



ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

**Våra fastigheter.  
Kundens hem.**



|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| <b>Inledning</b>                      |     |
| Kort om Willhem                       | 3   |
| Året i korthet                        | 4   |
| Vd-ord                                | 5   |
| <b>Affärsmodell &amp; Fastigheter</b> |     |
| Vår värdekedja                        | 7   |
| Trender & drivkrafter                 | 8   |
| Här finns Willhem                     | 9   |
| <b>Strategi &amp; styrning</b>        |     |
| Långsiktigt värdeskapande             | 11  |
| Ekonomi                               | 12  |
| Kund                                  | 14  |
| Fastighet                             | 17  |
| Medarbetare                           | 20  |
| Omvärld                               | 23  |
| Riskhantering                         | 26  |
| <b>Bolagsstyrning</b>                 |     |
| Bolagsstyrningsrapport                | 30  |
| Styrelse                              | 34  |
| Ledning                               | 35  |
| <b>Finansiell rapportering</b>        |     |
| Förslag till vinstdisposition         | 37  |
| Koncernens räkningar                  | 38  |
| Koncernens noter                      | 44  |
| Moderbolagets räkningar               | 61  |
| Moderbolagets noter                   | 64  |
| Revisionsberättelse                   | 70  |
| Nyckeltal och definitioner            | 73  |
| <b>Hållbarhet</b>                     |     |
| Gröna obligationer                    | 76  |
| Hållbarhetsnoter                      | 81  |
| GRI-index                             | 102 |
| <b>Övrig information</b>              |     |
| Fastighetsförteckning                 | 106 |
| Rapporttillfällen                     | 123 |
| Flerårsöversikt                       | 123 |



**En värld med  
hyresbostäder där  
människor trivs och är  
stolta över sitt boende  
– alla vill hem.**

Förvaltningsberättelsen utgörs av sidorna 3–4, 7–8, 11–15, 17–18, 20–21, 23–24, 26–29, 37, 39, 41.  
De finansiella rapporterna utgörs av sidorna 36–72.  
Den lagstadgade hållbarhetsredovisningen utgörs av sidorna 11–29 och 81–99.

## Inledning

- > Kort om Willhem 3
- Året i korthet 4
- Vd-ord 5

## Affärsmodell & Fastigheter

## Strategi & styrning

## Bolagsstyrning

## Finansiell rapportering

## Hållbarhet

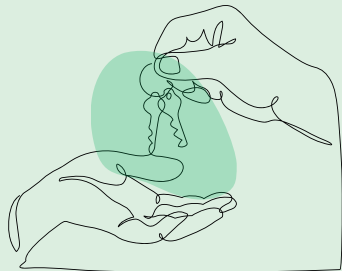
## Övrig information

# Kort om Willhem

Willhem, med huvudkontor i Göteborg, äger och förvaltar drygt 29 000 lägenheter 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.

Vi startade med ambitionen att tänka annorlunda. Vi ville ta intryck från andra branscher och utveckla ett modernt bostadsbolag utifrån behoven och förväntningarna hos kunder, samhälle och ägare. Resultatet är ett boende som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart och som därför skapar en långsiktigt trygg och god avkastning till Sveriges pensionärer och vår ägare Första AP-fonden.

**Vårt namn  
bygger  
på två ord.  
Vill och hem.**



Inledning

Kort om Willhem

> Året i korthet

Vd-ord

3

4

5

Affärsmodell & Fastigheter

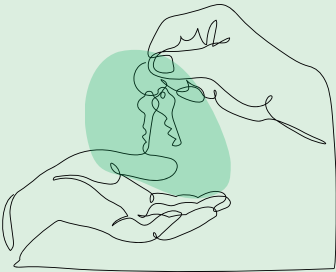
Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



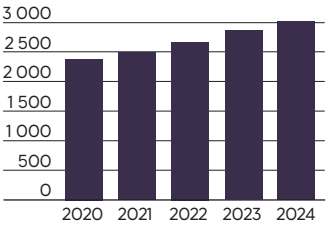
# Året i korthet

Året har präglats av det fortsatt utmanande ekonomiska läget med fokus på kostnadsstyrning, effektivisering av driften och intäkter. Samtidigt som vi har ökat vårt driftnetto har vi sett stabiliserade fastighetsvärden och fortsatt att investera i tillväxt.

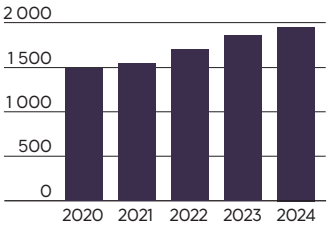
## Händelser & höjdpunkter

- Willhem konverterar lokal till bostäder och skapar 54 nya lägenheter i Västerås
- Tillväxt i Stockholm genom förvärv av 232 nyproducerade lägenheter i Haninge
- Tillträde av 250 lägenheter under produktion i Malmö
- Willhem behåller sin klassificering som Green Star i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)
- Standard & Poor's bekräftade kreditbetyget A- och justerade utsikterna till stabila
- Två ovillkorade aktieägartillskott från ägaren Första AP-fonden på 1,6 mdr under året

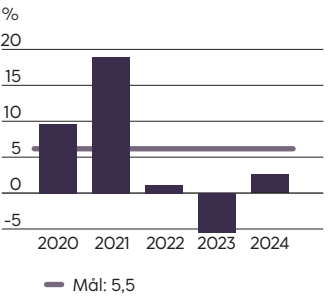
Hyresintäkter



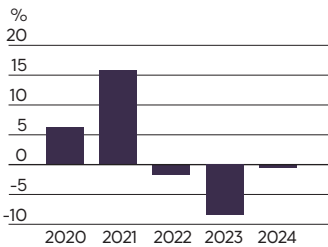
Driftnetto



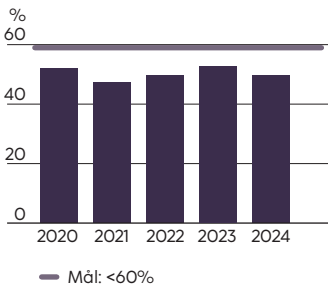
Totalavkastning



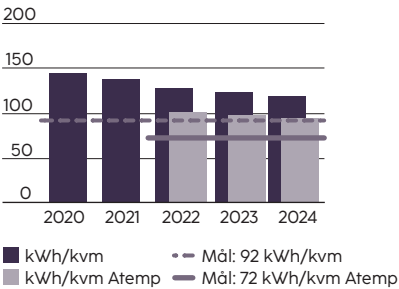
Värdeförändring fastigheter



Belåningsgrad



Energianvändning



**Inledning**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Kort om Willhem | 3 |
| Året i korthet  | 4 |
| > Vd-ord        | 5 |

**Affärsmodell & Fastigheter****Strategi & styrning****Bolagsstyrning****Finansiell rapportering****Hållbarhet****Övrig information**

# Årets förändringar har vässat våra förmågor

**2024 har på många sätt varit ett avvaktande år. Inflationen har förvisso kommit ner och Riksbanken har börjat sänka styrräntan, men den riktiga aktiviteten i ekonomin har ännu inte kommit i gång.**

På transaktionsmarknaden har affärerna varit få, även om bostadssegmentet var det segment som hade störst transaktionsvolym. En ökad aktivitet har dock kunnat skönjas mot slutet av året. Samtidigt finns det tydliga indikationer på att värderingarna närmats sig botten.

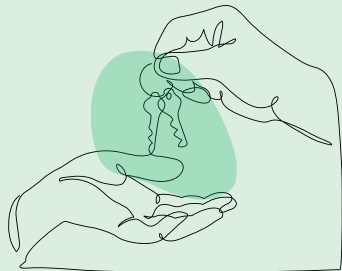
En viktig prioritering för Willhem under 2024 har varit att säkra vårt kreditbetyg A-. Standard & Poor's sänkte i september i fjol utsikterna till negativa, vilket föranledde två ovillkorade kapitaltillskott från vår ägare Första AP-fonden, varav ett under 2023, och ett ökat internt fokus på att effektivisera kärnverksamheten för att stärka vår lönsamhet. Mot slutet av året bekräftade också Standard & Poor's vårt kreditbetyg A- och höjde utsikterna till stabila.

Vårt driftnetto ökade med 5,1 procent till 1 955 Mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad på 64,8 procent. Det är ett resultat som vi har all anledning att vara väldigt stolta över för bakom det ligger mycket hårt arbetare från hela organisationen.

**Förändringar som vässat våra förmågor**

När tiderna bli tuffare och kostnaderna ökar samtidigt som värderingarna faller, tvingas man ompröva invanda arbetssätt och rutiner. Förändringarna som vi har genomfört har gjort att vi har kunnat sänka våra kostnader samtidigt som vi har stärkt vår förmåga att ge service till våra kunder och utveckla våra fastigheter. Till exempel kan kunderna nu i större utsträckning sköta sina

”En viktig prioritering för Willhem under 2024 har varit att säkra vårt kreditbetyg A-.



Inledning

|                 |   |
|-----------------|---|
| Kort om Willhem | 3 |
| Året i korthet  | 4 |
| > Vd-ord        | 5 |

Affärsmodell & Fastigheter

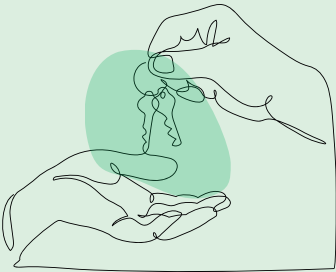
Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



VD-kommentar

ärenden digitalt med stöd från en central kundsupport. Det har frigjort tid för förvaltningsorganisationerna ute på orterna att jobba mer med våra fastigheter. Där har vi anställt driftingenjörer för att ta oss ännu längre i vårt energieffektiviseringsarbete. Vi har kommit långt redan, men jag är övertygad om att det fortfarande finns stor potential att hämta hem. För att leda arbetet med att utveckla våra fastigheter ytterligare har vi också anställt en fastighets- och förvaltningschef, Camilla Klint, som kommer att bli en del av ledningsgruppen.

Vi har även centraliserat vår uthyrning under en ny uthyrningschef, Johannes Öberg, och börjat använda plattformen HomeQ för att nå med våra lediga lägenheter ut till fler. Vi har under de senaste åren sett att vår vakansgrad har ökat, men vi avslutade 2024 med en riktigt stark nettouthyrning. Det visar att vi är på rätt väg med våra nya arbetssätt, vilket känns otroligt positivt inför 2025.

Att vi har lyckats öka vår lönsamhet har dämpat värdenedgången i våra fastigheter. Det gör att vi att vi nu står finansiellt starka, med bibehållet kreditbetyg, med kapacitet att investera när marknaderna nu förhoppningsvis återhämtar sig.

Vi har flera pågående projekt som kommer att bli klara för inflyttning under 2025 och har fortsatt att jobba med vår portfölj av byggrätter. I september gjorde vi även ett förvärv av 232 nybyggda lägenheter i den nya stadsdelen Vega i Haninge.

En förutsättning för många av de förändringarna som vi har gjort har varit vårt digitaliseringsarbete. Under året tog vi det formella beslutet att byta affärssystem till Microsoft Dynamics efter att ha gjort ett grundligt förarbete. När systemet har implementerats under 2025 kommer vi att kunna öka servicegraden mot våra kunder ännu mer samtidigt som vi frigör tid genom att i högre grad automatisera processflöden.

Trygga områden är mer attraktiva

Vi har även fortsatt att utveckla vårt arbete med social hållbarhet genom att samla kompetenser från hela organisationen i en matrisorganisation där syftet är att dela erfarenheter och kunskap kring dessa frågor och hur vi ska jobba. Trygghetsfrågorna är otroligt viktiga för de boende men också för våra medarbetare som arbetar i utsatta områden. Som hyresvärd har vi ett stort ansvar att bidra till ökad trygghet, vilket vi till exempel har gjort

med ordningsvakter i Fittja. I förlängningen är det viktigt rent ekonomiskt. Trygga områden är mer attraktiva, vilket gör att lägenheterna är lättare att hyra ut och också värderas högre. Vi har inlett förberedelsearbetet för CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och följer nu noga utvecklingen kring rapporteringsreglernas utformning och införande. Oavsett vad det landar i så kommer vi att fortsätta att prioritera hållbarhetsfrågorna då de är helt centrala för vår affär på både kort och lång sikt.

Stärkt organisation tar tillvara möjligheter

Vi har under de senaste årens tuffa yttre omständigheter gjort förändringar som både har lyft vår lönsamhet och stärkt vår förmåga som organisation. Vår öppna och prestigelösa medarbetarkultur har varit en förutsättning för det och jag är övertygad om att den under kommande år kommer att hjälpa oss att ta vara på de nya möjligheter som en bättre marknad och vårt eget digitaliseringsarbete för med sig. Spännande tider väntar!

Mariette HilmerSSon  
Verkställande Direktör



## Inledning

### Affärsmodell & Fastigheter

- > Vår värdekedja 7
- Trender & drivkrafter 8
- Här finns Willhem 9

### Strategi & styrning

### Bolagsstyrning

### Finansiell rapportering

### Hållbarhet

### Övrig information

# Vår värdekedja



## Utveckling

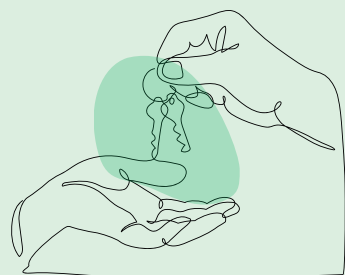
Willhem förvärvar, bygger och utvecklar bostadsfastigheter. Gemensamt för nyproduktion och renovering är sunda materialval, ordnad inköpsprocess och aktivt arbete för ett minskat klimatavtryck.

## Förvaltning

Willhem äger fastigheter på 13 utvalda tillväxtorter i Sverige. Förvaltningen sker långsiktigt och i egen regi. Den är också kundnära och har ett fokus på sunda funktionella bostäder.

## Boendemiljö

Willhem verkar för en positiv utveckling i våra bostadsområden för att skapa attraktiva boendemiljöer. Det sker både via egna initiativ och genom samverkan med andra aktörer.



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Vår värdekedja          | 7 |
| > Trender & drivkrafter | 8 |
| Här finns Willhem       | 9 |

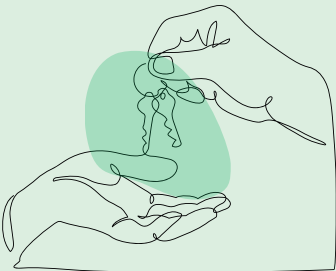
Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



# Trender & drivkrafter

## Ränteläge, transaktioner & värderingar

Affärer på transaktionsmarknaden är ett viktigt underlag för fastighetsvärderingarna. Prisnivån påverkas till stor del av finansieringskostnaderna.

### Utveckling 2024

Riksbanken började sänka räntan i maj, fortsatte under hösten 2025. Det var dock få avslut på transaktionsmarknaden och det finns alltjämt en osäkerhet var marknadspriserna ligger, framför allt för äldre bestånd. Aktiviteten på transaktionsmarknaden bedöms öka framåt och ge klarhet.

## Energi & klimat

Uppvärmning är både en stor kostnad och en stor källa till klimatutsläpp i förvaltningsfastigheter. För renovering och nybyggnation är även byggmaterial en stor utsläppskälla.

### Utveckling 2024

Kostnaden för energi skiftar så att en större del utgörs av effektkostnad, vilket kräver delvis nya driftstrategier med mindre fokus på total energiförbrukning och högre på toppförbrukning. Elpriserna har varit på ungefär samma nivå som 2023. Ytterligare höjningar av fjärrevärmetaxorna har avisierats.

## Bostadsbrist & byggande

Sverige har en generell bostadsbrist som är särskilt uttalad på större orter med inflyttning och i grupper med lägre betalningsförmåga. Takten i nybyggnationen har minskat de senaste åren.

### Utveckling 2024

SCB gjorde under året en ovanligt stor sänkning av sin prognos för befolkningstillväxten, vilket påverkar bedömningen av det framtida byggbehovet. Bostadsbristen kvarstår dock och byggandet har legat kvar på låga nivåer under 2024. En ljusning har kunnat skönjas under andra halvan av året i takt med att räntorna har sjunkit. Mönstret i efterfrågan på nyproducerade lägenheter kräver dock större noggrannhet i planering och utformning av projekt för att undvika vakanser.

## 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 2024

Bostadsbolagen har delvis ensamma fått bära de ökade kostnader som de senaste årens inflation fört med sig. Hyresförhandlingarna 2024 mynnade ut i historiskt höga höjningar, men ändå klart under de nivå som hyresbolagen begärt.

## Närmiljö & trivsel

En lägenhet är inte bara tak över huvudet utan framför allt ett hem och en uppväxtmiljö. Fastighetsägare har ett ansvar att samverka med andra aktörer för att bidra till en hållbar utveckling i bostadsområdet

### Utveckling 2024

Oron och kriminaliteten i samhället ökar och utvecklingen påverkar våra bostadsområden. Mot bakgrund av detta har Willhem under året haft stort fokus på att arbeta proaktivt för att motverka en negativ utveckling, bland annat genom samverkan med andra aktörer i lokalsamhället.



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Vår värdekedja        | 7 |
| Trender & drivkrafter | 8 |
| > Här finns Willhem   | 9 |

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

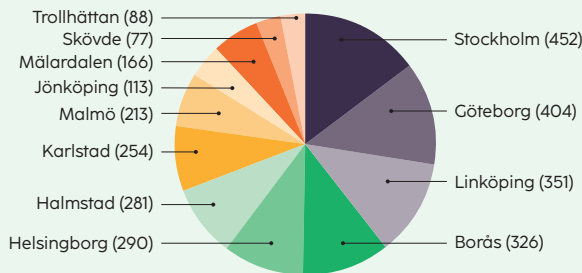
Hållbarhet

Övrig information

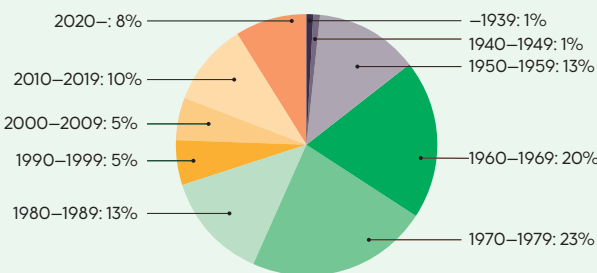
# Här finns Willhem

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

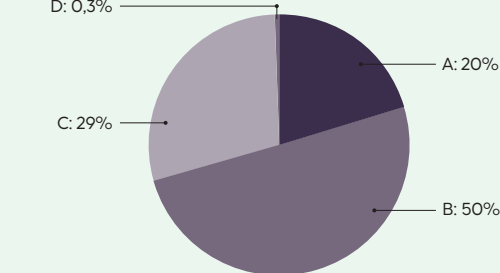
Hyresintäkter per område, Mkr



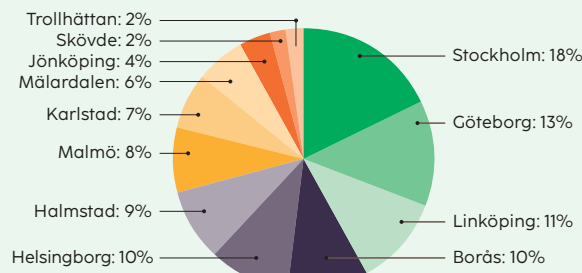
Marknadsvärdets fördelning per värdeår, %



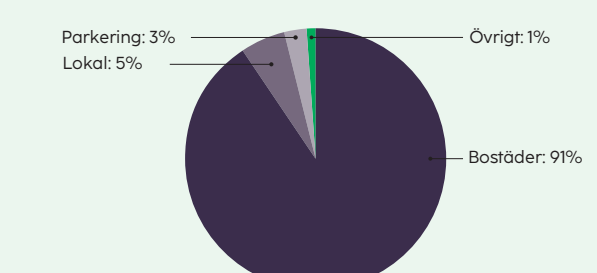
Marknadsvärdets fördelning per läge ABCD, %



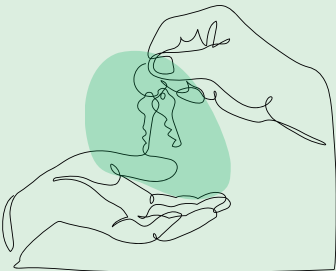
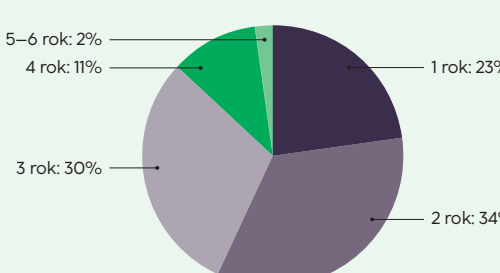
Marknadsvärde per område, %



Hyresintäkter per lokaltyp, %



Fördelning lägenhetsstorlek, %



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Vår värdekedja        | 7 |
| Trender & drivkrafter | 8 |
| > Här finns Willhem   | 9 |

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

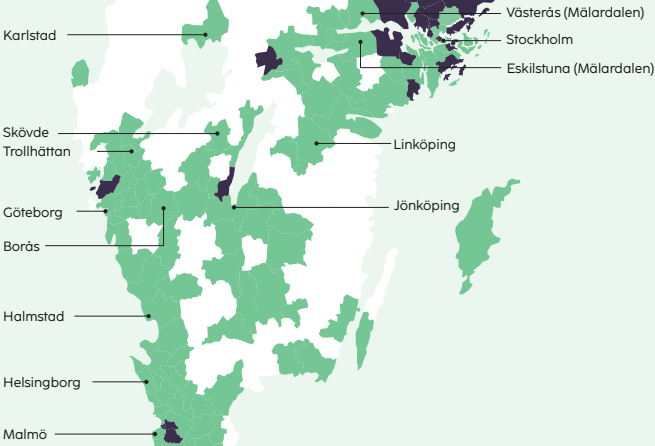
Hållbarhet

Övrig information



Fastighetsbeståndet

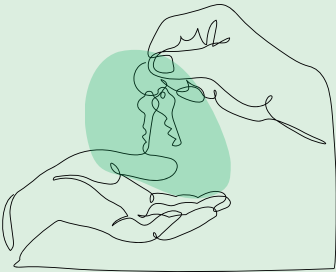
|                    | Antal fastigheter | Antal lägenheter | Area bostäder, kvm | Area lokaler, kvm | Area total, kvm  | Ek. uthyrningsgrad total, % | Intäkter, Mkr | Marknadsvärde, Mkr |
|--------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|---------------|--------------------|
| Halmstad           | 42                | 2 861            | 178 673            | 8 419             | 187 092          | 98,5                        | 281           | 5 328              |
| Helsingborg        | 73                | 2 452            | 169 706            | 14 708            | 184 414          | 97,6                        | 290           | 5 789              |
| Jönköping          | 19                | 1 206            | 59 338             | 3 206             | 62 544           | 99,5                        | 113           | 2 201              |
| Malmö              | 52                | 1 544            | 107 014            | 12 415            | 119 429          | 99,5                        | 213           | 4 669              |
| <b>Region Syd</b>  | <b>186</b>        | <b>8 063</b>     | <b>514 731</b>     | <b>38 748</b>     | <b>553 479</b>   | <b>98,6</b>                 | <b>897</b>    | <b>17 987</b>      |
| Borås              | 152               | 3 364            | 214 423            | 15 928            | 230 351          | 92,0                        | 326           | 6 033              |
| Göteborg           | 34                | 4 128            | 268 162            | 12 644            | 280 806          | 99,4                        | 404           | 7 297              |
| Skövde             | 15                | 822              | 56 866             | 2 044             | 58 910           | 99,2                        | 77            | 1 336              |
| Trollhättan        | 28                | 985              | 57 987             | 8 144             | 66 131           | 98,4                        | 88            | 1 228              |
| <b>Region Väst</b> | <b>229</b>        | <b>9 299</b>     | <b>597 438</b>     | <b>38 760</b>     | <b>636 198</b>   | <b>96,4</b>                 | <b>895</b>    | <b>15 894</b>      |
| Karlstad           | 59                | 2 675            | 155 437            | 11 216            | 166 653          | 99,3                        | 254           | 4 112              |
| Linköping          | 29                | 3 536            | 241 918            | 24 076            | 265 994          | 91,8                        | 351           | 6 092              |
| Mälardalen         | 12                | 1 724            | 102 092            | 16 741            | 118 833          | 91,3                        | 166           | 3 399              |
| Stockholm          | 42                | 4 348            | 249 662            | 11 576            | 261 238          | 99,6                        | 452           | 10 282             |
| <b>Region Öst</b>  | <b>142</b>        | <b>12 283</b>    | <b>749 109</b>     | <b>63 609</b>     | <b>812 718</b>   | <b>96,0</b>                 | <b>1 223</b>  | <b>23 885</b>      |
| <b>Summa</b>       | <b>557</b>        | <b>29 645</b>    | <b>1 861 278</b>   | <b>141 117</b>    | <b>2 002 395</b> | <b>96,9</b>                 | <b>3 015</b>  | <b>57 766</b>      |



Befolkningstillväxt 2014-2024 på:

- 16–40 %
- 5–15 %

Källa: SCB



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

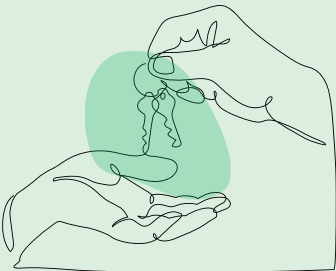
- > Långsiktigt värdeskapande 11
- Ekonomi 12
- Kund 14
- Fastighet 17
- Medarbetare 20
- Omvärld 23
- Riskhantering 26

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



# Långsiktigt värdeskapande

Social och miljömässig hållbarhet är en förutsättning för ett hållbart ekonomiskt värdeskapande. Willhems strategi är därför indelad i fem perspektiv där ekonomi- och hållbarhetsstyrning integreras. En utveckling av strategin pågår och resultatet kommer att presenteras framöver.



## Ekonomi

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning som är högre än för 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 och rekommenderar oss till andra för att vi erbjuder attraktiva och trygga bostäder samt god 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



## Medarbetare

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

Hållbarhetsstyrningen utvecklas kontinuerligt genom Willhems hållbarhetsstrategi som presenteras närmare på sidorna 81–86.





Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

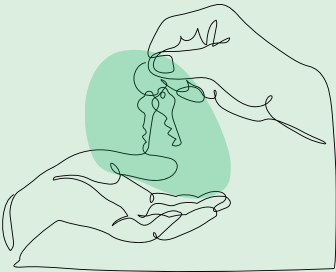
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| > Ekonomi                 | 12 |
| Kund                      | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

Bolagsstyrning

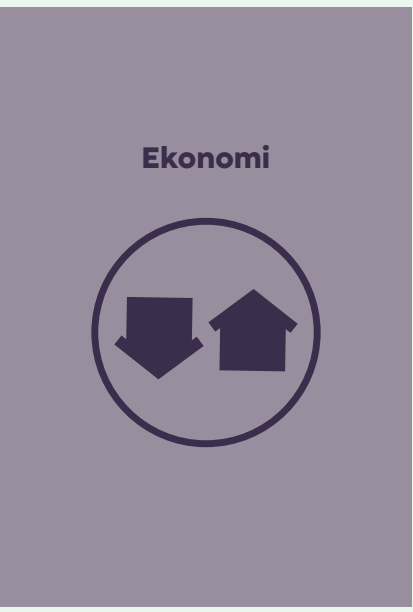
Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



# Ekonomi



**Mål**

Att över tid ge en stabil totalavkastning som är högre än för 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.

Vi 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 kan användas för bland annat investeringar i energibesparingsåtgärder både i nyproduktion och i befintliga fastigheter.

**Verksamhet & utveckling**

Med inflationen under kontroll började räntecykeln vända nedåt under 2024 och det blev enklare och billigare att hitta finansiering. Volymen på transaktionsmarknaden var alltså låg i bostadssegmentet. Willhem har skärpt sitt fokus på kostnadskontroll och har dessutom kunnat lita sig mot sitt långsiktiga arbete för att effektivisera förvaltningen.

**Totalavkastning**

Willhems totalavkastning uppgick till 2,6 procent (–8,5), varav värdeförändringar utgjorde –0,7 procent (–8,5) och direktavkastning 3,3 procent (3,0).

Värdeförändringar påverkas i hög grad av faktorer som ligger utanför bolagets kontroll, så som det allmänna ränteläget och transaktionsmarknaden. I takt med sjunkande inflation och bättre finansieringsmöjligheter har intresset för bostadsaffärer successivt ökat under året. Ränteläget har också stabiliserats. Det har påverkat fastighetsvärdena och den kraftiga nedgången för förra året har stannat av. >> *Mer läsning i not 11.*

Trots ökade driftkostnader och hyreshöjningar som inte fullt ut täcker kostnadsökningarna, ökade driftnettot och direktavkastningen. Det beror på ett stort fokus i hela verksamheten på att förbättra och effektivisera kärnverksamheten. >> *Mer läsning i räkningarna på sidorna 36–72.*



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

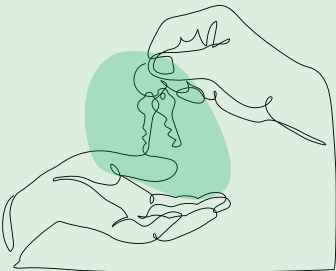
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| > Ekonomi                 | 12 |
| Kund                      | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



Ekonomi, forts

Kapitalstruktur och finansiering

Att erbjudas finansiering till goda villkor är avgörande i fastighetsbranschen. Willhem har ett högt kreditbetyg, A- från Standard & Poor's (S&P), vilket attraherar en bred bas av investerare. I september 2023 sänktes utsikterna för betyget till negativa. Detta ledde till ett ökat fokus på kärnverksamheten samtidigt som bolaget erhöll två aktieägartillskott. I december 2024 bekräftades kreditbetyget A- och utsikterna höjdes återigen till stabila. På marknaden har dock Willhem erbjudits finansiering som om utsikterna var stabila sedan aktieägartillskotten. För mer information om Willhems finanspolicy och finansieringskällor. >> Se noterna 14–15.

Willhem lanserade under 2024 ett nytt grönt ramverk för finansiering av gröna byggnader, förnybar energi, hållbara transportlösningar samt energieffektivisering. Det är baserat på Green Bond Principles 2021 och tar hänsyn till delar av EU Taxonomins granskningskriterier för förebyggande av klimatförändringar. Det har granskats av oberoende Morningstar Sustainabilitys som bedömer det att det leder till en positiv miljömässig förändring samt att det är robust, transparent och i linje med de fyra kärnkomponenterna av Green Bond Principles 2021.

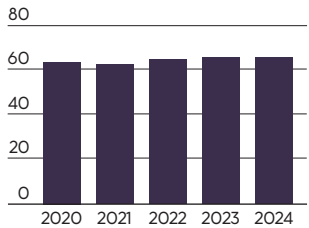
Fördelning av skapat ekonomiskt värde

|                                           | 2024          | 2023          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Direkt tillskapat ekonomiskt värde</b> |               |               |
| Intäkter                                  | 3 015         | 2 860         |
| Värdetförändringar                        | -441          | -6 341        |
| <b>Summa direkt tillskapat värde</b>      | <b>2 574</b>  | <b>-3 481</b> |
| <b>Fördelat ekonomiskt värde</b>          |               |               |
| Löner och ersättningar                    | -141          | -166          |
| Långivare                                 | -833          | -714          |
| Leverantör                                | -1 025        | -884          |
| Utdelning                                 | -             | -             |
| Skatter och avgifter                      | -316          | 936           |
| Återförs i verksamheten                   | -259          | 4 309         |
| <b>Summa fördelat värde</b>               | <b>-2 574</b> | <b>3 481</b>  |

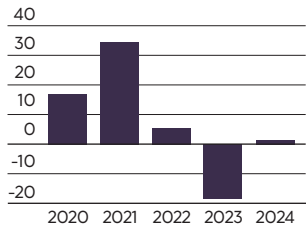


”Willhem har ett högt kreditbetyg, A- från Standard & Poor's, vilket attraherar en bred bas av investerare.”

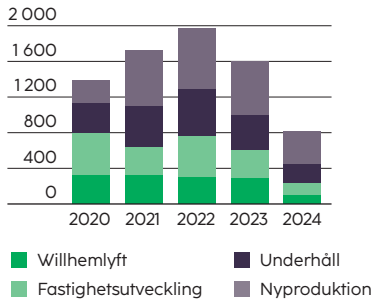
Överskottsgrad, %



Avkastning eget kapital, %



Totala investeringar i beståndet, Mkr



> Mer läsning i räkningarna från sidan 36-72.



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

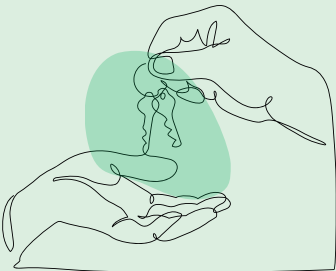
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| > Kund                    | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



# Kund

Vildvinet 1, Helsingborg



## Kund



### 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 samt god 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 erbjuda våra kunder en god service 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 fysiska och sociala trygghetsskapande åtgärder.

Verksamheten ska drivas med hjälp av kundfokuserade processer. 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.

### Verksamhet & utveckling

Willhems förvaltning bedrivs decentraliserat med kontor på samtliga orter. Arbetet för att förbättra kundupplevelsen bedrivs systematiskt med utgångspunkt i en definierad kundresa som täcker in alla faser i kontakterna med Willhem, från det att man flyttar in till dess att man väljer att lämna.

Under 2024 har fokus varit på att förbättra den digitala servicen, så att kunder i högre grad kan hjälpa sig själva och snabbt få svar på sina frågor. I och med att den digitala tillgängligheten förbättras ökar kundnyttan samtidigt som det interna arbetet effektiviseras. Det gör det möjligt för vår servicepersonal att lägga tid på andra förbättringsåtgärder som är viktiga för kundnöjdheten.

Ett annat fokusområde under året har varit trygghetsskapande arbete, där en ny matrisorganisation har bildats internt för att kraftsamla kring förvaltningen i utsatta områden. Fysiska åtgärder är en viktig del, som till exempel belysningsprojekt och stärkt skalskydd, tillsammans med arbete för att motverka olovlig andrahandsuthyrning och nedskräpning. Införande av ordningsvakter och trygghetsvårdar är exempel på resultat som framkommit ur projektet.



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

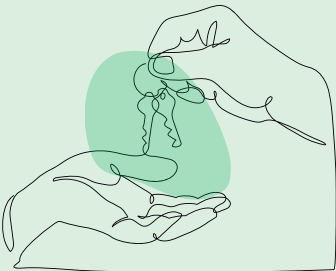
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| > Kund                    | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



Kund, forts

Kundinsikter

Kundundersökningen är det viktigaste underlaget i arbetet med kundnöjdhet. Sedan hösten 2021 genomförs den med löpande pulsmätningar där kunderna får svara på frågor inom områdena:

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

Därutöver tillfrågas ett slumpvist urval av de kunder som fått åtgärder utförda efter att ha lämnat in ett ärende samt de som flyttat in eller ut. Svaren ligger till grund för ett kontinuerligt förbättringsarbete.

Jämte enkäterna är den dagliga dialogen med kunderna ett viktigt verktyg. Aktiviteter anordnas regelbundet för att ge möjlighet för grannar att träffas och även föra fram synpunkter till oss som hyresvärd. Under året har en ny tradition med ett kvarterslopp, Willhemracet, införts på ett flertal av våra orter. Syftet är att främja hälsa och välmående hos barn och unga i våra områden.

Digitala tjänster

Digitaliseringen gör det möjligt att förbättra servicen till kunderna utan att öka kostnaderna. Ett viktigt steg i arbetet är den nya IT-systemmiljön, baserad på Microsoft Dynamics 365, som byggs under 2024 och implementeras efter årsskiftet. Detta kommer att lägga grunden för en fortsatt utveckling av nya tjänster som underlättar i kundens vardag.

Uthyrning

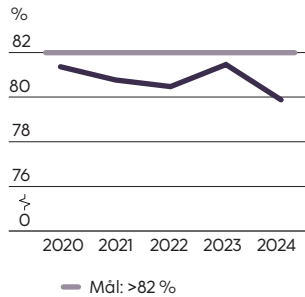
Uthyrningsgraden var vid utgången av året 96,9 procent (97,9). Det långsiktiga målet är över 99 procent. De förändrade marknadsförutsättningarna har avspeglats i att det tar längre tid att hyra ut lägenheterna på några orter. Rörligheten på bostadsmarknaden minskar generellt i en lågkonjunktur och på vissa marknader, som till exempel Borås, är marknaden dessutom mättad. På andra orter är det faktorer som hyresnivåer och områdets attraktivitet som påverkar.

Under 2024 centraliserades uthyrningen för att få en effektivare hantering och för att kunna ge en ännu bättre service till bostads-sökande. Alla Willhems lägenheter, förutom nyproduktionen, hyrs nu ut via marknadsplatsen HomeQ som ett led i att effektivisera och vidareutveckla uthyrningsprocessen.



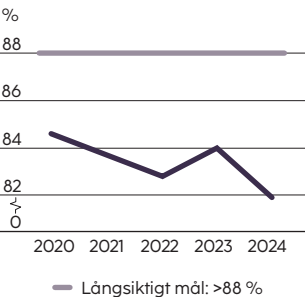
**”Under 2024 centraliserades uthyrningen för att få en effektivare hantering.**

Serviceindex, %



Serviceindex, det sammanvägda resultatet av kundundersökningen, försämrades under året. Nedgången bedöms vara tillfällig och bero på minskade öppettider på telefon.

Attraktivitetsindex, %



Attraktivitetsindex mäter hur sannolikt det är att kunderna rekommenderar Willhem som hyresvärd. Attraktivitetsindex minskade med 2,1% 2024 jämfört med 2023.



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

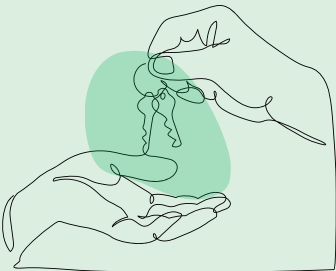
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| > Kund                    | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



# Samverkan och närvaro i Fittja

Genom att hålla rent och snyggt och ha en hög närvaro hoppas Willhem i samverkan med andra bidra till en positiv utveckling i Fittja.

Området Forvägen, ett stenkast från Fittja Centrum i sydvästra Stockholm, byggdes som en del av miljonprogrammet 1972 och är med sina 782 lägenheter ett av Willhems större bostadsområden. Fittja är sedan länge med på polisens listor över utsatta områden – i den senaste bedömningen från 2023 klassades området som särskilt utsatt.

"Fittja har länge kämpat med stora klyftor, utanförskap och arbetslöshet. På senare år har kriminella gäng fått allt större makt. Vi måste motverka de negativa inslagen innan de blir värre", säger Ulrika Sand, Willhems fastighetschef i området.

En viktig del är att hålla området snyggt och tryggt.

"Nedskräpade miljöer hamnar lätt i en negativ spiral med skadegörelse, graffiti och ökad brottslighet", säger John Bekric, fastighetsförvaltare i området.

För att minska risken för nedskräpning genomförde Willhem nyligen en större renovering av området. Det som tidigare var kala asfalts- och betongtytor byttes mot blomsterängar, lekplatser och grönskande umgängesytor. Till det läggs nu en ökad närvaro genom att förvaltningen flyttat in i nya lokaler mitt i området.

"Nu kan våra bovårdar rondera området flera gånger varje dag, vilket är den absolut bästa vägen till goda relationer med de boende", säger Ulrika Sand.

"Vår synlighet och höga närvaro i området fyller även andra syften: bland annat att förhindra inbrott i vinds- och källarutrymmen, stoppa människor från att sova i trappuppgångar samt se till att det inte förvaras droger, vapen eller sprängmedel i fastigheterna", fyller John Bekric i.

Men arbete från en enskild fastighetsägare är inte nog. Det

brottsförebyggande arbetet handlar också om att bygga ett nätverk där polis, socialtjänst, kommun och andra fastighetsägare ingår. En konkret åtgärd under 2024 är säkerhetsvakter som arbetar gränssättande och trygghetsskapande vid tunnelbanan, där det förekommit problem med drogförsäljning.

