfall	13	11 029	10 160	9 279
Bilkörning	13	29 931	28 095	25 080
Summa Scope 3 (platsbaserad)		63 802	61 787	69 700
Summa klimatpåverkan (platsbaserad)		85 045	77 487	84 743
Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad)		82 103	74 078	80 983

Utsläppsintensitet 305-4

Växthusgasutsläpp i scope 1-2 (kg CO ₂ e/kvm), marknadsbaserad	10,9	6,9	6,6
Växthusgasutsläpp i scope 1-2 (kg CO ₂ e/kvm), platsbaserad	12,3	8,5	8,2

1) Kategori inom scope 3 enligt GHG Protocol.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Willhem ska minimera sin påverkan på klimatet genom att begränsa utsläppen av växthusgaser.

MÅL

Nettonoll växthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 år 2030

Halvera utsläpp i scope 3 till år 2030 jämfört med 2018

UTFALL

–36%

ton CO₂e i scope 1 och 2 sedan basår 2018 (marknadsbaserad)

Läs mer på sidan 26 om hur Willhem vill minska sina utsläpp.

SBTI

Klimatmål godkända av Science Based Targets initiative

MÅL

Minska utsläpp i scope 1 och 2 med 50% till 2030 jämfört med 2018

UTFALL

–29%

ton CO₂e i scope 1 och 2 sedan basår 2018 (platsbaserad)

HÅLLBARHETSNOTER

Metodbeskrivning

Generell metod

Redovisningen följer GHG Protocol och omfattar samtliga växthusgaser, omvandlat till koldioxidequivalerter. Redovisningen omfattar 2018 eftersom detta är basår för Willhems mål enligt SBTi, samt de två senaste åren.

Energi: Naturgas

Förbränning av naturgas i egna pannor. Emissionsfaktor enligt *Miljöfaktaboken 2011*.

Transporter: Tjänstefordon

Tjänstefordon samt förmånsbilar. Direkta koldioxidutsläpp ("Tank to wheel") baserade på bränsleförbrukning. Uträknade med hjälp av Naturvårdsverkets *Beräkningsverktyg för transportutsläpp* (uppdaterad 2021).

Energi: Fjärrvärme

Köpt fjärrvärme. I dagsläget finns inga särskilda avtal varför platsbaserade utsläpp används genomgående. Emissionsfaktorer enligt *Fjärrvärmens lokala miljövärden* har använts. Värdena uppdateras årligen med ett halvt års fördröjning, vilket innebär att för 2022 års beräkningar har 2021 års emissionsvärden använts.

Energi: El

För inköpt el redovisas både marknadsbaserade och platsbaserade utsläpp. För platsbaserade utsläpp har emissionsfaktor för nordisk elmix från 2018 använts, där hänsyn tagits till import och export enligt *SMED 2021*. För marknadsbaserade utsläpp har EPD för vattenkraft använts, *Vattenfall 2021*.

Energi: 3.3 Indirekta energiutsläpp

Indirekta utsläpp kopplade till inköpt energi i form av naturgas, el och fjärrvärme. Emissionsfaktorer enligt *Miljöfaktaboken 2011*, *Fjärrvärmens lokala miljövärden* samt *SMED 2021*.

Transporter: 3.3 Indirekta utsläpp från tjänstefordon

Tjänstefordon samt förmånsbilar. Indirekta växthusgasutsläpp ("Well to Tank") baserade på bränsleförbrukning. Uträknade med hjälp av Naturvårdsverkets *Beräkningsverktyg för transportutsläpp* (uppdaterad 2021).

Transport: 3.6 Tjänsteresor

Tjänsteresor med tåg, flyg och privata bilar. Utsläpp för köpta resor tillhandahålls av resebokningsbolag. Utsläpp från resor med privata bilar baseras på körsträckor inhämtade från körjournaler. Antagande om hälften bensin, hälften diesel och räknas ut med hjälp av Naturvårdsverkets *Beräkningsverktyg för transportutsläpp* (uppdaterad 2021).

Byggnation: 3.2 Nyproduktion i egen regi

Baseras på antal under året inflyttade lägenheter som producerats i egen regi, dvs där Willhem är byggherre. Klimatpåverkan har beräknats med hjälp av teknikonsultföretaget Bengt Dahlgren och kompletterats med schablon för ej medtagna byggdelar framtaget av IVL. Omfattar alla byggdelar, inte enbart de som omfattas av klimatdeklaration.

Byggnation: 3.2 Förvärvat nyproduktion

Baseras på antal under året inflyttade lägenheter som producerats i förvärvat projekt. Emissionsfaktor enligt referensvärde framtaget av IVL 2021. Omfattar alla byggdelar, inte enbart de som omfattas av klimatdeklaration.

Byggnation: 3.2 Renovering enligt Willhemlyftet

Klimatberäkning av de ingående delarna i en standardrenovering enligt Willhemlyftet har genomförts av IVL för en genomsnittlig lägenhet. Klimatberäkningen är baserad på generiska data och har en täckningsgrad på cirka 80 procent av materialkostnaden av ingående material. Täckningsgraden används sedan för att uppskatta den totala klimatpåverkan från renoveringen. Resultatet från denna beräkning används som schablon för att beräkna klimatpåverkan från samtliga Willhemlyft som genomförts under året.

