

Våra fastigheter. Kundens hem.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025

2025



Inledning

> Willhems uppdrag	2
Kort om Willhem	3
Året i korthet	4
Vd-ord	5

Strategi & styrning

Marknad & omvärld	9
Strategi	10
– Fastighet	11
– Kund	13
– Förvaltning	15
Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	53
Styrelse	57
Koncernledning	58

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Flerårsöversikt	130
Rapporttillfällen	130

Vår vision: En värld med hyresbostäder där människor trivs och är stolta över sitt boende - alla vill hem.

Vårt uppdrag: Att genom ett hållbart företagande leverera bästa möjliga avkastning till Sveriges pensionärer.

Förvaltningsberättelsen utgörs av sidorna 2-4, 9, 11, 13, 15, 17-20, 61, 63, 65.
De finansiella rapporterna utgörs av sidorna 60-96.
Den lagstadgade hållbarhetsredovisningen utgörs av sidorna 8-49.



Inledning

- Willhems uppdrag 2
- > Kort om Willhem 3
- Året i korthet 4
- Vd-ord 5

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

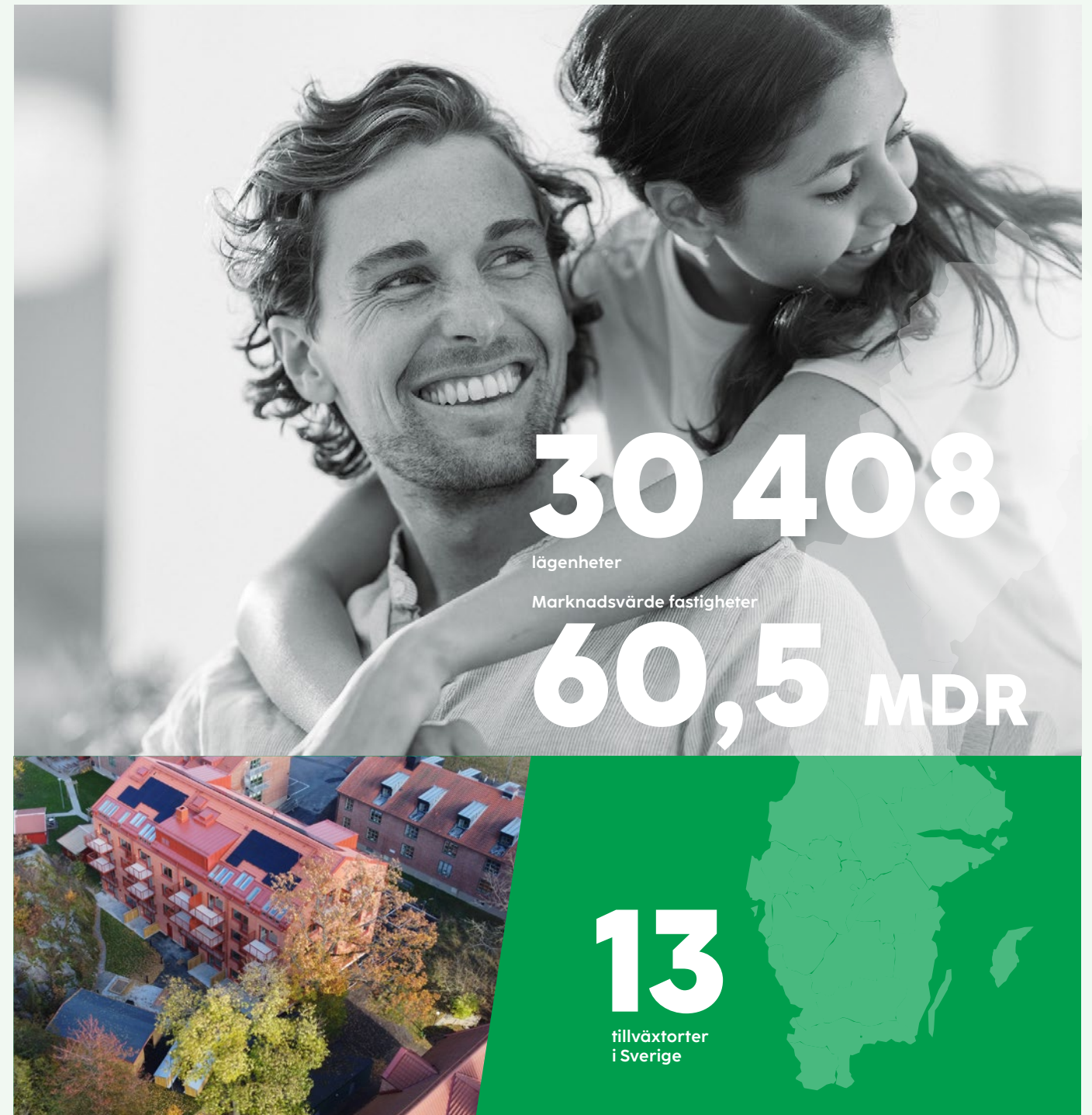
Kort om Willhem

Willhem är ett bostadsbolag som tror på en värld med hyresrätter där människor trivs och är stolta över sitt boende. En värld där alla vill hem.

Ända sedan starten 2011 har vi tänkt nytt och annorlunda och inspirerats av andra branscher. Vår utgångspunkt har varit behoven och förväntningarna hos våra kunder, ägare och samhället. Resultatet är ett boende som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart och som skapar en långsiktigt trygg och god avkastning för våra ägare, Tredje och Fjärde AP-fonden.

Idag är vi ett av Sveriges ledande privata bostadsbolag. Vi finns på 13 utvalda tillväxtorter i Sverige och har huvudkontoret i Göteborg.

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





Inledning

- Willhems uppdrag 2
- Kort om Willhem 3
- > Året i korthet 4
- Vd-ord 5

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

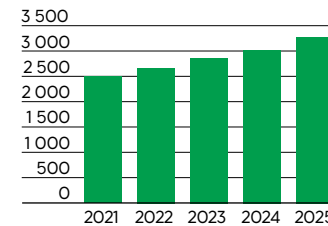
Året i korthet

Det ekonomiska läget stabiliserades under året trots betydande handelspolitisk turbulens. Willhem levererade under dessa omständigheter ett resultat med ett ökat driftnetto och i stort sett oförändrade fastighetsvärden som ger ett bra utgångsläge inför framtiden.