"Om vi fastighetsägare jobbar enskilt med preventiva åtgärder, innebär det att buset drar vidare till nästa område. Genom samverkan kan vi få en positiv utveckling i hela Fittja", säger Ulrika Sand.



"Genom samverkan kan vi få en positiv utveckling i hela Fittja."

Ulrika Sand, fastighetschef Fittja



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

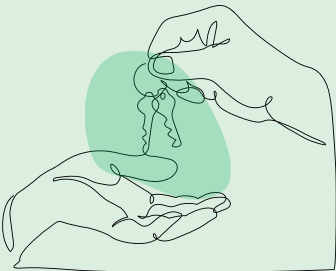
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| > Fastighet               | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



# Fastighet



Smedjan 4, Stockholm



## Mål

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

## Hållbarhetsområden

Sunda funktionella bostäder  
Livscykelperspektiv



Lugnet 2, Västerås

## Strategi

Willhem väljer att förvärva, bygga och förvalta hyresrätter på orter med stark befolkningstillväxt och god ekonomi. Genom ett aktivt arbete med bestandsplaneringen 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 förbättra husens prestanda. 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 låg 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 Byggvarubedömningen eller motsvarande standard.

## Verksamhet & utveckling

Willhem arbetar strukturerat med att utöka beståndet av lägenheter genom förvärv eller nybyggnation. Förvärv söks främst på de 13 orter där bolaget finns etablerat, men givet rätt möjlighet kan nya marknader övervägas.

## Nyproduktion

Marknadsförhållandena har varit fortsatt tuffa för nybyggnationsprojekt. Under året har endast ett projekt, ett större konverteringsprojekt i Västerås påbörjats. Fokus har därför dels legat på fortsatt planarbete i syfte att ha en balanserad portfölj av färdiga byggrätter, dels på att hantera det som redan är i produktion.

Utsikterna för att starta nya projekt har ljusnat, inte minst under det andra halvåret. För att minimera risker med att till exempel få vakanser har det blivit än viktigare att matcha rätt produkt med rätt målgrupp och hitta hyresnivåerna som marknaden är beredd att bära. Ären då marknaden var så stark att allt som byggdes blev uthyrt är sannolikt förbi. Det är därför



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

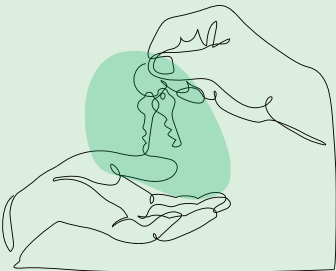
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| > Fastighet               | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



Fastighet, forts

glädjande att de projekt som Willhem har genomfört har hållit budget och tidsplan, varit fullt uthyrda i god tid innan inflyttning och inte haft någon betydande omflyttning eller vakansgrad efter tillträde.

Energi

Willhem har sedan 2012 målet att minska den inköpta energin till 92 kWh per kvadratmeter. Under 2022 sattes även målet 72 kWh per kvadratmeter Atemp – en standard som används för att beräkna primärenergital. Varje byggnads energianvändning följs månadsvis och nya delmål sätts varje år.

För att kunna anpassa sig till de snabba förändringarna i energilandskapet krävs flexibilitet i både planering och arbetssätt, till exempel genom att jobba mer agilt, och i systemlösningar, till exempel genom att ha både värmepumpar och fjärrvärme installerade i en fastighet. Eftersom en trend just nu är att kostnads-bilden för energi styrs mer mot effekt genom höjda effekttaxor, arbetar Willhem med driftoptimering i syfte att kapa effekttoppar.

Ett verktyg i energiarbetet har varit den AI-styrning som beaktar uppmätt innetemperatur jämte en rad andra faktorer, sparar energi och ökar komforten genom att hålla en jämnare inomhus-temperatur. Samarbetet med företaget som tillhandahåller styrningen har under året fördjupats till att också omfatta effekt. AI-styrningen finns för närvarande i cirka 8 700 lägenheter. På sikt är ambitionen att rulla ut den till alla.

Kalkylen för solceller är ytterligare ett exempel på förändring. För att få lönsamhet behöver Willhem nu kunna sälja en större andel av elen som produceras till kunderna, vilket kräver att fastigheternas elsystem byggs om för att möjliggöra det. När tekniken väl är på plats kan Willhem erbjuda kunderna ett mycket konkurrenskraftigt nätavtal eftersom de då slipper teckna individu-ella nätavtal. >> *Läs mer om energi i hållbarhetsnoterna på sidorna 87–88.*

Investeringar i befintligt bestånd

Som en långsiktig fastighetsägare är det vårt ansvar att se till att fastigheterna i beståndet är i gott skick. Varje år genomförs en beståndsplanering för att få fram en långsiktig investeringsplan. Investeringsplanen innehåller olika typer av investeringar som till exempel större underhållsåtgärder, energibesparingsåtgärder och Willhemlyft. Genom Willhemlyftet renoveras en lägenhet till modern standard mellan två hyresgäster. Metoden bygger på en

logistiklösning där allt material mäts upp och levereras i en container som placeras nära lägenheten. Willhemlyft genomförs på de orter där efterfrågan är stor bland kunderna.

Byggmaterial

Willhems mål till 2030 är att minst 30 procent av rivningsmaterial ska gå till återbruk, och att återbrukat material ska användas i 30 procent av alla projekt. För att nå dit samarbetar Willhem med andra bolag i Business Region Göteborgs initiativ Handslaget som syftar till att öka återbruk och andra cirkulära lösningar vid om- och nybyggnation, samt med bygghandeln Holgers som samlar in material som blandare och vitvaror för att antingen sälja eller återvinna.



Pågående nyproduktionsprojekt

| Fastighet      | Ort      | Typ av projekt    | Antal lägenheter | Area bostäder, kvm | Beslutad investering, Mkr | Nedlagda kostnader, Mkr | Planerad inflyttning |
|----------------|----------|-------------------|------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|
| Lugnet 2       | Västerås | Lokalkonvertering | 54               | 2 434              | 62                        | 42                      | Q2 2025              |
| Krusbäret 1    | Halmstad | Nyproduktion      | 165              | 5 802              | 295                       | 180                     | Q2 2025              |
| Författaren    | Malmö    | Nyproduktion*     | 250              | 9 611              | 416                       | 25                      | Q4 2026–Q1 2027      |
| Summa pågående |          |                   | 469              | 17 847             | 773                       | 247                     |                      |

Färdigställd nyproduktion

| Fastighet           | Ort       | Typ av projekt | Antal lägenheter | Area bostäder, kvm | Beslutad investering, Mkr | Nedlagda kostnader, Mkr | Färdigställt |
|---------------------|-----------|----------------|------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|--------------|
| Karmen 5            | Karlstad  | Nyproduktion   | 78               | 3 906              | 140                       | 134                     | Q2 2024      |
| Kviberg 28:4        | Göteborg  | Nyproduktion   | 50               | 1 792              | 90                        | 85                      | Q4 2024      |
| Smedjan 2           | Stockholm | Nyproduktion*  | 232              | 10 334             | 662                       | 593                     | Q4 2024      |
| Summa färdigställda |           |                | 360              | 16 032             | 892                       | 812                     |              |

\*Förvärvat nyproduktionsprojekt



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

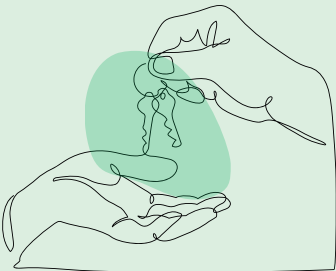
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| > Fastighet               | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



# Naturlig målgrupp i Halmstadsprojekt

Att bygga rätt produkt för rätt målgrupp blir allt viktigare i nybyggnadsprojekt. I Halmstad föll sig valet till viss del naturligt.

På Nyhem i Halmstad bygger Willhem 165 nya lägenheter med inflyttning under sommaren 2025. På fastigheten fanns det tidigare två hus byggda på 60- respektive 70-talet som äldreboende, men som sedan konverterats till korridorsboende för studenter. När studentkåren i Halmstad som hyrde båda husen sa upp sitt avtal övervägde Willhem sina alternativ men landade i att bygga nytt för samma målgrupp.

"Cirka 100 av lägenheterna är små ettor och tänkta för studenter, unga vuxna och singelhushåll. Att bygga uteslutande för den målgruppen blir dock lite för sårbart så vi har också tvåor och treor", säger Rikard Norström, nyproduktionschef på Willhem.

Bakom valet av målgrupp låg en noggrann analys av marknadsförutsättningarna. Halmstad har länge varit rödlistat, vilket

betyder att det är svårt för studenter att få bostad, i Sveriges Förenade Studentkårers bostadsrapport.

"Vi vet att det finns byggplaner hos andra aktörer, det är en del av den konkurrentanalys som vi alltid gör inför ett beslut. Men i och med att vårt projekt medförde att det försvann cirka 150 studentrum från marknaden, så valet föll sig ändå ganska naturligt att prioritera den målgruppen i projektet", säger Rikard Norström.

Uthyrningen startade under slutet av oktober och har fått bra en start. I nuvarande takt kommer huset att vara fullt uthyrt i god tid innan inflyttningen under sommaren 2025.

"Vi börjar alltid uthyrningsarbetet i god tid. Det gör att vi har tid att sätta in åtgärder om det skulle behövas, till exempel

mer marknadsföring", säger Rikard Norström.

Husen byggs på de gamla husens grundläggning och källare som sparades i rivningen. Även tegel från de gamla husen återbrukas. Entreprenör för projektet är Peab.

"Det känns tryggt att ha en så stabil partner i projektet. Det är oroliga tider i byggbranschen med konkurser även hos större bolag. På samma sätt som vi har varit noggranna i valet av målgrupp har vi varit noggranna i valet av entreprenör", säger Rikard Norström.

Krusbäret 1, Halmstad



**"Cirka 100 av lägenheterna är små ettor och tänkta för studenter, unga vuxna och singelhushåll."**

Rikard Norström, nyproduktionschef



**Inledning**

**Affärsmodell & Fastigheter**

**Strategi & styrning**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| > Medarbetare             | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

**Bolagsstyrning**

**Finansiell rapportering**

**Hållbarhet**

**Övrig information**

# Medarbetare



## Medarbetare



**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, trygg, fri från diskriminering och mobbing. Organisationen ska drivas utifrån ett tydligt, öppet, prestigelöst ledarskap och med hjälp av tydliga mål och strategier. Genom delaktighet och engagemang skapar vi tillsammans en arbetsplats där människor kan växa och utvecklas.

Med vår uppförandekod som grund genomför vi fortlöpande interna utbildningar inom bland annat ansvarstagande, vi har nolltolerans mot korruption och kontrollerar löpande Willhems leverantörer.

**Verksamhet & utveckling**

Willhem arbetar mot tydligt satta mål i en gemensam årlig affärsplan och strategi. Stort ansvar för beslut och genomförande är delegerat och decentraliserat till de organisationer som finns på 13 orter i landet. Kulturen i bolaget är stark och bygger på en tydlig egen identitet som det finns en stolthet över. Ledarskapet tar avstamp i den starka kulturen där tillsammansarbete och strävan att utveckla verksamheten är ett bärande inslag.

Ett fokus under 2024 har varit trygghet på arbetsplatsen. Willhem har fastigheter och verksamhet i utsatta områden där förekomsten av hot och otrygghet är vanligare än i andra områden. Otrygga situationer eller hot får aldrig normaliseras och därför har frågan fått extra fokus under året, bland annat med utbildning kring hot och våld. Ett nytt digitaliserat system för risk- och incidentrapportering, i syfte att få en bättre lägesbild och mindre mörkertal, ska också implementeras.

**Engagemang, mål och mätning**

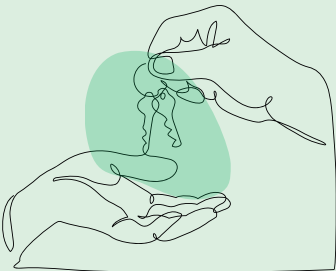
Hur medarbetarna och organisationen mår följs upp via löpande pulsmätningar där medarbetarna varannan vecka svarar på ett antal frågor. Tre nyckeltal används för att mäta utfallen. Motiverad medarbetarindex (MMI), ledarskapsindex och employee Net Promotor Score (eNPS) som mäter hur sannolikt det är att medarbetarna skulle rekommendera Willhem som arbetsgivare.

## Mål

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

## Hållbarhetsområden

Engagerade medarbetare  
Ansvarsfullt agerande





Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

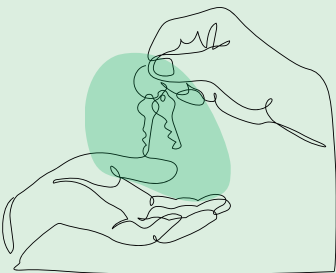
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| > Medarbetare             | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

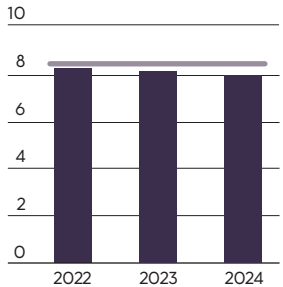
Hållbarhet

Övrig information



Medarbetare, forts

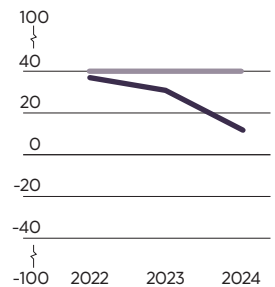
Ledarskapsindex 2022-2024



Mål: 8,5

Ledarskapsindex uppgick till 8,0 (8,2) vid årsskiftet.

eNPS

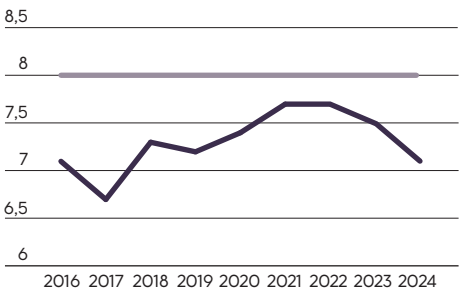


Mål: 40

eNPS mäts på en skala mellan -100 och 100, där 0 är medel. Resultat över 30 är mycket bra.

Den försämrade eNPS-värdet beror på att året inleddes med oro efter en större omorganisation. Under året har vi återhämtat oss och sista kvartalet 2024 visade ett resultat på 33.

Motiverad medarbetarindex, MMI, 2016-2024



Mål: >8,0

MMi uppgick till 7,1 vid årsskiftet och har gått ner något under året.

> Mer läsning om medarbetarna och deras hälsa finns i hållbarhetsnoterna på sidorna 93–98.



”Otrygga situationer eller hot får aldrig normaliseras och därför har frågan fått extra fokus under året.”

Willhem har en tydlig identitet och stark kultur som vi är stolta över.



**Inledning**

**Affärsmodell & Fastigheter**

**Strategi & styrning**

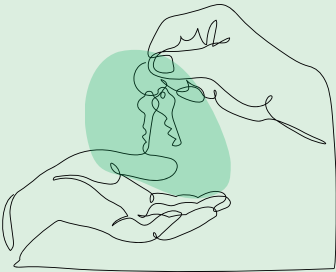
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| > Medarbetare             | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

**Bolagsstyrning**

**Finansiell rapportering**

**Hållbarhet**

**Övrig information**



# Energimål uppnått i Helsingborg

Helsingborg blev den första av Willhems orter att nå energimålet på 72 kWh per kvadratmeter Atemp (en standard som används för att beräkna primärenergital). Bakom framgången ligger flera års hårt och målmedvetet arbete.

"Arbetet har pågått under många år och involverat mer eller mindre samtliga roller på orten", säger Johannes Malmqvist, drifttekniker i Helsingborg.

Det är uthyrarna som till exempel håller koll på att temperaturgivare inte är nedmonterade vid besiktningar, bovärdarna som rör sig i husen och kontrollerar undercentralerna, projektledarna som driver energisparande projekt, förvaltarna som vågar testa och planera framåt, fastighetschefen som sätter mål och knuffar i rätt riktning.

"Och så driftteknikern som optimerar och kontrollerar all den teknik som installeras i våra fastigheter. Sen är samarbetet med våra stödfunktioner på huvudkontoret också en nyckelfaktor för att lyckas", säger Johannes.

Bland åtgärderna som genomförts under åren finns installation av värmepumpar, stärkta klimatskal och solenergi på taken. Även centrala informationskampanjer för att spara vatten, som Waterhack och "Droppar din blandare?", riktade mot hyresgästerna har bidragit. Framåt gäller det att inte vila på lagrarna, även om Johannes är nöjd med att ha nått målet.

"Vi har fortfarande några få lågt hängande frukter kvar men ju lägre vi kommer desto svårare blir det. Det gäller det att optimera och upprätthålla det vi har samtidigt som man tittar på nya lösningar och vågar testa."

Ett sådant test genomfördes i två fastigheter tillsammans med Danfoss, som redan levererar AI-styrning av värmesystem till Willhem. Testen gällde ny utrustning för injustering och bättre

funktion på ett vattenburet värmesystem. Tillsammans med en kurvinjustering minskade energianvändningen med 9 procent.

"Vi har väldigt många fastigheter som är dåligt injusterade och vi har mycket att vinna på att angripa detta, både ur energisynpunkt och nöjdare hyresgäster, så vi är fortsatt lyhörda inför nya produkter och metoder", säger Johannes.



”Arbetet har pågått under många år och involverat mer eller mindre samtliga roller på orten.”

Johannes Malmqvist, drifttekniker



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

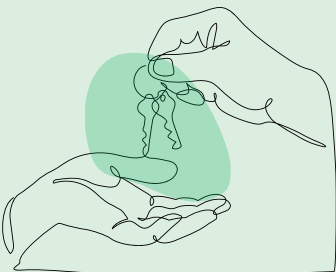
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| > Omvärld                 | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

Bolagsstyrning

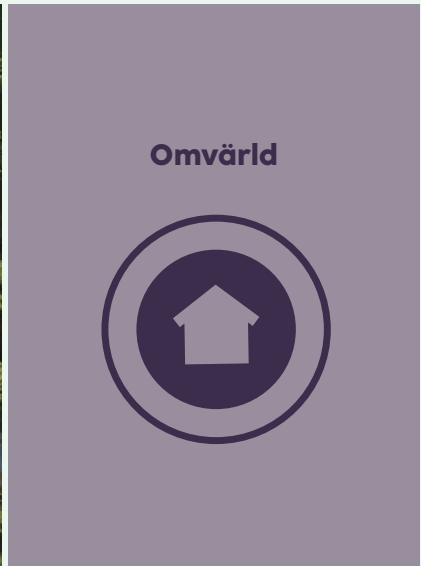
Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



# Omvärld



**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**

Willhem ska sträva efter att minimera sin påverkan på klimatet genom att begränsa våra utsläpp av växthusgaser. Specifika klimatomål har satts och en klimatomfärdsplan som beskriver hur organisationen ska arbeta för att nå målen har tagits fram. Klimatomfärdsplanen ses över och revideras årligen och omfattar flera områden, däribland energi, byggnation och våra hyresgästernas miljöpåverkan.

Vi ska driva och delta i lokala forum för utveckling i och omkring våra bostadsområden. Kundens behov ska vara ledstjärnan för utveckling av boendemiljöer samtidigt som vi arbetar med utvecklingsplaner för våra stora/prioriterade områden.

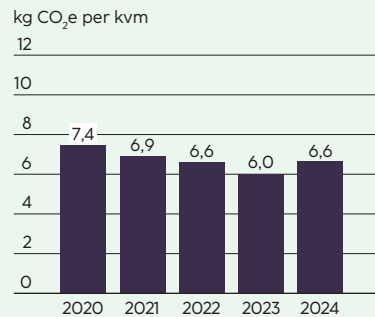
**Verksamhet & utveckling**

Arbetet med miljömässig och socialt hållbar utveckling bedrivs integrerat i verksamheten där implementering av åtgärder främst sker via affärsplan.

**Klimatomål**

Willhem är sedan 2021 anslutna till Science Based Targets initiative's klimatomål för små och medelstora företag. De innebär att Willhem ska halvera sina scope 1–2-utsläpp till 2030 jämfört med 2018, samt mäta och minska utsläppen i scope 3.

**Utsläpp scope 1 och 2**



Ökningen jämfört med föregående år beror till stor del på högre emissionsfaktorer för fjärrvärme.



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

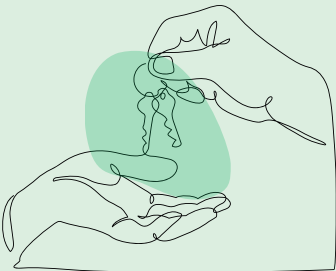
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| > Omvärld                 | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



Omvärld, forts

Därutöver har Willhem tagit fram egna mer ambitiösa klimatmål som innebär netto-nollutsläpp i scope 1–2 och en halvering av utsläppen i scope 3 till 2030 jämfört med 2018. >> *Mer läsning om utsläpp finns i hållbarhetsnoterna på sidorna 89–90.*

GRESB

Willhem medverkar årligen i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), där resultatet används som ett kompletterande styrmedel i hållbarhetsarbetet. Willhem bedöms i kategorierna förvaltningsfastigheter där utfallet 2024 blev 80 poäng (83) samt projektutveckling där utfallet blev 88 poäng (83). Det innebär att Willhem behåller sin Green Star-status i båda kategorierna.

Social hållbarhet

Willhem arbetar aktivt med social hållbarhet utifrån den rådighet man har som fastighetsägare och samverkar i organiserade former med andra aktörer på ett antal orter. Ett särskilt fokus läggs på socialt utsatta områden. Av Willhems 29 000 lägenheter finns cirka 8 500 lägenheter i områden som är med på polisens lista över utsatta områden. Som hyresvärd är Willhem en aktör med dels legitimitet i området, dels förmåga att göra vardagen mer välfungerande, till exempel genom att hålla rent och se till att allt är funktionellt.

Under 2024 har en förändring inletts av förvaltningsarbetet i utsatta områden. Olika funktioner samlas regelbundet för att ta till sig och dela ny kunskap om fastighetsägarens viktiga roll för en positiv utveckling i lokalsamhället. Konkret handlar det om förståelse för vilken effekt exempelvis avfallshantering eller olovlig andrahandsuthyrning har på ett bostadsområde. Målet på sikt är att sprida arbetssätten och förståelsen till hela organisationen.

I Biskopsgården i Göteborg samarbetar Willhem med allmännyttan om Trygghetsvårdar som finns på plats på eftermiddagar och kvällar. I Fittja i Stockholm driver Willhem i samarbete med lokala aktörer ett projekt för att öka tryggheten i Fittja centrum. I Skäggetorp i Linköping är Willhem en del av ett större medborgarlöfte för att lyfta området från att vara ett särskilt utsatt område. Samtliga orter har gjort insatser under Orange Week, en kampanj initierad av UN Women. I Partille arrangerar Willhem i samarbete med kommunen seniorpromenader för de äldre i syfte att stärka tryggheten och gemenskapen i området. Willhemracet har startats upp på tre orter, där barn springer ett lopp och får medalj, något som samtliga orter kommer att genomföra under 2025. Willhem samverkar också med myndigheter kring bostäder för personer med behov av särskilt stöd i boendet. >> *Mer läsning om social hållbarhet finns i hållbarhetsnoterna på sidorna 93–98.*



”Samtliga orter har gjort insatser under Orange Week, en kampanj initierad av UN Women.”



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

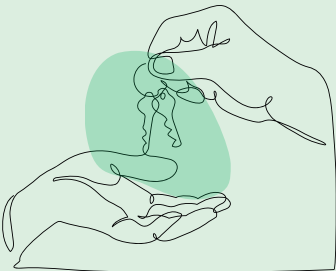
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| > Omvärld                 | 23 |
| Riskhantering             | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



# Digitaliseringen skapar nya arbetssätt

Under 2024 tog Willhem officiellt beslutet att uppgradera sin IT-miljö till Microsoft Dynamics 365. Detta är en del av en större digitaliseringsresa som i viss del innebär nya arbetssätt.

"Under 2024 genomfördes implementationsprojektet med omfattande konfigurerings- och integrationsarbete för att säkerställa att den nya systemplattformen Microsoft Dynamics 365, baserat på ett gediget förarbete under de senaste åren. Under 2025 går systemet live och tas i drift. Fördelarna är flera, bland annat får vi en ny modern systemmiljö där vi slipper att anpassa oss till gammal teknik och vi kommer att ha möjlighet att dela data mellan processer och system. Detta är en förutsättning för att kunna automatisera och effektivisera", säger Anna Mellqvist, IT- och digitaliseringschef på Willhem.

Som ett led i moderniseringen av vårt arbete, som delvis är drivet av den nya plattformen, genomför vi förändringar inom

kundservice. Vi styr successivt om från traditionell telefonhantering till att öka vår tillgänglighet i digitala kanaler för att bättre möta våra kunders behov.

Genom att förändra våra arbetssätt och hur vi hanterar ärenden flyttar vi vissa arbetsuppgifter från våra lokala förvaltningsorganisationer. Detta möjliggör ökad automatisering och en mer effektiv hantering av frekventa återkommande frågor. Vilket i sin tur frigör tid för mer värdeskapande arbete.

Medarbetare i den centrala kundtjänsten har börjat utbildas i de nya arbetssätten och till sin hjälp har de ett AI-verktyg som håller på att testas och utvärderas internt.

"Det bygger på så kallad generativ AI. Det är en teknik

som gör det möjligt att och tillgängliggöra stora informationsmängder och vi har väldigt mycket information, men den kan vara svår att hitta. Det här verktyget blir som en kollega som man kan fråga", säger Anna.

Ett annat område där det skett förändringar är uthyrning. Under året beslutade Willhem att flytta uthyrningen av alla befintliga lägenheter från egen hemsida till plattformen HomeQ. "Vi når en större publik där och när Microsoft Dynamics 365 är implementerat kommer vi att även kunna automatisera viss administration i processen. Genom automatisering kan vi ge bättre service och samtidigt frigöra tid för komplexa och avancerade arbetsuppgifter", säger Anna.



Anna Mellqvist, IT- och digitaliseringschef

”Genom automatisering kan vi ge bättre service och samtidigt frigöra tid för komplexa och avancerade arbetsuppgifter.”

Anna Mellqvist, IT- och digitaliseringschef

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

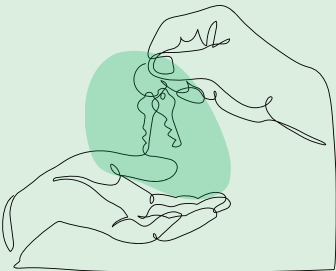
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| > Riskhantering           | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



# Riskhantering

Under 2024 har Willhems ledningsgrupp uppdaterat den företags- övergripande riskanalysen. Riskanalysen genomförs med hjälp av workshops och diskussioner för att utveckla och konkretisera analysen. Analysen har genomförts genom att identifiera, inventera, värdera och prioritera verksamhetens viktigaste risker. Riskanalysens upplägg och ramverk hanterar riskernas olika infallsvinklar på ett effektivt vis och för att få en övergripande bild av verksamhetens riskområden. Riskfaktorer som ökar sannolik-

heten för att en risk kan komma att inträffa listas till respektive risk och påverkansgraderingen har ett monetärt värde.

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. 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 några av de risker som Willhem har att hantera.

## Ekonomi, fastigheter och kunder

| Riskfaktorer                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Hantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Willhems bedömning |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Fastighetsvärde</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Yieldutveckling</li><li>• Driftnettoutveckling</li><li>• Ränteutveckling</li><li>• Olönsamma investeringar/Sämre lönsamhet än beräknat</li><li>• Fastighetsbeståndets sammansättning</li><li>• Läget på kapitalmarknaden</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Regelbunden ekonomisk uppföljning av resultatet.</li><li>• Aktivt arbete för att säkerställa en högkvalitativ förvaltning och en aktiv bestandsplanering.</li><li>• Uppföljning och löpande hantering av våra hyresintäkter och eventuella kostnadsökningar.</li><li>• Externa värderare gör årliga värderingar av fastighetsbeståndet.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |
| <b>Hyresintäkter</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vakanser</li><li>• Minskad efterfrågan</li><li>• Kundernas betalningsförmåga</li><li>• Hyresförhandlingar</li><li>• Kundkategorier</li><li>• Hyresnivå som resulterar i en icke-attraktiv produkt</li></ul>                          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Månatlig uppföljning av vakanser i fastighetsbeståndet där vakansorsak, uthyrningstakt och omflyttningsgrad analyseras. Marknadskampanjer genomförs löpande och marknadsföring görs vid behov.</li><li>• Kundundersökningar genomförs för att säkerställa att verksamheten lever upp till kundernas förväntningar och kan jämföra sig med konkurrenter. Resultatet följs upp, analyseras och åtgärdas.</li><li>• Aktivt arbete med hyresförhandlingar i syfte att skapa förutsättningar för hyresnivåer som är långsiktigt hållbara.</li><li>• Willhem strävar mot en marknadsanpassad uthyrning genom att arbeta för att erbjuda en attraktiv produkt som är anpassad till efterfrågan på marknaden.</li></ul> |                    |

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

- Låg prioritet
- Medel prioritet
- Hög prioritet

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

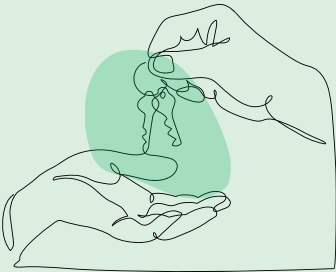
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| > Riskhantering           | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



Riskhantering

| Riskbeskrivning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Willhems bedömning |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Kostnader för drift och underhåll</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prisökningar</li><li>• Ineffektiv styrning av driften</li><li>• Ineffektiva inköp av material</li><li>• Eftersatt underhåll och skador</li><li>• Inflation</li><li>• Politiska beslut (relaterade till exempelvis energi-priser och taxor för nyttigheter såsom fjärrvärme)</li><li>• Kriser såsom brand eller naturkatastrofer</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Löpande arbete med bestandsplanering, bland annat för att se till att bolaget arbetar på rätt sätt med eftersatt underhåll och skadeförebyggande åtgärder.</li><li>• Kontroller och ekonomisk uppföljning på vecko-, månads- och kvartalsbasis.</li><li>• Willhem säkerställer att bolaget har resurser med god förvaltningskompetens.</li><li>• Som stöd för upphandling av varor och tjänster finns en samordnad inköbspolicy.</li><li>• Uppsatta mål för energianvändning för varje fastighet. Avseende beroendet av energimarknaden finns en särskild strategisk handlingsplan för energi.</li><li>• Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade.</li><li>• Omvärldsbevakning görs för att se till att bolaget är förberett på förändringar på marknaden.</li></ul>                  |                    |
| <b>Kostnad för kapital</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ränteutveckling (inflation)</li><li>• Sänkt rating</li><li>• Skicket på kapitalmarknaden/ begränsad vilja hos kreditgivarna</li><li>• Förtroendet för bolagets verksamhet/ branschen</li></ul>                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hantering av finansiella risker regleras genom verksamhetens finanspolicy som uppdateras minst en gång per år och fastställs av styrelsen. Willhems finanspolicy fastställer även nyckeltal som anger riktlinjer för hur finansverksamheten ska bedrivas.</li><li>• Ränterisken hanteras främst genom finansiella derivat såsom ränteswappar.</li><li>• Låneportföljens förfallostruktur ska spegla en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Den verkliga låneportföljen jämförs med en normportfölj som bygger på bolagets framtidsprognoser och ekonomiska utveckling.</li><li>• Willhem ser till att upprätthålla goda kontakter med banker och investerare.</li><li>• Omvärldsbevakning görs för att se till att bolaget är förberett på förändringar på marknaden.</li></ul> |                    |

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

- Låg prioritet
- Medel prioritet
- Hög prioritet

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

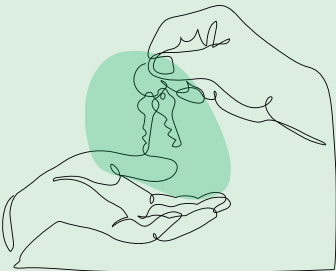
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| > Riskhantering           | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



Omvärld

| Risikfaktorer                                                                                                                                                                                                                                                                              | Hantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Willhems bedömning |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Externa kriser</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hot, våld och gängkriminalitet</li><li>Cyberhot</li><li>Geopolitisk oro</li><li>Finanskris</li><li>Pandemi</li><li>Socioekonomisk förändring (arbetslöshet, skolbetyg, skuggsamhällen)</li><li>Naturkatastrof</li></ul>        | <ul style="list-style-type: none"><li>Willhem jobbar med att vara närvarande lokalt och med att synas i våra områden.</li><li>Krisgruppsutbildningar arrangeras och det finns krisplaner på plats i syfte att förbereda verksamheten på oväntade händelser.</li><li>Vi har ett nära samarbete med myndigheter och säkerhetsbolag.</li><li>Löpande utbildningar inom IT- och informationssäkerhet genomförs av alla medarbetare.</li><li>Åtgärder vidtas exempelvis genom projekt för att påverka materialtillgång och prisbild om det sker en omvärldsförändring.</li></ul>                            |                    |
| <b>Klimatförändringar</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Högre temperaturer</li><li>Vindutsatthet</li><li>Höga flöden i vattendrag</li><li>Nederbörd och skyfall</li><li>Ras, skred eller erosion</li><li>Ökade kostnader för omställning och uppgradering av fastigheter</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Noggrann omvärldsbevakning görs och verksamheten bedrivs med ett långsiktigt miljömässigt hållbart perspektiv.</li><li>Försiktighetsprincipen nyttjas, där miljölagstiftningen ses som ett minimikrav i den löpande verksamheten och i relationer med leverantörer/entreprenörer.</li><li>Löpande arbete med bestandsplanering för att öka våra fastigheters motståndskraft mot extrema vädersituationer.</li></ul> <p>&gt;&gt; På sidan 91 beskrivs hantering och analys av klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer.</p> |                    |
| <b>Förändringar på kapitalmarknaden</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Tillgång till kapital</li><li>Kostnad för kapital</li><li>Inflation</li><li>Ränteutveckling</li><li>Omvärldsläge</li></ul>                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>Omvärldsbevakning görs i syfte att fånga upp förändringar på marknaden.</li><li>Willhem strävar efter att upprätthålla flera finansieringskällor, arbeta med flera kreditgivare och att ha goda relationer med investerare.</li><li>För att hantera ränterisken nyttjas räntederivat i syfte att säkra kreditkostnaderna och kontrollera kassaflödet.</li></ul>                                                                                                                                                                                                  |                    |

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

- Låg prioritet
- Medel prioritet
- Hög prioritet

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

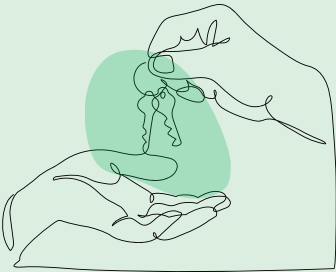
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Långsiktigt värdeskapande | 11 |
| Ekonomi                   | 12 |
| Kund                      | 14 |
| Fastighet                 | 17 |
| Medarbetare               | 20 |
| Omvärld                   | 23 |
| > Riskhantering           | 26 |

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



Riskhantering

Internt

| Riskfaktorer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Hantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Willhems bedömning |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Arbetsmiljö</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hög arbetsbelastning/stress</li><li>Otrygghet i arbetsmiljön</li><li>Brister i det systematiska arbetsmiljöarbetet</li><li>Brister i ledarskap</li><li>Otydliga krav och förväntningar</li><li>Ohälsa som resulterar i ökad frånvaro</li></ul>                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Det finns policy och riktlinjer för arbetsmiljöarbetet som hjälper verksamheten att systematiskt arbeta med arbetsmiljö- och hälsofrågor.</li><li>Willhem genomför årliga skyddsronder och ser till att relevant skyddsutrustning finns tillgänglig och att certifieringar och reglering efterföljs vid särskilda typer av arbeten, exempelvis takarbeten.</li><li>Löpande stöd, insatser och uppföljning finns att tillgå när incidenter (såsom hot och våld) inträffar.</li><li>Medarbetarundersökningar genomförs, följs upp och hanteras regelbundet.</li><li>Ledarskapsutbildningar genomförs och verksamheten strävar mot tydlighet avseende roller och förväntningar.</li><li>Det finns ett arbetsmiljöråd som bevakar arbetsmiljöfrågor på arbetsplatsen. Det strävas mot att öka bolagets förståelse och kunskap kring ohälsa för att skapa en förståelse för hur problematiken ska bemötas på bästa sätt.</li><li>Löpande medarbetarsamtal genomförs under året. Där sätts inledningsvis tydliga mål och förväntningar för året. Möjlighet till coachande uppföljningssamtal finns. Året avslutas med ett obligatoriskt reflekterande och utvärderande samtal.</li></ul> |                    |
| <b>Intern kontroll och efterlevnad</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Otillräckliga, otydliga eller obefintliga interna styrdokument eller uppföljning</li><li>Korrupt beteende</li><li>Hög arbetsbelastning/ stress</li></ul>                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>Löpande arbete med och utveckling av interna styrdokument i syfte att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett korrekt sätt.</li><li>För att skapa och öka förståelsen för frågorna som regleras i respektive policy/riktlinje genomförs informationsinsatser inom relevanta områden.</li><li>Årlig ansvarstagandeutbildning, uppförandekod och tydliga styrdokument med ägarskap vilket säkerställer att verksamheten har professionella medarbetare med hög etik.</li><li>Det finns en visselblåsarfunktion som kan nyttjas av medarbetare och andra intressenter i händelse av exempelvis brister i säkerheten, oegentligheter eller om någon form av diskriminering eller trakasserier pågår.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
| <b>IT- och informationssäkerhet</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bristande kunskap och utbildning inom IT och informationssäkerhet</li><li>Brister i skalskydd/tekniskt grundskydd</li><li>Brister hos IT-leverantörer som exempelvis kan leda till supply chain-attack</li><li>Skugg-IT (system som medarbetare köper in som inte är hanterade av IT-avdelningen)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Återkommande utbildningar och övningar genomförs i syfte att öka medvetenhet kring IT-, cyber- och informationssäkerhet.</li><li>Det görs regelbundet tester, kontroller och uppdateringar på bolagets olika system och infrastruktur.</li><li>Risikanalyser och Business Impact Assessments genomförs för respektive system.</li><li>Risikanalys och utvärderingar görs av Willhems IT-leverantörer.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

- Låg prioritet
- Medel prioritet
- Hög prioritet

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

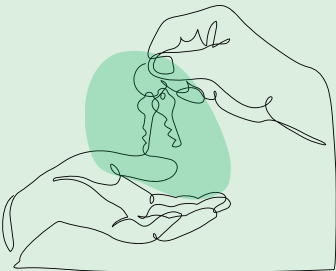
Strategi & styrning

|                          |    |
|--------------------------|----|
| <b>Bolagsstyrning</b>    |    |
| > Bolagsstyrningsrapport | 30 |
| Styrelse                 | 34 |
| Ledning                  | 35 |

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



# 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 hyresgäst fokus. 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.

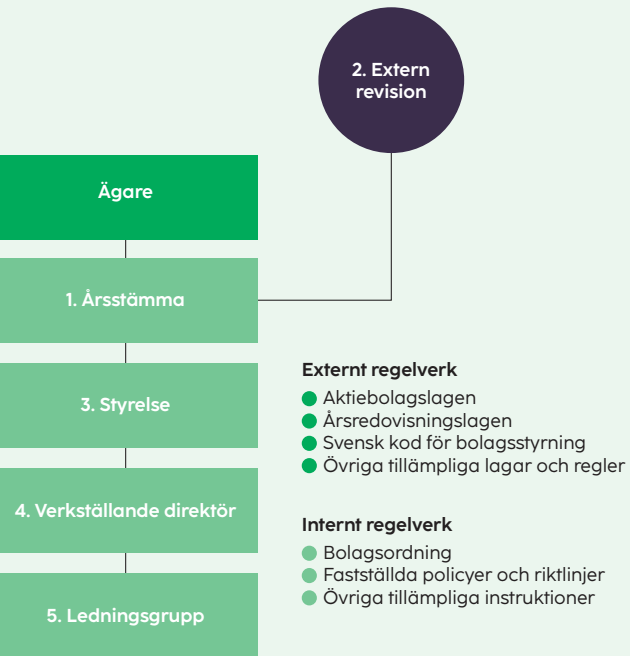
Som ett stöd för nomineringen av ledamöter har bolaget en policy för styrelsen sammansättning och mångfald. Styrelsen sammansättning ska vara präglad av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet, oberoende och bakgrund. En jämn könsfördelning och diversifierad åldersstruktur eftersträvas.