Byggnation: 3.1 Övriga investerings- och underhållsprojekt

Övriga projekt avser investeringar i fastighetsutveckling (exklusive Willhemlyftet) samt underhåll i det befintliga beståndet. Utsläppen är schablonberäknade med hjälp av framräknat utsläpp per krona enligt Willhemlyftet. I huvudsak inköpta varor och tjänster, men det kan ingå delar som är värdehöjande (dvs borde tillhöra 3.2 Kaptialvaror).

Kunder: 3.13 Hushållsel

Baseras på inhämtad statistik om hushållsel på byggnadsnivå för 2022 som har kunnat erhållas för 41 procent av beståndet. Emissionsfaktor för nordisk elmix från 2018 har använts där hänsyn tagits till import och export enligt *SMED 2021*.

Kunder: 3.13 Restavfall

Baseras på inhämtad statistik om restavfall och justeras med hjälp av täckningsgrad för erhållna data. Emissionsfaktor enligt *Miljöfaktaboken 2011* (hushållsavfall där matavfallet sorteras ut).

Kunder: 3.13 Bilkörning

Schablonberäkning baserad på bilnehav fördelad på drivmedelstyp registrerade på folkbokförda i Willhems fastigheter. Använt medelkörsträckor enligt Trafikanalys Körsträckor 2021. Klimatberäkningar ("Well to Wheel") med hjälp av Naturvårdsverkets *Beräkningsverktyg för transportutsläpp* (uppdaterad 2021).

Utsläppsintensitet

Intensitetsmättet avser scope 1 och scope 2, med normalårskorrigerad energi till uppvärmning. Area avser area per den siste december respektive år. Gäller både för marknadsbaserad och platsbaserad metod.

HÅLLBARHETSNOTER

AVFALL

306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan
306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan
306-3 Uppkommet avfall

Avfall är en viktig fråga som påverkar vardagen för både kunder och medarbetare, samtidigt som det är viktigt ur ett resurshushållningsperspektiv. Kundernas avfall har identifierats som den del av värdekedjan där avfall är mest relevant att följa upp och begränsa. Utöver kundernas avfall uppstår avfall även när det byggs nytt och renoveras samt i viss utsträckning på Willhems egna kontor.

I nyproduktion och vid renovering samt vissa större reparationer ansvarar anlitade byggtreprenörer för avfallet som uppkommer. I egna nyproduktionsprojekt ställs krav på sortering av material. På sikt är förhoppningen att kunna följa upp även dessa avfallsmängder. Inom den egna verksamheten uppstår kontorsavfall och avfall från mindre reparationer. Avfallet sorteras så långt som möjligt.

En del av Willhems hållbarhetsstrategi är att underlätta för kunder att göra hållbara val som att underlätta sortering av matavfall, förpackningar och tidningar. Under året har Willhem påbörjat ett pilotprojekt för att närmare studera kundernas beteende för att lättare kunna underlätta för kunderna i avfallsfrågan.

Willhem bevakar löpande de lokala förutsättningarna för att främja kundernas möjligheter att i så hög utsträckning som möjligt återvinna sitt avfall samtidigt som en trevlig miljö för kunderna och en god arbetsmiljö för medarbetarna säkerställs. Bolaget har ett koncept för hur avfallsutrymmen ska utformas, avseende optimal placering av kärl med mera.

Statistik över kundernas avfall som hämtats i bolagets fastigheter efterfrågas årligen från avfallsoperatörerna. Det utgör ett underlag för uppföljning och redovisnings samt för att identifiera områden med förbättringspotential.

Det finns idag utmaningar kopplat till både tillgänglighet och kvalitet på denna data. Exempelvis är det relativt få operatörer som väger avfallet, istället anges endast kärlstorlek och antal tömningar. Vissa leverantörer har inte heller möjlighet att leverera statistik. I de fall som avfallet inte vägs används Avfall i Sveriges omräkningsfaktorer och ett antagande om 100 procent fyllnadsgrad i kärlen. Willhem redovisar tillgängliga data för 2020, 2021 och 2022.

Den data som presenteras täcker ungefär 95 procent av avfallskostnaderna per 2022. Under året har mängden restavfall per kvm, justerad för datatäckningsgrad, minskat med 15 procent. Arean avser bruttoarea per 2022-12-31.

Avfall per fraktion GRI 306

Avfallsmängd (ton)	2020	2021	2022
Restavfall	15 381	13 433	12 903
Matavfall	1 824	3 204	1 621
Materialåtervinning	3 742	3 739	3 421
Farligt avfall	28	7	28
Övrigt	-	-	6
Summa	20 975	20 383	17 978
Datatäckningsgrad, %	93	90	95
Andel vägt avfall, %	31	34	40
Restavfall, kg per kvm	8,9	7,9	6,7

MÅL

Willhem ska stimulera och möjliggöra ett miljömässigt hållbart beteende bland kunder. Målet är att mängden restavfall kg per kvm ska minska 3% per år.