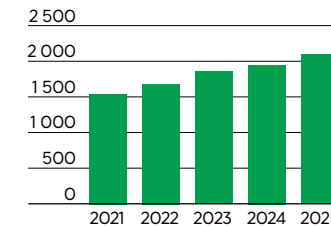
Händelser & höjdpunkter

- Tillväxt i Stockholm genom förvärv av 221 nyproducerade lägenheter och i Göteborg genom förvärv av 295 lägenheter.
- 165 nya klimatsmarta hem färdigställdes i Halmstad. Willhems största egenutvecklade nyproduktion sedan bolaget startades.
- Anders Kupsu blir tillförordnad vd efter att Mariette Hilmersson lämnat. Johan Tengelin utsågs sedan till ny vd med tillträde i januari 2026.
- Klimatpåverkan i hela värdekedjan var 18% lägre 2025 jämfört med basår 2023.
- Riksdagen beslutar i maj 2025 att avveckla Första AP-fonden. Därför ägs Willhem sedan årsskiftet 2025/2026 av Tredje och Fjärde AP-fonden.

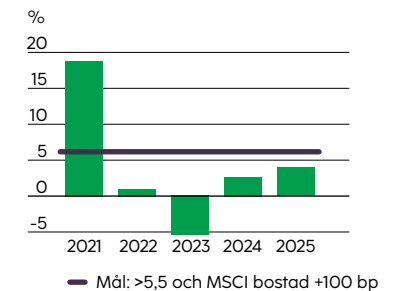
Hyresintäkter



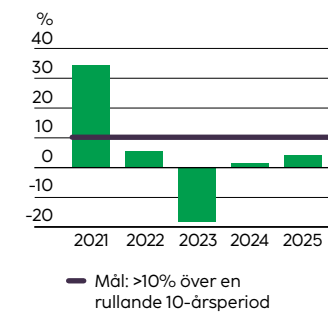
Driftnetto



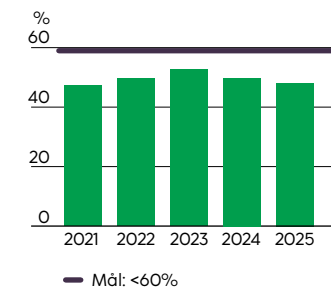
Totalavkastning



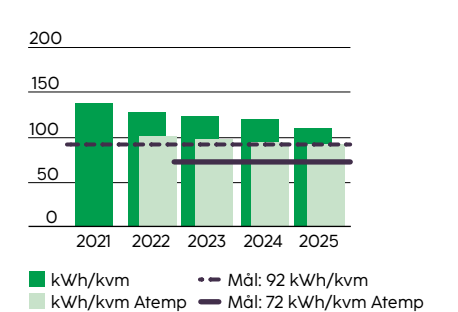
Avkastning eget kapital



Belåningsgrad



Energianvändning





Inledning

- Willhems uppdrag
- Kort om Willhem
- Året i korthet
- > Vd-ord

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

2
3
4
5

Finansiell stabilitet låter oss fånga möjligheter

När vi summerar 2025 kan vi konstatera att Willhem står stadigt i turbulenta tider. Med en stabilisering i räntor och inflation och tidiga tecken på återhämtning i konjunkturen har vi goda möjligheter att flytta fram våra positioner ytterligare.

Våra intäkter ökade med 7,8 procent under 2025 medan driftnettot ökade med 7,4 procent. Överskottsgraden landade på 64,6 procent, vilket är i linje med i fjol men om man zoomar ut och jämför med åren innan pandemin så är den flera procentenheter högre – 2019 var den till exempel 60,7 procent. Det är ett tecken på allt det hårda arbete som vi lägger ned på att öka överskottsgraden ger resultat.

Osäkert omvärldsläge

I omvärlden har lågkonjunkturen envist bitit sig fast längre än vad de flesta bedömare kanske trodde från början. Turbulens kopplad till tullhot och geopolitisk oro har definitivt bidragit till det och transaktionsmarknaden har därför fortsatt varit avvaktande. Aktiviteten har mestadels varit kopplad till våra tre storstadsregioner.

Runt hörnet kan dock en starkare konjunktur skönjas med stigande privatkonsumtion och ökad export. Med respekt för att kriget i Iran och dess effekter på energimarknaderna kan förändra bilden så förväntas Riksbankens styrränta ligga kvar på nuvarande nivåer till mars 2027. Rörligheten på bostadsmarknaden väntas öka med stöd av stigande priser på privatmarknaden medan bostadsbyggandet ligger kvar på låga nivåer runt 35 000 bostäder om året.

Den nivån är dock vad Boverket bedömer krävs för att möta behoven de kommande åren. En stor faktor i den bedömningen är den demografiska utvecklingen som har blivit mindre gynnsam de senaste åren. Det föds färre barn samtidigt som invandringen minskar och vi blir äldre som befolkning. Detta är en central fråga för bolagets strategiska utveckling då det på sikt kommer påverka både antalet och vilken typ av bostäder som efterfrågas.



”Det känns roligt att kunna redovisa ett starkt resultat med ett ökande driftnetto, hög överskottsgrad samt stabila fastighetsvärden.



Inledning

Willhems uppdrag	2
Kort om Willhem	3
Året i korthet	4
> Vd-ord	5

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Vd-ord

Vår bedömning är att vårt bestånd ligger bra till. Våra orter väntas alltså växa snabbare än riket som helhet och särskilt väntas storstadsregionerna fortsätta växa. Det var också i Göteborg och Stockholm som vi utökade vårt bestånd under året. Samtidigt behöver varje transaktion avvägas, särskilt utanför storstäderna. Det ska vara rätt typ av bostäder och en geografisk placering i förhållande till vårt nuvarande bestånd som möjliggör en bra och effektiv förvaltning.

Bra utgångsläge

Sammanfattar jag var Willhem står i dessa turbulenta tider, så kan jag konstatera att vårt utgångsläge är gott. Jag har ägnat min inledande tid som VD åt att lära känna våra medarbetare och mitt första intryck är mycket positivt. Det finns en stabil grund att stå på i form av god kompetens samt fungerande processer och rutiner.

Under de senaste åren har vi lagt mycket resurser på att förbereda implementeringen av ett nytt modernt IT-system. När det sjösattes våren 2025 innebar det vissa utmaningar som vi under året har arbetat oss igenom. Nu har vi nått en stabilitet där vi kommer att kunna nyttja det nya systemets fördelar i form av ökad automation och integrationer. Det kommer förhoppningsvis innebära att vi kan bli ännu mer effektiva och samtidigt förbättra servicen och uppföljningen till våra kunder.

Stärkt hållbarhetsarbete

Vi har även uppdaterat vårt hållbarhetsarbete och vår klimatfärdplan. En stor del i att minska utsläppen är att effektivisera och optimera användningen av energi i våra fastigheter, och där har vi sedan många år ett framgångsrikt arbete, vilket inte minst har märkts i utvecklingen av våra driftskostnader.

Klimatkartläggningen av våra fastigheter kommer att slutföras under 2026. Där har vi kartlagt riskerna för hela beståndet och jobbar nu med att ta fram detaljerade planer för de fastigheter där de bedömda riskerna är störst.