Willhems senaste årsstämma hölls den 7 maj 2024. Samtliga aktier var representerade på stämman. Räkenkaperna för 2023 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.

## 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 2024 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som byrå med Helena Ehrenborg som huvudansvarig 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.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

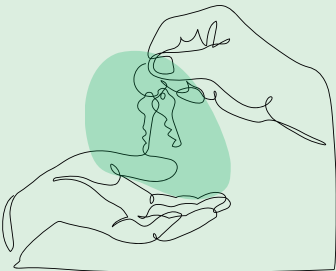
Bolagsstyrning

|                          |    |
|--------------------------|----|
| > Bolagsstyrningsrapport | 30 |
| Styrelse                 | 34 |
| Ledning                  | 35 |

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



Bolagsstyrningsrapport

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, beslutsföret, närvaro, protokoll och jävsfrågor. Arbetsordningen innehåller också arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. Utvärdering av styrelsens arbete sker årligen med hjälp av extern part. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsen har under 2024 genomfört nio styrelsemöten, varav ett konstituerande. I juni hade styrelsen ett heldagsmöte 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

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som består av tre styrelsens ledamöter. Revisionsutskottet består av Anders Ahlberg som är ordförande, Fredrik Wirddenius och Johan Temse. Utskottet har haft fyra möten under året. Utskottets ansvarsområden regleras i styrelsens arbetsordning och innefattar bland annat 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 årsstämman beslut om revisorsval.

Willhem har inte något ersättningsutskott, vilket avviker från Kodens grundregler. Styrelsen som helhet har kunskap och kompetens inom olika områden och finner det mer ändamålsenligt att hantera

ersättningsfrågor inom det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsen uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen och Kodens, på bolag där beslut finns om att inte inrätta ett sådant utskott. 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.

Willhems principer för ersättningar till ledande befattningshavare inklusive bolagets verkställande direktör följer de av regeringen den 27 februari 2020 beslutade riktlinjer, "Statens ägarpolicy och riktlinjer för bolag med statligt ägande 2020". Bolaget kan dock frångå riktlinjerna om skäl finns för detta. Willhem gör ett avsteg från regeringens riktlinjer då ersättningar till ledningsgruppen, förutom ersättning till vd, inte redovisas på individnivå i årsredovisningen.

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. På årsstämman 2024 beslutades att ordförande ska erhålla 650 tkr i arvode per år och övriga ledamöter ska erhålla 250 tkr per år, med undantag för styrelseledamot som är ägarrepresentant. Utöver ovan utgår ersättning till ordförande respektive ledamöter i revisionsutskottet med 100 tkr respektive 50 tkr, undantag ledamot 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 sidan 34.

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 lednings-

Styrelsemöten och närvaro 2024

|                           | Invalid | Oberoende                                    |                                          | Styrelsemöten |
|---------------------------|---------|----------------------------------------------|------------------------------------------|---------------|
|                           |         | I förhållande till bolaget och ledningsgrupp | I förhållande till bolagets större ägare |               |
| Fredrik Wirddenius        | 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           |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

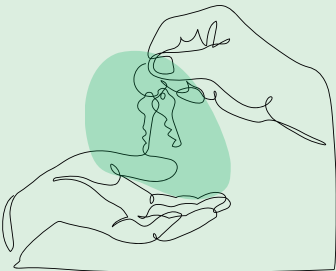
Bolagsstyrning

|                          |    |
|--------------------------|----|
| > Bolagsstyrningsrapport | 30 |
| Styrelse                 | 34 |
| Ledning                  | 35 |

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



Bolagsstyrningsrapport

grupp. Förutom verkställande direktör ingick vid utgången av 2024 sju 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. Utöver ordinarie ledningsgruppsmöten har ledningen haft ett antal strategimöten samt 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 styrelsens arbete. Affärsplaneringen startar med ledningsgruppens strategidagar under våren och avslutas med en företagsövergripande affärsplan för de kommande 3 åren 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 sker löpande under året. En årlig företagsövergripande riskanalys genomförs där de väsentligaste riskerna identifieras.

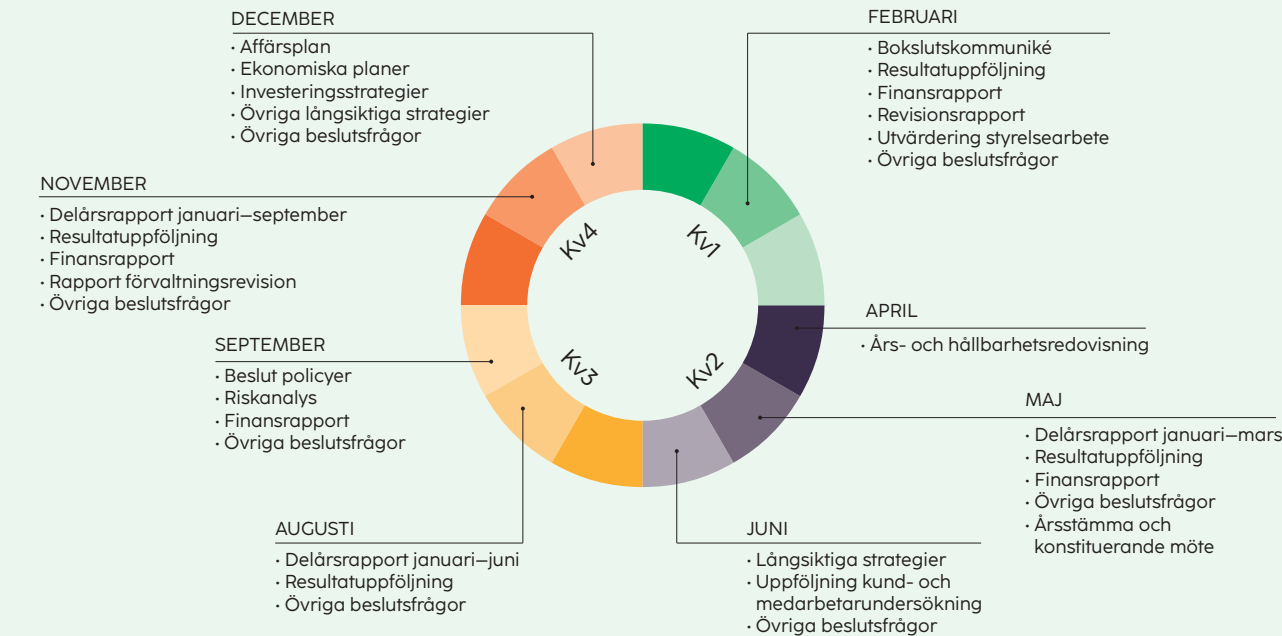
>> För presentation av Willhems ledningsgrupp, se sidan 35.

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 fast ställer årligen en arbetsordning för såväl styrelsen som verkställande direktör. Styrelsens arbetsordning reglerar ansvar och arbetsfördelning.



Styrelsen har utsett ett revisionsutskott med särskilt uppdrag att övervaka den finansiella rapporteringen samt företagsledningens arbete med intern kontroll. Ersättningsutskottet utgörs av hela styrelsen. 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 bland annat genom fastställande av ett antal styrdokument:

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

Utifrån styrdokumentet 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 är dokumenterade. 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 och hanterar förutom finansiella risker även affärs- och hållbarhetsrisker. >> Läs mer om risker på sidan 26–29.

Kritiska riskområden för den finansiella rapporteringen är poster med stora inslag av uppskattningar och bedömningar eller 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.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

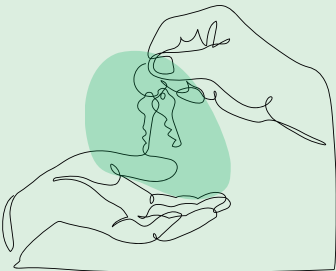
Bolagsstyrning

|                          |    |
|--------------------------|----|
| > Bolagsstyrningsrapport | 30 |
| Styrelse                 | 34 |
| Ledning                  | 35 |

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



Bolagsstyrningsrapport

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 kontroll av fastighetsvärdena genom en av styrelsen utsedd ledamot som värderingsgranskare.

Investeringar/projekt

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 har rätt att godkänna en investering eller ett 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 och bokslutsprocessen. Risker i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer.

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 och på områdes och processnivå. Kontroller utförs av olika roller i bolaget. 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, revisionsutskott, 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. Revisorerens 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 2024 på sidorna 30–33 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

**Uttalande**

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

Göteborg den 10 april 2025  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Isa Schulman  
Auktoriserad revisor

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

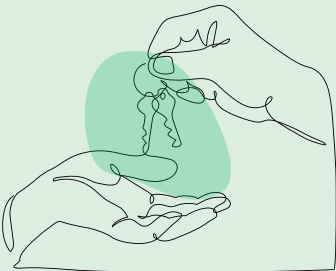
Strategi & styrning

|                        |    |
|------------------------|----|
| <b>Bolagsstyrning</b>  |    |
| Bolagsstyrningsrapport | 30 |
| > Styrelse             | 34 |
| Ledning                | 35 |

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



Styrelse



**Fredrik Wirdenius**  
Ordförande

Styrelseuppdrag, rådgivande konsult.

**Född** 1961.

**Utbildning** Civilingenjör, KTH Stockholm 1986.

**Övriga styrelseuppdrag**  
Styrelseledamot i Scandic Hotels Group AB, AxFast AB, Urban Escape AB och Stiftelsen Nobel Center. Styrelseordförande i Fredrik Wirdenius 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 Göteborg 1977.

**Övriga styrelseuppdrag**  
Styrelseordförande Stiftelsen Chalmers Tekniska Högskola, Vice ordförande Stiftelsen Svenska Mässan Gothia Towers, Vice ordförande Chalmersfastigheter AB, 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 AB, AB ÖviksHem, Fastighetsägarna Sverige AB. Styrelseordförande i Almi Företagspartner Mitt AB, Eco Development AB.

**Tidigare erfarenhet (urval)**  
Förvaltningschef Piren AB.



**Anders Ahlberg**  
Ledamot

Styrelseuppdrag, rådgivande konsult.

**Född** 1957

**Utbildning** Civilingenjör, KTH Stockholm 1981.

**Övriga styrelseuppdrag**  
Inga övriga uppdrag.

**Tidigare erfarenhet (urval)**  
Senior Investment Manager Vasakronan AB, tf. CIO Vasakronan AB, vd Catella Fastighetsekonomi AB, vd VM Fastighetsekonomer AB.

Revisorer

**Helena Ehrenborg**  
PwC  
**Född** 1965  
**Urval av övriga uppdrag**  
Akademiska Hus AB, Specialfastigheter Sverige AB, Bonnier Fastigheter AB.

**Isa Schuman**  
PwC  
**Född** 1987  
**Urval av övriga uppdrag**  
Fastighets AB Balder, Platzer Fastigheter AB, Sigillet Fastighets AB, Aranäs AB, Alecta Fastigheter AB

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

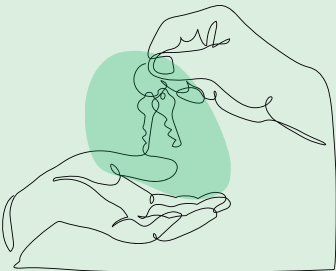
Bolagsstyrning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Bolagsstyrningsrapport | 30 |
| Styrelse               | 34 |
| > Ledning              | 35 |

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information



Koncernledning



Mariette Hilmerzon

Vd

Född 1971.

**Utbildning** Jur. kand. Handelshögskolan Göteborgs Universitet 1998.

**Tidigare erfarenhet (urval)**

Vd Castellum Region Väst vd Förvaltnings AB Framtiden.

**Styrelseuppdrag**

Styrelseledamot i Akademiska Hus och Tyréns AB.



Peter Malmén

Finansdirektör och vice vd

Född 1971.

**Utbildning** Civilekonom, Handelshögskolan 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.



Heidi Bladh

Ekonomidirektör

Född 1972.

**Utbildning** MBA, Handelshögskolan Göteborgs Universitet 2002.

**Tidigare erfarenhet (urval)**

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



Camilla Klint

Chef Fastighet och Förvaltning

Född 1972

**Utbildning** Företagsekonomi & Ekonomisk historia Stockholms Universitet 2001-2002, Offentliga spelregler & Fastighetsutveckling, Fastighetsvärdering & Analys, KTH 2016-2017

**Tidigare erfarenhet (urval)**

Director Asset Managment Atrium Ljungberg AB, Regionchef Atrium Ljungberg AB, Affärsutvecklingschef Fastighet Addici AB, Marknads- och försäljningschef Fabege.



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.



Gunilla Wikholm

HR-chef

Född 1972

**Utbildning** Personalvetare, fil-kand pedagogik, Karlstad Universitet 1997

**Tidigare erfarenhet (urval)**

Head of People Experience Evolabel AB, Head of People Experience Castellum Väst, Mitt samt Öresund, HR Manager Toyota Material Handling Logistic Solutions, HR Specialist AB Lindex.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
|-------------------------------|----|

Koncernen

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Rapport över totalresultatet            | 38 |
| Rapport över finansiell ställning       | 40 |
| Rapport över förändring av eget kapital | 42 |
| Rapport över kassaflöden                | 43 |

Noter

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 1. Företagsinformation                             | 44 |
| 2. Redovisningsprinciper                           | 44 |
| 3. Bedömningar och uppskattningar                  | 45 |
| 4. Segmentsrapportering                            | 46 |
| 5. Intäkter                                        | 47 |
| 6. Leasingavtal                                    | 47 |
| 7. Kostnader fördelade på kostnadsslag             | 48 |
| 8. Anställda och personalkostnader                 | 49 |
| 9. Ränte- och finansiella kostnader                | 51 |
| 10. Skatt                                          | 51 |
| 11. Förvaltningsfastigheter                        | 52 |
| 12. Nyttjanderätter, tomträtter                    | 54 |
| 13. Materiella anläggningstillgångar               | 54 |
| 14. Finansiella risker och finanspolicy            | 55 |
| 15. Derivatinstrument                              | 56 |
| 16. Finansiella tillgångar och skulder             | 57 |
| 17. Aktiekapital                                   | 59 |
| 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 59 |
| 19. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser    | 59 |
| 20. Transaktioner med närstående                   | 59 |
| 21. Kassaflöde                                     | 60 |
| 22. Avstämning finansieringsverksamheten           | 60 |
| 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång | 60 |

Moderbolaget

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Resultaträkning            | 61 |
| Balansräkning              | 62 |
| Förändring av eget kapital | 63 |
| Kassaflödesanalys          | 63 |

Noter

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 1. Grunder för årsredovisningens upprättande       | 64 |
| 2. Fördelning av nettoomsättning                   | 64 |
| 3. Kostnader fördelade på kostnadsslag             | 64 |
| 4. Löner och ersättningar till anställda           | 65 |
| 5. Ersättning till revisorer                       | 66 |
| 6. Leasingavtal                                    | 66 |
| 7. Ränteintäkter och räntekostnader                | 66 |
| 8. Övriga finansiella kostnader                    | 66 |
| 9. Skatt                                           | 66 |
| 10. Immateriella rättigheter                       | 66 |
| 11. Andelar i koncernbolag                         | 66 |
| 12. Aktiekapital                                   | 68 |
| 13. Disposition av resultat                        | 68 |
| 14. Obeskattade reserver                           | 68 |
| 15. Räntebärande skulder                           | 68 |
| 16. Derivatinstrument                              | 68 |
| 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 69 |
| 18. Kassaflöde                                     | 69 |
| 19. Avstämning finansieringsverksamheten           | 69 |
| 20. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser    | 69 |
| 21. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång | 69 |

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Årsredovisningens undertecknande | 70 |
| Revisionsberättelse              | 70 |
| Nyckeltal och definitioner       | 73 |
| Avstämning alternativa nyckeltal | 75 |



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| > Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar            | 38 |
| Koncernens noter                | 44 |
| Moderbolagets räkningar         | 61 |
| Moderbolagets noter             | 64 |
| Revisionsberättelse             | 70 |
| Nyckeltal och definitioner      | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Förslag till vinstdisposition

Koncernens Rapport över totalresultat och Rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman 13 maj 2025. Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan.

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Till årsstämmans förfogande står följande medel |               |
| Överkursfond                                    | 1 833 502 550 |
| Balanserade vinstmedel                          | 331 979 936   |
| Aktieägartillskott                              | 1 600 000 000 |
| Årets resultat                                  | –373 673 732  |
| Summa                                           | 3 391 808 754 |

|                                                                 |               |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt: |               |
| I ny räkning överförs                                           | 3 391 808 754 |
| Summa                                                           | 3 391 808 754 |



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition

> Koncernens räkningar

Koncernens noter

Moderbolagets räkningar

Moderbolagets noter

Revisionsberättelse

Nyckeltal och definitioner

37

38

44

61

64

70

73

Hållbarhet

Övrig information



Koncernens rapport över totalresultatet

| Belopp i Mkr                                          | Not        | 2024   | 2023   |
|-------------------------------------------------------|------------|--------|--------|
| Hysesintäkter                                         | 4, 5       | 3 015  | 2 860  |
| Driftkostnader                                        |            | –722   | –683   |
| Reparationer och underhåll                            |            | –104   | –88    |
| Fastighetsadministration                              |            | –180   | –175   |
| Fastighetsskatt                                       |            | –54    | –53    |
| Summa fastighetskostnader                             | 4, 6, 7, 8 | –1 060 | –999   |
| Driftnetto                                            |            | 1 955  | 1 861  |
| Central administration                                | 7, 8       | –104   | –103   |
| Övriga rörelsekostnader                               |            | –1     | –1     |
| Rörelseresultat                                       |            | 1 850  | 1 757  |
| Ränteintäkter                                         |            | 68     | 100    |
| Räntekostnader                                        | 9          | –833   | –809   |
| Tomträttsavgäld                                       | 9          | –17    | –16    |
| Valutakursomräkning                                   | 9          | 32     | 114    |
| Övriga finansiella poster                             | 9          | –83    | –103   |
| Summa finansiella poster                              |            | –833   | –714   |
| Förvaltningsresultat                                  |            | 1 017  | 1 043  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | 11         | –416   | –5 227 |
| Värdeförändring finansiella instrument                | 15         | –25    | –1 114 |
| Summa värdeförändring                                 |            | –441   | –6 341 |
| Resultat före skatt                                   |            | 576    | –5 298 |
| Skatt på årets resultat                               | 10         | –262   | 989    |
| Årets resultat                                        |            | 314    | –4 309 |

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| > Koncernens räkningar        | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 3 015 Mkr (2 860), vilket motsvarar en ökning med 5,4 procent jämfört med föregående år. I jämförbart fastighetsbestånd uppgick ökningen till 3,8 procent. Ökningen beror på de årliga hyreshöjningarna och de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. Av de totala hyresintäkterna avser 2 740 Mkr (2 593) bostäder, vilket motsvarar 91 procent. Övriga intäkter fördelar sig på lokaler 163 Mkr (160), parkering 80 Mkr (72) samt övrigt 32 Mkr (35). Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 97,5 procent (98,5) och för det totala beståndet till 96,9 procent (97,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –1 060 Mkr (–999), vilket är en ökning med 6,1 procent jämfört med föregående år. Rensat för effekter från köpta och sålda fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 48 Mkr.

Driftkostnaderna har ökat med 39 Mkr till –722 Mkr (–683). Det beror främst på höga vatten- och värmekostnader, vilka har ökat med 25 Mkr. Föregående år erhöles ett elstöd på 20 Mkr vilket medfört att elkostnader är 16 Mkr högre i år.

Reparationer och underhåll uppgick till –104 Mkr (–88) vilket är 16 Mkr högre än föregående år. Fastighetsadministrationen har ökat med 5 Mkr till –180 Mkr (–175). Fastighetsskatten är 1 Mkr högre vilket till största del beror på höjd fastighetsavgift för bostadslägenheter.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 94 Mkr till 1 955 Mkr jämfört med 1 861 Mkr föregående år, en ökning med 5,1 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 3,2 procent. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter. Årets överskottsgrad uppgick till 64,8 procent (65,1).

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick under året till 104 Mkr (–103), en ökning med 1 Mkr.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 1 850 Mkr (1 757). Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter.

Finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 68 Mkr (100), minskningen beror främst på sänkta inlåningsräntor. Räntekostnaderna uppgick till –833 Mkr (–809). Ökningen av räntekostnaderna beror på att låneräntan varit högre under året. Den genomsnittliga låneräntan på balansdagen uppgick till 2,5 procent (2,6). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (2,2).

Kostnader för tomträttsavgälder uppgick till –17 Mkr (–16). Valutakursomräkningen avser de norska obligationerna vilka uppgick till 32 Mkr (114).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 017 Mkr (1 043) en minskning med 26 Mkr vilket beror på ett högre finansnetto i år.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –416 Mkr (–5 227), vilket motsvarar en värdeförändring på –0,7 procent (–8,5). Årets värdeförändring på fastigheter är främst hänförlig till marknadens höjda direktavkastningskrav, samtidigt som förbättrade kassaflöden, bland annat till följd av högre hyror, motverkade de förändrade direktavkastningskraven. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet vid årets slut uppgick till 4,1 procent (3,9). Den totala värdeförändringen, inklusive realiserad värdeförändring, uppgick till –0,7 procent (–8,5).

Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –25 Mkr (–1 114) och beror på en förändringar av marknadsräntorna under året. Under året förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 1 525 Mkr, samtidigt som nya räntederivat ingicks med längre löptider. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 29 Mkr (23). De finansiella instrumenten avser till största del räntederivat, men även valutaderivat hänförligt till obligationer i NOK samt elderivat.

Skatt

Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en skattesats om 20,6 procent (20,6).

Årets totala skattekostnad uppgick till –262 Mkr (989), varav uppskjuten skatt uppgick till –247 Mkr (989) och aktuell skatt –15 Mkr (0). Den uppskjutna skatten är främst hänförligt till årets orealiserade värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument samt övriga temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Ränteavdragsbegränsningen har medfört att 595 Mkr (629) av räntekostnaderna ej är avdragsgilla.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 314 Mkr (–4 309). Ökningen beror till största del på årets värdenedgång på fastigheterna som inte blev lika stor i jämförelse med föregående år

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| > Koncernens räkningar        | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Koncernens rapport över finansiell ställning

| Belopp i Mkr                                 | Not        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |            |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |            |            |            |
| Förvaltningsfastigheter                      | 4, 11, 19  | 57 766     | 56 497     |
| Nyttjanderätter, tomträtter                  | 12         | 554        | 510        |
| Pågående immateriella tillgångar             |            | 70         | 12         |
| Inventarier                                  | 13         | 5          | 7          |
| Derivatinstrument                            | 14, 15, 16 | 582        | 679        |
| Långfristiga fordringar                      |            | –          | 103        |
| Summa anläggningstillgångar                  |            | 58 977     | 57 808     |
| Omsättningstillgångar                        |            |            |            |
| Lager                                        |            | 24         | 27         |
| Kundfordringar                               | 16         | 8          | 13         |
| Derivatinstrument                            | 14, 15, 16 | 5          | 5          |
| Övriga fordringar                            | 16         | 204        | 224        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 110        | 93         |
| Likvida medel                                | 16         | 2 347      | 2 313      |
| Summa omsättningstillgångar                  |            | 2 698      | 2 675      |
| Summa tillgångar                             |            | 61 675     | 60 483     |

| Belopp i Mkr                                          | Not        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                              |            |            |            |
| Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag |            |            |            |
| Aktiekapital                                          | 17         | 770        | 770        |
| Övrigt tillskjutet kapital                            |            | 1 834      | 1 834      |
| Balanserade vinstmedel och årets resultat             |            | 21 574     | 19 661     |
| Summa eget kapital                                    |            | 24 178     | 22 265     |
| Långfristiga skulder                                  |            |            |            |
| Räntebärande finansiella skulder                      | 14, 16, 19 | 22 422     | 19 505     |
| Avsättningar för uppskjuten skatteskuld               | 10         | 4 977      | 4 730      |
| Skuld nyttjanderätter, tomträtter                     | 12         | 554        | 510        |
| Derivatinstrument                                     | 14, 15, 16 | 246        | 290        |
| Summa långfristiga skulder                            |            | 28 199     | 25 035     |
| Kortfristiga skulder                                  |            |            |            |
| Räntebärande finansiella skulder                      | 14, 16, 19 | 8 610      | 12 495     |
| Derivatinstrument                                     | 14, 15, 16 | 12         | 11         |
| Leverantörsskulder                                    |            | 94         | 152        |
| Övriga kortfristiga skulder                           |            | 108        | 34         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter          | 18         | 474        | 491        |
| Summa kortfristiga skulder                            |            | 9 298      | 13 183     |
| Summa eget kapital och skulder                        |            | 61 675     | 60 483     |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| > Koncernens räkningar        | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Willhem ägde vid årsskiftet 557 fastigheter (552) vilka är redovisade till ett bedömt marknadsvärde om 57 766 Mkr (56 497). Vid årsskiftet värderades fastighetsbeståndet externt. Under året har investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 444 Mkr (985) och 365 Mkr (620) i nyproduktion. Investeringarna i befintliga fastigheter fördelar sig på Willhemlyft 112 Mkr (293), planerat underhåll 201 Mkr (380) och fastighetsutveckling 131 Mkr (312). Projekt inom fastighetsutveckling avser främst olika typer av energibesparingsprojekt.

Under året har två fastigheter med 232 nyproducerade lägenheter i Stockholm förvärvats. Avtalat fastighetsvärde uppgick till 618 Mkr. Ett tidigare avtalat förvärv av en fastighet i Malmö har tillträtt. Där byggs 250 lägenheter, planerad inflyttning är 2026/2027. Utöver det har även slutregleringar av tidigare förvärv skett varför periodens nettobelopp av förvärv uppgick till 876 Mkr (233).

Under året har tre nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 360 lägenheter, varav 128 i egen regi. På bokslutsdagen fanns totalt 469 lägenheter under produktion varav 219 lägenheter produceras på egen mark i beståndet.

Nyttjanderätter – tomträtter

Willhem värderar sina nyttjanderätter som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har ett antal tomträttsavtal som redovisas som nyttjanderätter. Per bokslutsdagen uppgick värdet av dessa till 554 Mkr (510).

Pågående immateriella tillgångar

Willhem har under året arbetat med att etablera en ny systemmiljö för Willhems processer inom ekonomi, kund och fastighet. Systemet kommer att implementeras under första kvartalet 2025. Nedlagda utgifter för den nya systemmiljön uppgick per bokslutsdagen till 70 Mkr (12).

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 2 347 Mkr (2 313). Utöver likvida medel har Willhem utnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om totalt 15 800 Mkr (18 600).

Räntebärande skulder och derivat

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer var vid årsskiftet totalt 31 032 Mkr (32 000). Belåningsgraden uppgick till 49,7 procent (52,5). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 65,0 procent (65,4) av finansieringen. Willhem har under året emitterat gröna obligationer om totalt 5 270 Mkr, på bokslutsdagen uppgick finansiering via gröna obligationer till 9 590 Mkr (7 032).

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,5 procent (2,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,6 år (3,5) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 29,4 procent (27,8).

Kapitalbindningstiden var 2,4 år (2,2) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,3 år (3,7).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (2,2). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,0 gånger.

Koncernens derivatinstrument redovisas till ett marknadsvärde netto om 329 Mkr (383), varav 587 Mkr redovisas som en tillgång och –258 Mkr som en skuld. Merparten av koncernens derivatinstrument avser ränte- och valutaderivat, vilka redovisas till ett värde om 341 Mkr (382). Övriga derivat avser elderivat som hade ett marknadsvärde vid årsskiftet om –12 Mkr (1).

Avsättning för uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 4 977 Mkr (4 730), 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 underskottsavdrag som bedöms möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott. På balansdagen nyttjades koncernens alla underskott mot skattemässiga överskott.

Förändring redovisat värde förvaltningsfastigheter

| Belopp i Mkr                           | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Marknadsvärde vid årets början</b>  | <b>56 497</b> | <b>59 886</b> |
| Förvärv (inkl. förvärvskostnader)      | 876           | 233           |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 444           | 985           |
| Nyproduktion                           | 365           | 620           |
| Orealiserade värdeförändringar         | –416          | –5 227        |
| Försäljningar                          | –             | –             |
| <b>Marknadsvärde vid årets slut</b>    | <b>57 766</b> | <b>56 497</b> |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

► Koncernens räkningar

Koncernens noter

Moderbolagets räkningar

Moderbolagets noter

Revisionsberättelse

Nyckeltal och definitioner

Hållbarhet

Övrig information



## 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 2023-01-01 | 770                                 | 3 084                      | 21 720              | 25 574             |
| Resultatdisposition              |                                     | −1 250                     | 1 250               | –                  |
| Ovillkorat aktieägartillskott    |                                     |                            | 1 000               | 1 000              |
| Årets resultat / Totalresultat   |                                     |                            | −4 309              | −4 309             |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 770                                 | 1 834                      | 19 661              | 22 265             |
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 770                                 | 1 834                      | 19 661              | 22 265             |
| Ovillkorat aktieägartillskott    |                                     |                            | 1 600               | 1 600              |
| Årets resultat / Totalresultat   |                                     |                            | 314                 | 314                |
| Utgående eget kapital 2024-12-31 | 770                                 | 1 834                      | 21 575              | 24 178             |

Eget kapital  
Eget kapital uppgick till 24 178 Mkr (22 265).

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| > Koncernens räkningar        | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i Mkr                                                                      | Not | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                         |     |               |               |
| Rörelseresultat                                                                   |     | 1 850         | 1 757         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | 21  | –12           | 20            |
| Betald ränta                                                                      |     | –905          | –907          |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 68            | 100           |
| Betalda inkomstskatter                                                            |     | –15           | –             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>986</b>    | <b>970</b>    |
| Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar                                   |     | 8             | –105          |
| Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder                                      |     | –38           | –70           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>956</b>    | <b>795</b>    |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                                     |     |               |               |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                            |     | –809          | –1 605        |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                |     | –302          | –173          |
| Lager                                                                             |     | 3             | –27           |
| Investeringar i övrigt, netto                                                     |     | –59           | –11           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>–1 167</b> | <b>–1 816</b> |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                                    |     |               |               |
|                                                                                   | 22  |               |               |
| Upplåning                                                                         |     | 12 570        | 14 119        |
| Amortering av skulder                                                             |     | –14 057       | –16 255       |
| Lösen av derivat                                                                  |     | 29            | 23            |
| Erhållet aktieägartillskott                                                       |     | 1 600         | 1 000         |
| Långfristiga fordringar                                                           |     | 103           | –17           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>245</b>    | <b>–1 130</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>34</b>     | <b>–2 151</b> |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 2 313         | 4 464         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>2 347</b>  | <b>2 313</b>  |

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 956 Mkr (795). Investeringar i fastigheter uppgick till –809 Mkr (–1 605).

Årets bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –798 Mkr (– 243) och avdrag för latent skatt uppgick till 6 Mkr (–1). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 551 Mkr (55) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –6 Mkr (–1), samt en skuld till säljare på –53 Mkr (–) har uppstått, varför –302 Mkr (–173) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under året har 12 570 Mkr (14 119) upplånats i nya lån och –14 057 Mkr (–16 255) har amorterats. Erhållet aktieägartillskott uppgick till 1 600 Mkr (1 000).

Koncernens likvida medel den 31 december 2024 uppgick till 2 347 Mkr (2 313). Utöver likvida medel har Willhem utnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 800 Mkr (18 600).

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



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 10 april 2025 och kommer att läggas fram för antagande på årsstämman den 13 maj 2025.

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 2024. 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 paragraftext 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 inkluderas 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 eventuella förpliktelser.

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. Bruttoredoovisning 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. Bruttoredoovisning 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.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| > Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



(forts.) Not 2 Redovisningsprinciper

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 2024

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.

| 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             | IAS 40                  |
|                                  | 12 Nyttjanderätter, tomträtter         |                         |
| Materiella anläggningstillgångar | 13 Materiella anläggningstillgångar    | IAS 16                  |
| Finansiella instrument           | 14 Finansiella risker och finanspolicy | IFRS 7, IFRS 9, IFRS 13 |
|                                  | 15 Derivatinstrument                   |                         |
|                                  | 16 Finansiella tillgångar och skulder  |                         |
| Transaktioner med närstående     | 20 Transaktioner med närstående        | IAS 24                  |
| Kassaflödesanalys                | 21 Kassaflöde                          | IAS 7                   |
| Immateriella tillgångar          | MB 10 Immateriella tillgångar          | IAS 38                  |

§ Principer    ⚠ Risker    ! Bedömningar    P 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 påverkat 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                                |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



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 rörelseseg-

menten på driftnettoresultatet, 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.

|                                                      | 2024          |               |               |                   |               | 2023          |               |               |                   |               |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
|                                                      | Region Syd    | Region Väst   | Region Öst    | Ofördelade poster | Koncern       | Region Syd    | Region Väst   | Region Öst    | Ofördelade poster | Koncern       |
| Hysesintäkter                                        | 897           | 895           | 1 223         | –                 | 3 015         | 859           | 848           | 1 153         | –                 | 2 860         |
| Driftkostnader                                       | –192          | –238          | –292          | –                 | –722          | –187          | –224          | –272          | –                 | –683          |
| Reparation och underhåll                             | –33           | –32           | –39           | –                 | –104          | –31           | –29           | –28           | –                 | –88           |
| Fastighetsadministration                             | –50           | –61           | –69           | –                 | –180          | –50           | –60           | –65           | –                 | –175          |
| Fastighetsskatt                                      | –17           | –17           | –20           | –                 | –54           | –16           | –17           | –20           | –                 | –53           |
| <b>Driftnetto</b>                                    | <b>605</b>    | <b>547</b>    | <b>803</b>    | <b>–</b>          | <b>1 955</b>  | <b>575</b>    | <b>518</b>    | <b>768</b>    | <b>–</b>          | <b>1 861</b>  |
| Central administration                               | –29           | –33           | –42           | –                 | –104          | –29           | –33           | –41           | –                 | –103          |
| Övriga rörelsekostnader                              | –             | –             | –             | –1                | –1            | –             | –             | –             | –1                | –1            |
| <b>Rörelseresultat</b>                               | <b>576</b>    | <b>514</b>    | <b>761</b>    | <b>–1</b>         | <b>1 850</b>  | <b>546</b>    | <b>485</b>    | <b>727</b>    | <b>–1</b>         | <b>1 757</b>  |
| Finansnetto                                          | –             | –             | –             | –833              | –833          | –             | –             | –             | –714              | –714          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                          | <b>576</b>    | <b>514</b>    | <b>761</b>    | <b>–834</b>       | <b>1 017</b>  | <b>546</b>    | <b>485</b>    | <b>727</b>    | <b>–715</b>       | <b>1 043</b>  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad | –218          | –67           | –131          | –                 | –416          | –1 757        | –1 536        | –1 934        | –                 | –5 227        |
| Värdeförändring finansiella instrument               | –             | –             | –             | –25               | –25           | –             | –             | –             | –1 114            | –1 114        |
| <b>Resultat före skatt</b>                           | <b>358</b>    | <b>447</b>    | <b>630</b>    | <b>–859</b>       | <b>576</b>    | <b>–1 211</b> | <b>–1 051</b> | <b>–1 207</b> | <b>–1 829</b>     | <b>–5 298</b> |
| Skatt                                                | –             | –             | –             | –262              | –262          | –             | –             | –             | 989               | 989           |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>358</b>    | <b>447</b>    | <b>630</b>    | <b>–1 121</b>     | <b>314</b>    | <b>–1 211</b> | <b>–1 051</b> | <b>–1 207</b> | <b>–840</b>       | <b>–4 309</b> |
| Förvaltningsfastigheter*                             | 17 987        | 15 894        | 23 885        | –                 | 57 766        | 17 822        | 15 720        | 22 955        | –                 | 56 497        |
| Tomträtter                                           | 32            | 131           | 391           | –                 | 554           | 32            | 127           | 351           | –                 | 510           |
| Övriga tillgångar                                    | –             | –             | –             | 3 355             | 3 355         | –             | –             | –             | 3 476             | 3 476         |
| <b>Summa tillgångar</b>                              | <b>18 019</b> | <b>16 025</b> | <b>24 276</b> | <b>3 355</b>      | <b>61 675</b> | <b>17 854</b> | <b>15 847</b> | <b>23 306</b> | <b>3 476</b>      | <b>60 483</b> |
| Eget kapital                                         | –             | –             | –             | 24 178            | 24 178        | –             | –             | –             | 22 265            | 22 265        |
| Skulder till kreditinstitut                          | –             | –             | –             | 31 032            | 31 032        | –             | –             | –             | 32 000            | 32 000        |
| Övriga skulder                                       | –             | –             | –             | 6 465             | 6 465         | –             | –             | –             | 6 218             | 6 218         |
| <b>Summa skulder</b>                                 | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>61 675</b>     | <b>61 675</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>60 483</b>     | <b>60 483</b> |
| *varav                                               |               |               |               |                   |               |               |               |               |                   |               |
| Investeringar                                        | 249           | 241           | 319           | –                 | 809           | 340           | 426           | 839           | –                 | 1 605         |
| Förvärv                                              | 134           | –             | 742           | –                 | 876           | 1             | 234           | –2            | –                 | 233           |
| Försäljningar                                        | –             | –             | –             | –                 | –             | –             | –             | –             | –                 | –             |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



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      | 2024         | 2023         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| <b>Region Syd</b>          |              |              |
| Halmstad                   | 281          | 270          |
| Helsingborg                | 290          | 277          |
| Jönköping                  | 113          | 107          |
| Malmö                      | 213          | 205          |
| <b>Summa</b>               | <b>897</b>   | <b>859</b>   |
| <b>Region Väst</b>         |              |              |
| Borås                      | 326          | 324          |
| Göteborg                   | 404          | 382          |
| Skövde                     | 77           | 72           |
| Trollhättan                | 88           | 70           |
| <b>Summa</b>               | <b>895</b>   | <b>848</b>   |
| <b>Region Öst</b>          |              |              |
| Karlstad                   | 254          | 237          |
| Linköping                  | 351          | 347          |
| Mälardalen                 | 166          | 159          |
| Stockholm                  | 452          | 410          |
| <b>Summa</b>               | <b>1 223</b> | <b>1 153</b> |
| <b>Summa totalt</b>        | <b>3 015</b> | <b>2 860</b> |
| <b>Fördelning kategori</b> |              |              |
| Bostad                     | 2 740        | 2 593        |
| Lokal                      | 163          | 160          |
| Parkering                  | 80           | 72           |
| Övrigt                     | 32           | 35           |
| <b>Summa</b>               | <b>3 015</b> | <b>2 860</b> |

Not 6 Leasingavtal



Redovisningsprinciper

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 de som en nyttjanderättstillgång samt skuld för nyttjanderätter. I resultaträkningen redovisas en räntekostnad avseende den finansiella leasingkulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter.