UTFALL

-15%

VATTEN

303-1 Hantering av vatten som resurs
303-3 Vattenanvändning

Willhem betraktar vatten som en begränsad resurs och arbetar därför aktivt för att möjliggöra minskad vattenanvändning. Willhem verkar i områden där det generellt inte råder hög risk för begränsade vattenresurser, däremot kan det lokalt uppstå brist på vatten i särskilda situationer, till exempel långvarig torka. Vid sådana situationer följs råden från lokala myndigheter.

Willhem har en tydlig process för uppföljning av vattenanvändningen. Först sker en kontroll på lokal nivå, sedan på central nivå och utifrån det görs en sammanställning och analys. Vatten som används i fastigheterna följs upp genom automatiska eller manuella avläsningar av de lokala vattenverkens mätare. Främst används vattnet i kundernas lägenheter, men också i gemensamma tvättstugor, till städ och omvårdnad av husen. Willhems byggnader är alla anslutna till de kommunala vattennäten och avloppssystemen.

I flera nya fastigheter används individuell mätning av varm- och kallvatten. Kunden betalar för vattenförbrukningen, vilket ger möjlighet att påverka både användning och kostnad. Där det är lämpligt genomförs byte till snålspolande armaturer. Willhem har en etablerad process för att kunna identifiera avvikelser så tidigt som möjligt. Processen är likvärdig med den som beskrivs under energi på sidan 123.

I tabellen redovisas vattenkonsumtion och vattenintensitet uttryckt i kubikmeter per kvadratmeter BOA+LOA. Vattenintensiteten avser fastigheter som är ägda hela året.

Vattenanvändning GRI 303-3

	2020	2021	2022
Vattenkonsumtion (miljoner m ³)	2,98	3,05	2,93
Vattenintensitet (m ³ /kvm)	1,65	1,61	1,54

HÅLLBARHETSNOTER

BEDÖMNING AV LEVERANTÖRERS MILJÖ- OCH SOCIALA ARBETE

308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier
414-1 Andel nya leverantörer som utvärderas avseende mänskliga rättigheter

Willhem har cirka 2 650 leverantörer. De inköp som görs avser främst förbrukning (el, värme, vatten och avfall), skötsel (utemiljö, städ, service, besiktning), entreprenörer för reparation, underhåll och byggprojekt i befintliga fastigheter samt entreprenörer för nyproduktion.

Willhem har en inköpsprocess och ett antal styrande dokument som reglerar hur verksamheten hanterar inköp och upphandlingar såsom inköbspolicy, besluts- och attestordning, uppförandekod för leverantörer och entreprenörer samt policy för hållbar utveckling. Vidare följer Willhem FN Globals Compacts tio principer.

Willhem har implementerat en självutvärdering för leverantörer och entreprenörer som baseras på bolagets uppförandekod. Den behandlar affärsetik, arbetsvillkor, arbetsmiljö och säkerhet, mänskliga rättigheter samt miljöfrågor. En riskbedömning har genomförts för att identifiera leverantörskategorier som anses ha hög risk och därmed även ska komplettera självutvärderingsdokumentet. Vid ramavtalsupphandlingar inom dessa riskfyllda leverantörskategorier, eller vid upphandlingar som överskrider 1 Mkr ska leverantörer genomföra en självutvärdering i anbudsskedet. Riskkategorier omfattar byggrelaterade tjänster, lokalvård och utemiljöskötsel.

Vidare ser Willhem över möjligheterna att genomföra utökade leverantörskontroller, såsom skrivbordskontroller eller revisioner med platskontroll för att proaktivt arbeta med leverantörsrisk. Uppföljning av leverantörer sker lokalt och för att ytterligare förstärka arbetet finns även ett antal centralt styrda kontroller som görs på löpande basis.

En ny typ av leverantörskontroll har påbörjats där Willhem granskar och kontrollerar alla befintliga och nya leverantörer gentemot sanktionsdatabaser, ogynnsam media, statligt ägande och PEP-profiler. Detta görs i syfte att få en tydlig bild av potentiell tredjepartsrisk samt aktivt minimera vår riskexponering genom att fatta ett informerat beslut avseende leverantör.

Misstankar om allvarliga oegentligheter kopplade till bland annat arbetsmiljö eller brott mot mänskliga rättigheter kan rapporteras anonymt via Willhems visseblåstjänst. Under året har inga bekräftade fall inträffat.

Enligt bolagets inköpsprocess ska nya leverantörer godkänna att efterleva uppförandekoden för leverantörer och entreprenörer samt policyn för hållbar utveckling, vilket oftast görs redan i anbudsskedet.

Av årets nya leverantörer omfattades 46 stycken av kravet på att genomföra självutvärdering. Av dessa har 38, dvs 83 procent, genomfört självutvärderingen.

Majoriteten av alla inköp görs hos svenska leverantörer och för det fall avtal ingås med utländska leverantörer görs en särskild leverantörskontroll av extern part å Willhems vägnar. Idag finns 1 direkt avtal med utländsk aktör.