Social hållbarhet har fortsatt varit i fokus med satsningar på trygghet, gemenskap och samverkan. Vi arbetar i lokala initiativ tillsammans med våra hyresgäster och lokala organisationer för att stärka den sociala utvecklingen. Ett kvitto på detta är att Andersberg i Halmstad och Hässelby Strand i Stockholm inte längre klassas som utsatta områden.

Vårt fokus har under året varit att leverera på vår kärnverksamhet, med fokus på uthyrning, hållbarhet samt underhållsprojekt i vårt befintliga bestånd.

Oförändrad ambition

I grund och botten är ambitionen med vårt arbete för attraktiva områden att få människor att trivas och bo kvar. Att hålla rent och snyggt och att skyndsamt åtgärda fel och brister är sunt förnuft, men det tillsammans med andra åtgärder signalerar till de boende att vi menar allvar och bidrar i förlängningen till trivsel.

Vår långsiktiga ambition är oförändrad. Vi ska vara ett modernt bostadsbolag som finns där folk vill bo och där det finns en tillväxt. Vi ska ta hand om våra kunder och våra fastigheter för att skapa trivsel, trygga bostäder där folk vill bo länge.

Vi har goda möjligheter att flytta fram våra positioner ytterligare och att stärka vårt varumärke. Till exempel finns det en affärsmöjlighet i att öka kundnöjdheten. Varje kund som flyttar genererar kostnader när lägenheten ska göras i ordning för nästa hyresgäst och vi tappar dessutom intäkter om den står tom.

Våra fastigheter var vid årsskiftet värderade till 60 516 Mkr och vi hade en belåningsgrad på 48,0 procent. Vårt kreditbetyg på A- från Standard & Poors bekräftades också under året. Det är en stark finansiell ställning som, tillsammans med en positiv utveckling av vår över-skottsgrad, ger oss utrymme att fånga de möjligheter för värdeskapande investeringar som uppstår på den fortfarande avvaktande marknaden. Kort sagt finns det goda möjligheter för vår portfölj att växa ordentligt.

Med det vill jag tacka alla medarbetare för det varma välkomnandet och för fina insatser under 2025. Tillsammans ska vi ta vara på de goda möjligheterna vi har framför oss!



I vår nya hållbarhetsstrategi lägger vi särskilt stor vikt på områdesutveckling genom trygghet, framtidstro och gemenskap.

Inledning

Willhems uppdrag

Kort om Willhem

Året i korthet

> Vd-ord

Strategi & styrning**Hållbarhetsrapport****Bolagsstyrning****Finansiell rapportering****Övrig information**2
3
4
5

Allt börjar med ett Hej

Forskning visar att ett enkelt Hej till grannen bidrar till ökad trygghet, trivsel och gemenskap i ett bostadsområde. Och vilka är bättre på att alltid säga Hej än just barnen?

Ofta tar utveckling sin början i de små insatserna – och de kan göra stor skillnad. I somras tog Willhem fasta på detta och lanserade sin egen version av kampanjen Säg hej, där barnens kreativitet får visa vägen till ökad trygghet, trivsel och gemenskap.

– Vilka är bättre på att alltid säga Hej än barnen? Därför har vi bjudit in barnen i våra kvarter att rita sin egen bild av vad ett Hej betyder – på det där öppna, självklara sättet som bara barn kan, berättar Heléne Blennermark Zendegani, social hållbarhetsstrateg på Willhem.

Initiativet har fått stort gensvar och visar hur barnens perspektiv kan sätta fokus på de sociala frågorna på ett nytt sätt och samtidigt påminna om kraften i de små handlingarna. Sedan i somras har Willhem tagit emot närmare 200 teckningar från barn runt om i landet.

Barnens teckningar visar allt från glada hälsningar i trapphus till möten på gården

och skildrar tillsammans bredden i vad ett Hej kan betyda. Ett urval av teckningarna blev till en konstutställning på stora Brogatan i Borås som invigdes den 25 oktober.

– Med utställningen konkretiserade vi social hållbarhet; den visar hur ett Hej faktiskt kan bidra till en mer inkluderande miljö i samhället i stort, säger Heléne Blennermark Zendegani.

Willhem fortsätter att driva Säg Hej-projektet, under 2026 blir det flera aktiviteter i olika former som riktar sig till både barn och vuxna.

I det större perspektivet handlar Willhems arbete om att skapa framtidstro och att utveckla trygga, trivsamma kvarter där också generationer kan mötas och lyfta varandra.

– Social hållbarhet är egentligen grunden för hela samhällsbyggandet och kanske är det just därför det ibland kan kännas komplext att överblicka. En del av svaret tror jag ligger i att bryta ner det till något mer begripligt och påtagligt. Att säga Hej till varandra kan verka enkelt, men bakom det rymmer en kraft som kan bidra till värden som gör märkbar skillnad – för både människor och samhälle, avslutar Heléne Blennermark Zendegani.



Heléne Blennermark Zendegani, social hållbarhetsstrateg på Willhem.



”Ett enkelt Hej kan betyda så mycket...”

Jag ser dig. Jag bryr mig om mitt grannskap. Vi bygger trygghet tillsammans. Genom att uppmuntra fler att säga hej vill vi skapa en god grannskapsanda i våra bostadsområden.



Inledning

Strategi & styrning

Marknad & omvärld	9
Strategi	10
– Fastighet	11
– Kund	13
– Förvaltning	15
Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information



Strategi & styrning

Lönsamhet, hållbarhet och nöjda kunder är grunderna i Willhems långsiktiga strategi. Hur vi når våra långsiktiga mål i en föränderlig omvärld tydliggörs i Willhems affärsplan.



Inledning

Strategi & styrning

> Marknad & omvärld	9
Strategi	10
– Fastighet	11
– Kund	13
– Förvaltning	15
Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Strategi & styrning

Marknad & omvärld

Inflationen som följde pandemin och kriget i Ukraina ritade delvis om förutsättningarna för fastighetsbranschen. Med högre kostnader för både finansiering och drift i en omvärld som kan förändras snabbt har Willhem fokuserat på att bli än mer dynamiska.

Ränteläge, transaktioner & värderingar

Efter några år med negativa värdeförändringar såg vi en stabilare värdeutveckling under 2025 och volymerna på transaktionsmarknaden återhämta sig. Samtidigt kräver marknadsläget en stor noggrannhet i val av objekt vid investeringar.

Bostadsbrist & byggande

Behovet av bostäder i Sverige är fortsatt stort, särskilt på större orter med inflyttning och i grupper med lägre betalningsförmåga. Höga byggkostnader är en faktor som begränsat byggandet. Byggandet förväntas öka något de kommande åren och bedöms uppgå till de nivåer som behövs för att möta behovet enligt Boverket.