Willhem har 57 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 avgäldsrentan. I de fall avgäldsrentan 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.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| > Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



(forts.) Not 6 Leasingavtal

| Avtalade hyresintäkter | 2024-12-31     |                 | 2023-12-31     |                 |
|------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                        | Kontraktsvärde | Andel av värdet | Kontraktsvärde | Andel av värdet |
| Bostäder               | 699            | 60%             | 687            | 61%             |
| Parkering              | 20             | 2%              | 31             | 3%              |
| Kommersiella lokaler:  |                |                 |                |                 |
| Inom 1 år              | 148            | 13%             | 139            | 12%             |
| 1–5 år                 | 240            | 21%             | 227            | 20%             |
| > 5 år                 | 51             | 4%              | 39             | 3%              |
|                        | 1158           | 100%            | 1123           | 100%            |

| Redovisade belopp i resultaträkningen   | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------------|------|------|
| Räntekostnader – Tomträttsavgäld        | –17  | –16  |
| Fastighetskostnader – Leasingbilar      | –8   | –6   |
| Fastighetskostnader – Kontorslokaler    | –11  | –10  |
| Fastighetskostnader – Kontorsutrustning | –4   | –4   |
| Summa                                   | –40  | –36  |

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under året var 40 Mkr (36).

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            | 2024   | 2023 |
|--------------------------------|--------|------|
| El, värme och vatten           | –394   | –354 |
| Renhållning                    | –64    | –62  |
| Reparationer och underhåll     | –104   | –88  |
| Övrig fastighetsskötsel        | –212   | –213 |
| Personalkostnader              | –199   | –196 |
| Fastighetsskatt                | –54    | –52  |
| Övrig fastighetsadministration | –33    | –34  |
| Summa                          | –1 060 | –999 |

| Central administration          | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|------|
| Personalkostnader               | –90  | –99  |
| Kontorsomkostnader              | –45  | –39  |
| Övriga administrationskostnader | –32  | –28  |
| Summa                           | –167 | –166 |
| Varav fastighetskostnad         | –63  | –63  |
| Varav central administration    | –104 | –103 |

| Ersättning till revisorer          | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|------|------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |      |      |
| Revisionsuppdrag                   | –3   | –3   |
| Skatterådgivning                   | 0    | 0    |
| Övriga tjänster                    | 0    | 0    |
| Summa                              | –3   | –3   |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

§

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 sju övriga personer (åtta) som tillsammans med vd och vvd ingår i bolagets ledningsgrupp under 2024 eller delar av året. Under 2023 bytte Willhem vd och i siffrorna för vd redovisas lön och ersättningar för båda personerna.

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 30 procent av den pensionsmedförande lönen. Enligt avtal är pensionsålder för vd 65 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 uppsägningsperiod om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller vd:n utöver uppsägningslön ett avgångsvederlag motsvarande 12 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.

P

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 2024 och gäller fram till nästa årsstämma.

| Medelantal anställda      | 2024       |                   |               |
|---------------------------|------------|-------------------|---------------|
|                           | Totalt     | Varav kvinnor (%) | Varav män (%) |
| Moderbolag                |            |                   |               |
| Sverige                   | 89         | 56                | 44            |
| <b>Totalt moderbolag</b>  | <b>89</b>  | <b>56</b>         | <b>44</b>     |
| Dotterbolag               |            |                   |               |
| Sverige                   | 208        | 44                | 56            |
| <b>Totalt dotterbolag</b> | <b>208</b> | <b>44</b>         | <b>56</b>     |
| <b>Totalt koncernen</b>   | <b>297</b> | <b>44</b>         | <b>56</b>     |

| Medelantal anställda      | 2023       |                   |               |
|---------------------------|------------|-------------------|---------------|
|                           | Totalt     | Varav kvinnor (%) | Varav män (%) |
| Moderbolag                |            |                   |               |
| Sverige                   | 80         | 61                | 39            |
| <b>Totalt moderbolag</b>  | <b>80</b>  | <b>61</b>         | <b>39</b>     |
| Dotterbolag               |            |                   |               |
| Sverige                   | 235        | 39                | 61            |
| <b>Totalt dotterbolag</b> | <b>235</b> | <b>39</b>         | <b>61</b>     |
| <b>Totalt koncernen</b>   | <b>315</b> | <b>44</b>         | <b>56</b>     |

| Andel kvinnor och män i företagsledning | 2024              |               |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                         | Andel kvinnor (%) | Andel män (%) |
| Moderbolag                              |                   |               |
| Styrelsen                               | 40                | 60            |
| Övriga ledande befattningshavare        | 75                | 25            |
| Koncernen                               |                   |               |
| Styrelsen                               | 40                | 60            |
| Övriga ledande befattningshavare        | 75                | 25            |

| Löner och ersättningar  | Löner och ersättningar | Sociala kostnader |
|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Moderbolag              | –55,6                  | –30,8             |
| (Varav pensionskostnad) |                        | (–9,0)            |
| Dotterbolag             | –86,5                  | –34,9             |
| (Varav pensionskostnad) |                        | (–6,7)            |
| <b>Totalt koncernen</b> | <b>–142,1</b>          | <b>–65,7</b>      |
| (Varav pensionskostnad) |                        | (–15,7)           |

| Andel kvinnor och män i företagsledning | 2023              |               |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                         | Andel kvinnor (%) | Andel män (%) |
| Moderbolag                              |                   |               |
| Styrelsen                               | 40                | 60            |
| Övriga ledande befattningshavare        | 70                | 30            |
| Koncernen                               |                   |               |
| Styrelsen                               | 40                | 60            |
| Övriga ledande befattningshavare        | 70                | 30            |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



(forts.) Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| Löner och ersättningar  | 2023                   |                   |
|-------------------------|------------------------|-------------------|
|                         | Löner och ersättningar | Sociala kostnader |
| Moderbolag              | –62,0                  | –30,2             |
| (Varav pensionskostnad) |                        | (–9,7)            |
| Dotterbolag             | –104,1                 | –39,2             |
| (Varav pensionskostnad) |                        | (–7,0)            |
| <b>Totalt koncernen</b> | <b>–166,1</b>          | <b>–69,3</b>      |
| (Varav pensionskostnad) |                        | (–16,7)           |

Pensioner

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till –3,1 Mkr (–2,7). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planerna och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar uppgick till 0,020 respektive 0,017 procent (0,019 respektive 0,020). Vid utgången av 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162 procent (157). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

| Löner och ersättningar          | 2024          |             |                   |               |
|---------------------------------|---------------|-------------|-------------------|---------------|
|                                 | Lön/arvode    | Förmåner    | Pensionskostnader | Summa         |
| Styrelsens ordförande           | –0,7          | –           | –                 | –0,7          |
| Övriga styrelseledamöter        | –0,9          | –           | –                 | –0,9          |
| Verkställande direktörer        | –3,5          | –0,1        | –1,0              | –4,6          |
| Vice verkställande direktör     | –2,1          | –0,1        | –0,6              | –2,8          |
| Andra ledande befattningshavare | –6,9          | –0,5        | –2,0              | –9,4          |
| Övriga anställda                | –128,1        | –1,2        | –12,1             | –141,4        |
| <b>Summa</b>                    | <b>–142,1</b> | <b>–1,9</b> | <b>–15,7</b>      | <b>–159,7</b> |

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 197 tkr.

| Löner och ersättningar          | 2023          |             |                   | Summa         |
|---------------------------------|---------------|-------------|-------------------|---------------|
|                                 | Lön/arvode    | Förmåner    | Pensionskostnader |               |
| Styrelsens ordförande           | –0,7          | –           | –                 | –0,7          |
| Övriga styrelseledamöter        | –0,8          | –           | –                 | –0,8          |
| Verkställande direktör          | –6,0          | –0,2        | –1,5              | –7,7          |
| Vice verkställande direktör     | –2,0          | –0,1        | –0,6              | –2,7          |
| Andra ledande befattningshavare | –12,7         | –1,0        | –3,5              | –17,2         |
| Övriga anställda                | –143,9        | –0,9        | –11,9             | –156,7        |
| <b>Summa</b>                    | <b>–166,1</b> | <b>–2,2</b> | <b>–17,5</b>      | <b>–185,8</b> |

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 249 tkr.

| Ersättningar till styrelsen |                           | 2024        | 2023        |
|-----------------------------|---------------------------|-------------|-------------|
| Ordförande                  | Fredrik Wirdenius         | –0,7        | –0,7        |
| Ledamot                     | Anders Ahlberg            | –0,4        | –0,3        |
| Ledamot                     | Christel Armstrong Darvik | –0,3        | –0,2        |
| Ledamot                     | Ragnhild Backman          | –0,3        | –0,2        |
| Ledamot                     | Johan Temse <sup>1)</sup> | –           | –           |
| <b>Summa</b>                |                           | <b>–1,6</b> | <b>–1,5</b> |

1) Ägarrepresentant

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



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               | 2024        | 2023        |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Räntekostnader, lån          | -532        | -488        |
| Räntekostnader, certifikat   | -172        | -184        |
| Räntekostnader, obligationer | -486        | -505        |
| Räntekostnader, derivat      | 357         | 368         |
| Räntekostnader, tomträtter   | -17         | -16         |
| <b>Summa</b>                 | <b>-850</b> | <b>-825</b> |
| Övriga finansiella kostnader |             |             |
| Valutakursdifferens          | 32          | 114         |
| Räntekostnader, lånelöften   | -42         | -41         |
| Övriga finansiella kostnader | -41         | -62         |
| <b>Summa</b>                 | <b>-51</b>  | <b>11</b>   |

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.

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 | 2024        | 2023       |
|----------------------------------------------|-------------|------------|
| Aktuell skatt                                | -15         | 0          |
| Uppskjuten skatt                             | -247        | 989        |
| <b>Total skattekostnad</b>                   | <b>-262</b> | <b>989</b> |

| Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat | 2024        | 2023       |
|-----------------------------------------------|-------------|------------|
| Derivat                                       | 11          | 234        |
| Förvaltningsfastigheter                       | -111        | 842        |
| Skattemässiga underskott                      | -142        | -88        |
| Obeskattade reserver                          | -5          | 1          |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                 | <b>-247</b> | <b>989</b> |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



(forts.) Not 10 Skatt

|                                                      |               |               |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avstämning effektiv skatt                            | 2024          | 2023          |
| Redovisat resultat före skatt                        | 576           | –5 298        |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%              | –119          | 1 091         |
| Skatteeffekt av:                                     |               |               |
| Ej skattepliktiga intäkter                           | 0             | 0             |
| Ej avdragsgilla kostnader                            | 0             | 0             |
| Ej avdragsgilla räntor                               | –123          | –130          |
| Övriga justeringar                                   | –20           | 28            |
| <b>Total skattekostnad</b>                           | <b>–262</b>   | <b>989</b>    |
| Den genomsnittliga effektiva skattesatsen            | 45,4%         | 18,7%         |
| Uppskjuten skatt i rapport över finansiell ställning | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
| Derivat                                              | –68           | –79           |
| Förvaltningsfastigheter                              | –4 904        | –4 792        |
| Skattemässiga underskott                             | –             | 141           |
| Obeskattade reserver                                 | –7            | –2            |
| Övriga temporära skillnader                          | 2             | 2             |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                        | <b>–4 977</b> | <b>–4 730</b> |
| Förändring uppskjutna skatter                        | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
| Ingående balans                                      | –4 730        | –5 719        |
| Uppskjuten skatt i rapport över totalresultatet      | –247          | 989           |
| Förvärvade obeskattade reserver                      | –             | –             |
| <b>Utgående balans</b>                               | <b>–4 977</b> | <b>–4 730</b> |

Ränteavdragsbegränsningen har medfört att 595 Mkr (629) av räntekostnaderna ej är avdragsgilla.

Uppskjutna skattefordringar avser underskottsavdrag i koncernbolag, per den 31 december 2024 hade koncernen skattemässiga underskott motsvarande 0 Mkr (684), samtliga underskott är värderade och redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Uppskjutna skatteskulder avser främst temporära skillnader på förvaltningsfastigheternas redovisade värden och skattemässiga värden.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

**§ Redovisningsprinciper**

Willhems samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat 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 drifts-överskott, 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 marknads-mässigt 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 marknadsvärderas när det finns en godkänd detaljplan.

**Orealiserad värdeförändring**

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 och utgörs av skillnaden mellan avtalad köpeskilling efter avdrag för försäljningsomkostnader och dess verkliga värde vid närmast föregående rapportering.

**Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv**

Förvärv kan klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Tillgångsförvärv föreligger om det primära syftet är att förvärva fastigheten och eventuell förvaltning är av underordnad betydelse.

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 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.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



(forts.) Not 11 Förvaltningsfastigheter

Det prognostiserade driftnettot diskonteras med en bedömd kalkylränta, vilken är anpassad individuellt för varje fastighet. Restvärdet framräknas såsom tomträttens/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 tomt-rätten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

På lång sikt finns det ett samband mellan riskfria underliggande ränta och avkastningskrav på en fastighet. Under långa perioder kan marknaden ha en avvikande uppfattning vilket var tydligt under lågränteperioden. Förändringarna på räntemarknaden är snabbare än på fastighetsmarknaden. Detta innebär att räntesvängningar inte får motsvarande effekt på avkastningskravet, både vad gäller upp- och nedgång.

Utöver räntan är marknadsens bedömning av den långsiktiga hyres- och driftnettoutvecklingen central för värdeutvecklingen. I våra värderingar lägger vi störst vikt vid vad marknaden sätter för avkastningskrav på fastigheterna.

Vi bedömer att marknaden varit aktiv även om det skett relativt få transaktioner under 2024. Vi följer samtliga affärer som genomförs på våra marknader och vi har därmed bra uppfattning av vad marknadsens direktavkastningskrav varit under året.



Risker avseende fastigheternas värde

Värdeförändring på fastigheter innebär en stor möjlighet men också en risk för Willhem. Fastighetsvärdet påverkas av vilken förväntan marknadsens 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 internvärdering 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. Både de interna och externa värderingarna granskas av revisionsutskottet.

Vid årsskiftet externvärderades 98 procent (98) 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 de till anskaffningsvärde.

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

| Värderingsantagande                               | 2024     | 2023     |
|---------------------------------------------------|----------|----------|
| Inflationsantagande, %                            | 1,8–1,9  | 2,0      |
| Kalkylperiod, år                                  | 5–16     | 5–15     |
| Direktavkastningskrav bostadsfastigheter, %       | 2,5–5,9  | 2,4–5,1  |
| Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, % | 4,0–10,0 | 3,8–10,0 |
| Kalkylränta, %                                    | 4,3–11,7 | 4,5–12,2 |
| Långsiktig vakans, %                              | 0,0–10,0 | 0,0–10,0 |

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

| Förvaltningsfastigheter                | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Marknadsvärde vid årets början</b>  | <b>56 497</b> | <b>59 886</b> |
| Förvärv                                | 876           | 233           |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 444           | 985           |
| Nyproduktion                           | 365           | 620           |
| Orealiserade värdeförändringar         | –416          | –5 227        |
| Försäljningar                          | –             | –             |
| <b>Marknadsvärde vid årets slut</b>    | <b>57 766</b> | <b>56 497</b> |

Willhem äger och förvaltar 557 fastigheter (552) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2024 uppgick det samlade marknadsvärdet på Willhems fastighetsportfölj till 57 766 Mkr (56 497). Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –416 Mkr (–5 227). Årets värdeförändring på fastigheter är främst hänförlig till höjda direktavkastningskrav samtidigt som förbättrade kassaflöden, bland annat till följd av högre hyror motverkade de förändrade direktavkastningskraven. Willhem har få fastigheter som klassas som kommersiella. De fastigheter med lägre avkastningskrav innehåller en relativt stor andel bostäder och de med högre avkastningskrav är övervägande del obebyggd mark.

Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 4,1 procent (3,9). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdenedgång på –0,7 procent (–8,5).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 444 Mkr (985) och investeringar i nyproduktion uppgick till 365 Mkr (620).

I september förvärvades 232 nyproducerade lägenheter i Stockholm till ett avtalat fastighetsvärde om 618 Mkr. Ett tidigare avtalat förvärv av en fastighet i Malmö har tillträtts. Där byggs 250 lägenheter, planerad inflyttning är 2026/2027. Utöver det har även slutregleringar av tidigare förvärv skett varför årets nettobelopp av förvärv uppgick till 876 Mkr (233).

Under året har tre nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 360 lägenheter, varav 128 i egen regi. På bokslutsdagen fanns totalt 469 lägenheter under produktion varav 219 lägenheter produceras på befintlig mark i beståndet.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



(forts.) Not 11 Förvaltningsfastigheter

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

| Känslighetsanalys              | Förändring<br>+ | Värdepåverkan<br>Mkr | Förändring<br>– | Värdepåverkan<br>Mkr |
|--------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| Direktavkastning               | 0,25 %-enhet    | –3 393               | 0,25 %-enhet    | 3 856                |
| Driftnetto                     | 1 %-enhet       | 565                  | 1 %-enhet       | –565                 |
| Hysesintäkter                  | 25 kr/kvm       | 1 272                | 25 kr/kvm       | –1 272               |
| Drift- och underhållskostnader | 50 kr/kvm       | –2 545               | 50 kr/kvm       | 2 545                |

I känslighetsanalysen används de parametrar som ger störst effekt på värdet. De intervall som används har en storleksordning som bedömts realistisk.

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 | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ingående balans</b>       | <b>1 214</b> | <b>986</b>   |
| Nedlagda kostnader           | 439          | 606          |
| Färdigställda projekt        | –646         | –378         |
| <b>Utgående balans</b>       | <b>1 007</b> | <b>1 214</b> |

Under året har tre nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 360 lägenheter. Vid årsskiftet pågick produktionen av tre projekt med totalt 469 lägenheter, varav 219 lägenheter i egen regi.

Not 12 Nyttjanderätter, tomträtter



Redovisningsprinciper

Willhem värderar sina leasingavtal och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har 57 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 554 Mkr (510).

| Nyttjanderätter        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| <b>Ingående balans</b> | <b>510</b> | <b>473</b> |
| Förvärvade tomträtter  | –          | –          |
| Årets förändring       | 44         | 37         |
| <b>Utgående balans</b> | <b>554</b> | <b>510</b> |

Leasingskulden avseende tomträtterna redovisas som långfristig då tomträttsavtalen 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 planenligt 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                           | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Anskaffningsvärden</b>             |            |            |
| <b>Ingående balans</b>                | <b>29</b>  | <b>27</b>  |
| Nyanskaffningar                       | 1          | 2          |
| <b>Utgående balans</b>                | <b>30</b>  | <b>29</b>  |
| <b>Avskrivningar</b>                  |            |            |
| <b>Ingående balans</b>                | <b>–22</b> | <b>–18</b> |
| Årets avskrivning                     | –3         | –4         |
| <b>Utgående balans</b>                | <b>–25</b> | <b>–22</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>5</b>   | <b>7</b>   |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Not 14 Finansiella risker och finanspolicy



Finansiell riskhantering

Willhem är exponerat för ett antal finansiella risker som koncernen hanterar 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 långgivare 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 2024 var 4 655 Mkr (4 165) av ramen utnyttjad. Bolaget har även ett MTN-program på 23 000 Mkr (23 000), 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 2024 var obligationer för 15 530 Mkr (16 759) utgivna, varav 1 702 Mkr (1 734) avsåg obligationer utgivna i NOK.

Utöver detta har bolaget outnyttjade kreditlöften från banker och ett teckningsåtagande från Första AP-fonden om sammanlagt 15 800 Mkr (18 600).

Willhem har under året behållit ratingen A– samtidigt som utsikterna justerades från negativa till stabila, 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 målsättning 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 långgivare 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 65–75 procent, en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,7 gånger samt en soliditet på minst 25 procent. Alla covenanter har varit uppfyllda under 2024.

| Finansiella risker                                                                                       | Mål                    | 2024 | 2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|------|
| Belåningsgrad, %                                                                                         | Högst 60               | 49,7 | 52,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                                                  | Större än 2,0          | 2,2  | 2,2  |
| Ränterisk, andel förfall inom 12 månader, %                                                              | Högst 40 <sup>1)</sup> | 29   | 39   |
| Finansieringsrisk, andel av nettoskulden med förfall under en 12-månaders period exklusive certifikat, % | Högst 50               | 16   | 33   |

1) +/- 10 procent

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Not 15 Derivatinstrument



Redovisningsprinciper

Räntederivat används för att uppnå önskad räntebindning och räntekostnadsnivå. Valutaderivat används för att undvika valuta-risker. Avviker det överenskomna priset från marknadspris redovi-sas denna värdeskillnad i koncernens rapport över totalresultat. Willhem använder elderivat för att säkra koncernens pris på elhan-del, värdeförändringen redovisas i koncernens rapport över total-resultat.

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 swapkur-van, en nollkupongränta för varje betalningsflöde i swappen. Dessa noll-kupongräntor används för att diskontera varje betal-ningsflöde 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 nuvärden. Summan av dessa nuvärden är swappens totala värde. Värdet av valutaderivaten beräknas genom att respektive swap-ben värderas i valutan och det aktu-ella landets räntekurva, sedan används spotkursen 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 värde-hierarkin i IFRS 13.



Finanspolicy

Derivatinstrument får användas för hantering av ränte- och valu-tarisker. 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 tradingsyfte. Med trading avses ett kortsiktigt positionstagande i syfte att enbart utnyttja en marknads-förväntan. Willhem får använda derivatinstrument i form av termi-ner, FRA-kontrakt, ränteswappar, valutaswappar, optioner och kombinationer av dessa instrument. Optioner och optionsliknande instrument får köpas men inte ställas ut.

|                                       | 2024-12-31 |             | 2023-12-31 |             |
|---------------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|
|                                       | Tillgångar | Skulder     | Tillgångar | Skulder     |
| <b>Långfristiga derivatinstrument</b> |            |             |            |             |
| Räntederivat                          | 582        | –92         | 679        | –190        |
| Valutaderivat                         | –          | –154        | –          | –100        |
| Elderivat                             | –          | –           | –          | –           |
| <b>Bokfört värde</b>                  | <b>582</b> | <b>–246</b> | <b>679</b> | <b>–290</b> |
| <b>Kortfristiga derivatinstrument</b> |            |             |            |             |
| Räntederivat                          | 5          | –           | –          | –7          |
| Valutaderivat                         | –          | –           | –          | –           |
| Elderivat                             | 0          | –12         | 5          | –4          |
| <b>Bokfört värde</b>                  | <b>5</b>   | <b>–12</b>  | <b>5</b>   | <b>–11</b>  |
| <b>Summa</b>                          | <b>587</b> | <b>–258</b> | <b>684</b> | <b>–301</b> |

| Ränte- och valutaderivat | 2024-12-31       |               |
|--------------------------|------------------|---------------|
|                          | Nominellt belopp | Marknadsvärde |
| Inom 1 år                | 400              | 5             |
| 1–2 år                   | 2 825            | 69            |
| 2–3 år                   | 3 988            | –86           |
| 3–4 år                   | 2 350            | 94            |
| 4–5 år                   | 400              | 35            |
| 5–6 år                   | 2 600            | 190           |
| >6 år                    | 5 900            | 34            |
| <b>Summa</b>             | <b>18 463</b>    | <b>341</b>    |

| Ränte- och valutaderivat | 2023-12-31       |               |
|--------------------------|------------------|---------------|
|                          | Nominellt belopp | Marknadsvärde |
| Inom 1 år                | 1 220            | –6            |
| 1–2 år                   | 1 200            | 43            |
| 2–3 år                   | 3 550            | 154           |
| 3–4 år                   | 3 988            | –3            |
| 4–5 år                   | 2 350            | 111           |
| 5–6 år                   | 400              | 39            |
| >6 år                    | 6 600            | 44            |
| <b>Summa</b>             | <b>19 308</b>    | <b>382</b>    |

I ovan tabell uppgår räntederivatens nominella belopp totalt till 16 675 Mkr (17 520) och valutaderivaten till 1 788 kr (1 788). Valuta-derivaten har en löptid på 3 år.

Övriga derivatinstrument i koncernen består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på –12 Mkr (1). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till 329 Mkr (383).

Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till –25 Mkr (–1 114), varav värdeförändringen avseende elderivat uppgick till –13 Mkr (–59). Under året förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 1 525 Mkr, samtidigt som nya räntederivat ingicks med längre löptider. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 29 Mkr (23).

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| > Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



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 valuta-derivat, 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.

|                                                                                 | Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat | Summa        | Verkligt värde |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| 2024–12–31                                                                      |                                                      |                                                             |              |                |
| Tillgångar i balansräkningen                                                    |                                                      |                                                             |              |                |
| Derivatinstrument                                                               | –                                                    | 587                                                         | 587          | 587            |
| Kundfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 346                                                  | –                                                           | 346          | 346            |
| Likvida medel                                                                   | 2 347                                                | –                                                           | 2 347        | 2 347          |
| <b>Summa</b>                                                                    | <b>2 693</b>                                         | <b>587</b>                                                  | <b>3 280</b> | <b>3 280</b>   |

|                                                                                  | Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat | Summa         | Verkligt värde |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| 2024–12–31                                                                       |                                                   |                                                          |               |                |
| Skulder i balansräkningen                                                        |                                                   |                                                          |               |                |
| Upplåning                                                                        | 31 032                                            | –                                                        | 31 032        | 30 900         |
| Derivatinstrument                                                                | –                                                 | 258                                                      | 258           | 258            |
| Leverantörsskulder, övriga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 676                                               | –                                                        | 676           | 676            |
| <b>Summa</b>                                                                     | <b>31 708</b>                                     | <b>258</b>                                               | <b>31 966</b> | <b>31 834</b>  |

|                                                                                 | Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat | Summa        | Verkligt värde |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| 2023–12–31                                                                      |                                                      |                                                             |              |                |
| Tillgångar i balansräkningen                                                    |                                                      |                                                             |              |                |
| Derivatinstrument                                                               | –                                                    | 684                                                         | 684          | 684            |
| Kundfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 357                                                  | –                                                           | 357          | 357            |
| Likvida medel                                                                   | 2 313                                                | –                                                           | 2 313        | 2 313          |
| <b>Summa</b>                                                                    | <b>2 670</b>                                         | <b>684</b>                                                  | <b>3 354</b> | <b>3 354</b>   |

|                                                                                  | Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat | Summa         | Verkligt värde |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| 2023–12–31                                                                       |                                                   |                                                          |               |                |
| Skulder i balansräkningen                                                        |                                                   |                                                          |               |                |
| Upplåning                                                                        | 32 000                                            | –                                                        | 32 000        | 31 614         |
| Derivatinstrument                                                                | –                                                 | 301                                                      | 301           | 301            |
| Leverantörsskulder, övriga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 677                                               | –                                                        | 677           | 677            |
| <b>Summa</b>                                                                     | <b>32 677</b>                                     | <b>301</b>                                               | <b>32 978</b> | <b>32 592</b>  |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



(forts.) Not 16 Finansiella tillgångar och skulder

Kundfordringar

Willhems kundfordringar avser främst hyresfordringar. De totala kundfordringarna uppgick till 47 Mkr (42), varav hyresfordringar 29 Mkr (23). Avsättningen för osäkra fordringar uppgick till –39 Mkr (–29), kundfordringarna redovisas därmed till 8 Mkr (13) i koncernens rapport över finansiell ställning.

| Övriga fordringar        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
| Fordran Skatteverket     | 23         | 16         |
| Övriga fordringar        | 39         | 102        |
| Collateral <sup>1)</sup> | 142        | 106        |
| <b>Summa</b>             | <b>204</b> | <b>224</b> |

1) ställd säkerhet för valutaderivat

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden med en ursprunglig förfallodag 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 3,6 år (3,5). Den genomsnittliga låneräntan uppgick den 31 december 2024 till 2,5 procent (2,6). En ökning av marknadsräntan med en procentenhet från balansdagens räntenivåer påverkar årets resultat de kommande 12 månaderna med 57 Mkr (63) netto.

|                                   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Långfristiga lån</b>           |               |               |
| Banklån (rörlig ränta)            | 10 278        | 8 298         |
| Obligationslån, SEK               | 3 472         | 4 323         |
| Gröna obligationslån, SEK         | 6 970         | 5 150         |
| Obligationslån, NOK               | 1 702         | 1 734         |
| <b>Summa</b>                      | <b>22 422</b> | <b>19 505</b> |
| <b>Kortfristiga lån</b>           |               |               |
| Banklån (rörlig ränta)            | 578           | 2 778         |
| Företagscertifikat (rörlig ränta) | 4 655         | 4 165         |
| Obligationslån, SEK               | 757           | 3 670         |
| Gröna obligationslån, SEK         | 2 620         | 1 882         |
| <b>Summa</b>                      | <b>8 610</b>  | <b>12 495</b> |
| <b>Summa lånebelopp</b>           | <b>31 032</b> | <b>32 000</b> |

Samtliga banklån, om 10 856 Mkr, är säkerställda med fastighets-inteckningar. Willhem har outnyttjade kreditfaciliteter på 7 800 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 7 808 Mkr. Dessa redovisas när lånelöftet nyttjas.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick på balansdagen till 15 389 Mkr (16 373). Då värdet går att härleda från en observer-bar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Kapitalbindningstiden var 2,4 år (2,2) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,3 år (3,7).

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 31 032 Mkr (32 000), skillnaden mot tabellen över förfallostruktur avser uppläggningskostnad motsvarande –29 Mkr (–30) och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om –87 Mkr (–54).

Förfallostruktur

|                         | 2024-12-31    |            |                 |
|-------------------------|---------------|------------|-----------------|
| Externa kreditgivare    | Ränteförfall  | Ränta, %   | Kapital-förfall |
| Inom 1 år <sup>1)</sup> | 9 145         | 4,0        | 8 611           |
| 1–2 år                  | 3 925         | 1,4        | 4 400           |
| 2–3 år                  | 4 578         | 2,0        | 8 094           |
| 3–4 år                  | 2 800         | 1,7        | 4 000           |
| 4–5 år                  | 1 620         | 2,6        | 5 463           |
| 5–6 år                  | 2 600         | 1,0        | –               |
| 6–7 år                  | 980           | 1,7        | 380             |
| 7–8 år                  | 1 050         | 2,9        | –               |
| 8–9 år                  | 1 500         | 3,1        | –               |
| 9–10 år                 | 2 450         | 2,4        | –               |
| 10–11 år                | –             | –          | –               |
| 11–12 år                | 300           | 2,2        | –               |
| >12 år                  | 200           | 1,8        | 200             |
| <b>Summa</b>            | <b>31 148</b> | <b>2,5</b> | <b>31 148</b>   |

|                         | 2023-12-31    |            |                 |
|-------------------------|---------------|------------|-----------------|
| Externa kreditgivare    | Ränteförfall  | Ränta, %   | Kapital-förfall |
| Inom 1 år <sup>1)</sup> | 8 926         | 5,3        | 12 496          |
| 1–2 år                  | 4 650         | 1,2        | 5 878           |
| 2–3 år                  | 4 000         | 1,0        | 2 850           |
| 3–4 år                  | 4 578         | 2,0        | 4 387           |
| 4–5 år                  | 2 350         | 1,3        | 2 350           |
| 5–6 år                  | 400           | 0,4        | 3 543           |
| 6–7 år                  | 2 600         | 1,0        | –               |
| 7–8 år                  | 980           | 1,7        | 380             |
| 8–9 år                  | 1 050         | 2,9        | –               |
| 9–10 år                 | 1 500         | 3,1        | –               |
| 10–11 år                | 850           | 2,8        | –               |
| 11–12 år                | –             | –          | –               |
| >12 år                  | 200           | 1,8        | 200             |
| <b>Summa</b>            | <b>32 084</b> | <b>2,6</b> | <b>32 084</b>   |

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

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| ➤ Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



(forts.) Not 16 Finansiella tillgångar och skulder

| Löptidsanalys | Lån           | Derivat     | Summa         |
|---------------|---------------|-------------|---------------|
| 2025 Kv 1     | 4 609         | –39         | 4 570         |
| 2025 Kv 2     | 2 821         | –31         | 2 790         |
| 2025 Kv 3     | 1 036         | –28         | 1 008         |
| 2025 Kv 4     | 930           | –27         | 903           |
| 2026          | 5 051         | –108        | 4 943         |
| 2027          | 8 573         | –83         | 8 490         |
| 2028          | 4 290         | –73         | 4 217         |
| 2029          | 5 585         | –55         | 5 530         |
| 2030          | 13            | –30         | –17           |
| Efter 2030    | 610           | –58         | 552           |
| <b>Summa</b>  | <b>33 518</b> | <b>–532</b> | <b>32 986</b> |

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.

|                              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Antal aktier                 |                    |                    |
| Ingående antal               | 770 381 717        | 770 381 717        |
| Årets förändring             | –                  | –                  |
| <b>Antal aktier utgående</b> | <b>770 381 717</b> | <b>770 381 717</b> |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Räntor                               | 121        | 94         |
| Driftkostnader                       | 66         | 67         |
| Reparations- och underhållskostnader | 36         | 90         |
| Personalkostnader                    | 12         | 14         |
| Övriga kostnader                     | 11         | 14         |
| Förutbetalda intäkter                | 228        | 212        |
| <b>Summa</b>                         | <b>474</b> | <b>491</b> |

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 177        | 11 405        |
| Garantibelopp          | 3             | 3             |
| <b>Summa</b>           | <b>11 180</b> | <b>11 408</b> |

Willhem har outnyttjade kreditfaciliteter på 7 800 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 7 808 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, se moderbolagets not 11.

Första AP-fonden äger 100 procent (100) 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 2027. Willhem betalar en avgift för åtagandet till Första AP-fonden. Årets avgift uppgick till 28 Mkr (28).

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.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| > Koncernens noter            | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



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: | 2024       | 2023      |
| Upplupna kostnader          | -14        | 18        |
| Avskrivningar inventarier   | 2          | 2         |
| <b>Summa</b>                | <b>-12</b> | <b>20</b> |

Not 22 **Avstämning finansieringsverksamheten**

|                                                                | 2023-12-31    | Kassaflöde    | Hänförligt förvärv | Ej kassaflödes-<br>påverkande<br>valutakursförändring | 2024-12-31    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------------------------------------------|---------------|
| Långfristiga räntebärande skulder                              | 19 505        | 2 398         | 551                | -32                                                   | 22 422        |
| Kortfristiga räntebärande skulder                              | 12 495        | -3 885        | -                  | -                                                     | 8 610         |
| <b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b> | <b>32 000</b> | <b>-1 487</b> | <b>551</b>         | <b>-32</b>                                            | <b>31 032</b> |

|                                                                | 2022-12-31    | Kassaflöde    | Hänförligt förvärv | Ej kassaflödes-<br>påverkande<br>valutakursförändring | 2023-12-31    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------------------------------------------|---------------|
| Långfristiga räntebärande skulder                              | 24 125        | -4 561        | 55                 | -114                                                  | 19 505        |
| Kortfristiga räntebärande skulder                              | 10 069        | 2 426         | -                  | -                                                     | 12 495        |
| <b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b> | <b>34 194</b> | <b>-2 135</b> | <b>55</b>          | <b>-114</b>                                           | <b>32 000</b> |

Not 23 **Viktiga händelser efter räkenskaps-  
årets utgång**



**Redovisningsprinciper**

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

Willhem har avtalat om förvärv av 371 nyproducerade lägenheter fördelade på tre fastigheter i Stockholm. Den totala uthyrningsbara arean i projektet är 20 176 kvm. Överenskommet fastighetsvärde är 1 290 Mkr. Tillträde är Q2 2025 för de två färdigställda fastigheterna och första halvan av 2026 för fastigheten under produktion.

I mars 2025 beslutade bolagets ägare, Första AP-fonden, om ett ovillkorat aktieägartillskott om 650 Mkr med utbetalning under april.

Den 28 mars meddelade styrelsen för Willhem att vd Mariette Hilmersson lämnar bolaget. Styrelsen har föreslagit Anders Kupsu som tillförordnad vd.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| ➤ Moderbolagets räkningar     | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i Mkr                             | Not        | 2024        | 2023        |
|------------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                          | 2          | 62          | 62          |
| Administrationskostnader                 | 3, 4, 5, 6 | -165        | -164        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | <b>-103</b> | <b>-102</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                |            |             |             |
| Ränteintäkter                            | 7          | 609         | 620         |
| Räntekostnader                           | 7          | -449        | -437        |
| Övriga finansiella poster                | 8          | -37         | 24          |
| Värdeförändring finansiella instrument   | 16         | 73          | -258        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <b>93</b>   | <b>-153</b> |
| Bokslutsdisposition koncernbidrag        |            | -671        | -445        |
| Bokslutsdisposition kommittentresultat   |            | 257         | -131        |
| Bokslutsdisposition periodiseringsfond   | 14         | -24         | -           |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | <b>-345</b> | <b>-729</b> |
| Skatt på årets resultat                  | 9          | -29         | 61          |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <b>-374</b> | <b>-668</b> |

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 mer-värdesskattegrupp.

Omsättningen för året uppgick till 62 Mkr (62), varav koncerninterna intäkter uppgick till 62 Mkr (62). Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 609 Mkr (620), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 542 Mkr (521). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 32 Mkr (114) 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 uppgick till 44 Mkr (-281), varav 51 Mkr avsåg ränte- och valutaderivat. Under året förtidslöstes derivat vilket gav en realiserade värdeförändring om 29 Mkr (23).

Moderbolaget erhöll 257 Mkr (-131) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen. Årets totala skattekostnad uppgick till -29 Mkr (61), varav uppskjuten skatt uppgick till -14 Mkr (61) och aktuell skatt -15 Mkr (-). Resultat efter skatt uppgick till -374 Mkr (-668).

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| > Moderbolagets räkningar     | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Moderbolagets balansräkning

| Belopp i Mkr                                 | Not | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |               |               |
| Andelar i dotterbolag                        | 11  | 4 672         | 4 664         |
| Fordringar hos koncernbolag                  |     | 24 252        | 23 371        |
| Uppskjuten skattefordran                     | 9   | 53            | 67            |
| Pågående immateriella tillgångar             | 10  | 70            | 12            |
| Inventarier                                  |     | 2             | 4             |
| Långfristiga fordringar                      |     | –             | 33            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>29 049</b> | <b>28 151</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |               |               |
| Övriga fordringar                            |     | 163           | 122           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 67            | 48            |
| Likvida medel                                |     | 2 347         | 2 313         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>2 577</b>  | <b>2 483</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |     | <b>31 626</b> | <b>30 634</b> |

| Belopp i Mkr                                 | Not    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |               |               |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |               |               |
| Aktiekapital                                 |        | 770           | 770           |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |               |               |
| Överkursfond                                 |        | 1 834         | 1 834         |
| Balanserat resultat                          |        | 1 932         | 1 000         |
| Årets resultat                               |        | –374          | –668          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | 12, 13 | <b>4 162</b>  | <b>2 936</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |        |               |               |
| Obeskattade reserver                         | 14     | 24            | –             |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |        | <b>24</b>     | <b>–</b>      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |               |               |
| Långfristiga räntebärande skulder            | 15     | 12 144        | 11 207        |
| Skulder till koncernbolag                    |        | 6 846         | 6 370         |
| Derivatinstrument                            | 16     | 246           | 290           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>19 236</b> | <b>17 867</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |               |               |
| Kortfristiga räntebärande skulder            | 15     | 8 032         | 9 717         |
| Derivatinstrument                            | 16     | 12            | 11            |
| Leverantörsskulder                           |        | 9             | 7             |
| Övriga skulder                               |        | 25            | 6             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 126           | 90            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>8 204</b>  | <b>9 831</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>31 626</b> | <b>30 634</b> |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| > Moderbolagets räkningar     | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Moderbolagets förändring av eget kapital

| Belopp i Mkr                            | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserad vinst eller förlust | Summa eget kapital |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>770</b>   | <b>3 084</b> | <b>–1 251</b>                  | <b>2 604</b>       |
| Resultatdisposition                     |              | –1 250       | 1 250                          | –                  |
| Ovillkorat aktieägartillskott           |              |              | 1 000                          | 1 000              |
| Årets resultat                          |              |              | –668                           | –668               |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>770</b>   | <b>1 834</b> | <b>331</b>                     | <b>2 936</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>770</b>   | <b>1 834</b> | <b>331</b>                     | <b>2 936</b>       |
| Ovillkorat aktieägartillskott           |              |              | 1 600                          | 1 600              |
| Årets resultat                          |              |              | –374                           | –374               |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>770</b>   | <b>1 834</b> | <b>1 557</b>                   | <b>4 162</b>       |

Moderbolagets kassaflödesanalys

| Belopp i Mkr                                                                      | Not | 2024         | 2023          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|---------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |     |              |               |
| Rörelseresultat                                                                   |     | –103         | –102          |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | 18  | –65          | –50           |
| Betald ränta                                                                      |     | –301         | –420          |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 68           | 99            |
| Betald skatt                                                                      |     | –15          | –             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>–416</b>  | <b>–473</b>   |
| Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar                                   |     | –60          | –110          |
| Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder                                      |     | 21           | –73           |
| Ökning (+) / minskning (–) av koncernmellanhavanden                               |     | –372         | 1 307         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>–827</b>  | <b>651</b>    |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |     |              |               |
| Förvärv av andelar i dotterbolag                                                  |     | –            | –             |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar                                |     | –58          | –12           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | –            | 0             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>–58</b>   | <b>–12</b>    |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |     |              |               |
|                                                                                   | 19  |              |               |
| Upplåning                                                                         |     | 10 390       | 10 470        |
| Amortering av skulder                                                             |     | –11 104      | –14 243       |
| Långfristiga fordringar                                                           |     | 33           | –17           |
| Erhållet aktieägartillskott                                                       |     | 1 600        | 1 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>919</b>   | <b>–2 790</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>34</b>    | <b>–2 151</b> |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 2 313        | 4 464         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>2 347</b> | <b>2 313</b>  |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| > Moderbolagets noter         | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



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 Immateriella tillgångar

Willhem har under året arbetat med att etablera en ny systemmiljö för Willhems processer inom ekonomi, kund och fastighet. Systemet kommer att implementeras under första kvartalet 2025.