Under året har ingen negativ social påverkan från leverantörer uppdagats.

Bedömning av leverantörers miljö- och sociala arbetet

	2022
Antal leverantörer	2 647
Antal nya tecknade leverantörsavtal	106
Antal nya leverantörer som omfattas av självutvärdering	46
Antal leverantörer som genomfört självutvärdering	38
Andel leverantörer som genomfört självutvärdering av de som omfattas	83%
Andel leverantörer som genomfört självutvärdering av alla nya leverantörer	36%

MÅL

100% av nya leverantörer som omfattas av självutvärdering

UTFALL

83%

ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN

401-1 Personalomsättning

Willhems mål är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen. Företagskulturen, ledarskapet och arbetsmiljön bygger förutsättningar för att vara en attraktiv arbetsgivare enligt strategin Attrahera, Utveckla, Behålla. Personalomsättningen är en indikator på om bolaget bedöms som attraktivt från anställda.

En bra och tydlig introduktion, en kultur som bygger på delaktighet och ledarskap som snabbt tar tag i frågor är några av grundbultarna till en bra arbetsmiljö.

Arbetsmiljön ska vara hälsosam och fri från diskriminering och mobbing. Organisationen ska drivas utifrån ett tydligt, öppet, prestigelöst ledarskap och med hjälp av ett processororienterat arbetssätt. Genom delaktighet och engagemang skapas arbetsförhållanden där människor kan växa och utvecklas.

Willhem följer upp personalomsättningen varje kvartal. Resultatet bryts ner på region samt yrkesgrupp och detta analyseras och sammanställs tillsammans med Willhems pulsmätningar. Under 2022 ökade personalomsättningen, vilket kan härledas till några orter och avdelningar. Analys och handlingsplaner tas fram för att minska omsättningen.

Personalomsättning GRI 401-1

	2021		2022	
	Nyanställda	Slutat	Nyanställda	Slutat
Män	32	23	39	33
Kvinnor	18	19	35	31
Summa	50	42	74	64
-29	12	6	19	19
30-49	32	23	47	34
50-	6	13	8	11
Totalt	50	42	74	64

HÅLLBARHETSNOTER

UTBILDNING

404-1 Träning och utbildningstimmar för anställda

404-2 Program för kompetensutveckling

404-3 Andel av medarbetarna som regelbundet genomgår resultat- och karriärutvecklingssamtal

Ständig utveckling är central inom Willhem. Bolaget utvecklas hela tiden, vilket gör att kompetensutveckling för alla anställda är viktigt. Att skapa förutsättningar för medarbetarna att växa i sina roller, utvecklas och ta nästa steg i karriären är en central fråga för bolaget. Genom delaktighet och engagemang vill Willhem skapa arbetsförhållanden där människor kan växa och utvecklas.

Willhemakademin är det interna utbildnings- och träningsforumet. Inom ramen för den arbetas det med kompetenshöjning inom sakkunskap, processer, rutiner och ledarskap utifrån Willhems varumärke och värdegrund. I Willhemakademin ingår även introduktion och andra koncernövergripande utbildningar.

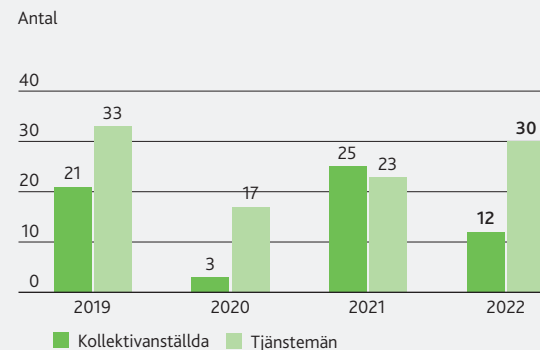
En gång i kvartalet ser styrgruppen över och analyserar Willhemakademin utbildningsutbud. Vidare genomförs en utvärdering efter varje genomförd utbildning som även analyseras av styrgruppen vid dess möten.

Under 2022 var antalet utbildningstimmar per anställd 25. Genomförda utbildningar har bland annat omfattat ledarprogram för fastighetschefer och för nya chefer, besiktningsutbildning för förvaltningsassistenter och bovärdar, mediaträning för utvalda, hot och våld, ansvarstagande, informationssäkerhet för alla anställda och arbetsmiljöutbildning för alla chefer.

Genom kollektivavtalet är Willhem kopplat till Trygghetsrådet Fastigo och Trygghetsfonden Fastigo- LO som träder ikraft vid uppsägning på grund av arbetsbrist, samt vissa fall av personliga skäl eller ohälsa. Det finns även möjlighet till omställningsprogram.

Samtliga medarbetare ska ha årliga medarbetarsamtal och avstämningsmöten månadsvis med närmaste chef. I medarbetarsamtalen ingår vidareutveckling och möjlig karriärutveckling samt utvärdering av prestation. Willhem särredovisar inte medarbetarsamtal beroende på yrkeskategori eller kön.