Närmiljö & trivsel

Hyresvärdarna och andra aktörer prioriterar och utvecklar hela tiden sitt samverkansarbete för att stärka den sociala utvecklingen. Samtidigt förblir utbudet av tjänster och service som förklarar boendet generellt lågt i branschen. Att förändra det förhållandet är en möjlighet att bidra till ökad trivsel och nytta för hyresgästerna.

Energi & klimat

Sammansättningen av energikostnaderna har skiftat, vilket kräver nya driftstrategier. Samtidigt som energi utgör en stor del av fastighetsbranschens klimatpåverkan, finns etablerade verktyg för att hantera den. Det är också viktigt för branschen att fortsätta minska klimatavtrycket från byggnation, samtidigt som materialkostnader balanseras.

Hyresutveckling & kostnadstäckning

Bostadsbolagen har fått bära de senaste årens kraftigt ökade kostnader för drift, underhåll och finansiering då hyreshöjningarna inte har varit tillräckliga. Då parterna inte har kunnat komma överens har fler hyresförhandlingar avgjorts av skiljeman.

Marknadsförutsättningarna förändras men framgångsfaktorerna förblir i grunden desamma. Välskötta fastigheter, lyhördhet för de boendes och andra intressenters behov samt en stor noggrannhet vid investeringar är gamla sanningar som fortfarande gäller. Samtidigt kan utvecklingen gå fort, inte minst geopolitiskt. Det kräver en organisation som snabbt kan anpassa sig för att parera förändringar och fånga möjligheter.





Inledning

Strategi & styrning

Marknad & omvärld	9
> Strategi	10
– Fastighet	11
– Kund	13
– Förvaltning	15
Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Strategi & styrning

Effektivitet, hållbarhet och engagemang

Willhems styrning utgår från uppdraget från ägarna och vår vision: en värld med hyresbostäder där människor trivs och är stolta över sitt boende – en värld där alla vill hem.

Därför erbjuder vi boende i hyresrätt på tillväxtorter i Sverige. Vi ska ha en hög servicenivå som förenklar boendet och ge människor en möjlighet att skapa sina hem i våra hus. Att få människor att trivas i våra områden och vara nöjda med oss som hyresvärd bidrar till att stärka vårt varumärke.

Vi ska ha en effektiv och föredömlig förvaltning i egen regi och en effektiv och branschledande administration. Projektutveckling och transaktioner ska generera överavkastning och tillföra hållbara fastigheter till beståndet. Engagerade medarbetare är en förutsättning för att nå våra mål.

Willhems övergripande mål

Ekonomi

Willhems övergripande mål är att generera en långsiktig hållbar avkastning på eget kapital. Utöver det har bolaget mål att över tid ge en stabil totalavkastning som är högre än övriga privata bostadsbolag. Bolaget ska drivas professionellt, hållbart och kostnadseffektivt för att uppnå finansiell styrka. Det skapar förutsättningar för tillväxt och värdeskapande investerar för att maximera avkastningen.

Läs mer om vår ekonomiska utveckling på sidorna 60-96.

Mål: Avkastning på eget kapital

>10%

över en rullande 10-årsperiod

Willhems övergripande mål

Hållbarhet

Miljömässig och social hållbarhet är en förutsättning för ett långsiktigt hållbart ekonomiskt värdeskapande. Därför arbetar vi för att minimera den påverkan bolaget har på miljön; förvalta och utveckla våra fastigheter långsiktigt; skapa hållbara och trygga boendemiljöer; samt bygga en stark organisation där alla bidrar och utvecklas.

Läs mer i hållbarhetsrapporten på sidorna 21-49 om hur vi hanterar dessa frågor.

Mål: Minskad klimatpåverkan

2045

85% minskning av klimatpåverkan över hela värdekedjan jämfört med 2023





Inledning

Strategi & styrning

Marknad & omvärld	9
Strategi	10
> – Fastighet	11
– Kund	13
– Förvaltning	15
Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Strategi & styrning

Fastighet

Willhem förvärvar, bygger och förvaltar hållbara hyresrätter på orter med stark befolkningstillväxt. I dag finns Willhem på 13 utvalda orter i Sverige.

Fastighetsutveckling

Willhem arbetar strukturerat med att utöka beståndet genom förvärv eller nybyggnation. Förvärv söks främst på de orter där bolaget finns etablerat, men givet rätt möjlighet kan nya marknader övervägas. 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. Nyproduktionen ska ske med höga krav på sunda materialval, resurs-hushållning och med låg påverkan på miljön.

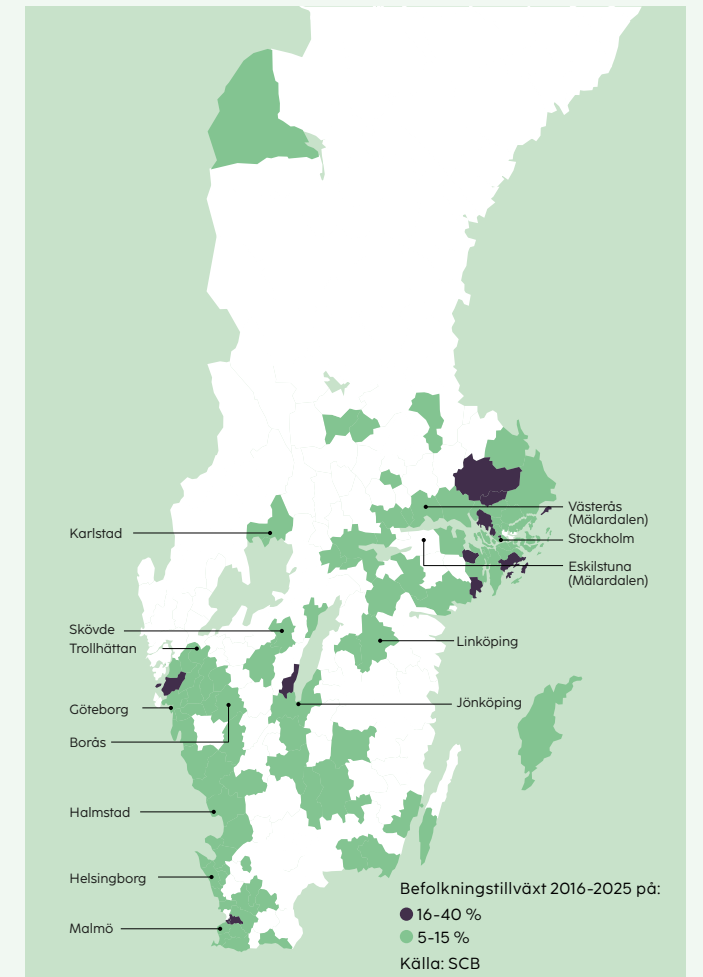
Finansiering

Att erbjudas finansiering till goda villkor är avgörande i fastighetsbranschen. Willhem har ett högt kreditbetyg, A- med stabila utsikter från Standard & Poor's (S&P), vilket attraherar en bred bas av investerare. För mer information om Willhems finanspolicy och finansieringskällor, se noterna 15–16.