Systemmiljön aktiveras som en immateriell tillgång då tillgången är identifierbar och Willhem har kontroll över den. Alla framtida ekonomiska fördelar kommer att komma Willhem tillgodo.

Tillgången redovisas till anskaffningsvärde och livslängden är beräknad till 7-10 år. Följande utgifter aktiveras kundanpassad konfiguration, direkta konsultkostnader, licenskostnader under uppbyggnadsfas, uppsättning av integrationer och intern tid.

1.5 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.

1.6 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.

1.7 Kommittentresultat

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

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 62 Mkr (62) och är hänförligt till utförda tjänster åt dotterbolagen.

Not 3 Kostnader fördelade på kostnadsslag

|                    | 2024 | 2023 |
|--------------------|------|------|
| Administration     |      |      |
| Personalkostnader  | –90  | –99  |
| Kontorsomkostnader | –44  | –38  |
| Köpta tjänster     | –31  | –27  |
| Summa              | –165 | –164 |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| > Moderbolagets noter         | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| Medelantalet anställda moderbolag | 2024      |                 |             |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|-------------|
|                                   | Totalt    | Varav kvinnor % | Varav män % |
| Willhem AB (publ)                 | 89        | 56              | 44          |
| <b>Total moderbolag</b>           | <b>89</b> | <b>56</b>       | <b>44</b>   |

| Medelantalet anställda moderbolag | 2023      |                 |             |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|-------------|
|                                   | Totalt    | Varav kvinnor % | Varav män % |
| Willhem AB (publ)                 | 80        | 61              | 39          |
| <b>Total moderbolag</b>           | <b>80</b> | <b>61</b>       | <b>39</b>   |

| Löner och ersättningar  | 2024                   |                   | 2023                   |                   |
|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|                         | Löner och ersättningar | Sociala kostnader | Löner och ersättningar | Sociala kostnader |
| Moderbolag              | –55,6                  | –30,8             | –62,0                  | –30,2             |
| (varav pensionskostnad) |                        | (–9,0)            |                        | (–9,7)            |

| Löner och ersättningar          | 2024         |             |                   |              |
|---------------------------------|--------------|-------------|-------------------|--------------|
|                                 | Lön/arvode   | Förmåner    | Pensionskostnader | Summa        |
| Styrelsens ordförande           | –0,7         | –           | –                 | –0,7         |
| Övriga styrelseledamöter        | –0,9         | –           | –                 | –0,9         |
| Verkställande direktörer        | –3,5         | –0,1        | –1,0              | –4,6         |
| Vice verkställande direktör     | –2,1         | –0,1        | –0,6              | –2,8         |
| Andra ledande befattningshavare | –6,9         | –0,5        | –2,0              | –9,4         |
| Övriga anställda                | –41,6        | –0,3        | –5,4              | –47,3        |
| <b>Summa</b>                    | <b>–55,6</b> | <b>–1,0</b> | <b>–9,0</b>       | <b>–65,6</b> |

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 197 tkr.

| Löner och ersättningar          | 2023         |             |                   |              |
|---------------------------------|--------------|-------------|-------------------|--------------|
|                                 | Lön/arvode   | Förmåner    | Pensionskostnader | Summa        |
| Styrelsens ordförande           | –0,7         | –           | –                 | –0,7         |
| Övriga styrelseledamöter        | –0,8         | –           | –                 | –0,8         |
| Verkställande direktör          | –6,0         | –0,2        | –1,5              | –7,7         |
| Vice verkställande direktör     | –2,0         | –0,1        | –0,6              | –2,7         |
| Andra ledande befattningshavare | –12,7        | –1,0        | –3,5              | –17,2        |
| Övriga anställda                | –35,0        | –0,3        | –4,4              | –39,7        |
| <b>Summa</b>                    | <b>–57,2</b> | <b>–1,6</b> | <b>–10,0</b>      | <b>–68,8</b> |

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 249 tkr.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| ➤ Moderbolagets noter         | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Not 5 Ersättning till revisorer

|                                           | 2024 | 2023        |
|-------------------------------------------|------|-------------|
| <b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b> |      |             |
| Revisionsuppdrag                          |      | –0,3        |
| Skatterådgivning                          |      | –0,1        |
| Övriga tjänster                           |      | –0,1        |
| <b>Summa</b>                              |      | <b>–0,5</b> |

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

Not 6 Leasingavtal

| Redovisade belopp i resultaträkningen           | 2024       | 2023      |
|-------------------------------------------------|------------|-----------|
| Administrationskostnader<br>– Leasingbilar      | –1         | –1        |
| Administrationskostnader<br>– Kontorslokaler    | –7         | –6        |
| Administrationskostnader<br>– Kontorsutrustning | –2         | –2        |
| <b>Summa</b>                                    | <b>–10</b> | <b>–9</b> |

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under 2024 var 10 Mkr (9).

Framtida leasingavgifter att betala uppgår till –9 Mkr inom 1 år, –14 Mkr inom 1–5 år och – Mkr senare än 5 år.

Not 7 Ränteintäkter och räntekostnader

|                              | 2024        | 2023        |
|------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Ränteintäkter</b>         |             |             |
| Ränteintäkter, koncernbolag  | 542         | 521         |
| Ränteintäkter, övriga        | 67          | 99          |
| <b>Summa</b>                 | <b>609</b>  | <b>620</b>  |
| <b>Räntekostnader</b>        |             |             |
| Räntekostnader, koncernbolag | –148        | –102        |
| Räntekostnader, lån          | 0           | –14         |
| Räntekostnader, certifikat   | –172        | –184        |
| Räntekostnader, obligationer | –486        | –505        |
| Räntekostnader, derivat      | 357         | 368         |
| <b>Summa</b>                 | <b>–449</b> | <b>–437</b> |

Not 8 Övriga finansiella kostnader

|                              | 2024       | 2023      |
|------------------------------|------------|-----------|
| Valutakursdifferens          | 32         | 114       |
| Övriga finansiella kostnader | –35        | –57       |
| Räntekostnader, lånelöften   | –34        | –33       |
| <b>Summa</b>                 | <b>–37</b> | <b>24</b> |

Not 9 Skatt

|                                             | 2024       | 2023      |
|---------------------------------------------|------------|-----------|
| <b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>  |            |           |
| Aktuell skatt                               | –15        | –         |
| Uppskjuten skatt                            | –14        | 61        |
| <b>Total skattekostnad</b>                  | <b>–29</b> | <b>61</b> |
| <b>Uppskjuten skatt i resultaträkningen</b> |            |           |
| Derivat                                     | –9         | 58        |
| Skattemässiga underskott                    | –5         | 3         |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>               | <b>–14</b> | <b>61</b> |

|                                         | 2024       | 2023       |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| <b>Avstämning effektiv skatt</b>        |            |            |
| Redovisat resultat före skatt           | –345       | –729       |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | 71         | 150        |
| <b>Skatteeffekt av:</b>                 |            |            |
| Ej skattepliktiga intäkter              | 0          | –          |
| Ej avdragsgilla kostnader               | –107       | –112       |
| Övriga justeringar                      | 7          | 23         |
| <b>Summa skatt</b>                      | <b>–29</b> | <b>61</b>  |
| <b>Uppskjuten skatt i balansräkning</b> | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Derivat                                 | 53         | 62         |
| Skattemässiga underskott                | –          | 5          |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>           | <b>53</b>  | <b>67</b>  |

Not 10 Immateriella tillgångar

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| <b>Ingående balans</b> | <b>12</b>  | <b>0</b>   |
| Årets anskaffningar    | 58         | 12         |
| <b>Utgående balans</b> | <b>70</b>  | <b>12</b>  |

Not 11 Andelar i koncernbolag

Ackumulerade anskaffningsvärden framgår av nedan tabell.

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ingående balans</b> | <b>4 664</b> | <b>4 657</b> |
| Förvärv                | –            | –            |
| Aktieägartillskott     | 8            | 7            |
| <b>Utgående balans</b> | <b>4 672</b> | <b>4 664</b> |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| > Moderbolagets noter         | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



(forts.) Not 11 Andelar i koncernbolag

| Dotterbolag                     | Org.nr      | Säte     | Antal andelar | Andel procent | Redovisat värde i moderbolaget |            |
|---------------------------------|-------------|----------|---------------|---------------|--------------------------------|------------|
|                                 |             |          |               |               | 2024-12-31                     | 2023-12-31 |
| Willhem Borås 3 AB              | 556560-1795 | Göteborg | 150 000       | 100           | 384                            | 384        |
| Tallsteken Fastigheter Borås AB | 556657-4983 | Göteborg | 5 000         | 100           | 27                             | 27         |
| Willhem Fastigheter AB          | 556610-2934 | Göteborg | 12 490 000    | 100           | 1 961                          | 1 961      |
| Nya Ejendomsselskabet Malmö AB  | 556702-7486 | Göteborg | 1 000         | 100           | 0                              | 0          |
| Willhem Karlstad 2 AB           | 556645-9839 | Göteborg | 1 000         | 100           | 63                             | 63         |
| Willhem Jönköping 4 AB          | 556645-9821 | Göteborg | 1 000         | 100           | 3                              | 3          |
| Willhem Halmstad AB             | 556559-3588 | Göteborg | 158 000       | 100           | 60                             | 60         |
| Willhem Råven AB                | 556833-9708 | Göteborg | 500           | 100           | 178                            | 178        |
| Willhem Strandgatan AB          | 556675-1573 | Göteborg | 6 000         | 100           | 32                             | 32         |
| Riksten Studentbostäder AB      | 556874-6852 | Göteborg | 1 000         | 100           | 38                             | 38         |
| Willhem Kallhäll AB             | 556887-9356 | Göteborg | 50 000        | 100           | 271                            | 271        |
| Willhem Holding Druvkullen AB   | 556876-2321 | Göteborg | 1 000         | 100           | 481                            | 481        |
| Willhem Västerås AB             | 556673-3647 | Göteborg | 1 000         | 100           | 268                            | 268        |
| Willhem Kola AB                 | 556704-6031 | Göteborg | 1 000         | 100           | 138                            | 135        |
| Willhem Sola AB                 | 556704-6049 | Göteborg | 1 000         | 100           | 138                            | 135        |
| Willhem Fruhagen AB             | 556903-0561 | Göteborg | 1 000         | 100           | 357                            | 357        |
| 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 | Göteborg | 1 000         | 100           | 3                              | 3          |
| Willhem Gråshagen AB            | 556565-2947 | Göteborg | 1 000         | 100           | 7                              | 7          |
| Willhem Hisingstorp AB          | 556776-4708 | Göteborg | 1 000         | 100           | 15                             | 15         |
| Willhem Lambohov AB             | 556869-5836 | Göteborg | 500           | 100           | 23                             | 23         |
| Willhem Hörnan 2 AB             | 556919-3658 | Göteborg | 1 000         | 100           | 55                             | 55         |
| Willhem Hjälmen AB              | 556828-8517 | Göteborg | 500           | 100           | 35                             | 34         |
| Willhem Hjälten AB              | 556828-8525 | Göteborg | 500           | 100           | 55                             | 54         |
| Willhem Nyhem AB                | 556828-8657 | Göteborg | 500           | 100           | 38                             | 38         |
| Willhem Försäljning Holding AB  | 559007-5403 | Göteborg | 500           | 100           | 0                              | 0          |
| Willhem Fastigheter II AB       | 556710-5936 | Göteborg | 1 000         | 100           | 10                             | 10         |
| Willhem Stockholm Holding AB    | 559170-2559 | Göteborg | 500           | 100           | 1                              | 1          |
| FastiBorå Vit 3 AB              | 556712-3129 | Göteborg | 1 000         | 100           | 3                              | 3          |
| Borfast Vit 1 AB                | 556713-5107 | Göteborg | 1 000         | 100           | 4                              | 4          |
| Willhem Malmö Holding AB        | 559181-9916 | Göteborg | 500           | 100           | 0                              | 0          |
| Willhem Logistics AB            | 556712-3111 | Göteborg | 1 000         | 100           | 3                              | 3          |
| Summa                           |             |          |               |               | 4 672                          | 4 664      |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| > Moderbolagets noter         | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Not 12 Aktiekapital

|                       | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Antal aktier ingående | 770 381 717        | 770 381 717        |
| Årets förändring      | –                  | –                  |
| <b>Summa</b>          | <b>770 381 717</b> | <b>770 381 717</b> |

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

Not 13 Disposition av resultat, kronor

|                                                                 | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel:                 |                      |                      |
| Överkursfond                                                    | 1 833 502 550        | 1 833 502 550        |
| Balanserade vinstmedel                                          | 331 979 936          | –                    |
| Aktieägartillskott                                              | 1 600 000 000        | 1 000 000 000        |
| Årets resultat                                                  | –373 673 732         | –668 020 064         |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>3 391 808 754</b> | <b>2 165 482 486</b> |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt: |                      |                      |
| Till aktieägarna utdelas 0 kr (0) per aktie                     | –                    | –                    |
| I ny räkning överförs                                           | 3 391 808 754        | 2 165 482 486        |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>3 391 808 754</b> | <b>2 165 482 486</b> |

Not 14 Obeskattade reserver

|                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Periodiseringsfond | 24         | –          |
| <b>Summa</b>       | <b>24</b>  | <b>0</b>   |

Not 15 Räntebärande skulder

|                             | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <b>Långfristiga lån</b>     |               |               |
| Obligationslån, SEK         | 3 472         | 4 323         |
| Gröna obligationslån, SEK   | 6 970         | 5 150         |
| Obligationslån, NOK         | 1 702         | 1 734         |
| <b>Summa</b>                | <b>12 144</b> | <b>11 207</b> |
| <b>Kortfristiga lån</b>     |               |               |
| Företagscertifikat          | 4 655         | 4 165         |
| Obligationslån, SEK         | 757           | 3 670         |
| Gröna obligationslån, SEK   | 2 620         | 1 882         |
| <b>Summa</b>                | <b>8 032</b>  | <b>9 717</b>  |
| <b>Summa lånebelopp</b>     | <b>20 176</b> | <b>20 924</b> |
| <b>Förfallostruktur lån</b> |               |               |
| Inom 1 år                   | 8 033         | 9 717         |
| 1–2 år                      | 3 550         | 5 300         |
| 2–3 år                      | 5 038         | 2 000         |
| 3–4 år                      | 1 150         | 3 138         |
| 4–5 år                      | 1 920         | 250           |
| >5 år                       | 580           | 580           |
| <b>Summa</b>                | <b>20 271</b> | <b>20 985</b> |

Räntebärande skulder uppgick i balansräkningen till 20 176 Mkr (20 924), skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnad motsvarande –8 Mkr (–7) och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om –87 Mkr (–54).

Not 16 Derivatinstrument

|                                       | 2024-12-31       | 2023-12-31    |
|---------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Långfristiga derivatinstrument</b> |                  |               |
| Räntederivat                          | –92              | –190          |
| Valutaderivat                         | –154             | –100          |
| Elderivat                             | –                | –             |
| <b>Bokfört värde</b>                  | <b>–246</b>      | <b>–290</b>   |
| <b>Kortfristiga derivatinstrument</b> |                  |               |
| Räntederivat                          | –                | –7            |
| Valutaderivat                         | –                | –             |
| Elderivat                             | –12              | –4            |
| <b>Bokfört värde</b>                  | <b>–12</b>       | <b>–11</b>    |
| <b>Summa</b>                          | <b>–258</b>      | <b>–301</b>   |
|                                       | 2024-12-31       |               |
| Utestående ränte- och valutaderivat   | Nominellt belopp | Marknadsvärde |
| Inom 1 år                             | –                | –             |
| 1–2 år                                | –                | –             |
| 2–3 år                                | 1 788            | – 154         |
| 3–4 år                                | –                | –             |
| 4–5 år                                | –                | –             |
| 5–6 år                                | –                | –             |
| >6 år                                 | 2 950            | – 92          |
| <b>Summa</b>                          | <b>4 738</b>     | <b>–246</b>   |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| > Moderbolagets noter         | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



(forts.) Not 16 Derivatinstrument

| Utestående ränte-<br>och valutaderivat | 2023-12-31          |                    |
|----------------------------------------|---------------------|--------------------|
|                                        | Nominellt<br>belopp | Marknads-<br>värde |
| Inom 1 år                              | 1 220               | –7                 |
| 1–2 år                                 | –                   | –                  |
| 2–3 år                                 | –                   | –                  |
| 3–4 år                                 | 1 788               | –100               |
| 4–5 år                                 | –                   | –                  |
| 5–6 år                                 | 3 500               | –190               |
| >6 år                                  | –                   | –                  |
| <b>Summa</b>                           | <b>6 508</b>        | <b>–297</b>        |

Övriga derivatinstrument består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på –12 Mkr (–4). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till –258 Mkr (–301). Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till 73 Mkr (–258) varav elderivat –7 Mkr (–5).

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Personalkostnader                                      | 5          | 5          |
| Räntekostnader                                         | 111        | 71         |
| Övriga upplupna kostnader<br>och förutbetalda intäkter | 10         | 14         |
| <b>Summa</b>                                           | <b>126</b> | <b>90</b>  |

Not 18 Kassaflöde

|                                   | 2024       | 2023       |
|-----------------------------------|------------|------------|
| <b>Icke kassaflödespåverkande</b> |            |            |
| Upplupna kostnader                | –4         | 10         |
| Avskrivningar                     | 1          | 2          |
| Fakturerering dotterbolag         | –62        | –62        |
| <b>Summa</b>                      | <b>–65</b> | <b>–50</b> |

Not 19 Avstämning finansieringsverksamheten

|                                                                | 2023-12-31    | Kassaflöde  | Ej kassaflödespåverkande<br>valutakursförändring | 2024-12-31    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|-------------|--------------------------------------------------|---------------|
| Långfristiga räntebärande skulder                              | 11 207        | 969         | –32                                              | 12 144        |
| Kortfristiga räntebärande skulder                              | 9 717         | –1 685      |                                                  | 8 032         |
| <b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b> | <b>20 924</b> | <b>–716</b> | <b>–32</b>                                       | <b>20 176</b> |

|                                                                | 2022-12-31    | Kassaflöde    | Ej kassaflödespåverkande<br>valutakursförändring | 2023-12-31    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------------------|---------------|
| Långfristiga räntebärande skulder                              | 15 338        | –4 017        | –114                                             | 11 207        |
| Kortfristiga räntebärande skulder                              | 9 470         | 247           |                                                  | 9 717         |
| <b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b> | <b>24 808</b> | <b>–3 770</b> | <b>–114</b>                                      | <b>20 924</b> |

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

|                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| <b>Skulder till kreditinstitut</b> |            |            |
| Garantibelopp                      | 1          | 1          |
| <b>Summa</b>                       | <b>1</b>   | <b>1</b>   |

Willhem AB publ. har outnyttjade kreditfaciliteter på 5 700 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 5 708 Mkr. Dessa redovisas när lånelöftet nyttjas.

Willhem har borgensförbindelser för räntebärande skulder i dotterbolagen utöver de fastighetsinteckningar som dotterbolagen pantsatt, borgensbeloppet uppgår till 10 856 Mkr (11 099). Willhem har även ett borgensåtagande för två dotterbolag med outnyttjade kreditfaciliteter på 2 100 Mkr (2 100), borgensbeloppet redovisas som ansvarsförbindelse när lånet nyttjas.

Not 21 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

I mars 2025 beslutade bolagets ägare, Första AP-fonden, om ett ovillkorat aktieägartillskott om 650 Mkr med utbetalning under april.

Den 28 mars meddelade styrelsen för Willhem att vd Mariette Hilmersson lämnar bolaget. Styrelsen har föreslagit Anders Kupsu som tillförordnad vd.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| ➤ Revisionsberättelse         | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



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 10 april 2025

Fredrik Wirdenius  
Ordförande

Anders Ahlberg  
Ledamot

Christel Armstrong  
Darvik  
Ledamot

Ragnhild Backman  
Ledamot

Johan Temse  
Ledamot

Mariette Hilmeresson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats  
den 10 april 2025  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Isa Schuman  
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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3–4, 7–8, 11–15, 17–18, 20–21, 23–24, 26–29, 36–72 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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 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 förbjudna 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.

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 rapporteringen 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 sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrunden 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.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| > Revisionsberättelse         | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Revisionsberättelse

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 57 766 Mkr per 31 december 2024 utgörande cirka 94 procent av koncernens totala tillgångar. Orealiserad värdeförändring uppgick till – 416 Mkr och realiserad värdeförändring uppgick till 0 Mkr för räkenskapsåret 2024. 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.

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 kartlagt och analyserat koncernens interna och externa värderingar genom intervjuer och uppföljningar med koncernledningen samt interna värderare,
- utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet,
- granskat och analyserat ingående parametrar och antaganden i värderingsmodellen samt stämt av indata till värderingen såsom hyresintäkter mot underlag från Willhem AB (publ),
- granskat att bolaget följt sin värderingsprocess inklusive fastställd värderingspolicy och
- granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen överensstämmer med Willhem AB (publ) process för fastighetsvärdering.

Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 444 Mkr och nyproduktion till 365 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-2, 5-6, 9-10, 16, 19, 22, 25, 34-35, 73-123. 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 Redovisningsstandarder, 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| > Revisionsberättelse         | 70 |
| Nyckeltal och definitioner    | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Revisionsberättelse

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Willhem AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 7 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2017.

Göteborg den 10 april 2025  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Isa Schuman  
Auktoriserad revisor

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| > Nyckeltal och definitioner  | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



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 finan-

siella 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 74.

| Fastighetsrelaterade        | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Area total, kvm             | 2 002 395 | 1 976 659 | 1 942 834 | 1 881 077 | 1 857 831 |
| Antal fastigheter           | 557       | 552       | 552       | 533       | 530       |
| Antal bostäder              | 29 645    | 29 095    | 28 451    | 27 134    | 26 625    |
| Marknadsvärde, Mkr          | 57 766    | 56 497    | 59 886    | 56 560    | 46 347    |
| Marknadsvärde, kr/kvm       | 28 848    | 28 582    | 30 824    | 30 068    | 24 946    |
| Hyresvärde, Mkr             | 3 229     | 3 020     | 2 799     | 2 600     | 2 480     |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 96,9      | 97,9      | 98,6      | 98,8      | 98,8      |
| Överskottsgrad, %           | 64,8      | 65,1      | 63,6      | 62,0      | 62,6      |
| Direktavkastning, %         | 3,4       | 3,0       | 2,8       | 3,2       | 3,4       |
| Värdeförändring, %          | -0,7      | -8,5      | -1,8      | 15,7      | 6,1       |
| Totalavkastning, %          | 2,6       | -5,5      | 1,0       | 18,8      | 9,5       |
| Finansrelaterade            | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
| Genomsnittlig ränta, %      | 2,5       | 2,6       | 2,1       | 1,2       | 1,4       |
| Belåningsgrad, %            | 49,7      | 52,5      | 49,6      | 47,2      | 51,7      |
| Räntetäckningsgrad, ggr     | 2,2       | 2,2       | 3,1       | 3,5       | 3,5       |
| Soliditet, %                | 39,2      | 36,8      | 38,4      | 40,4      | 35,8      |
| Skuldsättningsgrad, ggr     | 1,2       | 1,3       | 1,2       | 1,1       | 1,3       |
| Avkastning eget kapital, %  | 1,4       | -18,0     | 5,2       | 34,1      | 16,7      |
| Övriga                      | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
| Medelantal anställda        | 297       | 315       | 305       | 288       | 289       |
| Antal anställda             | 265       | 301       | 298       | 279       | 278       |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| > Nyckeltal och definitioner  | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



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 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.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Förslag till vinstdisposition | 37 |
| Koncernens räkningar          | 38 |
| Koncernens noter              | 44 |
| Moderbolagets räkningar       | 61 |
| Moderbolagets noter           | 64 |
| Revisionsberättelse           | 70 |
| > Nyckeltal och definitioner  | 73 |

Hållbarhet

Övrig information



Avstämning alternativa nyckeltal

|                                                                 | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Avkastning eget kapital</b>                                  |               |               |
| Periodens resultat, Mkr                                         | 314           | −4 309        |
| Genomsnittligt eget kapital, Mkr                                | 23 222        | 23 920        |
| <b>Avkastning eget kapital, %</b>                               | <b>1,4</b>    | <b>−18,0</b>  |
| <b>Belåningsgrad</b>                                            |               |               |
| Räntebärande finansiella skulder, Mkr                           | 31 032        | 32 000        |
| Likvida medel, Mkr                                              | −2 347        | −2 313        |
| <b>Summa räntebärande finansiella skulder netto</b>             | <b>28 685</b> | <b>29 687</b> |
| Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr                     | 28 685        | 29 687        |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr                               | 57 766        | 56 497        |
| <b>Belåningsgrad, %</b>                                         | <b>49,7</b>   | <b>52,5</b>   |
| <b>Direktavkastning</b>                                         |               |               |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr                               | 57 766        | 56 497        |
| Fastigheternas värdeförändring, Mkr                             | 416           | 5 227         |
| <b>Summa fastigheternas marknadsvärde exkl. värdeförändring</b> | <b>58 182</b> | <b>61 724</b> |
| Driftnetto, Mkr                                                 | 1 955         | 1 861         |
| Fastigheternas marknadsvärde exkl. värdeförändring, Mkr         | 58 182        | 61 724        |
| <b>Direktavkastning, %</b>                                      | <b>3,4</b>    | <b>3,0</b>    |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>                                       |               |               |
| Rörelseresultat, Mkr                                            | 1 850         | −3 470        |
| Finansnetto exkl. valutakursförändring, Mkr                     | 848           | 812           |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                                  | <b>2,2</b>    | <b>2,2</b>    |

|                                                                | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Skuldsättningsgrad</b>                                      |               |               |
| Räntebärande finansiella skulder, Mkr                          | 31 032        | 32 000        |
| Likvida medel, Mkr                                             | −2 347        | −2 313        |
| <b>Summa räntebärande skulder exkl. likvida medel</b>          | <b>28 685</b> | <b>29 687</b> |
| Räntebärande skulder exkl. likvida medel, Mkr                  | 28 685        | 29 687        |
| Eget kapital, Mkr                                              | 24 178        | 22 265        |
| <b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>                                 | <b>1,2</b>    | <b>1,3</b>    |
| <b>Soliditet</b>                                               |               |               |
| Eget kapital, Mkr                                              | 24 178        | 22 265        |
| Balansomslutning, Mkr                                          | 61 675        | 60 483        |
| <b>Soliditet, %</b>                                            | <b>39,2</b>   | <b>36,8</b>   |
| <b>Totalavkastning</b>                                         |               |               |
| Direktavkastning, %                                            | 3,4           | 3,0           |
| Värdeförändring, %                                             | 0,7           | −8,5          |
| <b>Totalavkastning, %</b>                                      | <b>2,6</b>    | <b>−5,5</b>   |
| <b>Värdeförändring</b>                                         |               |               |
| Fastigheternas ingående marknadsvärde, Mkr                     | 56 497        | 59 886        |
| Förvärv Mkr                                                    | 876           | 233           |
| Investeringar, Mkr                                             | 809           | 1 605         |
| Försäljningar, Mkr                                             | −             | −             |
| <b>Summa fastigheternas marknadsvärde före värdeförändring</b> | <b>58 182</b> | <b>61 724</b> |
| Årets värdeförändring inkl. realiserad, Mkr                    | −416          | −5 227        |
| Summa fastigheternas marknadsvärde före värdeförändring, Mkr   | 58 182        | 61 724        |
| <b>Värdeförändring, %</b>                                      | <b>−0,7</b>   | <b>−8,5</b>   |
| <b>Överskottsgrad</b>                                          |               |               |
| Driftnetto, Mkr                                                | 1 955         | 1 861         |
| Hysesintäkter, Mkr                                             | 3 015         | 2 860         |
| <b>Överskottsgrad, %</b>                                       | <b>64,8</b>   | <b>65,1</b>   |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

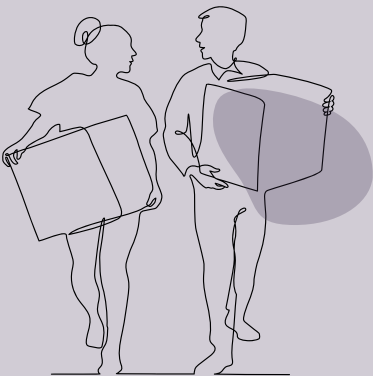
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                      |     |
|----------------------|-----|
| ➤ Gröna obligationer | 76  |
| Hållbarhetsnoter     | 81  |
| GRI-index            | 102 |

Övrig information



Investerarrapport – Gröna obligationer 2024

Willhem har under 2024 tagit fram ett nytt ramverk för grön finansiering som speglar bolagets övergripande hållbarhetsstrategi. Det nya ramverket ersätter ramverket för gröna obligationer från 2021.

Willhems hållbarhetsarbete och strategi

Willhems hållbarhetsarbete är integrerat i strategin och tar avstamp i bolagets väsentlighetsanalys. Utifrån dialog med intressenter, både interna och externa, har väsentliga områden att arbeta med identifierats. God och stabil avkastning, minskad energianvändning samt minskade utsläpp av koldioxid är några av de frågor som Willhem fokuserar på. Väsentlighetsanalysen ses över årligen och under 2024 har även en första version av en dubbel väsentlighetsanalys arbetats fram. Detta arbete kommer att fortsätta under 2025.

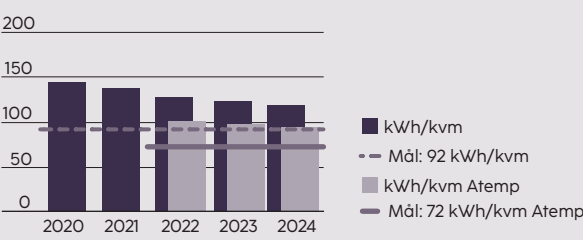
Willhems hållbarhetsarbete implementeras i verksamheten dels genom målstyrning där de centrala övergripande målen bryts ned i lokala mål av förvaltningsorganisationerna, dels genom utveckling av våra processer. Det strategiska hållbarhetsarbetet styrs via Willhems ledningsgrupp och samordnas av hållbarhetsansvarig.

Utvecklingen inom hållbarhetsområdet går snabbt och kraven skärps kontinuerligt. Därför anpassar Willhem strategier, mål och arbetssätt löpande. Ett exempel på detta är bland annat den årliga riskanalysen, där hållbarhetsaspekter inkluderas, som underlag. Redovisning av arbetet sker årligen via års- och hållbarhetsredovisningen enligt GRI Standards Core-nivå samt genom rapportering till den globala benchmarken GRESB.

Willhems energimål

Som fastighetsbolag uppstår en stor del av Willhems miljöpåverkan genom energianvändningen i våra fastigheter och till det hörande koldioxidutsläpp. Därför har Willhem sedan år 2012 ett långsiktigt mål att köpt energi till fastigheterna ska nå 92 kWh per kvadratmeter uthyrningsbar area. Per 2024 uppgick energianvändningen till 119 kWh/kvm. Under 2022 sattes även ett mål för kWh/kvm Atemp. Det långsiktiga målet är 72 kWh/kvm Atemp för inköpt energi och 2024 blev utfallet 95 kWh/kvm Atemp. Energiarbetet bedrivs bland annat genom investeringar i fastigheterna samt en förvaltning som ständigt arbetar mot att minska energianvändningen. Dessutom köper Willhem sedan 2012 ursprungsmärkt el för att minska koldioxidutsläppen.

Willhems långsiktiga energimål



Gröna obligationer

Willhem följer löpande upp fastighetsbeståndet och de gröna obligationerna för att säkerställa att gröna tillgångar finns för att täcka utestående grön finansiering. En investerarrapport avseende de gröna obligationerna tas fram årligen och publiceras i årsredovisningen.

Under 2024 togs ett nytt grönt ramverk fram som speglar Willhems övergripande hållbarhetsstrategi. De obligationer som är utgivna under tidigare gröna ramverk täcks fortsatt in av detta ramverk.

På följande sidor redovisar vi våra gröna ramverk från både 2024 och 2021.

Willhems uppdaterade ramverk för gröna obligationer (2024-10-03)

Det nya ramverket är baserat på GBP (Green Bond Principles 2021), framtaget av ICMA (International Capital Market Association). Hänsyn har även tagits till delar av EU Taxonomins tekniska granskingskriterier för förebyggande av klimatförändringar. Kategorier som ingår i det gröna ramverket är gröna byggnader, förnybar energi, hållbara transportlösningar samt energieffektivisering.

Ramverket har granskats av den oberoende organisationen Morningstar Sustainalytics. Deras bedömning är att det leder till en positiv miljömässig förändring och linjerar väl med GBP:s kärnvärden gällande process, process för projektutvärdering och urval, förvaltning av intäkter och rapportering.

Ramverket finns att läsa i sin helhet på: <https://www.willhem.se/finansiell-information/>.

För närvarande används enbart underlag för två underkategorier inom investeringsområdet gröna byggnader:

- 1) finansiering av nya byggnader samt
- 2) finansiering av befintliga byggnader. Här finns flera valbara delkategorier, för årets rapport används dock endast kategorin Topp 15 procent.

**Nya byggnader:** Byggnader som uppförts efter den 31 december 2020 måste uppfylla följande kriterier för att vara kvalificerade:

- Primärenergianvändning (PED) är eller kommer att vara minst 20 procent lägre än gränsen som fastställts för nära-noll-energibyggnader (NZEB) enligt nationella bestämmelser, och
- Byggnaden har eller kommer att få en miljöcertifiering i något av följande certifieringssystem för byggnader på den angivna nivån eller högre, eller en likvärdig certifiering:
  - BREEAM "Very good"
  - BREEAM In-Use "Very good"
  - LEED "Gold"
  - Miljöbyggnad "Silver"
  - Miljöbyggnad iDrift "Silver"
  - Svanen

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

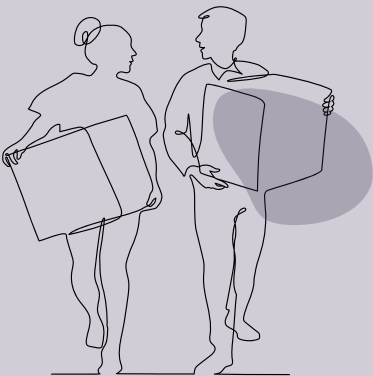
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                      |     |
|----------------------|-----|
| ➤ Gröna obligationer | 76  |
| Hållbarhetsnoter     | 81  |
| GRI-index            | 102 |

Övrig information



Investerarrapport – Gröna obligationer

**Befintliga byggnader:** Byggnader som byggts före den 31 december 2020 måste uppfylla följande kriterie:

- Byggnaden tillhör topp 15 procent av den nationella eller regionala byggnadsstocken\*.

Fler kriterier finns i ramverket, läs det i sin helhet på: <https://www.willhem.se/finansiell-information/>.

Gröna obligationer som emitterats under nytt ramverk från 2024

Willhem har under 2024 emitterat 1 500 Mkr under det gröna ramverket (2024-10-03).

Utestående gröna obligationer per 2024-12-31

| Obligation    | Belopp, Mkr          | Förfallodatum | Ramverk daterat |
|---------------|----------------------|---------------|-----------------|
| Lån 181       | 500 000 000          | 2029-10-24    | 2024-10-03      |
| Lån 182       | 400 000 000          | 2029-10-24    | 2024-10-03      |
| Lån 183       | 600 000 000          | 2026-10-28    | 2024-10-03      |
| <b>Totalt</b> | <b>1 500 000 000</b> |               |                 |

\* Gränsvärde för topp 15 procent baseras på följande: <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2024/sverige/gransvarden-for-hallbara-byggnader-enligt-eu-taxonomin-behalls/>

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer 2024-12-31 – (ramverk 2024-10-03)

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Nya fastigheter - pågående             | 260 Mkr   |
| Nya fastigheter - färdigställda        | 344 Mkr   |
| Befintliga fastigheter                 | 9 223 Mkr |
| Totalt godkänt investeringsbelopp      | 9 827 Mkr |
| Utestående volym gröna obligationer    | 1 500 Mkr |
| Kvarvarande godkänt investeringsbelopp | 8 327 Mkr |

Willhems totala gröna investeringsunderlag under nytt grönt ramverk (2024-10-03) godkänt att finansieras med gröna obligationer uppgick per den 2024-12-31 till 9 827 Mkr. Av dessa utgjordes 9 223 Mkr av befintliga fastigheter, 344 Mkr av färdigställda nya fastigheter och 260 Mkr av pågående nya fastigheter. Under året emitterades totalt 1 500 Mkr under det nya ramverket (2024-10-03).

Byggnader som uppfyller kriterierna enligt Green Buildings: Nya byggnader (2024-10-03) - färdigställda

| Ort          | Fastighetsbeteckning | Certifiering        | Energikrav BBR | Fastighetens energiprestanda | Energibesparing jämfört med BBR-krav (MW/h) | Utsläppsreduktion (ton CO <sub>2</sub> e) |
|--------------|----------------------|---------------------|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Stockholm    | Kolartorp 1:394      | Miljöbyggnad Silver | 80             | 36                           | 316,8                                       | 2,7                                       |
| Göteborg     | Kviberg 28:4         | Miljöbyggnad Silver | 75             | 56                           | 44,6                                        | 2,5                                       |
| <b>Summa</b> |                      |                     |                |                              | <b>361,4</b>                                | <b>5,2</b>                                |

Byggnader som uppfyller kriterierna enligt Green Buildings: Nya byggnader (2024-10-03) - pågående

| Ort          | Fastighetsbeteckning | Certifiering enligt projektkrav | Energikrav BBR | Fastighetens energiprestanda | Energibesparing jämfört med BBR-krav (MW/h) | Utsläppsreduktion (ton CO <sub>2</sub> e) |
|--------------|----------------------|---------------------------------|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Halmstad     | Krusbäret 1 (del av) | Miljöbyggnad Silver             | 75             | 59 <sup>1)</sup>             | 138,5                                       | 10,0                                      |
| <b>Summa</b> |                      |                                 |                |                              | <b>138,5</b>                                | <b>10,0</b>                               |

1) Prognos

Ovan är uppmätt enligt BBR29. Energibesparing jämfört med BBR-krav avser skillnad i primärenergi. Koldioxidbesparingen avser årlig minskad klimatpåverkan baserat på den redovisade energibesparingen. För fjärrvärme har nätspecifika emissionsfaktorer använts. För el har emissionsfaktor för nordisk elmix enligt SMED 2021 använts.