Genomsnittligt antal utbildningstimmar fördelat på yrkeskategori GRI 404-1



HÅLLBARHETSNOTER

HÄLSA OCH SÄKERHET

403-1 Arbetsmiljöledningssystem

403-2 Identifiering av faror, bedömning av risker och analys av olyckor

403-3 Hälso tjänster för arbetstagare

403-4 Samråd och medverkan för arbetstagare

403-5 Utbildning inom arbetsmiljöfrågor

403-6 Hälsofrämjande åtgärder

403-7 Motverkande och preventiva arbetsmiljöåtgärder relaterade till samverkanspartners

403-9 Arbetsrelaterade skador

Willhem har inget allmänt känt ledningssystem kopplat till arbetsmiljöfrågor idag utan anpassar i stället processer och arbetssätt helt utifrån verksamheten. Arbetsmiljöuppgifter är delegerade till de som har personalansvar i organisationen.

Delegation sker efter det att chefen genomgått arbetsmiljöutbildning. Det systematiska arbetsmiljöarbetet sker via Willhems koncernövergripande arbetsmiljöråd, bestående av representanter från förvaltningsorganisationen, huvudkontoret, ledningen och skyddsombud.

Rådet möts en gång per kvartal. Lagstiftning och Willhems arbetsmiljöpolicy ligger till grund för hur arbetet bedrivs. Väsentlig information relaterad till hälsa och säkerhet kommuniceras vanligen genom chefsledet till anställda.

Fokus är att genom förebyggande arbete med riskanalys, ronderingar, friskvård och företagshälsovård skapa en säker arbetsmiljö för medarbetarna men även för kunderna. Willhems arbetsmiljöansvar omfattar även inhyrda konsulter. Sker arbetsolycka eller tillbud ska detta dock inrapporteras av den inhyrdes arbetsgivare. Willhem ansvarar för att säkerställa att rapporteringen har gjorts. Inga arbetsolyckor eller tillbud som berör konsulter har inträffat.

Willhem har en nollvision när det gäller arbetsrelaterade skador och olyckor, och arbetar strukturerat för att förhindra att de inträffar. Varje vecka genomförs ronderingar av allmänna utrymmen i alla fastigheter utifrån skötsel och underhåll. De faror som upptäcks åtgärdas av respektive områdeskontor. De lokala organisationerna genomför också årligen skyddsronder på kontoren och brandskyddsronder i fastigheterna. Vid förvärv eller försäljning av fastigheter och vid ombyggnationer av egna kontor görs riskanalyser gällande arbetsmiljö som en del av den aktuella processen. I det löpande arbetsmiljöarbetet informeras anställda om hur de ska agera om en farlig situation uppstår, exempelvis genom att avbryta pågående arbete.

Willhem har ett nära samarbete med företagshälsovården kring rehabilitering och förebyggande hälsa. Alla anställda har ett friskvårdsbidrag på 5 000 kronor per år och tillsvidareanställda erbjuds en förmånlig sjukvårdsförsäkring, i linje med ambitionen att stärka medarbetarnas hälsa och välmående.

Det huvudsakliga förebyggande arbetet sker genom årliga skyddsronder på kontoren samt den löpande ronderingen som sker veckovis i fastigheterna. Dessutom genomför arbetsmiljörådet löpande riskanalyser för att förebygga arbetsmiljörisker, och följer löpande upp psykosocial arbetsmiljö genom pulsmätningar.

De arbetsskador/arbetsolyckor som inträffar rapporteras in till Försäkringskassan/Arbetsmiljöverket och varje chef ansvarar för att uppföra en åtgärdsplan för att åtgärda olycksorsaken. Alla olyckor rapporteras också till arbetsmiljörådet.

Under året har 9 olyckor (12) skett som har följts upp och 3 tillbud (1) har rapporterats. De vanligast förekommande olyckorna inträffar inom förvaltningen och bland Willhems bovärdar. De huvudsakliga

riskerna omfattar arbete med verktyg, samt arbete som ska utföras exempelvis med hjälp av stegar. De huvudsakliga olyckorna är skador vid hantering av verktyg och fallolyckor på låg höjd.

För att stärka arbetsmiljön och förebygga risker har det genomförts utbildning kring hot och våld på samtliga orter. Willhem har också ett samarbete med Falck Security som erbjuder krisstöd samt annat typ av stöd om det skulle inträffa en situation med våld och hot.

Nyckeltalen kring övertid, sjukfrånvaro och personalomsättning följs upp kvartalsvis. Under 2022 har sjukfrånvaron ökat, uppföljning och åtgärdsplan tas fram både för kort- och långtidssjukfrånvaro. Den psykosociala arbetsmiljön följs upp genom veckovisa pulsmätningar. Där följs nyckeltal kopplat till stress och återhämtning. Alla chefer genomgår vartannat år utbildning i arbetsmiljö innehållande det systematiska arbetsmiljöarbetet, rehabiliteringsprocessen, arbetsskador och tillbud. Dessutom hålls återkommande HLR-utbildningar.