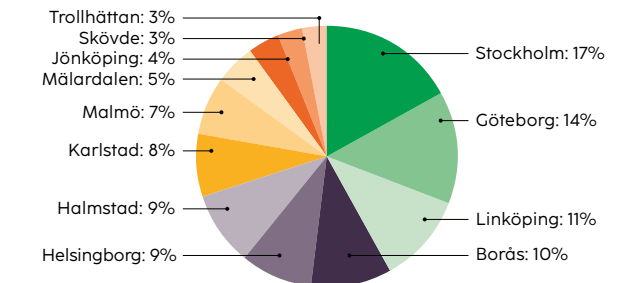
Willhem lanserade under 2024 ett nytt grönt ramverk för finansiering av gröna byggnader, förnybar energi, hållbara transportlösningar samt energieffektivisering. Det är baserat på Green Bond Principles 2021 och tar hänsyn till delar av EU Taxonomins granskningskriterier för förebyggande av klimatförändringar. Det gröna ramverket har granskats av oberoende Morningstar Sustainalytics som bedömer 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.

Fastighetsbeståndet

Område	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	3 026	184 472	8 431	192 903	98,3	302	5 373
Helsingborg	73	2 454	170 076	14 778	184 854	97,9	300	5 859
Jönköping	19	1 207	59 373	3 206	62 579	99,5	119	2 236
Malmö	52	1 545	107 041	12 427	119 468	98,5	223	4 930
Region Syd	186	8 232	520 962	38 842	559 804	98,4	944	18 398
Borås	152	3 366	214 585	15 777	230 362	88,1	322	6 019
Göteborg	35	4 424	284 852	12 946	297 798	99,4	459	8 303
Skövde	15	822	56 866	1 790	58 656	99,3	82	1 355
Trollhättan	28	986	58 059	8 160	66 219	98,5	93	1 277
Region Väst	230	9 598	614 362	38 673	653 035	95,0	956	16 954
Karlstad	59	2 675	155 437	11 368	166 805	99,0	269	4 243
Linköping	29	3 534	241 546	25 216	266 762	90,1	356	6 240
Mälardalen	12	1 742	103 169	15 380	118 549	90,3	169	3 482
Stockholm	44	4 627	263 973	11 622	275 595	99,3	557	11 199
Region Öst	144	12 578	764 125	63 586	827 711	95,4	1 351	25 164
Summa	560	30 408	1 899 449	141 101	2 040 550	96,1	3 251	60 516



Hyresintäkter per område, %





Inledning

Strategi & styrning

Marknad & omvärld	9
Strategi	10
> – Fastighet	11
– Kund	13
– Förvaltning	15
Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

När en fastighet byter kostym – och alla märker skillnaden

Under hösten 2025 har ett antal hyresbostäder från 50-talet, i Biskopsgården i Göteborg, fått ny kostym och ett längre liv med bland annat ny fasad, tilläggsisolering och energisnåla fönster.

På några av husen på Blidvädersgatan i Biskopsgården i Göteborg har de boende och förbipasserande under ett par år följt arbetet bakom övertäckta byggställningar. Där bakom har byggnaderna, som är uppförda på 1950-talet, renoverats och energieffektiviserats i två etapper.

Under senhösten började byggställningarna monteras ner och visade upp en ny plåtfasad, där det tidigare var eternitplattor, och nya energisnåla fönster. Under projektets gång har husen även tilläggsisolerats, dagvattenledningar har bytts och balkonger, dörrar och entrépartier har fräschats upp. Belysningen har förbättrats och ytorna runt entréerna har fått tryckt betong och blommande ängsfrön.

- När jag kommer ut till området idag får jag nästan känslan av att vara i ett nytt område, med den gamla fasaden utbytt

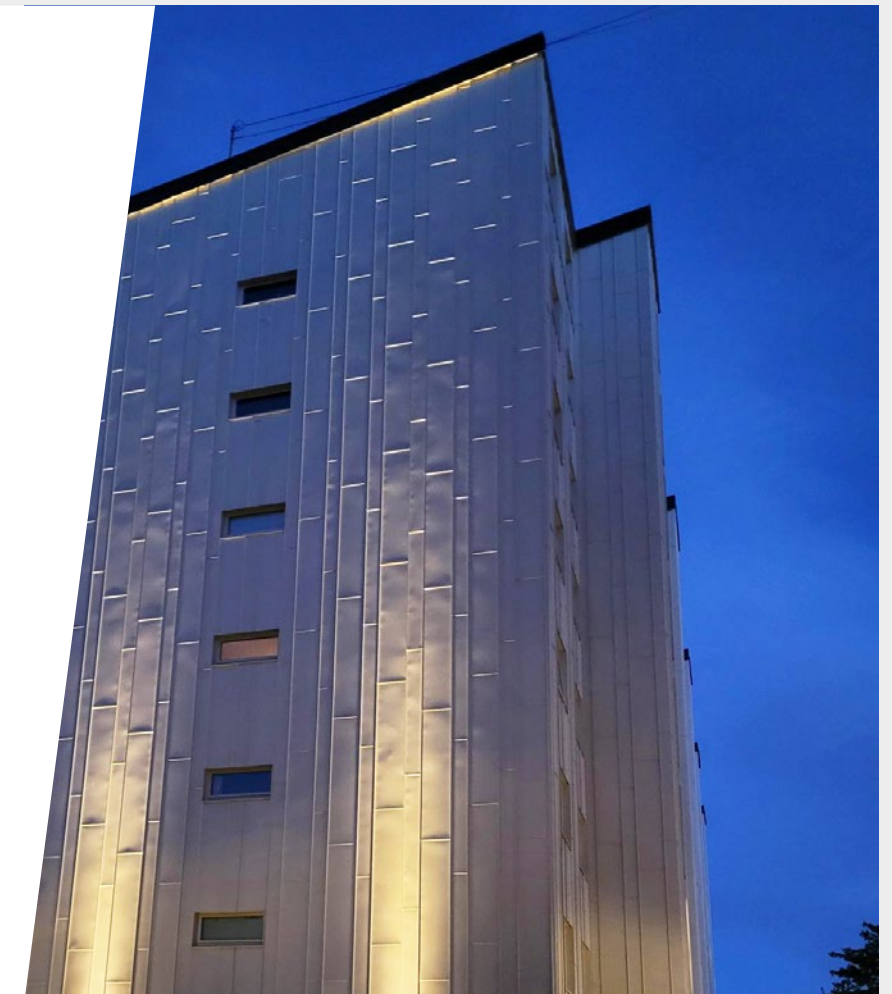
och lyftet av närmiljön, berättar Botond Szalo, byggprojektledare hos Willhem.