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

**Befintliga byggnader som uppfyller följande kriterie enligt Green Buildings: Befintliga byggnader tillhör de bästa 15 procenten av den nationella eller regionala byggnadsstocken (ramverk 2024-10-03)**

| Antal fastigheter | Energibesparing (MW/h) | Utsläppsreduktion (ton CO <sub>2</sub> e) |
|-------------------|------------------------|-------------------------------------------|
| 65                | 15 036                 | 1 285                                     |

Energibesparing 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.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

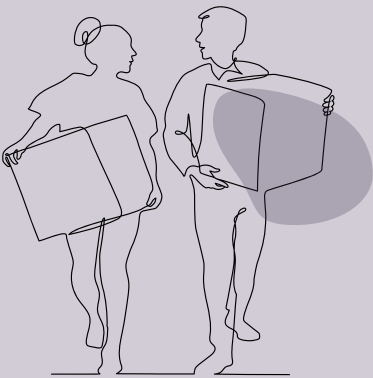
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                      |     |
|----------------------|-----|
| ➤ Gröna obligationer | 76  |
| Hållbarhetsnoter     | 81  |
| GRI-index            | 102 |

Övrig information



Investerarrapport – Gröna obligationer

Willhems tidigare ramverk för gröna obligationer (2021)

Det tidigare ramverket baserades också på GBP och granskades av den oberoende aktören CICERO Shades of Green som gav det klassificeringen CICERO Medium Green. Willhems styrning och transparens graderades som Excellent.

Ramverket omfattar även obligationer utgivna 2018. Ramverket finns att läsa i sin helhet på <https://www.willhem.se/finansiell-information/>. För detta ramverk används endast kategorin Gröna byggnader, underkategori 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  |

Befintliga byggnader som uppfyller kriterierna enligt Green Buildings kategori 5

| Byggår       | Antal fastigheter | Genomsnittlig energiprestanda (kWh/kvm Atemp) | Energi-besparing (MWh) | Utsläpps-reduktion (ton CO <sub>2</sub> e) |
|--------------|-------------------|-----------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| <1971        | 171               | 113,9                                         | 26 615                 | 2 051                                      |
| 1971–1999    | 37                | 104,1                                         | 8 043                  | 585                                        |
| 2000–2006    | 3                 | 93,7                                          | 94                     | 12                                         |
| <b>Summa</b> | <b>211</b>        | <b>111,9</b>                                  | <b>34 752</b>          | <b>2 648</b>                               |

Energiprestanda enligt senaste energideklarationen redovisas aggregerat inom respektive byggårsintervall. Energibesparing 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.

Gröna obligationer som emitterats under tidigare ramverk

Willhem har under 2024 emitterat 3 770 Mkr under det gröna ramverket (2021-09-23). Sedan tidigare har Willhem utestående 4 320 Mkr under det första (2018-08-14) och andra gröna ramverket (daterat 2021-09-23). Totalt emitterat under de båda tidigare gröna ramverken är 8 090 Mkr.

Utestående gröna obligationer per 2024-12-31

| Obligation    | Belopp               | Förfalldatum | Ramverk daterat |
|---------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Lån 152       | 350 000 000          | 2026-09-21   | 2018-08-14      |
| Lån 153       | 650 000 000          | 2025-09-30   | 2021-09-23      |
| Lån 154       | 550 000 000          | 2026-09-30   | 2021-09-23      |
| Lån 155       | 1 000 000 000        | 2025-04-01   | 2021-09-23      |
| Lån 156       | 350 000 000          | 2027-01-18   | 2021-09-23      |
| Lån 164       | 220 000 000          | 2025-04-28   | 2021-09-23      |
| Lån 165       | 250 000 000          | 2028-04-28   | 2021-09-23      |
| Lån 166       | 500 000 000          | 2025-11-19   | 2021-09-23      |
| Lån 167       | 250 000 000          | 2025-11-19   | 2021-09-23      |
| Lån 168       | 200 000 000          | 2026-12-01   | 2021-09-23      |
| Lån 169       | 400 000 000          | 2027-01-16   | 2021-09-23      |
| Lån 170       | 450 000 000          | 2028-01-18   | 2021-09-23      |
| Lån 171       | 420 000 000          | 2029-02-14   | 2021-09-23      |
| Lån 172       | 300 000 000          | 2026-02-16   | 2021-09-23      |
| Lån 175       | 300 000 000          | 2029-04-23   | 2021-09-23      |
| Lån 176       | 100 000 000          | 2029-04-23   | 2021-09-23      |
| Lån 177       | 300 000 000          | 2027-05-27   | 2021-09-23      |
| Lån 178       | 200 000 000          | 2029-08-22   | 2021-09-23      |
| Lån 179       | 850 000 000          | 2027-08-27   | 2021-09-23      |
| Lån 180       | 450 000 000          | 2028-09-04   | 2021-09-23      |
| <b>Totalt</b> | <b>8 090 000 000</b> |              |                 |



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

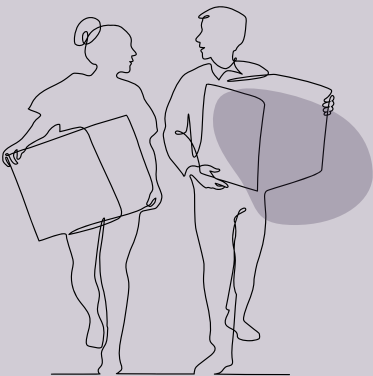
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                      |     |
|----------------------|-----|
| > Gröna obligationer | 76  |
| Hållbarhetsnoter     | 81  |
| GRI-index            | 102 |

Övrig information



Investerarrapport – Gröna obligationer

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer 2024-12-31

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| Befintliga fastigheter                 | 18 055 Mkr |
| Totalt godkänt investeringsbelopp      | 18 055 Mkr |
| Utestående volym gröna obligationer    | 8 090 Mkr  |
| Kvarvarande godkänt investeringsbelopp | 9 965 Mkr  |

Willhems totala gröna investeringsunderlag godkänt att finansieras med gröna obligationer uppgick per den 2024-12-31 till 18 055 Mkr. Vid utgången av året översteg godkänt investeringsbelopp utestående gröna obligationer.

Inga nya obligationer ges ut under detta ramverk efter 2024-10-02.

Sammanfattning nytt och tidigare ramverk

Under året emitterades totalt 5 270 Mkr. Totalt utestående volym gröna obligationer uppgår till 9 590 Mkr, vilket motsvarar 30,9 procent av de räntebärande finansiella skulderna.

Projektexempel

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

Kvibergs Kaserner, Göteborg

- Nyproduktion på förvärvat byggrätt
- 50 lägenheter
- Färdigställande Q4 – 24
- Certifierad Miljöbyggnad Silver

Krusbäret, Halmstad

- Förtätning på egen mark
- Nyproduktion av 165 lägenheter
- Färdigställd Q2 – 25
- Certifierad Miljöbyggnad 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 2024

Mariette Hilmersson, vd



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

> Gröna obligationer

Hållbarhetsnoter

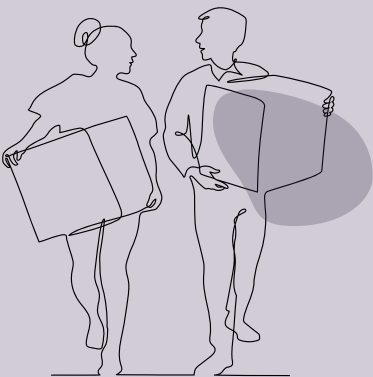
GRI-index

Övrig information

76

81

102



# 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 2024.

**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 oktober 2024 (sida 12-13) samt 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 10 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg

Huvudansvarig revisor

Isa Schuman

Auktoriserad revisor

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

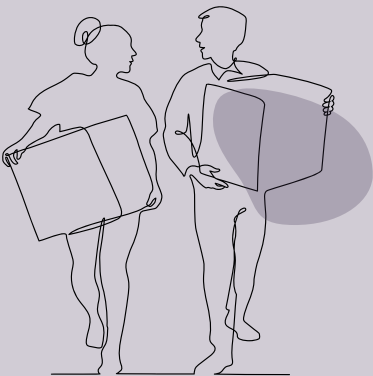
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



# Willhems hållbarhetsarbete

Willhems hållbarhetsarbete baseras på en tydlig strategi och genomarbetade processer och har sin grund i de väsentliga frågor som identifierats. Utvecklingen kring CSRD följs noga och kommer att innebära uppdateringar av arbetet när direktivet införs.

## Om hållbarhetsrapporten

Detta är Willhems 12:e hållbarhetsredovisning. Den publicerades den 10 april 2025, beskriver koncernens hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2024 och omfattar hela bolaget och dess helägda dotterbolag. Föregående redovisning publicerades den 11 april 2024. Inga större förändringar i redovisningens omfattning har genomförts.

Redovisningen är framtagen 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 11–29 samt 81–99.

Följande områden beskrivs enligt nedan:

|                                               |                             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Affärsmodell och strategi .....               | sida 11                     |
| Miljöfrågor.....                              | sida 17-18, 23-24 och 87-92 |
| Sociala frågor och mänskliga rättigheter..... | sida 20-21, 24 och 93–98    |
| Ansvarsfullt företagande.....                 | sida 81–83 och 99           |
| Hållbarhetsrisker .....                       | sida 26-29, 83 och 91       |
| GRI-index.....                                | sida 102-104                |

De viktigaste hållbarhetsområdena för fastighetsbranschen handlar om utsläpp och sociala frågor. Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av världens samlade koldioxidutsläpp. Hur byggnader värms upp, isoleras, ventileras och vilka material de byggs och renoveras med spelar stor roll för avtrycket. En annan viktig fråga för bostadsbolag är social hållbarhet, särskilt i socialt utsatta områden. Som hyresvärd är man en aktör med både legitimitet och förmåga att agera, vilket gör det möjligt att bidra till en positiv utveckling och ökad attraktivitet för områdena.

### Styrning och policyer

Willhems uppförandekod vägleder medarbetarna, både i det interna arbetet och i externa kontakter med kunder, leverantörer och andra intressenter. Koden kompletteras av en deklaration av jäv, intressekonflikt eller bisyssla som ska kompletteras av den anställda om 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.

### Hållbarhetsstrategi

Willhems övergripande styrdokument utgörs av en hållbarhetsstrategi som beskriver bolagets väsentliga områden med mål kopplade till respektive område. Strategin beskriver också 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.

### Styrelsens ansvar för hållbarhetsfrågor

Willhems styrelse har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet. Strategier, mål och arbetssätt anpassas löpande samtidigt som

organisationens hållbarhetsrisker utvärderas. 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 energiuppföljningar. Bolagets compliance manager rapporterar även regelbundet till styrelsen och deltar en gång om året på ett styrelsemöte för att bland annat gå igenom verksamhetens övergripande riskanalys, efterlevnadsfrågor såsom visselblåsaranmälningar och årets händelser, åtgärder och aktiviteter inom compliance-området. Styrelsen och ägaren följer också årligen upp resultatet av GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, och hållbarhetsarbetet genom års- och hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen granskas också av Willhems revisorer.

### Strategiskt och operativt ansvar

VD har det yttersta ansvaret för att säkerställa efterlevnaden av policyer och ser årligen över och fastställer de riktlinjer som är en del av bolagets interna regelverk. Alla chefer ansvarar för att informera sina medarbetare om policyer, riktlinjer och andra interna regelverk samt att kontrollera dess efterlevnad. Varje medarbetare har ett ansvar att känna till och följa gällande policyer, riktlinjer och andra styrdokument.

VD har även det yttersta ansvaret för hållbarhetsfrågorna inom koncernen, kompletterat av Willhems hållbarhetsansvarig som ansvarar för samordning av det strategiska hållbarhetsarbetet.

Hållbarhetsarbetet styrs av ledningsgruppen som regelbundet tar upp frågor om strategi och mål. Vid behov kompletteras ledningsgruppen av arbetsgrupper inom specifika områden. Ett exempel på en sådan grupp är den om social hållbarhet där fokus är kunskapsdelning och att skapa samsyn kring förvaltningsarbetet i utsatta områden.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

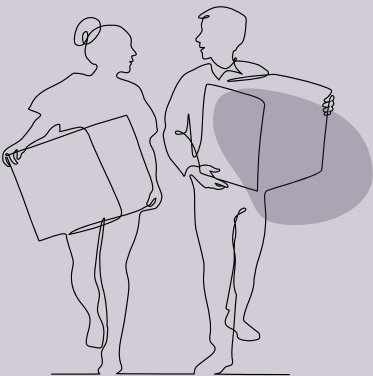
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Willhems hållbarhetsarbete

Willhems övergripande hållbarhetsmål bryts ned till lokala mål i förvaltningsområdenas affärsplaner och genomsyrar därmed hela organisationen. Övergripande mål och nyckeltal ses över årligen och revideras vid behov.

Riskhantering

Alla medarbetare och chefer äger, hanterar och ansvarar för verksamhetsrelaterade risker inom sitt ansvarsområde. Compliance manager kontrollerar regelefterlevnad genom oberoende uppföljning, exempelvis med stickprov. Riskanalys genomförs årligen och inkluderar hållbarhetsaspekter. >> *Läs mer om Willhems riskhantering på sidorna 26-29 och klimatrelaterade risker på sidan 91.*

Rapportering och uppföljning

Hållbarhetsarbetet redovisas årligen i en års- och hållbarhetsredovisning, i år och de senaste åren enligt GRI Standards. Även de icke-finansiella delarna av redovisningen granskas av oberoende revisor.

Willhem har under 2024 arbetat med förberedelser inför CSRD och de kommande rapporteringskraven ESRS. En dubbel väsentlighetsanalys har genomförts, följt av en GAP-analys mot ESRS upplysningskrav. En viktig del i det förberedande arbetet har även varit att se över hållbarhetsmål och strategier, vilket förblir en prioritet – oavsett hur kraven på rapportering utvecklas.

Den årliga internationella benchmark som genomförs inom GRESB, som genomförts sedan 2014, är ett kompletterande verktyg för uppföljning och styrning.



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

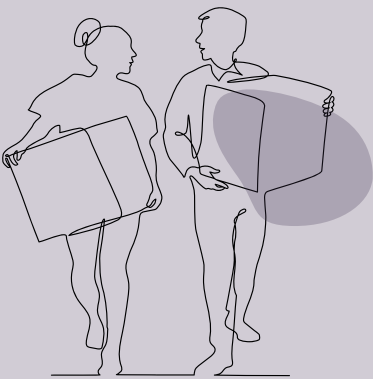
Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Hållbarhet         |     |
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



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/](https://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.

Riktlinjer och policyer (urval)

- Policy för hållbar utveckling
- Policy för uthyrning av bostäder
- Policy för arbetsmiljö och hälsa
- Medarbetarpolicy
- 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 23.](#) 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 (urval)

- Fastighetsägarna, branschorganisation
- Fastigo, arbetsgivarorganisation
- Swedish Green Building Council, miljöcertifieringar av byggnader
- Hållbart Stockholm 2030
- FCH Fastighetsägarförening
- Bergsjön 2031
- Bo Bra i Biskopsgården
- Handslag för Biskopsgården
- Fastighetsägarna i Skäggetorp
- Lokalt medborgarlöfte Skäggetorp
- Mötesplats Kristineberg
- VÅXA på Andersberg
- Helsingborgs Cityförening
- BID Sofielund
- BID Möllevången



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

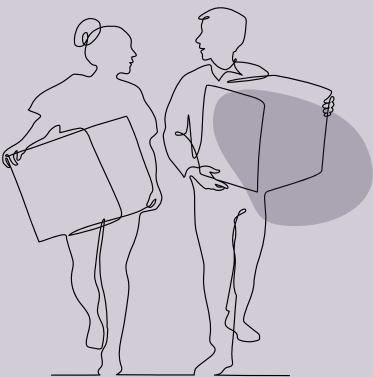
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



FN:s globala mål

FN:s 17 globala mål för 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.



Willhems största källa till växthusgasutsläpp är energianvändningen i byggnaderna. Därför fokuserar bolaget på att effektivisera energianvändningen genom åtgärder på klimatskal och installationer, samt investerar i egna anläggningar för förnybar energiproduktion, till exempel solceller.



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.



Willhem har nolltolerans mot diskriminering, både när det gäller bolagets egen arbetsplats och vid uthyrning av lägenheter.



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



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-, inommiljö- och koldioxidperspektiv. Vid lägenhetsrenoveringar minimeras materialspill och transporter.



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.



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.

Kolartorp 1:360 & Kolartorp 1:366, Stockholm



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

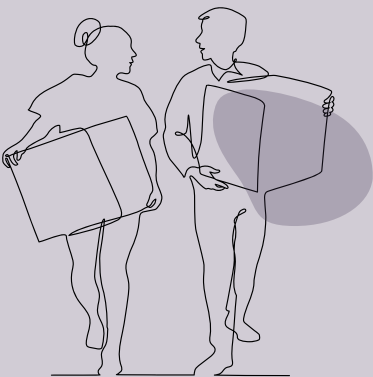
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Dialog med intressenter

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. Med utgångspunkt i Willhems värdekedja har ett antal intressenter identifierats som de mest väsentliga för organisationen. Nedan följer en lista över de primära intressenterna, kontaktytor mot dessa och viktiga händelser.

| Intressenter         | Väsentliga frågor                                                                                                                                                                                                                                        | Kontaktytor                                                                                                                                                                               | Viktiga händelser 2024                                                                                                                                                                                          | Fokus 2025                                                                                                                                                                   |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kunder</b>        | <ul style="list-style-type: none"><li>God service och kommunikation</li><li>Tillgång till sunda och funktionella bostäder</li><li>Attraktiva och trygga bostadsområden</li><li>Möjlighet att kunna leva hållbart</li><li>Ansvarsfullt agerande</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Hemsida</li><li>Kundundersökningar</li><li>Bomöten</li><li>Kundsupport (telefon och chatt)</li><li>Nyhetsbrev</li><li>Trapphusinformation</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Serviceindex 79,9 (81,5)</li><li>Uppstart centralt uthyrningsteam</li><li>Ökad digital tillgänglighet</li><li>Ökat fokus på oriktiga hyresförhållanden</li></ul>          | <ul style="list-style-type: none"><li>Säljdrivande uthyrning</li><li>Alla kunder ska uppleva god service</li><li>Trygga bostadsområden</li></ul>                             |
| <b>Ägare</b>         | <ul style="list-style-type: none"><li>God och stabil avkastning</li><li>Låg risk</li><li>Minskade utsläpp av växthusgaser</li><li>Ansvarsfullt agerande</li></ul>                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>Årsstämma</li><li>Styrelsemöten</li><li>Direktkontakt</li><li>Finansiell rapportering</li></ul>                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>Fokus på effektiv förvaltning och drift</li><li>Arbete enligt klimatfärdplan</li><li>GRESB - fortsatt bra resultat</li></ul>                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>God totalavkastning</li><li>Fortsatt arbete enligt klimatfärdplan</li></ul>                                                            |
| <b>Långivare</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>God och stabil avkastning</li><li>Låg risk</li><li>Hög kreditrating</li><li>Grön finansiering</li><li>Miljöcertifieringar</li></ul>                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>Direktkontakt</li><li>Finansiell rapportering</li></ul>                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>Fastigheter med miljöcertifiering färdigställda</li><li>Bekräftat rating A- hos Standard &amp; Poor's</li><li>Uppdatering grönt ramverk</li></ul>                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Bibehålla god relation med kapitalmarknaden</li><li>Bevaka EU Taxonomin och grön finansiering</li></ul>                                |
| <b>Medarbetare</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>Stark företagskultur och nätverkande</li><li>Gott ledarskap</li><li>Kompetensutveckling</li><li>God arbetsmiljö</li></ul>                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Medarbetarsamtal</li><li>Avdelningsmöten</li><li>Medarbetarundersökningar varannan vecka</li><li>Arbetsmiljöråd</li><li>Willhem Akademien</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Ny organisation med centraliserad projektledning samt uthyrning</li><li>Ledarforum</li><li>Översyn värdeord</li></ul>                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>Kompetensutveckling</li><li>Framgångsrik företagskultur</li><li>Ledarskapsutveckling</li><li>Arbetsmiljö</li></ul>                     |
| <b>Lokalsamhälle</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>Aktiv part i lokalsamhället</li><li>Sunda och funktionella bostäder</li><li>Attraktiva boendemiljöer</li><li>Ansvarsfullt agerande</li></ul>                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Samverkansprojekt</li><li>Nätverksträffar</li><li>Möten med kommuner</li></ul>                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>Översyn förvaltning i utsatta områden</li><li>Arbete och deltagande i BID på flera orter</li></ul>                                                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>Fortsatt arbete med förvaltning i utsatta områden</li><li>Fortsatt samverkan inom BID's</li></ul>                                      |
| <b>Leverantörer</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>Starkt och professionellt partnerskap</li><li>Ansvarsfullt agerande</li><li>Livscykelperspektiv och cirkularitet</li><li>Arbetsvillkor och mänskliga rättigheter</li></ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Upphandlingar</li><li>Löpande avstämningar</li></ul>                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>Utbildning inom inköpsprocessen</li><li>Utvalda kvartalsvisa kontroller</li><li>Ökade kontroller utvalda leverantörer</li><li>Årlig screening alla leverantörer</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Riskhantering inom inköp</li><li>Fortsatt kontroller av utvalda leverantörer</li><li>Löpande utbildning inom inköpsprocessen</li></ul> |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

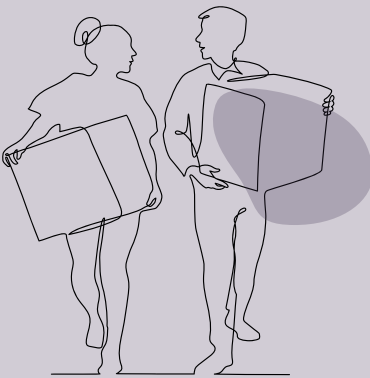
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Willhems mest väsentliga frågor

Willhems senaste väsentlighetsanalys genomfördes 2020. Med stöd i en fördjupad intressentdialog och en aktiv omvärldsbevakning identifierades relevanta hållbarhetsområden som sedan prioriterades för att få fram Willhems mest väsentliga frågor. Prioriteringen gjordes utifrån bedömd betydelse för Willhems intressenter samt Willhems påverkan inom ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. Analysen har sedan dess setts över årligen utan att behov av justeringar har identifierats.

Arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen enligt rapporteringsramverket ESRS påbörjades 2023 och har fortsatt under 2024. Översyn och eventuell revidering kommer att ske under 2025.

Tio hållbarhetsområden

I väsentlighetsanalysen som ligger till grund för årets rapportering har tio hållbarhetsområden identifierats. Varje område har ett övergripande mål som beskrivs i Willhems hållbarhetsstrategi och som bryts sedan ner och implementeras i de lokala förvaltningsorganisationerna.

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 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Perspektiv Ekonomi</b>           |                                                                                                                                                                             |                                                                                                            |               |
| God och stabil totalavkastning      | Totalavkastning om minst 5,5% och som årligen överträffar MSCI bostadsindex med minst 1 procentenhet.                                                                       | Ekonomisk ställning                                                                                        |               |
| <b>Perspektiv Kund</b>              |                                                                                                                                                                             |                                                                                                            |               |
| Nöjda kunder                        | Serviceindex > 82%, 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<br>Energi<br>Utsläpp                                                                                |               |
| <b>Perspektiv Fastighet</b>         |                                                                                                                                                                             |                                                                                                            |               |
| Sunda funktionella bostäder         | Bedöma material i nyproduktion, Willhemlyft och övriga renoveringar enligt Miljöbyggnad Silver senast 2026.                                                                 | Vatten<br>Energi<br>Utsläpp                                                                                |               |
| Livscykelperspektiv                 | Andel rivningsmaterial till återbruk > 30% 2030. Återbrukat material används i 30% av alla projekt 2030.                                                                    | Avfall<br>Utsläpp                                                                                          |               |
| <b>Perspektiv Medarbetare</b>       |                                                                                                                                                                             |                                                                                                            |               |
| Ansvarsfullt agerande               | Noll fall av diskriminering och mobbning.<br>Noll fall av korruption.<br>Kontroll utifrån självvärderingsdokument: 100% av nya leverantörer som omfattas av självvärdering. | Antikorruption<br>Leverantörsbedömning miljö<br>Social leverantörsutvärdering                              |               |
| Engagerade medarbetare              | MMI > 8,0.                                                                                                                                                                  | Hälsa och säkerhet<br>Anställningsförhållande<br>Träning och utbildning<br>Mångfald<br>Icke-diskriminering |               |
| <b>Perspektiv Omvärld</b>           |                                                                                                                                                                             |                                                                                                            |               |
| 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<br>Utsläpp                                                                                          |               |
| Aktiv part i lokalsamhällen         | Positiv utveckling i våra stora bostadsområden, dvs andel arbetslösa minskar, andel gymnasiebehöriga ökar, medelinkomst/köpkraft ökar.                                      | Lokalsamhället                                                                                             |               |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

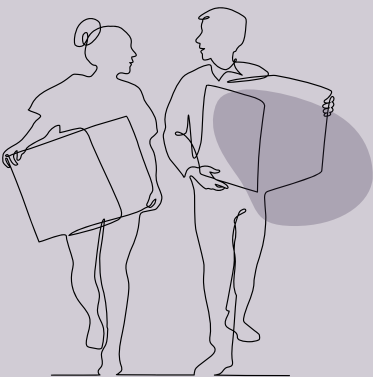
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Hantering och utfall

Willhem redogör för hanteringen av sina väsentliga ämnen och rapporterar utfall enligt en ESG-struktur. Rapporteringen utgår från GRI Standards 2021, läs mer om Willhems väsentlighetsanalys på sida 86.

E Miljö

Väsentliga frågor

- Energi
- Utsläpp
- Avfall
- Vatten
- Leverantörsbedömning miljö

Hantering

Ovan listas Willhems mest väsentliga ämnen inom miljö, där vi har störst påverkan och möjlighet att påverka och där Willhem även identifierat risker och möjligheter. Vi ser klimatfärdplanen som ett viktigt verktyg i arbetet att minska våra utsläpp inom scope 1, 2 och 3. Vidare har Willhem tydligt uppsatta mål för att minska vattenförbrukning och avfallshantering, inom verksamheten samt hos kund.

Klimatfärdplan

Willhems klimatfärdplan beskriver hur organisationen ska arbeta för att minska utsläppen i linje med de uppsatta klimatmålen för år 2030: att nå netto-nollutsläpp i scope 1–2, samt att minska utsläppen i scope 3 med 50 procent jämfört med 2018. Den innehåller övergripande målsättningar och delmål, beskrivning av nuläge och förväntad progress, samt konkreta klimatutsläppsområden och exempel på åtgärder.

Färdplanen omfattar klimatpåverkan från både egna verksamheten och värdekedjan. Den omfattar utsläpp i samband med byggnation (att producera och transportera byggmaterial, byggprocessen, mm), fastighets-skötsel 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).

Energi

GRI 302-1 Energianvändning inom organisationen  
GRI 302-3 Energiintensitet  
GRI 302-4 Reducering av energianvändning

En stor del av Willhems påverkan på miljö och klimat kommer från energianvändningen. I bolagets strategi ingår att energieffektivera byggnader, använda förnybar energi, optimera driften samt att föra en aktiv dialog med energileverantörer för att hitta de bästa möjliga lösningarna.

Energianvändning inom Willhem består i huvudsak av köpt energi i form av fjärrvärme och el. Den används främst till uppvärmning och varmvatten, men även till ventilation, belysning i allmänna utrymmen och utomhus, tvättutrustning samt i vissa fall hushållsel i fastigheter där hushållselen ingår i hyran, vilket främst gäller student-lägenheter.

Willhem har en tydlig process för uppföljning av energianvändningen. Först sker en kontroll på lokal nivå, därefter 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. Med hjälp av våra process för utveckling och optimering få Willhem som organisation löpande feedback på vårt arbetet och kan systematiskt införliva viktiga lärdomar i både strategi och styrande dokument för att driva arbetet framåt.

Den största delen av Willhems energiförbrukning har bolaget en stor rådgighet över, men inte obetydliga delar baseras på kundernas beteende. Vissa delar kan påverkas med ekonomiska incitament såsom individuell mätning och debitering för vatten och el, medan annat 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.

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 antogs ett nytt långsiktigt mål om 72 kWh/kvm Atemp.

Utfall

119 kWh/kvm

95 kWh/kvm Atemp

Willhem har ett kunderbudande om att teckna förnybar el för att även försöka underlätta för hyresgästerna att enklare göra hållbara val. Under 2024 tecknade 309 kunder (176) förnybar el genom bolaget.

Den svenska och europeiska energimarknaden är i förändring och förutsättningarna ska skifta snabbt. Det påverkar Willhem som därför jobbar mer agilt för att snabbare kunna anpassa sig till nya förutsättningar. Till exempel styrs energikostnaden mer mot effekt, vilket innebär driften optimeras för att kapa effekttoppar. Flexibiliteten som finns i att många fastigheter har både fjärrvärme och värmepumpar installerade är en möjliggörare.

Lokal elproduktion kombinerat med energilagring kan delvis hjälpa till att balansera uttaget. Willhem har redan ett stort antal solceller installerade för att producera el lokalt, och utbyggnaden fortsätter löpande. Lagring av el är idag i huvudsak ett sätt att kunna jämnat ut kortare effekttoppar och därmed minska effektbaserade kostnader eller undvika överbelastning av fastighetens anslutning, men kan i framtiden förväntas stå för en större del av energianvändningen.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

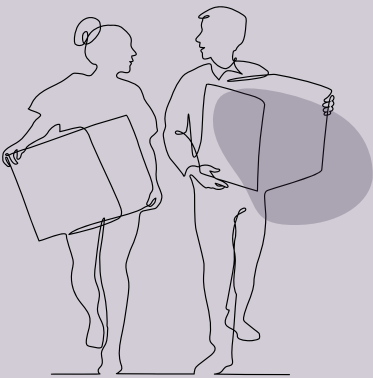
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

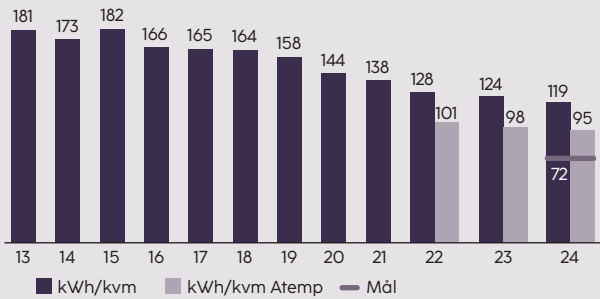
|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Energi, forts.

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 3 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror på genomförda energiprojekt samt på optimeringsarbete.

Faktisk förbrukning (MWh)

|                      | 2022    | 2023    | 2024    |
|----------------------|---------|---------|---------|
| Fastighetsel         | 29 156  | 28 900  | 26 783  |
| El till uppvärmning  | 14 615  | 17 057  | 17 351  |
| Egenproducerad solel | 3 004   | 3 304   | 4 436   |
| Såld solel           | -1 285  | -1 653  | -2 068  |
| Fjärrvärme           | 186 868 | 194 470 | 178 609 |
| Olja                 | -       | -       | -       |
| Naturgas             | 120     | -       | -       |
| Summa                | 232 478 | 242 078 |         |

Normalårskorrigerad förbrukning (MWh)

|                      | 2022    | 2023    | 2024    |
|----------------------|---------|---------|---------|
| Fastighetsel         | 29 156  | 28 900  | 26 783  |
| El till uppvärmning  | 15 408  | 17 221  | 18 071  |
| Egenproducerad solel | 3 004   | 3 304   | 4 436   |
| Såld solel           | -1 285  | -1 653  | -2 068  |
| Fjärrvärme           | 200 354 | 196 572 | 185 634 |
| Olja                 | -       | -       | -       |
| Naturgas             | 133     | -       | -       |
| Summa                | 246 770 | 244 344 |         |

Energianvändning transporter Förbrukning (MWh)

|        | Andel förnybart (%) | 2024  |
|--------|---------------------|-------|
| Bensin | 11,5                | 82,6  |
| Diesel | 29,8                | 180,5 |

Andel förnybart i fordonsbränsle hämtat från Energimyndigheten, Drivmedel 2022, sidan 6.

Omräkningsfaktorer för bränslen

Bensin: 9 100 kWh/m<sup>3</sup>

Diesel: 9 800 kWh/m<sup>3</sup>

Källa: Energimyndigheten (2022) Värmevärden. Gällande transporter används bensin och diesel i service- och förmånsbilar. Det förekommer även laddbara bilar, dock saknas data på tillförd el. Willhem arbetar aktivt för att öka andelen laddbilar, 2024 var 100 procent (93 procent) av alla köpta bilar elbil eller laddhybrid.

Siffrorna som anges i tabellen avser uppmätt faktisk och normalårskorrigerad förbrukning för fastigheter som Willhem ägt under respektive år. Under året har både energieffektiviserande investeringar genomförts samtidigt som driften av fastigheternas system fortsatt har optimerats, bland annat med hjälp av AI-baserade system.

Beräknad minskning av genomförda projekt och optimeringsarbete uppgick till cirka 7,3 GWh (2,4) el och fjärrvärme. Förvärv under året har ökat energianvändningen med 0,3 GWh (0,8). Projekt som beräknats ge mest effekt är byte av värmepumpar, som står för ca 40 procent av effekten. Förändringen mellan åren inkluderar samtliga energislag. Totalt producerad el har uppskattats utifrån såld el för 82 av Willhems 146 solcellsanläggningar.

Energieffektivisering med stöd från EU

Under 2024 har Willhem färdigställt fyra energiprojekt med stöd till energieffektivisering i flerbostadshus som delvis finansieras av Europeiska unionen – NextGenerationEU. Projekten kommer ge en energibesparing på minst 20 procent uttryckt i primärenergi enligt BBR29.



| Fastighet           | Status            | Energibesparing MWh/år | Stödbelopp                                    |
|---------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| Oskar II 11         | Färdigställt 2023 | 145                    | 30% av merkostnader för energieffektivisering |
| Biskopsgården 24:4* | Färdigställt 2024 | 272                    |                                               |
| Biskopsgården 24:4* | Färdigställs 2025 | 272                    |                                               |
| Myggan 1            | Färdigställt 2024 | 69                     |                                               |
| Myggan 2            | Färdigställt 2024 | 22                     |                                               |
| Navigatören 5       | Färdigställt 2024 | 130                    |                                               |

\*Projektet omfattar 2 byggnader på samma fastighet, där en stödansökan har skickats per byggnad

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

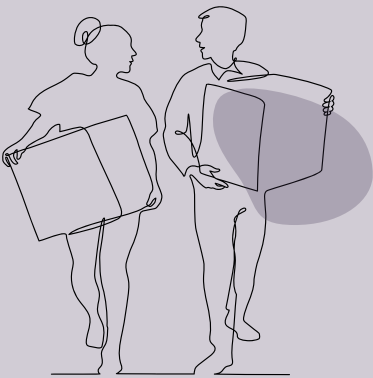
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Klimatutsläpp

- GRI 305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)
- GRI 305-2 Indirekta energirelaterade utsläpp av växthusgaser (scope 2)
- GRI 305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)
- GRI 305-4 Intensitet avseende växthusgasutsläpp
- GRI 305-5 Minskning av växthusgasutsläpp

Willhems mål är att uppnå netto-noll växthusgasutsläpp i scope 1–2 till 2030, samt att minska utsläppen i scope 3 med 50 procent till 2030 jämfört med 2018. Utsläppen i scope 1-2 minskas i huvudsak genom arbetet med energieffektivisering och inköp av ursprungsmärkt el.

För scope 3-utsläppen uppströms arbetar Willhem med leverantörsdialoger och genom att välja miljövänligare material. Från 2022 klimatdeklarerar samtliga nyproduktionsprojekt och på sikt kommer en liknande deklARATION utarbetas för Willhemlyft.

För scope 3-utsläppen nedströms har Willhem inte samma grad av rådighet. Kundernas användning av hushållsel kan påverkas genom individuell mätning och debitering och restavfall genom till exempel förbättrade möjligheter till sopsortering.

Utsläppen i scope 1 har minskat med 21 procent jämfört med föregående år vilket beror på minskade utsläpp från tjänstefordon. Utsläppen i scope 2 ökar jämfört med föregående år, något som till stor del beror på högre emissionsfaktorer för fjärrvärme. Viss påverkan kommer också från IMD, som i år räknas med i scope 2 i stället för scope 3. I scope 3 redovisas en minskning jämfört med föregående år, vilket främst beror på lägre växthusgasutsläpp kopplat till Willhemlyft och övriga investerings- och underhållsprojekt.

Samtliga klimatberäkningar sammanställs av IVL Svenska Miljöinstitutet AB (IVL) på uppdrag av Willhem.

| Biogena utsläpp (direkta)                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Biogena utsläpp från drivmedel till tjänstefordon (ton CO <sub>2</sub> ) |    |
| Bensin                                                                   | 13 |
| Diesel                                                                   | 2  |
| Summa                                                                    | 15 |

Willhems direkta och indirekt utsläpp

| Växthusgasutsläpp (ton CO <sub>2</sub> e)                                 | Kategori <sup>1)</sup> | 2022   | 2023   | 2024   |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------|--------|--------|
| Scope 1                                                                   |                        |        |        |        |
| Energi: Naturgas                                                          |                        | 25     | 0      | 0      |
| Transporter: Tjänstefordon                                                |                        | 104    | 81     | 64     |
| Summa scope 1                                                             |                        | 129    | 81     | 64     |
| Scope 2                                                                   |                        |        |        |        |
| Energi: Fjärrvärme                                                        |                        | 11 766 | 11 658 | 12 277 |
| Energi: El (platsbaserad)                                                 |                        | 3 148  | 3 305  | 3 635  |
| Energi: El (marknadsbaserad)                                              |                        | 2      | 10     | 10     |
| Summa scope 2 (platsbaserad)                                              |                        | 14 914 | 14 963 | 15 912 |
| Summa scope 2 (marknadsbaserad)                                           |                        | 11 768 | 11 668 | 12 287 |
| Scope 3                                                                   |                        |        |        |        |
| Energi: Indirekta energiutsläpp (platsbaserade)                           | 3                      | 1 872  | 1 980  | 2 072  |
| Indirekta energiutsläpp (marknadsbaserade)                                | 3                      | 1 258  | 1 246  | 1 271  |
| Transporter: Indirekta utsläpp från tjänstefordon                         | 3                      | 26     | 20     | 12     |
| Tjänsteresor                                                              | 6                      | 27     | 39     | 26     |
| Material: Nyproduktion i egen regi                                        | 2                      | 2 026  | 3 084  | 3 953  |
| Förvärvad nyproduktion                                                    | 2                      | 14 097 | 2 199  | 4 404  |
| Renovering enligt Willhemlyftet                                           | 2                      | 2 826  | 2 609  | 961    |
| Övriga investerings- och underhållsprojekt                                | 1                      | 8 674  | 5 628  | 2 596  |
| Kunder: Hushållsel (platsbaserad)                                         | 13                     | 5 793  | 5 952  | 4 798  |
| Restavfall                                                                | 13                     | 9 279  | 9 729  | 11 229 |
| Bilkörning                                                                | 13                     | 25 080 | 25 587 | 24 949 |
| Summa scope 3 (platsbaserad)                                              |                        | 69 700 | 56 827 | 55 000 |
| Summa klimatpåverkan (platsbaserad)                                       |                        | 84 743 | 71 871 | 70 976 |
| Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad)                                    |                        | 80 983 | 67 842 | 66 551 |
| Utsläppsintensitet                                                        |                        |        |        |        |
| Växthusgasutsläpp i scope 1–2 (kg CO <sub>2</sub> e/kvm), marknadsbaserad |                        | 6,6    | 6,0    | 6,6    |
| Växthusgasutsläpp i scope 1–2 (kg CO <sub>2</sub> e/kvm), platsbaserad    |                        | 8,2    | 7,7    | 8,1    |

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 (marknadsbaserat)

Halvera utsläpp i scope 3 till år 2030 jämfört med 2018

Utfall

**–34%**

ton CO<sub>2</sub>e i scope 1 och 2 sedan basår 2018 (marknadsbaserat)

SBTI

Klimatmål godkända av Science Based Targets initiative

Mål

Minska utsläpp i scope 1 och 2 med 50% till 2030 jämfört med 2018 (platsbaserat)

Utfall

**–24%**

ton CO<sub>2</sub>e i scope 1 och 2 sedan basår 2018 (platsbaserat)

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

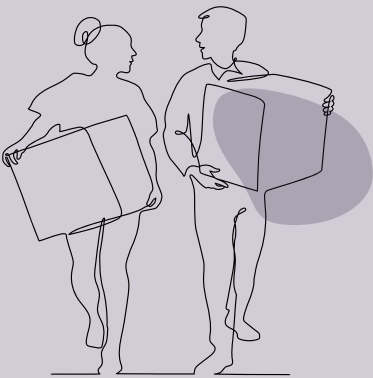
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Metodbeskrivning

Generell metod

Redovisningen följer GHG Protocol och omfattar samtliga växthus-gaser, omvandlat till koldioxidekvivalenter. Som konsoliderings-metod används finansiell kontroll. Redovisningen omfattar 2018 eftersom detta är basår för Willhems mål enligt SBTi, samt de två senaste åren. Under 2023 skedde översyn av basårets beräk-ningar i enlighet med SBTi's riktlinjer. Översynen visade att inget behov av revidering förelåg.