Arbetsrelaterade skador GRI 403-9	Antal 2021	Frekvens ¹ 2021	Antal 2022	Frekvens ¹ 2022
Antalet arbetsrelaterade skador	12	25,5	9	18,9
Antal olycksfall med sjukfrånvaro	5	10,6	4	8,4
Antalet dödsfall	–	0,0	–	0,0
Arbetstimmar	470 565	–	477 439	–

1. Frekvens anges per miljon arbetstimmar.

HÅLLBARHETSNOTER

MÅNGFALD OCH LIKA BEHANDLING

405-1 Mångfald i ledning och bland anställda

Mångfald och jämställdhet är av stor vikt i organisationen. Willhem har från start haft strategin att lära av andra. Det innebär att rekryteringar gärna görs från olika branscher men även från olika bakgrunder, både vad gäller nationalitet, kompetens och erfarenheter. Organisationens förmåga att ta vara på olikheter skapar framgång och det ses som helt naturligt med en jämn könsfördelning mellan kvinnor och män.

De senaste tre åren har Willhem genomfört en årlig kartläggning av mångfalden på bolaget med hjälp av anonymiserad data från Statistiska Centralbyrån. Målet är att ha en jämn könsfördelning bland chefer och att minst 25 procent av medarbetarna ska ha utländsk bakgrund.

Vidare genomför Willhem årligen en lönekartläggning för att säkerställa att det råder lika behandling.

Mångfald i ledning och bland anställda GRI 405-1

	Antal	Kvinnor	Män	Andel, %
Styrelse				
–29	–	–	–	–
30–49	1	–	1	20
50–	4	2	2	80
Ledning				
–29	–	–	–	–
30–49	2	1	1	20
50–	8	5	3	80
Anställda				
–29	43	21	22	14
30–49	173	80	93	58
50–	82	29	53	28

Bakgrund	Utfall 2020		Utfall 2021		Utfall 2022	
	Utländsk	Svensk	Utländsk	Svensk	Utländsk	Svensk
Chef	22%	78%	20%	80%	18%	82%
Ej chef	22%	78%	24%	76%	25%	75%
Totalt	22%	78%	23%	77%	24%	76%

Utfall oktober. Siffrorna är framtagna av SCB genom anonymiserad analys av de anställdas personnummer. Utländsk bakgrund definierar SCB som en medarbetare som antingen är född utomlands eller har föräldrar som båda är födda utomlands.

Anställda per anställningsform GRI 2-8

Information om anställningsform och sysselsättningsgrad hämtas från Willhems personalsystem och rapporteras i form av faktiskt antal anställda per 31 december 2022. För ytterligare information, exempelvis om medelantal anställda, se not 8 Anställda och personalkostnader.

	Antal	Kvinnor	Män
Tillsvidare	286	120	166
Visstid	12	10	2
Heltid	290	126	164
Deltid	8	4	4
Timanställda	36	21	15

Andel anställda som omfattas av kollektivavtal GRI 2-30

Samtliga Willhems anställda omfattas av det kollektivavtal bolaget har med Fastigo. För tjänstemännen sluter Fastigo avtal med Unionen, Ledarna och Akademikerförbunden, och för kollektivanställda med Fastighetsanställdas förbund.

ICKE DISKRIMINERING

406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder

Willhem har nolltolerans mot all form av diskriminering. Det ska inte heller förekomma diskriminering i Willhems affärsrelationer. Detta är en viktig fråga för Willhem där bolaget har ett tydligt ställningstagande och riktlinjer.

För att förebygga och följa upp diskrimineringsfrågan har Willhem veckovisa pulsmätningar där det återkommande ställs frågor kring upplevelser om diskriminering, trakasserier, mobbning och kränkning. Om det förekommer signaler på någon form av missförhållande ställs djupare frågor till den individ som signalerat.

I många fall vill den som signalerar om särskiljande behandling inte gå vidare med ärendet, eller vill fortsatt vara anonym. Detta gör det svårt för organisationen att följa upp frågan i önskvärd utsträckning. Minsta signal om den typen av beteende är dock av stort värde och även om personen väljer att förbli anonym har Willhem etablerade processer för att lyfta frågan och påverka i den utsträckning det går.

För att även kunna fånga upp den här typen av frågor har Willhem en visselblåsartjänst där både interna som externa parter kan anmäla om de anser att de i affärsrelationer blivit utsatta eller uppmärksammat diskriminering, trakasserier, mobbning eller kränkande beteende.

MÅL

Noll fall av diskriminering och mobbning

UTFALL

0

HÅLLBARHETSNOTER

LOKALSAMHÄLLET

Egen upplysning: Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs

Som hyresvärd vill Willhem bidra till en positiv utveckling i de områden där bolaget verkar. Olika bostadsområden har olika behov av insatser. Därför görs riktade satsningar i de områden där behoven är störst. För Willhems mest utsatta områden finns även särskilda utvecklingsplaner framtagna. I många fall handlar det om att samverka med andra krafter i samhället för att tillsammans påverka utvecklingen.