För Willhem är syftet med projektet att höja standarden för de boende och samtidigt minimera framtida kostnader kopplade till underhåll och skador. För kommunen är dessutom Biskopsgården en stadsdel där man har ambitiösa planer för en tryggare och mer levande stadsdel. Willhem är en av de aktörer som samverkar för att bidra till denna målsättning.

Vad blev då resultatet med bostäderna på Blidvädersgatan? Ett tryggare, mer energieffektivt och attraktivt boende - med långsiktig nytta för både fastigheten och de som bor där.

- Nu hör vi från hyresgästerna att det känns tryggt, säkert och fräscht och att ljudmiljö och inomhusklimat blivit mycket bättre, berättar Botond Szalo. Vi får också mycket positiva kommentarer kring den förbättrade fasadbelysningen som bidrar till att området upplevs tryggare.

Projektet har delvis finansierats genom energieffektiviseringsstöd från Europeiska unionen, NextGenerationEU. Projektet beräknas ge en energibesparing på minst 20 procent uttryckt i primärenergi enligt BBR29.



Beräknad energibesparing

>20%

uttryckt i primärenergi enligt BBR29

Botond Szalo,
Byggprojektledare





Inledning

Strategi & styrning

Marknad & omvärld	9
Strategi	10
– Fastighet	11
> – Kund	13
– Förvaltning	15
Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Strategi & styrning

Kund

Willhem strävar efter att erbjuda sunda, trygga och attraktiva boendemiljöer där det är lätt för kunderna att göra hållbara val. Vi ska erbjuda en hög servicenivå som förenklar boendet och ge människor möjlighet att skapa sina hem i våra hus.

Willhems förvaltning bedrivs decentraliserat från kontor på alla våra orter. En definierad kundresa som täcker in alla faser i kontakterna med Willhem, från inflyttning till utflyttning, ligger till grund för ett systematiskt kundupplevelsearbete.

Under året har fokus legat på efterlevnad och uppföljning av processerna i kundresan, särskilt de delar som har störst bäring på kundupplevelsen. Det gäller till exempel att snabbt få hjälp om något är fel.

Kundinsikter

Kundundersökningen är det viktigaste underlaget i arbetet med kundnöjdhet och den genomförs sedan ett antal år 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 föra fram synpunkter till oss som hyresvärd.

Digitala tjänster

Willhems ambition är att utveckla servicen till kunderna genom att erbjuda digitala tjänster och verktyg. Till exempel svarar chatboten Wille snabbt på kundernas frågor via hemsida och för lägenheter som ska hyras ut erbjuds digitala visningar.

Ett viktig led för att kunna vidareutveckla arbetet och erbjuda fler tjänster, är den nya IT-systemmiljön som implementerades under året. Målet är att kunna automatisera fler arbetsmoment och därigenom ytterligare förbättra servicen till kunderna.

Uthyrning av lägenheter

Willhem arbetar centraliserat med uthyrning för få en effektiv hantering och för att kunna ge så bra service som möjligt till bostads-sökande. Uthyrningsgraden för bostäder var vid utgången av året 96,7 procent (97,5). Det långsiktiga målet är en uthyrningsgrad över 99 procent.

De förändrade marknadsförutsättningarna har avspeglats i att det tar längre tid att hyra ut lägenheterna i några stadsdelar och orter. Ett fokus under året har därför varit att genom riktade insatser i dessa områden hyra ut våra lediga lägenheter. Ortspecifika uthyrningsstrategier har tagits fram med tydliga marknadsplaner och -material. Det har också handlat om effektiviseringar i processer som att göra lägenheter klara för uthyrning fortare, en större proaktivitet i uthyrningsarbetet och ett nära samarbete mellan uthyrning och förvaltning.

Attraktiva områden

Att känna sig trygg är en viktig faktor för kundnöjdheten. Därför prioriterar vi arbetet med att stärka tryggheten och lyfta attraktiviteten i våra områden. Det kan dels handla om fysiska åtgärder som belysning och stärkt skalskydd, dels regel- och ordningsfrågor som att motverka olovlig andrahandsuthyrning och nedskräpning. Införande av ordningsvakter och trygghetsvärdar är andra exempel på åtgärder.

Under 2025 togs en ny strategi fram kopplad till social hållbarhet för våra hyresgäster. Willhem ska arbeta med social hållbarhet genom områdesutveckling och för att skapa en tydlig riktning har tre fokusområden definierats:

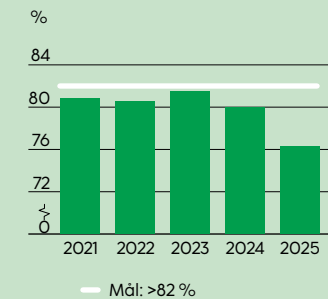
- trygga bostadsområden,
- möjliggöra framtidstro och
- möjliggöra gemenskap.

Under 2026 kommer arbetet inom dessa områden intensifieras ytterligare, med fokus på konkreta insatser som stärker trygghet, delaktighet och trivsel i våra bostadsområden. Arbetet är ett viktigt led i att öka kundnöjdheten och bidra till attraktiva bostadsområden.

För mer information, se Hållbarhetsrapporten på sidan 47.

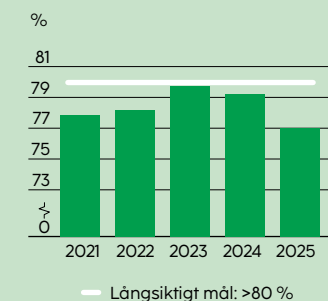


Serviceindex, %



En stor del av minskningen i serviceindex hänför sig till initiala utmaningar vid övergången till fler digitala tjänster. Dessa är nu hanterade och den nya IT-systemmiljön blir ett viktigt verktyg för att stärka kundupplevelsen framåt.

Trygghetsindex, %



Trygghetsindex mäter den upplevda tryggheten i ett område. Målet är att minst 80 procent av Willhems hyresgäster ska känna sig trygga 2028. Nedgången från föregående år beror bland annat på minskad trygghet i närområdet.



Inledning

Strategi & styrning

Marknad & omvärld	9
Strategi	10
– Fastighet	11
> – Kund	13
– Förvaltning	15
Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Ett sekel av trivsel och trygghet

Varje lägenhet som Willhem hyr ut är en hyresgästs hem, där trivsel och trygghet är centrala faktorer. Hyresgästen Elvy, just fyllda 100, har bott i samma hus i Hässelby i över 50 år.

Ett hem är mer än en bostad – det är en plats där människor ska kunna leva hela liv och känna trygghet och gemenskap. I en av Willhems fastigheter i Hässelby strax utanför Stockholm bor Elvy, en av Willhems äldsta och mest långvariga hyresgäster. Hon har under året fyllt 100 och har bott i samma hus i över 50 år – först högst upp, senare på markplan.