Energi: Naturgas

Ingen naturgasförbrukning under 2024.

Transporter: Tjänstefordon

Tjänstefordon samt förmånsbilar. Direkta koldioxidutsläpp ("Tank to wheel") baserade på bränsleförbrukning. Uträknade med hjälp av Naturvårdsverkets Beräkningsverktyg för transportutsläpp (uppdaterad 2023).

Energi: Fjärrvärme

Köpt fjärrvärme. I dagsläget finns inga särskilda avtal varför plats-baserade utsläpp används genomgående. Emissionsfaktorer enligt Fjärrvärmens lokala miljövärden har använts. Värdena upp-dateras årligen med ett halvt års fördröjning, vilket innebär att för 2024 års beräkningar har 2023 års emissionsvärden använts.

Energi: El

För inköpt el redovisas både marknadsbaserade och platsbase-rade 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 används Vattenfalls EPD för kärnkraft från 2023 samt Vattenfalls EPD för vattenkraft från 2021, då Willhem köper ursprungsmärkt kärnkraft samt förnybar el.

Energi: IMD el

Köpt el, individuell mätning och debitering. Från och med 2024 inkluderas även utsläpp från laddning av elfordon som används som tjänstebilar. Emissionsfaktorer enligt SMED 2021 samt Vatten-falls EPD för kärnkraft från 2023 och EPD för vattenkraft från 2021.

Energi: 3.3 Indirekta energiutsläpp

Indirekta utsläpp kopplade till inköpt energi i form av el och fjärr-värme. Emissionsfaktorer enligt Miljöfaktaboken 2011, Fjärrvär-mens lokala miljövärden, SMED 2021 samt Vattenfalls EPD för kärn-kraft från 2023 och EPD för vattenkraft från 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.

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 körsträcker inhämtade från körjournaler. Antagande om hälften bensin, hälften diesel och räknas ut med hjälp av Naturvårdsverkets Beräkningsverktyg för transportut-släpp (uppdaterad 2023).

Byggnation: 3.2 Nyproduktion i egen regi

Baseras på antal under året inflyttade lägenheter som produce-rats i egen regi, det vill säga där Willhem är byggherre. Klimat-påverkan för all nyproduktion redovisas i klimatdeklarationer och har kompletterats med IVL:s schabloner för ej medtagna byggdelar. De byggdelar som inkluderas motsvarar den ökade klimat-deklarationen som föreslås av Boverket, inte bara de som omfattas av dagens krav i lagen om klimatdeklaration

Byggnation: 3.2 Förvärvad nyproduktion

Baseras på totalarean av inflyttade lägenheter som producerats i förvärvade projekt. Emissionsfaktor för betongstomme enligt referensvärde framtaget av IVL. De byggdelar som inkluderas motsvarar den ökade klimatdeklarationen som föreslås av Boverket, inte bara de som omfattas av dagens krav i lagen om 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 kli-matpåverkan 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 m h a 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 Kapital-varor).

Kunder: 3.13 Hushållsel

Baseras på inhämtad statistik om hushållsel (exkl. IMD) på bygg-nadsnivå och justeras med hjälp av täckningsgrad för erhållna data. Både direkt och indirekt klimatpåverkan avses. Emissions-faktor 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 Miljö-faktaboken 2011 (hushållsavfall där matavfallet sorteras ut).

Kunder: 3.13 Bilkörning

Schablonberäkning baserad på bilinnehav fördelad på drivmedels-typ registrerade på folkbokförda i Willhems fastigheter. Använt medelkörsträckor enligt Trafikanalys Körsträckor 2023. Klimatbe-räkningar ("Well to Wheel") med hjälp av Naturvårdsverkets Beräkningsverktyg för transportutsläpp (uppdaterad 2021).

Biogena utsläpp från tjänstefordon

Biogena utsläpp från bränsleförbrukning av tjänstebilar, förmåns-bilar och maskinpark. Beräkande med utsläppsfaktorer från BEIS. Avser direkta utsläpp av CO<sub>2</sub> från förbränning.

Utsläppsintensitet

Intensitetsmättet avser scope 1 och scope 2, med normalårskorri-gerad energi till uppvärmning. Area avser area per den siste december respektive år. Gäller både för marknadsbaserad och platsbaserad metod.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

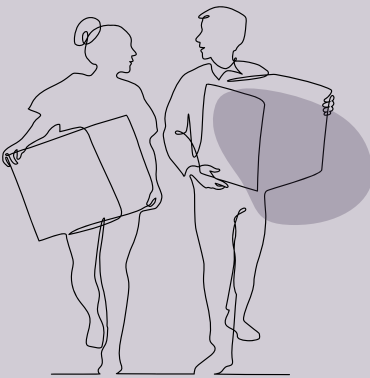
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Klimatrelaterade risker och möjligheter

Willhem arbetar löpande med att identifiera och minska de risker som på olika sätt kan påverka verksamheten, inklusive de som stammar från klimatförändringarna. Risker och möjligheter analyseras enligt Task-Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD:s) rekommendationer.

Av de fysiska risker som har identifierats så har Willhem hittills främst fokuserat på vattenrelaterade risker, såsom översvämningar och skyfall. Hantering av de vattenrelaterade riskerna sker bland annat genom inarbetade rutiner på respektive ort, där exempelvis kontroll av brunnar ingår i den dagliga ronderingen.

Willhem har under 2024 kartlagt utsattheten för fastighetsportföljen i enlighet med Fastighetsägarnas rekommendation avseende EU-Taxonomins kriterier för klimatscenarier och klimatrisker. Efter kartläggningen har detta arbete fortsatt och kommer innefatta en analys av sårbarhet för byggnader med hög utsatthet. Vid både hög utsatthet och sårbarhet tas förslag på åtgärder och handlingsplaner fram.

Identifierade risker

Övergångsrisker

- Ny lagstiftning kan innebära ökade kostnader för omställning
- Ny teknik kan medföra ökade kostnader för uppgradering av fastigheter, eller göra äldre byggnader obsoleta

Fysiska risker

- Ökade regnmängder kan innebära ökad risk för översvämning av byggnader
- Ökade regnmängder kan innebära ökad risk för ras och skred
- Förhöjda vattennivåer vilket kan medföra att områden vattentäcks
- Ökad temperatur kan medföra ökade kostnader för kylning av byggnader
- Extremväder som ökad vind, värme eller kyla kan leda till materialutnötning

Identifierade möjligheter

- Ny teknik kan leda till effektivare drift av byggnader
- Utveckling av byggnader kan göra dem mer energieffektiva

Rapportering enligt TCFD

| Styrning                                                                                                           | Strategi                                                                                                                                      | Riskhantering                                                                                                                    | Mål och mätetal                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Se sidan 26, 32, 81, 91                      | Identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medellång och lång sikt.<br>Se sidan 26, 28, 91                                | Process för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.<br>Se sidan 26, 28, 91                                           | Mätetal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Se sidan 89                 |
| Ledningens roll vid bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Se sidan 26, 32, 81, 91 | Påverkan av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.<br>Se sidan 26, 28, 91 | Process för att hantera klimatrelaterade risker.<br>Se sidan 26, 28, 81, 82, 91                                                  | Rapportering av utsläpp i scope 1, scope 2 och scope 3, samt relaterade risker.<br>Se sidan 89 |
|                                                                                                                    | Organisationens motståndskraft i relation till olika klimatrelaterade scenarios.<br>Se sidan 26, 28, 91                                       | Integrering av hantering av klimatrelaterade risker i organisationens övergripande riskhantering.<br>Se sidan 26, 28, 80, 82, 91 | Mål och utfall för hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Se sidan 89        |

Vatten

GRI 303-1 Hantering av vatten som resurs

GRI 303-3 Vattenanvändning

Vatten är en begränsad resurs och Willhem arbetar aktivt för att möjliggöra minskad vattenanvändning. Främst används vattnet i kundernas lägenheter, men också i gemensamma tvättstugor, samt till städning och omvårdnad av husen.

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. Under året anslöt sig Willhem till initiativet Waterhack, en kampanj som genomförs med målet att minska vattenanvändningen och att öka hyresgästernas medvetenhet kring hållbar vattenanvändning.

Bolaget 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. Willhems byggnader är alla anslutna till de kommunala vattennäten och avloppssystemen.

I tabellen redovisas vattenkonsumtion och vattenintensitet uttryckt i kubikmeter per kvadratmeter BOA+LOA. Vattenintensiteten avser fastigheter som är ägda hela året.

Vattenanvändning

|                                | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------------------------------|------|------|------|
| Vattenkonsumtion (miljoner m³) | 2,93 | 2,96 | 3,00 |
| Vattenintensitet (m³/kvm)      | 1,54 | 1,53 | 1,52 |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

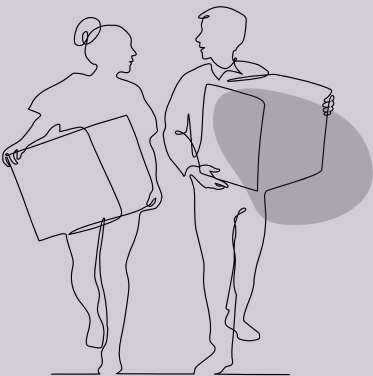
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Avfall

- GRI 306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan
- GRI 306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan
- GRI 306-3 Uppkommet avfall

Kundernas avfall har identifierats som den del av värdekedjan där avfall är mest relevant att följa upp och begränsa. En del av Willhems hållbarhetsstrategi är att underlätta för kunder att göra hållbara val som att underlätta sortering av matavfall, förpackningsavfall och returpapper.

De lokala förutsättningarna för att främja kundernas möjligheter att återvinna sitt avfall bevakas löpande, samtidigt som en trevlig miljö för kunderna och en god arbetsmiljö för medarbetarna säkerställs. Willhem har ett koncept för hur avfallsutrymmen ska utformas, vilket bland annat omfattar optimal placering av kärl. Under året har projektet där avfallskostnader för alla fastigheter ses över fortsatt. I projektet går alla miljörum systematisk igenom och detaljerade handlingsplaner för förbättring tas fram och genomförs.

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, i stället 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 2022-2024.

Utöver kundernas avfall uppstår avfall även i projekt avseende nybyggnation och renovering samt i viss utsträckning på Willhems egna kontor. I byggprojekt samt vissa större reparationer ansvarar anlitade byggtreprenörer för avfallet som uppkommer. I egna nyproduktionsprojekt ställer Willhem 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.

Avfall per fraktion

| Avfallsmängd (ton)     | 2022   | 2023   | 2024   |
|------------------------|--------|--------|--------|
| Restavfall             | 12 903 | 12 577 | 15 420 |
| Matavfall              | 1 621  | 1 669  | 2 067  |
| Materialåtervinning    | 3 421  | 2 874  | 4 426  |
| Farligt avfall         | 28     | 19     | 34     |
| Summa                  | 17 973 | 17 139 | 21 946 |
| Datatäckningsgrad, %   | 95     | 88     | 94     |
| Andel vägt avfall, %   | 40     | 50     | 30     |
| Restavfall, kg per kvm | 7,6    | 7,8    | 8,9    |

Mål

Willhem ska stimulera och möjliggöra ett miljömässigt hållbart beteende bland kunder. Målet är att mängden restavfall, kg per kvm, ska minska med 3 procent per år.

Utfall

+14 %

En trolig delförklaring till ökningen är en viss övergång från vägning till hämtscheman på vissa orter, vilket påverkar beräkningen av avfallsmängder. Detta får extra stor effekt i områden där stora behållare för hushållsavfall används vilket kan leda till överskattade vikter jämfört med faktiska nivåer.

Bedömning av leverantörers miljöarbete

GRI 308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier

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 de tio principerna i FN:s Global Compact.

Bolaget har implementerat en självutvärdering för leverantörer och entreprenörer som baseras på bolagets uppförandekod. Den behandlar frågor inom affärsetik, arbetsvillkor, arbetsmiljö och säkerhet, mänskliga rättigheter samt miljö.

>> För mer information om uppföljning av leverantörer, se sidan 97.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

Gröna obligationer

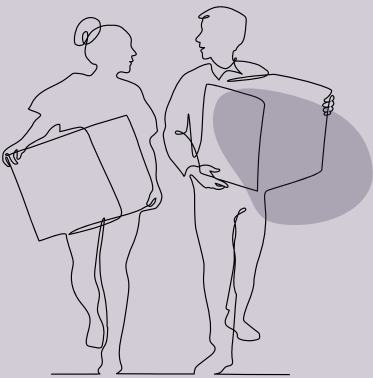
Hållbarhetsnoter

GRI-index

76

81

102



S

Sociala frågor

Väsentliga frågor

- Hälsa och säkerhet
- Anställningsförhållanden
- Träning och utbildning
- Mångfald
- Icke-diskriminering
- Social leverantörsbedömning
- Lokalsamhället

Hantering

Medarbetarna ska känna stolthet över sin arbetsplats och rekommendera Willhem som arbetsgivare till andra. Arbetsmiljön ska vara hälsosam, fri från diskriminering och mobbning.

Willhem har som fastighetsägare möjlighet att påverka och bidra positivt till det komplexa samspillet av faktorer som ligger bakom den sociala utvecklingen i ett område. För utvalda områden upprättas utvecklingsplaner för social hållbarhet jämte affärsplanerna. Stor vikt läggs också vid intern kunskaps-spridning om hur förvaltningsarbetet kan bidra till den sociala utvecklingen.

Ett viktigt verktyg i arbetet är samarbeten med externa aktörer i områdena såsom allmännyttan, kommunen, föreningslivet och näringsidkare. Detta sker utöver befintliga forma-liserade samarbeten såsom Bergsjön 2031 i Göteborg, Bo Bra i Biskopsgården, Handslaget i Biskopsgården och Fastighets-ägarföreningen Skäggetorp i Linköping. Utformningen av samarbetena är föränderliga över tid och följer de lokala behov och möjligheter som uppstår.

Anställningsförhållanden

GRI 401-1 Personalomsättning

Willhems mål är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren i bran-schen. Enligt strategin Attrahera, Utveckla, Behålla bygger företags-kulturen, ledarskapet och arbetsmiljön förutsättningar för att vara en attraktiv arbetsgivare.

En bra och tydlig introduktion för nyanställda, en kultur som bygger på delaktighet och ett ledarskap som snabbt tar tag i frå-gor är några av grundbultarna till en bra arbetsmiljö. Arbetsmiljön ska vara hälsosam, trygg och fri från diskriminering och mobbning. Organisationen ska drivas utifrån ett tydligt, öppet, prestigelöst ledarskap och med hjälp av tydliga mål och strategi. Genom delaktighet och engagemang skapas arbetsförhållanden där människor kan växa och utvecklas.

Personalomsättningen är en indikator på om bolaget bedöms som attraktivt från anställda och Willhem följer upp detta varje kvartal. Resultatet bryts ner på region och yrkesgrupp och analy-seras tillsammans med Willhems pulsmätningar. Den ökade ande-len anställda som avslutat sin anställning jämfört med föregående år beror till stor del på en omorganisation som genomfördes under 2024.

Personalomsättning

|         | 2023        |        | 2024        |        |
|---------|-------------|--------|-------------|--------|
|         | Nyanställda | Slutat | Nyanställda | Slutat |
| Män     | 13          | 16     | 26          | 49     |
| Kvinnor | 19          | 18     | 16          | 28     |
| Summa   | 32          | 34     | 42          | 77     |
| –29     | 11          | 2      | 12          | 7      |
| 30–49   | 15          | 21     | 20          | 48     |
| 50–     | 6           | 11     | 10          | 22     |
| Totalt  | 32          | 34     | 42          | 77     |



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

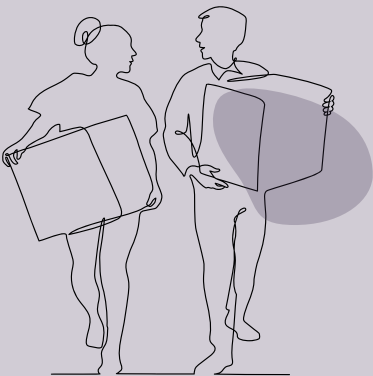
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Utbildning

**GRI 404-1** Träning och utbildningstimmar för anställda  
**GRI 404-2** Program för kompetensutveckling  
**GRI 404-3** Andel av medarbetarna som regelbundet genomgår resultat- och karriärutvecklingssamtal

Willhem 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.

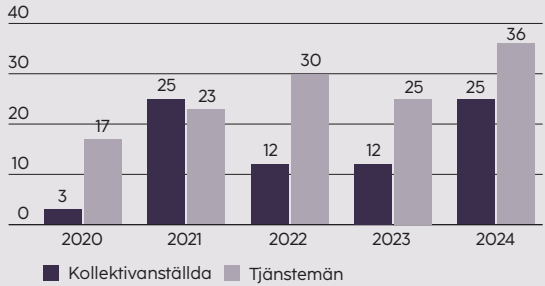
Willhemakademien är det interna utbildnings- och träningsforumet och omfattar kompetenshöjning inom yrkeskunskaper, processer, rutiner och ledarskap utifrån Willhems uppdrag och verksamhet. I Willhemakademien planeras, samlas och genomförs koncernövergripande utbildningar.

En gång i kvartalet ser styrgruppen över och analyserar Willhemakademins utbildningsutbud. Efter varje genomförd utbildning görs också en utvärdering som analyseras av styrgruppen vid dess möten.

Under 2024 var antalet utbildningstimmar per anställd 32 i genomsnitt. Året har präglats av ytterligare förberedande utbildningar i Dynamics inför byte av affärssystem, samt utbildningar för uthyrning och kundsupport för att reflektera nya arbetssätt. Under hösten hölls även ledarutbildningen ledarforum.

Samtliga medarbetare ska ha årliga medarbetarsamtal och avstämningssamten med närmaste chef. I medarbetarsamtalet ingår vidareutveckling och möjlig karriärutveckling samt utvärdering av prestation. Willhem särredovisar inte medarbetarsamtal beroende på yrkeskategori eller kön.

Genomsnittligt antal utbildningstimmar fördelat på yrkeskategori, antal



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

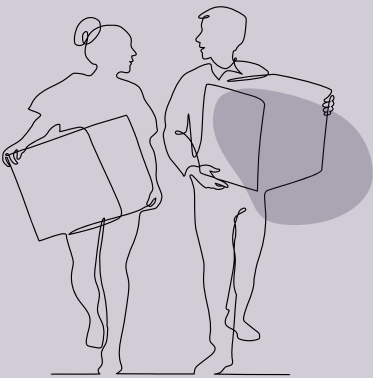
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Hälsa och säkerhet

- GRI 403-1 Arbetsmiljöledningssystem
- GRI 403-2 Identifiering av faror, bedömning av risker och analys av olyckor
- GRI 403-3 Hälsotjänster för arbetstagare
- GRI 403-4 Samråd och medverkan för arbetstagare
- GRI 403-5 Utbildning inom arbetsmiljöfrågor
- GRI 403-6 Hälsotjänster för arbetstagare
- GRI 403-7 Motverkande och preventiva arbetsmiljöåtgärder relaterade till samverkanspartners
- GRI 403-9 Arbetsrelaterade skador

Willhem har inget vedertaget ledningssystem för arbetsmiljöfrågor, utan anpassar i stället processer och arbetssätt utifrån verksamheten. Arbetsmiljöuppgifter är delegerade till de medarbetare som har personalansvar i organisationen. Samtliga ska ha genomgått en arbetsmiljöutbildning innan delegering av ansvaret.

Willhems systematiska arbetsmiljöarbete sker via ett koncernövergripande arbetsmiljöråd som består av representanter från förvaltningsorganisationen, huvudkontoret, ledningen samt skyddsombud. Rådet möts en gång per kvartal. Lagstiftning och Willhems policy för arbetsmiljö och hälsa 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 och trygg arbetsmiljö både för medarbetarna och för kunderna.

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 samt 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.

Bolagets 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 under året.

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 14 olyckor (11) skett som har följts upp och 11 tillbud (5) har rapporterats. De vanligast förekommande olyckorna inträffar inom förvaltningen och bland Willhems bovärdar. För att stärka arbetsmiljön och förebygga risker har Willhem också en intern utbildning kring hot och våld. Bolaget har ett samarbete med Falck Security som erbjuder krisstöd samt annat typ av stöd om det skulle inträffa en kris eller hot- och våldssituation.

Under året har en tvärfunktionell grupp för kunskapsdelning och utveckling av förvaltningsarbetet i utsatta området inrättats. I dessa områden är förekomsten av hot vanligare och det finns en risk att denna otrygga arbetsmiljö normaliseras. Ett viktigt syfte med den tvärfunktionella gruppen är att motverka normalisering genom att följa upp och ta varje förekomst av hot och våld på största allvar.

Nyckeltalen kring övertid, sjukfrånvaro och personalomsättning följs upp kvartalsvis och uppföljning och åtgärdsplaner tas fram både för kort- och långtidssjukfrånvaro. Den psykosociala arbetsmiljön följs upp genom veckovisa pulsmätningar som bland annat omfattar nyckeltal kopplade 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           | Antal 2023 | Frekvens <sup>1</sup> 2023 | Antal 2024 | Frekvens <sup>1</sup> 2024 |
|-----------------------------------|------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| Antal arbetsrelaterade skador     | 11         | 22,2                       | 14         | 30,1                       |
| Antal olycksfall med sjukfrånvaro | 4          | 8,1                        | 7          | 15,1                       |
| Antal dödsfall                    | -          | -                          | -          | -                          |
| Arbetsstimmar                     | 494 547    | -                          | 464 831    | -                          |

1. Frekvens anges per miljon arbetsstimmar.

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

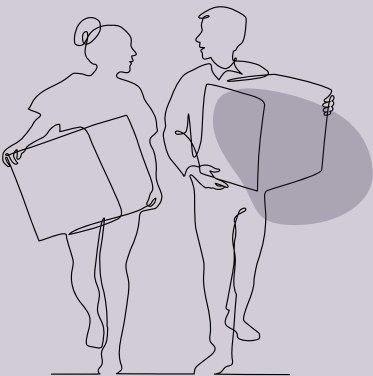
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Mångfald och lika behandling

GRI 405-1 Mångfald i ledning och bland anställda

Willhem genomsyras av ett grundläggande synsätt om alla människors lika värde och rätt till likabehandling. Diskriminering, oavsett grund, kränkande särbehandling, mobbning, 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.

Willhem har från start haft strategin att lära av andra, vilket 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.

Mångfald i ledning och bland anställda

De senaste fyra 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

|                  | Antal | Kvinnor | Män | Andel, % |
|------------------|-------|---------|-----|----------|
| <b>Styrelse</b>  |       |         |     |          |
| –29              | -     | -       | -   | -        |
| 30–49            | -     | -       | -   | -        |
| 50–              | 5     | 2       | 3   | 100      |
| <b>Ledning</b>   |       |         |     |          |
| –29              | -     | -       | -   | -        |
| 30–49            | 2     | 1       | 1   | 25       |
| 50–              | 6     | 5       | 1   | 75       |
| <b>Anställda</b> |       |         |     |          |
| –29              | 44    | 19      | 25  | 17       |
| 30–49            | 141   | 66      | 75  | 53       |
| 50–              | 80    | 32      | 48  | 30       |

| Bakgrund | Utfall 2022, % |        | Utfall 2023, % |        | Utfall 2024, % |        |
|----------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|
|          | Utländsk       | Svensk | Utländsk       | Svensk | Utländsk       | Svensk |
| Chef     | 18             | 82     | 14             | 86     | 13             | 87     |
| Ej chef  | 25             | 75     | 26             | 74     | 27             | 73     |

Utfall oktober. Siffrorna är framtagna av SCB genom anonymiserad analys av de anställdas personnummer. SCB definierar utländsk bakgrund som en medarbetare som antingen är född utomlands eller har föräldrar som båda är födda utomlands.

Anställda per anställningsform

Information om anställningsform och sysselsättningsgrad hämtas från Willhems personalsystem och rapporteras i form av faktiskt antal anställda per 31 december 2024. För ytterligare information, exempelvis om medelantal anställda, se not 8 Anställda och personalkostnader.

|                            | Antal | Kvinnor | Män |
|----------------------------|-------|---------|-----|
| Tillsvidare                | 251   | 110     | 141 |
| Visstid                    | 14    | 7       | 7   |
| Heltid                     | 261   | 114     | 147 |
| Deltid                     | 4     | 3       | 1   |
| Timanställda <sup>1)</sup> | 16    | 15      | 1   |

Andel anställda som omfattas av kollektivavtal

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.



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

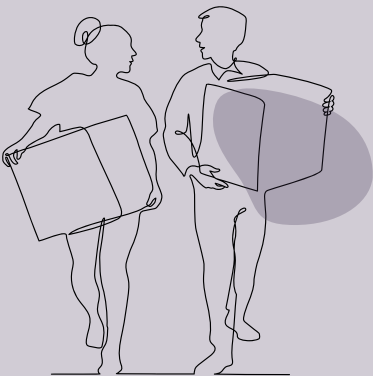
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Mänskliga rättigheter och arbetsmiljö

GRI 308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier

GRI 414-1 Andel nya leverantörer som utvärderas avseende mänskliga rättigheter

Willhem stödjer och respekterar de 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 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 som regel inte personer under 18 år. I vissa fall arrangeras dock särskilda projekt där yngre individer mellan 13 och 18 år får arbeta hos bolaget under en begränsad tidsperiod mot lön, till exempel sommarjobb som mini-bovård. 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.

Andel nya leverantörer som utvärderas avseende mänskliga rättigheter

Willhem har cirka 1 800 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.

Bolaget har en inköpsprocess och ett antal styrande dokument, såsom inköbspolicy, besluts- och attestordning, uppförandekod för leverantörer och entreprenörer samt policy för hållbar utveckling, som reglerar hur verksamheten hanterar inköp och upphandlingar. Vidare följer bolaget de tio principerna i FN:s Global Compact. 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.

Willhem har också en självutvärdering för leverantörer och entreprenörer som baseras på bolagets uppförandekod. Den behandlar affärsetik, arbetsvillkor, arbetsmiljö och säkerhet, mänskliga rättigheter samt miljöfrågor. 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.

En riskbedömning har genomförts för att identifiera leverantörskategorier som anses ha hög risk. 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.

Uppföljning av leverantörer sker lokalt med stöd av ett antal centralt styrda kontroller som görs på löpande basis. Willhem granskar och kontrollerar också alla leverantörer gentemot sanktionsdatabaser, ogynnsam media, statligt ägande och PEP-profiler. Detta görs i syfte att få en tydlig bild av potentiell tredjepartsrisk samt för att minimera riskexponeringen genom att fatta ett informerat beslut.

Misstankar om allvarliga oegentligheter kopplade till bland annat arbetsmiljö eller brott mot mänskliga rättigheter kan rapporteras anonymt via Willhems visselblåstjänst. Under året har inga fall av överträdelser enligt definitionen i visselblåstjänsten inträffat.

Av årets nya leverantörer omfattades 26 (39) av kravet på att genomföra självutvärdering. Av dessa har 24 (37), dvs 92 procent (95), genomfört självutvärderingen.

Majoriteten av alla inköp görs hos svenska leverantörer och för de fall avtal ingås med utländska leverantörer görs en särskild leverantörskontroll av extern part å Willhems vägnar. Idag finns inget direkt avtal med utländsk aktör.

Under året har ingen negativ social påverkan från leverantörer uppdagats.

Bedömning av leverantörers miljö- och sociala arbete

|                                                                                   | 2023  | 2024  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Antal leverantörer                                                                | 2 225 | 1 755 |
| Antal nya tecknade leverantörsavtal                                               | 72    | 57    |
| Antal nya leverantörer som omfattas av självutvärdering                           | 39    | 26    |
| Antal leverantörer som genomfört självutvärdering av de som omfattas              | 37    | 24    |
| Andel leverantörer som genomfört självutvärdering av alla nya leverantörer, %     | 95    | 92    |
| Andel leverantörer som genomfört självutvärdering av totalt antal leverantörer, % | 1,7   | 1,4   |

Mål

100 procent av nya leverantörer som omfattas av självutvärdering

Utfall

92%

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

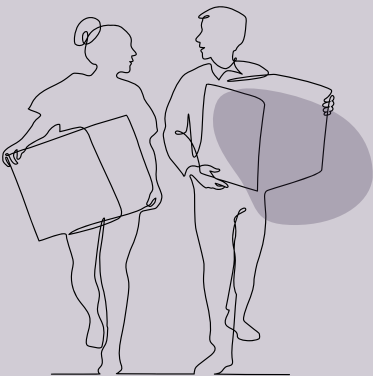
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Icke-diskriminering

GRI 406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder

Willhem har nolltolerans mot all form av diskriminering och det ska inte heller förekomma diskriminering i Willhems affärsrelationer. För att förebygga och följa upp diskriminering har Willhem veckovisa pulsmätningar där det återkommande ställs frågor kring upplevelser om diskriminering, trakasseri, 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.

Willhem har också en visselblåsartjänst där både interna och externa parter kan anmäla om de anser att de i affärsrelationer blivit utsatta eller uppmärksammat diskriminering, trakasseri, mobbning eller kränkande beteende.

Mål

Noll fall av diskriminering och mobbning

Utfall

0

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 och upprättar separata utvecklingsplaner för bolagets stora bostadsområden. Olika bostadsområden har dock olika behov av insatser och därför görs i första hand riktade satsningar i de områden där behoven är störst. >> Läs mer om Willhems arbete med social hållbarhet i strategiavsnittet, perspektiv Omvärld, på sidan 24.

Willhem stöttar även aktivt barn och unga som bor i bolagets områden. Ett uppskattat initiativ är de så kallade minibovärdarna. 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 erbjuder mentorskap och arbete för nyanlända ungdomar för att hjälpa dem att komma in på arbetsmarknaden. Willhem upplåter även lägenheter till sociala ändamål. Idag tilldelas cirka två procent av lägenheterna till kommuner och vårdgivare.



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

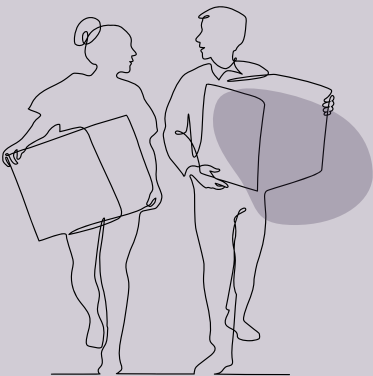
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



## G Ansvarsfullt företagande

### Väsentliga frågor

#### • Antikorrupktion

#### Affärsetik

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. Det finns strikta interna regler för representation och gåvor. Utgångspunkten är att de ska präglas av öppenhet, måttfullhet och alltid ha ett naturligt samband med affärsrelationen.

#### Regelefterlevnad

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

#### Visselblåsarfunktion

Oegentligheter som upptäcks internt rapporteras till närmaste chef som eskalerar frågan. Vid behov initieras utredningar av compliance manager. Willhem har även en visselblåsarfunktion som administreras av en tredje part för säkra anonymitet, dit både externa och interna parter kan vända sig vid behov. 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>.

Under året har inga allvarliga anmälningar som lett till sanktioner eller böter inkommit till visselblåsarfunktionen.

## Antikorrupktion

### GRI 205-1 Verksamheter som analyserats utifrån risk för korruption

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

### GRI 205-3 Bekräftade fall av korruption och hantering av dessa

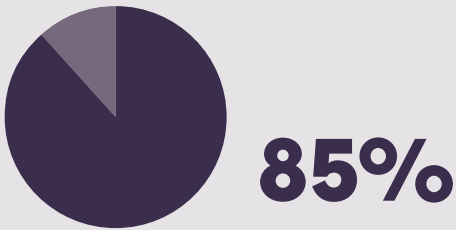
För att förebygga korruption och andra oegentligheter arbetar Willhem systematiskt med aktiv riskhantering och etablerade processer och uppföljning. Willhems uppförandekoder beskriver bolagets nolltolerans mot korruption och gäller för samtliga medarbetare och leverantörer. Det finns vägledning för vad som kan anses som en muta, samt tydliga processer, rutiner och policyer.

Korruption kan uppstå överallt, men det finns två områden inom Willhem där risken bedöms vara högre. Det första är inom området uthyrning där bolaget 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 samt hos underleverantörer till bolagets leverantörer. Arbetet mot korruption styrs av gällande lagar, regler, policyer, uppförandekoden som samtliga medarbetare tagit del av samt uppförandekod för leverantörer och entreprenörer. >> *Se avsnittet Mänskliga rättigheter och arbetsmiljö på sidan 97 för mer information om hur Willhem arbetar med inköp och kontroll av leverantörer.*

Alla anställda genomgår regelbundet antikorrupsionsutbildningar och tar där 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 digitalt under 2024 och 85 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

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

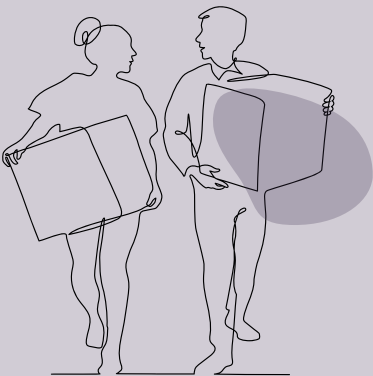
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



Taxonomirapportering

EU:s taxonomi är ett klassificeringssystem som definierar miljömässigt hållbara investeringar.

För att en verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar behöver den väsentligt bidra till minst ett av taxonomins sex miljö-mål, samtidigt som den inte orsakar betydande skada för något av de andra målen samt uppfyller kraven gällande sociala minimum-skyddsåtgärder.

Willhem omfattas ännu inte av rapporteringskravet, men väljer som ett led i förberedelserna för CSRD, att frivilligt rapportera andelen av bolagets verksamhet som omfattas av taxonomin (taxonomy eligible activities).

De aktiviteter som är relevanta för Willhem är:

- 7.1. Uppförande av nya byggnader
- 7.2. Renovering av befintliga byggnader
- 7.3. Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- 7.4. Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)
- 7.5. Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- 7.6. Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
- 7.7. Förvärv och ägande av byggnader

Bolagets verksamhet omfattar framför allt kategorierna 7.1 och 7.7 och det är inom dessa som den största andelen av omsättning och utgifter genereras. En analys har gjorts av de sex miljömål som ligger till grund för taxonomin. Resultatet visar att det är till mål 1, Begränsning av klimatförändringarna, som Willhem bidrar mest.

Redovisningsprinciper

Redovisningen sker med utgångspunkt i nedanstående definitioner i enlighet med Annex 1 i den delegerade akten 2021:4987 som kompletterar artikel 8 i taxonomiförordningen.

Omsättning

Omsättningen är till allra största del kopplad till kategori 7.7, och motsvarar hyresintäkter i Willhems finansiella redovisning.

Kapitalutgifter (CapEx)

I kapitalutgifter ingår årets aktiverade utgifter för förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter under året, se Not 11. Även tomträtter, se Not 12, samt inventarier, se Not 13, ingår. Vidare så ingår immateriella tillgångar, se balansräkningen för mer information.

Driftutgifter (OpEx)

I driftutgifter ingår korttidsleasing, vissa löpande driftkostnader, renoveringar som inte aktiverats som kapitalutgifter samt kostnader för underhåll och reparationer, alltså de kostnader som är direkt hänförliga till det dagliga underhållet av fastigheterna och som är nödvändiga för att upprätthålla fastighetens funktion. Kostnader för energianvändning är inte inkluderade. Driftsutgifterna är en del av posten fastighetskostnader i Willhems finansiella redovisning.

|            | Mkr   | Andel som omfattas av taxonomin |
|------------|-------|---------------------------------|
| Omsättning | 3 015 | 100%                            |
| CapEx      | 1 801 | 100%                            |
| OpEx       | 331   | 100%                            |



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

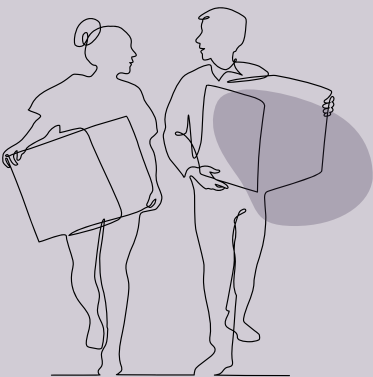
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| ➤ Hållbarhetsnoter | 81  |
| GRI-index          | 102 |

Övrig information



# Revisors rapport över översiktlig granskning av Willhem ABs (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 ABs (publ) hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 81 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 enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidorna 102–104 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

**Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till 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 FAR:s 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 revisionsd i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till 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.