Willhem upprättar sedan ett par år tillbaka separata utvecklingsplaner för bolagets stora bostadsområden. Det finns en strategisk poäng med att vara med och bidra till utvecklingen av bostadsområden, i synnerhet tillsammans med andra. Exempel på samarbeten där Willhem deltar aktivt sedan länge är BoBra-processen i Biskopsgården, Bergsjön 2021 och Fastighetsägarföreningen i Skäggetorp. Ett nytt större samarbete som påbörjades 2022 var Handslag för Biskopsgården, där Willhem deltar med andra ledande aktörer i Göteborg.

Willhem stöttar även aktivt barn och unga som bor i bolagets områden. Ett uppskattat initiativ är minibovårdar. De blir fler för varje år och sommarjobbar med att hålla rent och snyggt under handledning av ordinarie bovärdar. De goda effekterna är att ungdomarna får prova arbete i fastighetsbranschen, de har en meningsfull sysselsättning och kan förhoppningsvis känna ökad stolthet över sitt område.

Samarbetet med Mitt Livs Val är ett annat projekt där Willhem erbjudit mentorskap och arbete för nyanlända ungdomar i behov av att komma in på arbetsmarknaden. Willhem upplåter även lägenheter till sociala ändamål. Idag tilldelas cirka två procent av lägenheterna till kommuner och vårdgivare.

Om hållbarhetsrapporten

Detta är Willhems tionde hållbarhetsredovisning, och publicerades den 20 april 2023. Den beskriver koncernens hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2022 och omfattar hela bolaget och dess helägda dotterbolag. Föregående redovisning publicerades den 21 april 2022. Inga större förändringar i redovisningens omfattning har genomförts. Redovisningen är framtagna i enlighet med GRI Standards 2021 och Årsredovisningslagen, Kapitel 6. Hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av PwC.

Den lagstadgade hållbarhetsredovisningen lämnas av styrelsen och återfinns på sidorna 10–34 samt 116–132. Affärsmodellen beskrivs på sidan 10. Miljöfrågor beskrivs på sidorna 19–20, 25–26 och 123–127, sociala frågor på sidorna 22–24, 27, 117, 128–132, mänskliga rättigheter samt antikorrupption på sidorna 117, 122, 128 och 131. Hållbarhetsrisker för samtliga områden redovisas på sidorna 29–34. Ett fullständigt GRI-index finns på sidorna 134–136.



Revisors rapport över översiktlig granskning av Willhem AB:s (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Willhem AB (publ), organisationsnummer 556797-1295

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i Willhem AB (publ) att översiktligt granska Willhem AB:s (publ) hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 132 i detta dokument, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

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 sidan 134–136 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av GRI Standards 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 historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk

granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Willhem AB (publ) 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 RevR12 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 RevR12 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 kriterierna, 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.

Uttalande

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.

Göteborg den 20 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

GRI-INDEX

GRI-Index

Uttalande om användning: Willhem har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden 1 januari 2022 till 31 december 2022.

GRI 1 som använts: GRI 1: Foundation 2021.

		Avsteg			
GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring
GENERELLA UPPLYSNINGAR					
GRI 2: general disclosures 2021	2-1 Upplysningar om organisationen	3, 60			
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	59, 132			
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	132			
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	132			
	2-5 Externt bestyrkande	133			
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3, 37–38, 120, 128			
	2-7 Anställda	64–65, 131	Uppdelning per region redovisas inte	Ofullständig information	Redovisning görs ej per region
	2-8 Arbetare som inte är anställda		Arbetare som inte är anställda	Information saknas	Information ej tillgänglig
	2-9 Struktur och sammansättning avseende styrning	43–50			
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	43–50			
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	43–50			
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med överblick och hantering av påverkan	116			
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	116			
GRI 2: general disclosures 2021 forts.	2-14 Högsta styrande organets roll i processen för hållbarhetsredovisningen	116			
	2-15 Intressekonflikter	43–50, 74			
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	117			
	2-17 Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	43–50, 116–118			
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organet	43–50			
	2-19 Ersättningspolicy	45			
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	44–45			
	2-21 Årlig total ersättning	64–65	Uppgift om medianlön	Ofullständig information	Information om ersättning redovisas, dock ej i form av medianlön
GRI 2: general disclosures 2021	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5–6			
	2-23 Policyåtaganden	116–118			
	2-24 Förankring av policyåtaganden	116–118			
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	116–118			
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter	116–118			
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	117			
	2-28 Medlemskap	118			
	2-29 Metod för intressentengagemang	120			
	2-30 Kollektivavtal	131			