I samband med hennes 100-årsdag besökte Willhems tf vd Anders Kupsu, bovärderna Johannis Papadopoulous och biträdande förvaltaren Anna Mallmin henne och hälsades med ett skämtsamt: "Välkomna hit, det är jag som har betalat för huset!".

Det blev ett uppskattat besök där gästerna fick lyssna på berättelser från ett långt liv och Elvys tankar om vad som skapat trivsel och trygghet i bomiljön för just henne.

Hon har upplevt stora samhällsförändringar under sitt liv, men hennes kärlek till Hässelby består. Här bor flera generationer av familjen nära varandra, vilket för Elvy varit en viktig grund till trivsel. För att känna trygghet lyfter hon också att det är viktigt att veta vilka det är som rör sig i fastigheten och vikten av att ha en bra relation till Willhems bovärd, Johannis Papadopoulous, och hans kollegor.

Elvys berättelse om hennes 50 år i samma fastighet är för Willhem ett kvitto på att faktorer som välskötta fastigheter, personlig service och sociala värden i bostadsområdet i hög grad bidrar till valet att bo kvar länge.

Lärdomarna från besöket tar Willhem fasta på i sitt arbete framåt, värdet av medarbetare som trivs så att de stannar och utvecklar trygga relationer, som den mellan Johannis och Elvy. Framåt arbetar man också med att förstärka möjligheterna för hyresgäster att göra bostadskarriär inom Willhems fastighetsbestånd, också när man flyttar till annan ort.



En ömsesidig fin relation

Willhem uppvaktade med blommor, ballonger och en Willhem-check på 100 hyresfria dagar – en symbol för uppskattning och ett sätt att ge tillbaka till en hyresgäst som varit med i över ett halvt sekel.

Bovärderna Johannis uttrycker att han hoppas Elvy stannar kvar länge, varpå Elvy svarar att hon vill ha honom kvar som bovärd. En relation som visar hur ett hem kan bli en plats för långvarig trygghet och gemenskap.



Inledning

Strategi & styrning

Marknad & omvärld	9
Strategi	10
– Fastighet	11
– Kund	13
> – Förvaltning	15
Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Strategi & styrning

Förvaltning

Willhems förvaltning ska ske i egen regi, vara effektiv och ligga i framkant med fokus på långsiktigt, hållbart och ansvarsfullt värdeskapande, nöjda kunder och engagerade medarbetare.

Överskottsgrad

Ett mått på effektivitet är överskottsgraden. För 2025 var den 64,6% (64,8), vilket kan jämföras med målet över 70%. För mer information om vår ekonomiska utveckling, se sidorna 60-96.

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 A-temp. Varje byggnads energianvändning följs månadsvis och nya delmål sätts varje år. För mer information om energi, se sidorna 37-38 i hållbarhetsrapporten.

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

Kalkylen för solceller är ytterligare ett exempel på förändring. För att få lönsamhet i denna drift behöver Willhem sälja en större andel av elen som produceras till kunderna, vilket kräver att fastigheternas elsystem byggs om. När tekniken väl är på plats kan Willhem ge kunderna ett konkurrenskraftigt erbjudande eftersom de då slipper teckna individuella nätavtal.

Investeringar i befintligt bestånd

Beståndsplanering genomförs regelbundet för att få fram en långsiktig investeringsplan. Den innehåller olika typer av investeringar, 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. För mer information om byggmaterial, se sidan 40 i hållbarhetsrapporten.

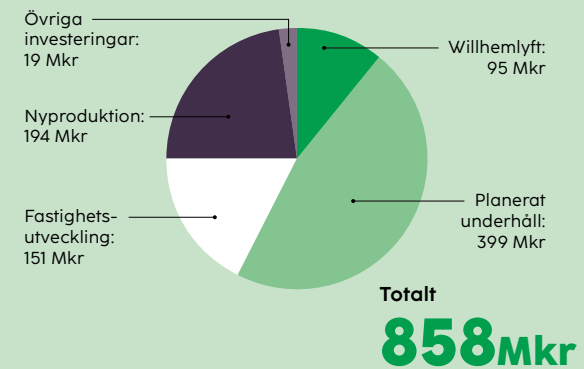
En prioritet framåt är att minska kostnaderna för vattensador med fokus på förebyggande- och akuta underhållsåtgärder.

Medarbetare

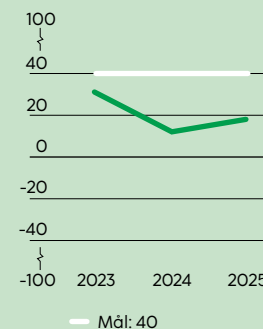
Hur medarbetarna och organisationen mår följs upp via löpande pulsmätningar där medarbetarna varannan vecka svarar på ett antal frågor. Utöver redovisade employee Net Promotor Score här till höger, som mäter hur sannolikt det är att medarbetarna skulle rekommendera Willhem som arbetsgivare, mäts även Motiverad medarbetarindex och Ledarskapsindex. För mer information, se sidorna 43-45 i hållbarhetsrapporten.



Investeringar



eNPS



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

Resultat
18

eNPS har under 2025 ökat till 18 ökat jämfört med 12 året innan. Under det sista kvartalet 2025 ökade resultatet ytterligare till 22.



Inledning

Strategi & styrning

Marknad & omvärld	9
Strategi	10
– Fastighet	11
– Kund	13
> – Förvaltning	15
Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

”När bolaget utvecklas så utvecklas man själv också”

Hos Willhem bidrar en stark kultur till utveckling, som i sin tur skapar resultat. Controllerchef Sebastian Börjesson är en av medarbetarna som utvecklas med Willhem och bidrar till goda resultat.

Under året har Willhem förändrat sin ekonomistyrning i syfte att uppnå en mer dynamisk styrning. Här spelar arbetet med att följa upp verksamheten, analysera och skapa goda underlag för beslutsfattandet, både centralt och ute i verksamheten, en viktig roll. Willhems nyträdde controllerchef, Sebastian Börjesson, har i uppdrag att bidra till just detta.

– Controlling spelar en central roll i att säkerställa att Willhem når sitt mål om god avkastning till Sveriges pensionärer. Med våra analyser bidrar vi till insikter, driva effektivitet och möjliggöra välgrundade beslut, berättar Sebastian Börjesson.

Sebastian har arbetat inom Willhem sedan 2014, först som extrajobbande ekonomiassistent under studietiden. Via flera olika

roller inom ekonomifunktionerna är han sedan 1 oktober controllerchef.

– Vi är en stödfunktion som arbetar bakom kulisserna, men vårt arbete stöttar kollegorna i övriga verksamheten att kunna fatta rätt beslut. Då frigör vi tillsammans tid och resurser som än bättre kan användas där de gör skillnad, till exempel i mötet med våra hyresgäster, berättar Sebastian.