**Uttalanden**

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 10 april 2025  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Huvudansvarig revisor

Isa Schuman  
Auktoriserad revisor

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

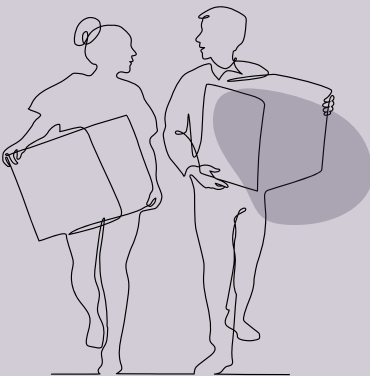
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| Hållbarhetsnoter   | 81  |
| ➤ GRI-index        | 102 |

Övrig information



GRI-Index

**Uttalande om användning:** Willhem har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden 1 januari 2024 till 31 december 2024.  
GRI 1 som använts: GRI 1: Foundation 2021.

| GRI Standard                    | Upplysning                                                                           | Sidhänvisning | Avsteg                               |                          |                                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                 |                                                                                      |               | Krav som utelämnats                  | Anledning                | Förklaring                                                       |
| GENERELLA UPPLYSNINGAR          |                                                                                      |               |                                      |                          |                                                                  |
| GRI 2: General disclosures 2021 | 2-1 Upplysningar om organisationen                                                   | 3, 44         |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen                                 | 44, 81        |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson                                   | 81            |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar                                | 81            |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-5 Externt bestyrkande                                                              | 30, 80, 101   |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser                             | 7, 85         |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-7 Anställda                                                                        | 49-50, 93-96  | 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                                    | 30-35         |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-10 Nominering och val av högsta styrande organ                                     | 30-35         |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-11 Ordförande för högsta styrande organ                                            | 30-35         |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med överblick och hantering av påverkan | 81-82         |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan                          | 81-82         |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-14 Högsta styrande organets roll i processen för hållbarhets-redovisningen         | 81-82         |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-15 Intressekonflikter                                                              | 30-35, 59     |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar                                      | 99            |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-17 Samlad kunskap hos det högsta styrande organet                                  | 30-35, 81-83  |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-18 Utvärdering av det högsta styrande organet                                      | 30-35         |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-19 Ersättningspolicy                                                               | 31            |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-20 Process för att fastställa ersättningar                                         | 31            |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-21 Årlig total ersättning                                                          | 49-51         | Uppgift om medianlön                 | Ofullständig information | Information om ersättning redovisas, dock ej i form av medianlön |
|                                 | 2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling                                    | 5-6           |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-23 Policyåtaganden                                                                 | 81-83, 97     |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-24 Förankring av policyåtaganden                                                   | 81-83         |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan                                     | 81-83         |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter                    | 81-83         |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar                                           | 99            |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-28 Medlemskap                                                                      | 83            |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-29 Metod för intressentengagemang                                                  | 85            |                                      |                          |                                                                  |
|                                 | 2-30 Kollektivavtal                                                                  | 96            |                                      |                          |                                                                  |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

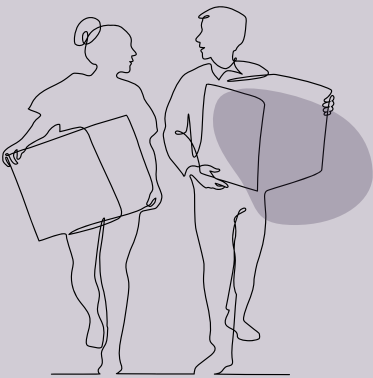
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| Hållbarhetsnoter   | 81  |
| ➤ GRI-index        | 102 |

Övrig information



GRI-Index

| GRI Standard                            | Upplysning                                                             | Sidhänvisning | Avsteg                                                                                                          | Anledning                | Förklaring                                                                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VÄSENTLIGA ÄMNEN                        |                                                                        |               |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 3: Material topics 2021             | 3-1 Process för att identifiera väsentliga ämnen                       | 85-86         |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
|                                         | 3-2 Lista över väsentliga ämnen                                        | 85-86         |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| Ekonomi                                 |                                                                        |               |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 3: Material topics 2021             | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                       | 81, 85-87     |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 201: Economic performance 2016      | 201-1 Direkt genererat och distribuerat ekonomiskt värde               | 13            |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| Antikorruption                          |                                                                        |               |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 3: Material topics 2021             | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                       | 81, 99        |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
|                                         | 205-1 Verksamheter som analyserats utifrån risk för korruption         | 99            |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 205: Anti-corruption 2016           | 205-2 Information och utbildning i policyer och rutiner mot korruption | 99            |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
|                                         | GRI 205-3 Bekräftade fall av korruption och hantering av dessa         | 99            |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| Energi                                  |                                                                        |               |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 3: Material topics 2021             | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                       | 81, 87-88     |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 302: Energy 2016                    | 302-1 Energianvändning inom organisationen                             | 87-88         | Total bränslekonsumtion (förnybart och icke-förnybart), samt konsumtion och försäljning av kyla, värme och ånga | Ofullständig information | Bränslekonsumtion rapporteras enbart för transporter, ingen kyla, värme eller ånga konsumeras eller säljs |
|                                         | 302-3 Energiintensitet                                                 | 87-88         |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
|                                         | 302-4 Reducering av energianvändning                                   | 87-88, 90     |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| Vatten                                  |                                                                        |               |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 3: Material topics 2021             | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                       | 81, 91        |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 303: Water and effluents 2018       | 303-1 Hantering av vatten som resurs                                   | 91            |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
|                                         | 303-3 Vattenanvändning                                                 | 91            |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| Utsläpp                                 |                                                                        |               |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 3: Material topics 2021             | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                       | 81, 89-90     |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 305: Emissions 2016                 | 305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)                        | 89-90         |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
|                                         | 305-2 Indirekta energirelaterade utsläpp av växthusgaser (Scope 2)     | 89-90         |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
|                                         | 305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)                | 89-90         |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
|                                         | 305-4 Intensitet avseende växthusgasutsläpp                            | 89-90         |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
|                                         | 305-5 Minskning av växthusgasutsläpp                                   | 89-90         |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| Avfall                                  |                                                                        |               |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 3: Material topics 2021             | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                       | 81, 92        |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
|                                         | 306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan        | 92            |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
|                                         | 306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan                 | 92            |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 306: Waste 2020                     | 306-3 Genererat avfall                                                 | 92            |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| Miljömässig utvärdering av leverantörer |                                                                        |               |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |
| GRI 3: Material topics 2021             | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                       | 81, 92, 97    |                                                                                                                 |                          |                                                                                                           |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

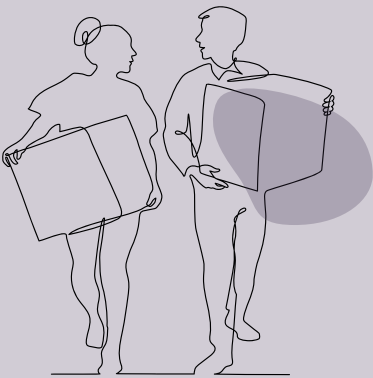
Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gröna obligationer | 76  |
| Hållbarhetsnoter   | 81  |
| ➤ GRI-index        | 102 |

Övrig information



GRI-Index

| GRI Standard                                           | Upplysning                                                                                  | Sidhänvisning | Avsteg                                                                 |             |                                                                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                        |                                                                                             |               | Krav som utelämnats                                                    | Anledning   | Förklaring                                                          |
| <b>GRI 308: Supplier environmental assessment 2016</b> | 308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier                          | 92, 97        |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>Anställning</b>                                     |                                                                                             |               |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 3: Material topics 2021</b>                     | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                                            | 81, 93        |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 401: Employment 2016</b>                        | 401-1 Nyanställda och personalomsättning                                                    | 93            |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>Hälsa och säkerhet</b>                              |                                                                                             |               |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 3: Material topics 2021</b>                     | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                                            | 81, 95        |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 403: Health and safety 2016</b>                 | 403-1 Arbetsmiljöledningssystem                                                             | 95            |                                                                        |             |                                                                     |
|                                                        | 403-2 Identifiering av faror, bedömning av risker och analys av olyckor                     | 95            |                                                                        |             |                                                                     |
|                                                        | 403-3 Hälsotjänster för arbetstagare                                                        | 95            |                                                                        |             |                                                                     |
|                                                        | 403-4 Samråd och medverkan för arbetstagare                                                 | 95            |                                                                        |             |                                                                     |
|                                                        | 403-5 Utbildning inom arbetsmiljöfrågor                                                     | 95            |                                                                        |             |                                                                     |
|                                                        | 403-6 Hälsofrämjande åtgärder                                                               | 95            |                                                                        |             |                                                                     |
|                                                        | 403-7 Motverkande och preventiva arbetsmiljöåtgärder relaterade till samverkanspartners     | 95            |                                                                        |             |                                                                     |
|                                                        | 403-9 Arbetsrelaterade skador                                                               | 95            |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>Utbildning</b>                                      |                                                                                             |               |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 3: Material topics 2021</b>                     | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                                            | 81, 94        |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 404: Training and education 2016</b>            | 404-1 Träning och utbildningstimmar för anställda                                           | 94            | Uppdelning på kön, samt uppdelning på hel- respektive deltidsanställda | Ej relevant | Uppföljning görs på kategorierna kollektivanställda samt tjänstemän |
|                                                        | 404-2 Program för kompetensutveckling                                                       | 94            |                                                                        |             |                                                                     |
|                                                        | 404-3 Andel av medarbetarna som regelbundet genomgår resultat- och karriärutvecklingssamtal | 94            |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>Mångfald och lika möjligheter</b>                   |                                                                                             |               |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 3: Material topics 2021</b>                     | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                                            | 81, 96        |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 405: Diversity and equal opportunity 2016</b>   | 405-1 Mångfald i ledning och bland anställda                                                | 96            |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>Icke-diskriminering</b>                             |                                                                                             |               |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 3: Material topics 2021</b>                     | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                                            | 81, 98        |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 406: Non-discrimination 2016</b>                | 406-1 Fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder                                         | 98            |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>Lokalsamhällen</b>                                  |                                                                                             |               |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 3: Material topics 2021</b>                     | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                                            | 81, 98        |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>Egen upplysning</b>                                 | Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs                                       | 98            |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>Social utvärdering av leverantörer</b>              |                                                                                             |               |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 3: Material topics 2021</b>                     | 3-3 Hantering av väsentligt ämne                                                            | 81, 97        |                                                                        |             |                                                                     |
| <b>GRI 414: Supplier social assessment 2016</b>        | 414-1 Andel nya leverantörer som utvärderas avseende mänskliga rättigheter                  | 97            |                                                                        |             |                                                                     |

**Inledning**

**Affärsmodell & Fastigheter**

**Strategi & styrning**

**Bolagsstyrning**

**Finansiell rapportering**

**Hållbarhet**

**Övrig information**

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällena    | 123 |
| Flerårsöversikt       | 123 |



Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällan       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Fastighetsförteckning

Borås

| Fastighetsbeteckning | Kommun | Gatuadress                                                             | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>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                   | 562                | 496                   |                     |                    | 66                  |
| Bifrost 2            | Borås  | Järnvägsgatan 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,<br>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                |                     |
| Dahlian 1            | Borås  | Alvestagatan 29–31                                                     | 1957   | 91                  | 7 088              | 6 135                 | 100                 | 443                | 410                 |
| Djåknen 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                 |
| Fjållbruden 7        | Borås  | Tiljans Backe 9                                                        | 1939   | 8                   | 434                | 434                   |                     |                    |                     |
| Fjållbruden 11       | Borås  | Bergsåtergatan 28                                                      | 1939   | 12                  | 610                | 600                   |                     |                    | 10                  |
| Fjållbruden 12       | Borås  | Bergsåtersgatan 30                                                     | 1938   | 12                  | 564                | 564                   |                     |                    |                     |
| Fjållbruden 13       | Borås  | Bergsåtergatan 34                                                      | 1946   | 6                   | 352                | 352                   |                     |                    |                     |
| Fjållbruden 15       | Borås  | Bergsåtergatan 38                                                      | 1945   | 8                   | 349                | 349                   |                     |                    |                     |
| Fjållbruden 18       | Borås  | Klippgatan 18                                                          | 1947   | 7                   | 393                | 393                   |                     |                    |                     |
| Fjållskivlingen 1    | Borås  | Blombackagatan 3                                                       | 1954   | 12                  | 768                | 768                   |                     |                    |                     |
| Fjållskivlingen 4    | Borås  | Fristadsvågen 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

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällen       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Borås

| Fastighetsbeteckning | Kommun | Gatuadress                            | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>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                  | 2 751              | 2 719                 |                     |                    | 32                  |
| 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                 | 61 647             | 60 106                | 690                 | 210                | 641                 |
| 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                   |                     |                    |                     |

Forts. nästa sida

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällen       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Borås

| Fastighetsbeteckning | Kommun | Gatuadress                            | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|--------|---------------------------------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 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                   |                     |                    |                     |
| 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                  | 669                | 644                   |                     |                    | 25                  |
| 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                 |                     |                    |                     |

Forts. nästa sida

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällen       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Borås

| Fastighetsbeteckning | Kommun | Gatuadress                                      | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|--------|-------------------------------------------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Pomona 7             | Borås  | Allégatan 44, Lilla Brogatan 30                 | 1940   | 14                  | 1 617              | 784                   |                     | 403                | 430                 |
| Porsen 3             | Borås  | Regementsgatan 16                               | 1938   | 10                  | 648                | 576                   |                     |                    | 72                  |
| Porsen 4             | Borås  | Majorsgatan 14                                  | 1947   | 9                   | 507                | 507                   |                     |                    |                     |
| 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                   |                     | 0                  | 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                  | 3 129              | 3 117                 |                     |                    | 12                  |
| 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                  |
| Stjärntmesen 8       | Borås  | Stigaregränd 3                                  | 1938   | 9                   | 566                | 536                   |                     |                    | 30                  |

Forts. nästa sida

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällen       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Borås

| Fastighetsbeteckning | Kommun | Gatuadress             | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|--------|------------------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 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                 |                     |                    |                     |
| 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                 |                     |
| Tuvskvilingen 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          |        |                        |        | 3 364               | 230 351            | 214 423               | 4 189               | 4 606              | 7 133               |

Eskilstuna

| Fastighetsbeteckning | Kommun     | Gatuadress                                                                                  | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Flundran 1           | Eskilstuna | Nyforsgatan 6–10, Järntorgsgatan 2–4,<br>Östra Åsgatan 5–11, Drakensköldsgatan 1            | 1976   | 177                 | 10 833             | 10 195                |                     |                    | 638                 |
| Navigatören 5        | Eskilstuna | Fristadsgatan 6 A–D                                                                         | 1965   | 80                  | 5 582              | 5 472                 |                     |                    | 110                 |
| Nyfors 1:30          | Eskilstuna | Sommarrogatan 1–4, Nyforsgatan 34–42,<br>Källgatan 1–3, Åsgatan 21–25, Västra Åsgatan 13–19 | 1929   | 282                 | 18 824             | 17 237                | 100                 |                    | 1 487               |
| Valsverket 5         | Eskilstuna | Kungsgatan 42 B, 44 A                                                                       | 2022   | 337                 | 15 319             | 14 813                |                     |                    | 506                 |
| 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     |            |                                                                                             |        | 940                 | 58 034             | 52 488                | 241                 | 828                | 4 477               |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällen       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Göteborg

| Fastighetsbeteckning   | Kommun   | Gatuadress                                                                                | Byggår           | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>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                 | 8 424              | 8 215                 |                     |                    | 209                 |
| Bergsjön 10:4          | Göteborg | Meteorgatan 20–34                                                                         | 1967             | 54                  | 3 952              | 3 857                 |                     |                    | 95                  |
| Bergsjön 10:5          | Göteborg | Meteorgatan 36–50                                                                         | 1967             | 48                  | 4 070              | 3 498                 |                     |                    | 572                 |
| 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                  | 3 991              | 3 950                 |                     |                    | 41                  |
| Bergsjön 12:4          | Göteborg | Kometgatan 19–33                                                                          | 1967             | 60                  | 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                 | 15 862             | 15 606                |                     |                    | 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                 | 16 485             | 15 250                | 451                 |                    | 784                 |
| Biskopsgården 37:4     | Göteborg | Köldgatan 1–28, Väderlekstorget 1–13, Värmegatan 1–24                                     | 1957             | 476                 | 31 956             | 30 265                | 158                 | 180                | 1 353               |
| 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                  | 1 221              | 1 161                 |                     |                    | 60                  |
| Kviberg 28:4           | Göteborg | Luftvärnsgatan 8                                                                          | 2024             | 50                  | 1 802              | 1 802                 |                     |                    |                     |
| Majorna 406:2          | Göteborg | Stigbergsliden 11–17, Amerikagatan 4                                                      | 1951             | 76                  | 4 719              | 4 087                 |                     |                    | 632                 |
| 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, Bjurslätts torg 1–6, Slättadammsgatan 2, Karl Staaffsgatan 12 | 1950             | 46                  | 4 806              | 2 423                 | 20                  | 586                | 1 777               |
| Summa Göteborg         |          |                                                                                           |                  | 4 128               | 280 806            | 268 162               | 973                 | 863                | 10 808              |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällen       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Halmstad

| Fastighetsbeteckning | Kommun   | Gatuadress                                                                               | Byggår    | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Biet 5               | Halmstad | Stenvinkelsgatan 2 A–B, Hvitefeldtsgatan 20–26, Nordbanegatan 29–31, Backhausgatan 13–15 | 1967      | 215                 | 16 017             | 12 888                |                     |                    | 3 129               |
| 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 | Järnvägsgatan 10 A–C                                                                     | 1963      | 107                 | 7 095              | 6 482                 | 93                  | 520                |                     |
| Giganten 7           | Halmstad | Järnvägsgatan 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 | Nyhemsgratan 9–13                                                                        | 1979      | 35                  | 2 755              | 2 755                 |                     |                    |                     |
| Gripen 7–11          | Halmstad | Odalvägen 1–9                                                                            | 1950      | 118                 | 6 193              | 6 102                 |                     |                    | 91                  |
| 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                 | 6 662              | 6 561                 |                     | 84                 | 17                  |
| Gästgivaren 3        | Halmstad | Nyhemsgratan 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                 | 29 820             | 28 883                | 34                  |                    | 903                 |
| Hjässan 3            | Halmstad | Grönevångs 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 | 70                  | 3 657              | 3 657                 |                     |                    |                     |

Forts. nästa sida

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällen       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Halmstad

| Fastighetsbeteckning | Kommun   | Gatuadress                        | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|----------|-----------------------------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 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                   |                     |                    |                     |
| Lövsmyn 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       |          |                                   |        | 2 861               | 187 092            | 178 673               | 338                 | 2 911              | 5 170               |

Helsingborg

| Fastighetsbeteckning    | Kommun      | Gatuadress                                                                            | Byggår        | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>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, Gasverksgatan 31                                               | 1979          | 30                  | 2 491              | 2 367                 |                     |                    | 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     | 144                 | 11 029             | 10 381                |                     |                    | 648                 |
| 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/<br>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                 | 16 966             | 16 491                | 475                 |                    |                     |
| 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                  | 5 332              | 5 205                 |                     |                    | 127                 |
| Malen 18                | Helsingborg | Södra Stenbocksgatan 118                                                              | 1935          | 10                  | 814                | 814                   |                     |                    |                     |
| Malen 30                | Helsingborg | Bjäreagatan 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                  | 2 942              | 2 942                 |                     |                    |                     |
| 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                   |

Forts. nästa sida

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällen       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Helsingborg

| Fastighetsbeteckning | Kommun      | Gatuadress                                                                | Byggår    | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Maneten 15           | Helsingborg | Guldsmedsgatan 8                                                          | 1945      | 12                  | 394                | 394                   |                     |                    |                     |
| 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                  |
| 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      | 37                  | 2 649              | 2 420                 |                     |                    | 229                 |
| Myran 2              | Helsingborg | Furutorpsgratan 53–57, Magistergatan 5                                    | 1929      | 38                  | 2 764              | 2 591                 |                     | 108                | 65                  |
| Mässshaken 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, Hålsövägen 1                                      | 1961      | 63                  | 6 315              | 5 066                 | 498                 | 474                | 277                 |
| 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, Magistergatan 9                                        | 1929      | 23                  | 1 596              | 1 490                 |                     |                    | 106                 |
| Sanden 12            | Helsingborg | Sturegratan 35, Furutorpsgratan 68 A & B                                  | 1965      | 17                  | 1 265              | 1 089                 |                     | 176                | 0                   |
| Sanden 13            | Helsingborg | Sturegratan 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               |
| Snäcken 19 & 20      | Helsingborg | Faktorsgratan 2, 6–16, Södra Stenbocksgatan 129, Övre Nytorpsgratan 72–74 | 1929/1982 | 107                 | 8 550              | 8 228                 | 213                 | 109                |                     |
| Sockarfältet 7       | Helsingborg | Kampanjegatan 3 A–H, 5 A–E, 7 A–G                                         | 1991      | 20                  | 1 424              | 1 424                 |                     |                    |                     |

Forts. nästa sida

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällen       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Helsingborg

| Fastighetsbeteckning | Kommun      | Gatuadress                                                                             | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 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                  | 1 898              | 1 831                 |                     |                    | 67                  |
| Vildvinet 1          | Helsingborg | Erik Dahlbergsgatan 34 A–H, Tågagatan 45–51,<br>Pålsjögatan 21 A–F, Fleminggatan 14–16 | 1951   | 182                 | 13 652             | 11 241                |                     | 191                | 2 220               |
| Älvan 7              | Helsingborg | Lördagsgatan 2–60                                                                      | 1990   | 29                  | 2 961              | 2 961                 |                     |                    |                     |
| Summa Helsingborg    |             |                                                                                        |        | 2 452               | 184 414            | 169 706               | 2 405               | 4 510              | 7 793               |

Jönköping

| Fastighetsbeteckning | Kommun    | Gatuadress                                              | Byggår         | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>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           | 44                  | 1 113              | 1 113                 |                     |                    |                     |
| Gamen 6              | Jönköping | Barnarpsgatan 29–31, Brunnsgatan 7,<br>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      |           |                                                         |                | 1 206               | 62 544             | 59 338                | 1 221               | 637                | 1 348               |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| > Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällan       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



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              | 7 388           | 7 151              | 191              |                 | 46               |
| 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               | 1 116           | 932                | 184              |                 |                  |
| Freja 17             | Karlstad | Östra Torggatan 12                                     | 2012           | 14               | 1 548           | 1 258              |                  |                 | 290              |
| Glasberget 23, 24    | Karlstad | Karlagatan 3, 5–11                                     | 1968           | 205              | 11 256          | 11 203             |                  |                 | 53               |
| Hugin 2              | Karlstad | Långgatan 20                                           | 1939           | 11               | 804             | 666                |                  |                 | 138              |
| Karmen 2             | Karlstad | Petersbergsgatan 31–37                                 | 1961           | 72               | 4 410           | 4 397              |                  |                 | 13               |
| Karmen 5             | Karlstad | Karmgatan 1–57                                         | 1965           | 252              | 18 250          | 17 854             | 77               |                 | 319              |
| Konstruktören 2      | Karlstad | Grängsgatan 1, Norrstrandsgatan 67, Ulvsbygatan 10     | 1949/2018      | 95               | 5 622           | 5 451              | 50               |                 | 121              |
| Kronojägaren 1, 2, 3 | Karlstad | Fagottgatan 4–20, Flöjtgatan 1–13                      | 1973/1974      | 462              | 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               | 2 215           | 2 129              |                  |                 | 86               |
| 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               | 1 204           | 1 110              |                  |                 | 94               |
| 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              |                  |                 |                  |

Forts. nästa sida

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällan       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Karlstad

| Fastighetsbeteckning                                | Kommun   | Gatuadress                                                            | Byggår | Antal lägenheter | Area, kvm Total | Area, kvm Bostäder | Area, kvm Kontor | Area, kvm Butik | Area, kvm Övrigt |
|-----------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------|--------|------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Trätälja 12                                         | Karlstad | Pihlgrensgatan 2                                                      | 1978   | 30               | 2 909           | 2 586              | 323              |                 |                  |
| Tärnan 9                                            | Karlstad | Jungmansgatan 6, Wennbergsgatan 5                                     | 1950   | 16               | 1 010           | 892                |                  | 103             | 15               |
| Törnskatan 10                                       | Karlstad | Karlsundsgatan 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, Åttkantsgatan 7–9     | 1972   | 224              | 14 686          | 9 999              | 576              | 2 408           | 1 703            |
| 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                                      |          |                                                                       |        | 2 675            | 166 653         | 155 437            | 2 988            | 2 771           | 5 457            |

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               | 1 292           | 1 212              |                  |                 | 80               |
| Gråsparven 2              | Linköping | Fogdegatan 1–87, Skrivaregatan 1–16, Stiglötsgatan 1–96, Sörgårdsgatan 1–75, Väpnaregatan 1–53 | 1973/1974 | 2 100            | 156 453         | 154 622            |                  |                 | 1 813            |
| Guldfisken 9              | Linköping | Skäggetorps Centrum 8–30                                                                       | 1974      | 385              | 25 002          | 23 680             |                  |                 | 1 322            |
| Guldfisken 10             | Linköping | Skäggetorps Centrum 1–3                                                                        | 1974      | 106              | 18 335          | 3 761              |                  | 9 923           | 4 651            |
| Hejdegården 1:7           | Linköping | Risbrinksgatan 6 A, Rundelsgatan 20 A–C                                                        | 1952      | 28               | 1 791           | 1 629              |                  | 192             | 10               |
| 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               | 1 446           | 1 273              |                  | 38              | 135              |
| Inbyggaren 10             | Linköping | Klarbärsgatan 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 | Spannmålgatan 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             | 144              |
| Summa Linköping           |           |                                                                                                |           | 3 536            | 265 994         | 241 918            | 917              | 12 792          | 10 407           |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällan       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



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              |
| Dal 5                | Malmö  | Fosievägen 1, 3, 11, Åmålsgratan 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               | 4 290           | 2 957              | 991              | 316             | 26               |
| Haga 4               | Malmö  | Roskildevägen 3 A–B                            | 1959   | 49               | 4 440           | 4 042              | 174              |                 | 224              |
| Haga 6               | Malmö  | Roskildevägen 5 A–B                            | 1964   | 48               | 4 803           | 4 307              | 435              |                 | 62               |
| Haga 8               | Malmö  | Carl Gustafs Väg 16                            | 1966   | 22               | 3 971           | 3 504              | 449              |                 | 18               |
| 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   | 47               | 2 932           | 2 756              |                  | 176             |                  |
| 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   | 28               | 2 408           | 2 304              |                  | 87              |                  |
| Mariedal 1           | Malmö  | Carl Hillsgatan 11, Per Wickenbergsgatan 4     | 1935   | 28               | 2 069           | 2 069              |                  |                 |                  |
| 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               |

Forts. nästa sida

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| > Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällen       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Malmö

| Fastighetsbeteckning | Kommun | Gatuadress                                      | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|--------|-------------------------------------------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 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                   |                     |                    |                     |
| Rörtorget 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                  | 2 422              | 2 412                 |                     |                    | 10                  |
| 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                 |                     |                    |                     |
| 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 Gurrigatan 25                           | 1991   | 19                  | 1 930              | 1 926                 |                     |                    | 4                   |
| Väveriet 19          | Malmö  | Engelbrektsgatan 17 A–B, Grynbodgatan 2         | 1930   | 27                  | 4 216              | 3 025                 | 91                  | 220                | 880                 |
| Åsbo 3               | Malmö  | Östra Ryttmästaregatan 12                       | 1943   | 16                  | 981                | 981                   |                     |                    |                     |
| Summa Malmö          |        |                                                 |        | 1 544               | 119 429            | 107 014               | 2 866               | 4 995              | 4 554               |

Skövde

| Fastighetsbeteckning | Kommun | Gatuadress                                                               | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Björnen 4            | Skövde | Järnvägsgatan 8                                                          | 1974   | 40                  | 1 445              | 1 283                 |                     |                    | 162                 |
| Eriksdal 1           | Skövde | Östergatan 43–49 A–E, Örbäcksvägen 8 A–B                                 | 1959   | 155                 | 9 877              | 9 710                 |                     |                    | 167                 |
| Kilbacken 1–4, 6–12  | Skövde | Kilbacksvägen 1–19                                                       | 1971   | 272                 | 22 618             | 22 195                |                     |                    | 423                 |
| Sjöstjärnan 23       | Skövde | Lars Olofsgatan 10–12                                                    | 1985   | 19                  | 1 344              | 1 344                 |                     |                    |                     |
| Storegården 1        | Skövde | Storegårdsvägen 7–19, 27 A–D, Storegårdsvägen 17, 21, 25, 29, 31, 33 A–C | 1966   | 336                 | 23 627             | 22 335                |                     |                    | 1 292               |
| Summa Skövde         |        |                                                                          |        | 822                 | 58 910             | 56 866                | 0                   | 0                  | 2 044               |

Stockholm

| Fastighetsbeteckning | Kommun | Gatuadress                            | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|--------|---------------------------------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Agaten 2             | Täby   | Sadelgatan 18–24, Blinkersgatan 23–25 | 2022   | 131                 | 5 689              | 5 444                 |                     |                    | 245                 |

Forts. nästa sida

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| ➤ Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällan       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Stockholm

| Fastighetsbeteckning     | Kommun     | Gatuadress                                                                                  | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|--------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Bergielund 1             | Stockholm  | Cronströmsvägen 16, Kratsboda Backe 3                                                       | 1979   | 7                   | 527                | 527                   |                     |                    |                     |
| Bergsryggen 22           | Stockholm  | Ulvsundavägen 37–49                                                                         | 1918   | 40                  | 1 728              | 1 728                 |                     |                    |                     |
| Bergsudden 11            | Stockholm  | Ulvsundavägen 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                 | 59 446             | 56 983                | 513                 | 153                | 1 797               |
| Galleriet 2              | Stockholm  | Aprikosgatan 14–20, Piongränd 1–7                                                           | 1957   | 90                  | 5 217              | 5 131                 | 57                  |                    | 29                  |
| Hangaren 1               | Botkyrka   | Mässvägen 10                                                                                | 1947   | 36                  | 792                | 782                   |                     |                    | 10                  |
| 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   | 332                 | 29 670             | 28 182                |                     |                    | 1 488               |
| Kolartorp 1:360          | Haninge    | Vardövägen 49–53                                                                            | 2023   | 112                 | 4 884              | 4 884                 |                     |                    |                     |
| Kolartorp 1:366          | Haninge    | Vardövägen 44–48                                                                            | 2023   | 120                 | 4 675              | 4 675                 |                     |                    |                     |
| Kolartorp 1:394          | Haninge    | Bredsundet 5, Vardövägen 57–61                                                              | 2023   | 135                 | 5 639              | 5 639                 |                     |                    |                     |
| Kolartorp 1:395          | Haninge    | Vega Allé 104–110                                                                           | 2022   | 157                 | 4 255              | 4 255                 |                     |                    |                     |
| Landstinget 2            | Stockholm  | Bielkevägen 20                                                                              | 1927   | 11                  | 693                | 628                   | 65                  |                    |                     |
| Landstinget 4            | Stockholm  | Ulvsundavägen 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                 | 4 515              | 4 429                 |                     |                    | 86                  |
| 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  | Björnsonsgatan 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   | 59                  | 5 210              | 4 745                 | 44                  |                    | 421                 |
| Skänkrummet 1            | Stockholm  | Aprikosgatan 22–36                                                                          | 1957   | 182                 | 10 513             | 10 490                |                     |                    | 23                  |
| Skärkarlen 11            | Stockholm  | Wergelandsgatan 16–18                                                                       | 2008   | 48                  | 3 218              | 3 218                 |                     |                    |                     |
| Smedjan 3                | Sundbyberg | Ladugårdsgatan 19                                                                           | 2024   | 0                   | 667                | 0                     |                     |                    | 667                 |
| Smedjan 4                | Sundbyberg | Kvarngtatan 10-14, Axgränd 1-5, Ladugårdsgatan 19, 25                                       | 2024   | 174                 | 8 469              | 8 170                 |                     |                    | 299                 |
| Smölänningen 4           | Stockholm  | Drachmannsgatan 15–21, Holbergsgatan 20–38, Sigrid Undseths Gata 2–24                       | 2007   | 32                  | 2 197              | 2 197                 |                     |                    |                     |

Forts. nästa sida

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| > Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällan       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Stockholm

| Fastighetsbeteckning | Kommun            | Gatuadress                                                                                   | Byggår             | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Topasen 5            | Täby              | Turfgatan 4, 6, 10, Boulevarden 20–36, Norra Park-<br>promenaden 23, Östra Parkpromenaden 25 | 2021               | 178                 | 9 797              | 8 702                 |                     |                    | 1 095               |
| Upplänningen 3       | Stockholm         | Grundtvigsgatan 10–26, Holbergsgatan 25–49,<br>Kaj Munks Väg 1–7                             | 1951               | 148                 | 10 489             | 9 451                 | 102                 | 161                | 775                 |
| Viksö 2:595          | Järfälla          | Agrarvägen 2–8                                                                               | 1995/2005/<br>2022 | 104                 | 6 008              | 4 937                 |                     |                    | 1 071               |
| Vilunda 6:67         | Upplands<br>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, Holbergs-<br>gatan 19–23, Kaj Munks Väg 2–12      | 1952               | 96                  | 6 025              | 5 578                 | 239                 |                    | 208                 |

|                 |  |  |  |       |         |         |       |     |       |
|-----------------|--|--|--|-------|---------|---------|-------|-----|-------|
| Summa Stockholm |  |  |  | 4 348 | 261 238 | 249 662 | 1 372 | 523 | 8 627 |
|-----------------|--|--|--|-------|---------|---------|-------|-----|-------|

Trollhättan

| Fastighetsbeteckning                       | Kommun      | Gatuadress                                                                                                                      | Byggår                    | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|--------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Fågeln 3                                   | Trollhättan | Österlånggatan 80                                                                                                               | 1938                      | 18                  | 1 061              | 1 061                 |                     |                    |                     |
| Fågeln 8                                   | Trollhättan | Lilla Håjumsgatan 5                                                                                                             | 1945                      | 12                  | 667                | 646                   |                     |                    | 21                  |
| Hackspetten 2                              | Trollhättan | Kaflegatan 8–10                                                                                                                 | 1950                      | 36                  | 2 382              | 2 274                 |                     |                    | 108                 |
| Hoppet 4                                   | Trollhättan | Kungsgatan 18, Garvaregatan 22 A–B                                                                                              | 1929, 1989                | 32                  | 2 441              | 2 024                 | 285                 |                    | 132                 |
| Lantsågen 1                                | Trollhättan | Hjortmossegatan 136–170                                                                                                         | 1960                      | 187                 | 10 786             | 10 260                |                     |                    | 526                 |
| Läkaren 3                                  | Trollhättan | Karlstorpsvägen 86–92                                                                                                           | 1963                      | 120                 | 7 514              | 7 488                 |                     |                    | 26                  |
| Lövsångaren 2–7,<br>Strandpiparen 7, 13–17 | Trollhättan | Stamkullevägen 26, Olof Gransgatan 18–30, Skogmans-<br>gatan 17, Olof Gransgatan 17–21, 25–27, Slättbergsvägen 16,<br>18–20 A–B | 1953, 1955,<br>1956, 1958 | 164                 | 9 994              | 9 566                 | 205                 |                    | 223                 |
| Mjöl kvarnen 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                  | 1 579              | 1 467                 |                     |                    | 112                 |
| Oxen 10                                    | Trollhättan | Lilla Håjumsgatan 7, 9                                                                                                          | 1988                      | 37                  | 3 060              | 2 930                 |                     |                    | 130                 |
| Sjöfrun 1                                  | Trollhättan | Storgatan 31, Spannmålgatan 3                                                                                                   | 1966                      | 32                  | 1 686              | 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                      | 21                  | 1 090              | 1 090                 |                     |                    |                     |
| Toppön 12                                  | Trollhättan | Torggatan 11, Drottninggatan 3, Drottninggatan 39–43,<br>Trollgatan 12                                                          | 1963                      | 93                  | 7 479              | 3 652                 | 356                 | 1 470              | 2 001               |
| Äppelträdet 1                              | Trollhättan | Kroppedammsgatan 10–20, Kvarnvägen 25–27                                                                                        | 1990                      | 36                  | 2 777              | 2 764                 |                     |                    | 14                  |

|                   |  |  |  |     |        |        |       |       |       |
|-------------------|--|--|--|-----|--------|--------|-------|-------|-------|
| Summa Trollhättan |  |  |  | 985 | 66 131 | 57 987 | 1 073 | 3 173 | 3 898 |
|-------------------|--|--|--|-----|--------|--------|-------|-------|-------|

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| > Fastighetsförteckning | 106 |
| Rapporttillfällan       | 123 |
| Flerårsöversikt         | 123 |



Västerås

| Fastighetsbeteckning | Kommun   | Gatuadress                               | Byggår    | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|----------|------------------------------------------|-----------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Gulmäran 3           | Västerås | Prästkragegatan 7, Siggesborgsgatan 1    | 1951      | 12                  | 1 512              | 1 362                 |                     |                    | 150                 |
| Lugnet 2             | Västerås | Liegatan 1–27, Sigfrid Edströms Gata 24  | 1964      | 381                 | 32 157             | 25 614                | 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       |          |                                          |           | 784                 | 60 799             | 49 604                | 899                 | 2 228              | 8 068               |
| SUMMA TOTALT         |          |                                          |           | 29 645              | 2 002 395          | 1 861 278             | 19 482              | 40 797             | 80 838              |

Obebyggd mark

| Fastighetsbeteckning | Kommun    | Gatuadress | Byggår | Antal<br>lägenheter | Area, kvm<br>Total | Area, kvm<br>Bostäder | Area, kvm<br>Kontor | Area, kvm<br>Butik | Area, kvm<br>Övrigt |
|----------------------|-----------|------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Annedal 717:9        | Göteborg  |            |        |                     | 5 505              |                       |                     |                    |                     |
| Fosie 80:108         | Malmö     |            |        |                     | 664                |                       |                     |                    |                     |
| Fosie 80:123         | Malmö     |            |        |                     | 2 588              |                       |                     |                    |                     |
| Idrottslärares 2     | Linköping |            |        |                     | 696                |                       |                     |                    |                     |
| Idrottsmarken 1      | Linköping |            |        |                     | 684                |                       |                     |                    |                     |
| Sundsta 2:9          | Karlstad  |            |        |                     | 19                 |                       |                     |                    |                     |
| Summa mark           |           |            |        |                     | 10 156             |                       |                     |                    |                     |

Inledning

Affärsmodell & Fastigheter

Strategi & styrning

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Hållbarhet

Övrig information

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Fastighetsförteckning | 106 |
| > Rapporttillfällen   | 123 |
| > Flerårsöversikt     | 123 |



Rapporttillfällen

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Delårsrapport januari–mars 2025      | 14 maj 2025      |
| Delårsrapport januari–juni 2025      | 18 juli 2025     |
| Delårsrapport januari–september 2025 | 13 november 2025 |
| Bokslutskommuniké 2025               | 19 februari 2026 |

På willhem.se finns samlad information om Willhems verksamhet, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Flerårsöversikt

| Resultat, Mkr                          | 2024         | 2023          | 2022         | 2021         | 2020         |
|----------------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter                          | 3 015        | 2 860         | 2 664        | 2 491        | 2 374        |
| Fastighetskostnader                    | –1 060       | –999          | –969         | –947         | –887         |
| <b>Driftnetto</b>                      | <b>1 955</b> | <b>1 861</b>  | <b>1 695</b> | <b>1 544</b> | <b>1 487</b> |
| Central administration                 | –105         | –104          | –95          | –90          | –82          |
| <b>Rörelseresultat</b>                 | <b>1 850</b> | <b>1 757</b>  | <b>1 600</b> | <b>1 454</b> | <b>1 405</b> |
| Finansnetto                            | –833         | –714          | –574         | –551         | –259         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>            | <b>1 017</b> | <b>1 043</b>  | <b>1 026</b> | <b>903</b>   | <b>1 146</b> |
| Värdeförändring fastigheter            | –416         | –5 227        | –1 072       | 7 654        | 2 677        |
| Värdeförändring finansiella instrument | –25          | –1 114        | 1 811        | 670          | –370         |
| <b>Resultat före skatt</b>             | <b>576</b>   | <b>–5 298</b> | <b>1 764</b> | <b>9 227</b> | <b>3 453</b> |
| Övriga nyckeltal                       |              |               |              |              |              |
| Marknadsvärde fastigheter, Mkr         | 57 766       | 56 497        | 59 886       | 56 560       | 46 347       |
| Avkastning eget kapital, %             | 1,4          | –18,0         | 5,2          | 34,1         | 16,7         |
| Totalavkastning, %                     | 2,6          | –5,5          | 1,0          | 18,8         | 9,5          |
| Överskottsgrad, %                      | 64,8         | 65,1          | 63,6         | 62,0         | 62,6         |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %            | 96,9         | 97,9          | 98,6         | 98,8         | 98,8         |
| Belåningsgrad, %                       | 49,7         | 52,2          | 49,6         | 47,2         | 51,7         |
| Räntetäckningsgrad, ggr                | 2,2          | 2,2           | 3,1          | 3,4          | 3,2          |
| Antal lägenheter                       | 29 645       | 29 095        | 28 451       | 27 134       | 26 625       |
| Energianvändning, kWh/kvm              | 120          | 124           | 128          | 138          | 144          |
| Energianvändning, kWh/kvm Atemp        | 95           | 97            | 101          |              |              |



**Produktion:** Willhem i samarbete med [www.solberg.se](http://www.solberg.se)

**Foto:** Anders Bergstedt, Jonatan Fernström, Sofia Sabel, Göran Assner, Simon Nilsson, Anna Hult, Joakim Bjelm, Majvi Johansson, Property Passion.

**Kontakt:** Heidi Bladh, ekonomidirektör, 031-788 70 00, [heidi.bladh@willhem.se](mailto:heidi.bladh@willhem.se)

[www.willhem.se](http://www.willhem.se)