GRI-INDEX

			Avsteg		
GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring
VÄSENTLIGA ÄMNEN					
GRI 3: Material Topics 2021	3-1 Process för att identifiera väsentliga ämnen	120–121			
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	121			
Ekonomi					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	120–122			
GRI 201: Economic performance 2016	201-1 Direkt genererat och distribuerat ekonomiskt värde	122			
Antikorrupktion					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	117, 122			
	205-1 Verksamheter som analyserats utifrån risk för korruption	122			
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-2 Information och utbildning i policyer och rutiner mot korruption	122			
	GRI 205-3 Bekräftade fall av korruption och hantering av dessa.	122			
Energi					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	120–123			
GRI 302: Energy 2016	302-1 Energianvändning inom organisationen	123–124	Total bränslekonsumtion (förnybart och icke-förnybart), samt konsumtion och försäljning av kyla och ånga	Ofullständig information	Bränslekonsumtion rapporteras enbart för transporter, ingen kyla eller ånga konsumeras eller säljs
	302-3 Energiintensitet	123–124			
	302-4 Reducering av energianvändning	123–124, 126			
Vatten					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	120–127			
GRI 303: Water and effluents 2018	303-1 Hantering av vatten som resurs	127			
	303-3 Vattenanvändning	127			
Utsläpp					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	25–26, 117, 125–126			
GRI 305: Emissions 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	125–126	Utsläpp av biogen CO ₂ e	Information saknas	Information ej tillgänglig
	305-2 Indirekta energirelaterade utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	125–126			
	305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	125–126	Utsläpp av biogen CO ₂ e	Information saknas	Information ej tillgänglig
	305-4 Intensitet avseende växthusgasutsläpp	125–126			
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	125–126			
Avfall					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	120–121, 127			
	306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	127			
	306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	127			
GRI 306: Waste 2020	306-3 Genererat avfall	127			
Miljömässig utvärdering av leverantörer					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	128			
GRI 308:Supplier Environmental Assessment 2016	308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier	128			

GRI-INDEX

			Avsteg		
GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring
Anställning					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	22–24, 128			
GRI 401: Employment 2016	401-1 Nyanställda och personalomsättning	128			
Hälsa och säkerhet					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	22–23, 130			
GRI 403: Health and safety 2016	403-1 Arbetsmiljöledningssystem	130			
	403-2 Identifiering av faror, bedömning av risker och analys av olyckor	130			
	403-3 Hälsotjänster för arbetstagare	130			
	403-4 Samråd och medverkan för arbetstagare	130			
	403-5 Utbildning inom arbetsmiljöfrågor	130			
	403-6 Hälsotjänster för arbetstagare	130			
	403-7 Motverkande och preventiva arbetsmiljöåtgärder relaterade till samverkanspartners	130			
	403-9 Arbetsrelaterade skador	130			
Utbildning					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	24, 129			
GRI 404: Training and Education 2016	404-1 Träning och utbildningstimmar för anställda	129	Uppdelning på kön, samt uppdelning på hel- respektive deltidsanställda	Ej relevant	Uppföljning görs på kategorierna kollektivanställda respektive tjänstemän
	404-2 Program för kompetensutveckling	129			
	404-3 Andel av medarbetarna som regelbundet genomgår resultat- och karriärutvecklingssamtal	129			
Mångfald och lika möjligheter					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	24, 43, 117, 120, 131			
GRI 405:Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1 Mångfald i ledning och bland anställda	131			
Icke-diskriminering					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	121–122, 131			
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1 Fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder	131			
Lokalsamhällen					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	27, 132			
Egen upplysning	Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	132			
Social utvärdering av leverantörer					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	128			
GRI 414: Supplier Social Assessment 2016	414-1 Andel nya leverantörer som utvärderas avseende mänskliga rättigheter	128			

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2023

12 maj 2023

Delårsrapport januari–juni 2023

24 augusti 2023

Delårsrapport januari–september 2023

24 november 2023

Bokslutskommuniké 2023

20 februari 2024

På willhem.se finns samlad information om Willhems verksamhet, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat, MKR	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	2 664	2 491	2 374	2 256	2 152
Fastighetskostnader	–969	–947	–887	–888	–880
Driftnetto	1 695	1 544	1 487	1 368	1 272
Central administration	–95	–90	–82	–76	–79
Värdeförändring fastigheter	–1 072	7 654	2 677	2 620	2 021
Rörelseresultat	528	9 108	4 082	3 912	3 214
Finansnetto	–574	–551	–259	–460	–466
Värdeförändring finansiella instrument	1 811	670	–370	–350	–94
Resultat före skatt	1 764	9 227	3 453	3 102	2 654
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	59 886	56 560	46 347	40 075	36 265
Avkastning eget kapital, %	5,2	34,1	16,7	17,5	18,8
Totalavkastning, %	1,0	18,8	9,5	10,6	9,6
Överskottsgrad, %	63,6	62,0	62,6	60,6	59,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,8	98,8	98,9	98,7
Belåningsgrad, %	49,6	47,2	51,7	53,2	56,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,4	3,2	3,2	2,9
Antal lägenheter	28 451	27 134	26 625	25 783	25 992
Energianvändning, kWh/kvm	128	138	144	158	165



Bergsjön 12:3, Göteborg

Produktion: Willhem i samarbete med www.solberg.se

Foto: Dennis Johansson, Anna Hult, Göran Assner, Erik Hansen, Joakim Bjelm, Eleonore Örtlund Modigh, Simon Nilsson, Sofia Sabel, Paul Mac Innes, Jonatan Fernström, Majvi Johansson, Victor Bisgaard.

Kontakt: Heidi Bladh, ekonomidirektör, 031-788 70 00, heidi.bladh@willhem.se

www.willhem.se