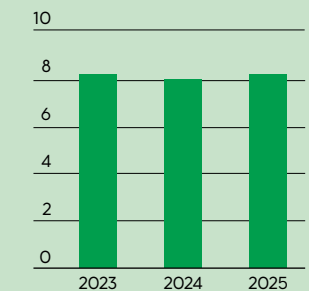
Willhem strävar efter att bygga en stark organisation där alla bidrar, utvecklas och skapar hållbara resultat. Kulturen bygger på ansvarstagande, öppenhet och långsiktighet. Sebastians resa inom Willhem visar hur detta kan omsättas i praktiken. När medarbetare får växa med bolaget skapas inte bara engagemang – det skapas resultat som gör Willhem starkare på lång sikt.

– Jag uppskattar verkligen kulturen på Willhem som tar tillvara medarbetarnas kompetenser och ambitioner. När bolaget utvecklas, så utvecklas man själv också, avrundar Sebastian Börjesson.

Tillsammans skapar vi framgång

Genom samarbete, engagemang och gemensamma mål bygger vi en stark organisation där alla bidrar och utvecklas.

Engagemang



Engagemanget bland medarbetarna uppgick till 8,3 (8,0) vid årsskiftet.



Inledning

Strategi & styrning

Marknad & omvärld	9
Strategi	10
– Fastighet	11
– Kund	13
– Förvaltning	15
> Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Riskhantering

Under 2025 har Willhems ledningsgrupp inventerat och uppdaterat den företagsövergripande riskanalysen. Riskanalysen genomförs med hjälp av workshops och diskussioner för att utveckla och konkretisera analysen. Föregående års riskanalys har setts över, inventerats, uppdaterats och analyseras samtidigt som nya risker identifierats. Riskanalysens upplägg och ramverk har justerats för att på ett effektivt vis ge en övergripande bild av verksamhetens riskområden. Riskfaktorer som ökar sannolikheten 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. Flertalet av riskerna hanteras och följs upp inom den löpande verksamheten medan andra följs upp separat med relevant riskägare.

All affärsverksamhet är förenat med risk men när en risk hanteras på rätt vis kan det leda till en möjlighet att utveckla och förbättra

verksamheten samt dess processer. Icke hanterade eller felhanterade risker kan ha stora konsekvenser för bolaget. 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.

Finansiella risker

Riskfaktorer	Hantering	Willhems bedömning
Fastighetsvärde <ul style="list-style-type: none"> • Yieldutveckling • Driftnettoutveckling • Ränteutveckling • Klimatutsatta områden • Fastighetsbeståndets sammansättning • Läget på kapitalmarknaden 	<ul style="list-style-type: none"> • Regelbunden ekonomisk uppföljning av resultatet. • Strävar efter att säkerställa en högkvalitativ förvaltning och god beståndsplanning. • Uppföljning och löpande hantering av våra hyresintäkter och eventuella kostnadsökningar. • Löpande analys av beståndets utsatthet för klimafförändringar. • Externa värderare gör årliga värderingar av fastighetsbeståndet. 	
Tillgång till och kostnad för kapital <ul style="list-style-type: none"> • Ränteutveckling (inflation) • Sänkt rating • Läget på kapitalmarknaden/ begränsad vilja hos kreditgivarna • Förtroendet för bolagets verksamhet/ branschen • Klimatpåverkan 	<ul style="list-style-type: none"> • Stabil ägarstruktur och stark finansiell ställning. • Löpande uppföljning av finansiella nyckeltal som regleras särskilt i verksamhetens finanspolicy. • Grön finansiering. • Willhem ser till att värda sitt varumärke samt upprätthålla goda kontakter med banker och investerare. • Bolagets starka rating bidrar till möjligheter för fördelaktig finansiering. • Omvärldsbevakning görs för att se till att bolaget är förberett på förändringar på marknaden. 	

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

- Låg prioritet
- Medel prioritet
- Hög prioritet
- Samma prioritet som föregående år
- Högre prioritet än föregående år
- Lägre prioritet än föregående år



Inledning

Strategi & styrning

Marknad & omvärld	9
Strategi	10
– Fastighet	11
– Kund	13
– Förvaltning	15
> Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Omvärldsrisker

Risikfaktorer	Hantering	Willhems bedömning
Externa kriser <ul style="list-style-type: none"> • Hot, våld och kriminalitet • Cyberhot • Geopolitisk oro • Finanskris • Pandemi • Socioekonomisk förändring (arbetslöshet, skolbetyg, skuggsamhällen) • Naturkatastrof 	<ul style="list-style-type: none"> • Willhem har en lokal närvaro och ser till att vara synliga i våra områden. • Krisledning, krisjour och stöd finns som stöd för de lokala krisgrupperna. • Verksamheten genomför flertalet sociala hållbarhetsinsatser, trygghetsskapande åtgärder samt samarbetar med andra fastighetsägare och myndigheter. • Löpande utbildningar inom IT- och informationssäkerhet genomförs av alla medarbetare. • Åtgärder vidtas exempelvis genom projekt för att påverka materialtillgång och prisbild om det sker en omvärldsförändring. 	
Klimatförändringar <ul style="list-style-type: none"> • Högre temperaturer • Vindutsatthet • Höga flöden i vattendrag • Nederbörd och skyfall • Ras, skred eller erosion • Ökade kostnader för omställning och uppgradering av fastigheter 	<ul style="list-style-type: none"> • Noggrann omvärldsbevakning görs och verksamheten bedrivs med ett långsiktigt miljömässigt hållbart perspektiv. • Försiktighetsprincipen nyttjas, där miljölagstiftningen ses som ett minimikrav i den löpande verksamheten och i relationer med leverantörer/entreprenörer. • Klimatscenarioanalyser av fastighetsbeståndet på regelbunden basis. Vid nyproduktion och förvärv sker kompletterande klimatriskanalys. • Löpande arbete med beståndsplanering för att öka våra fastigheters motståndskraft mot extrema vädersituationer. <p>>> På sidorna 32-33 beskrivs hantering och analys av klimatrelaterade risker och möjligheter mer utförligt.</p>	
Förändringar på kapitalmarknaden <ul style="list-style-type: none"> • Tillgång till kapital • Kostnad för kapital • Inflation • Ränteutveckling • Omvärldsläge 	<ul style="list-style-type: none"> • Omvärldsbevakning görs i syfte att fånga upp förändringar på marknaden. • Willhem strävar efter att upprätthålla flera finansieringskällor, arbeta med flera kreditgivare och goda relationer med investerare. • Aktivt arbete med varumärket Willhem. • Inför beslut om investeringar i nya bostäder (såväl nyproduktion som andra investeringar) görs en analys av förväntad efterfrågan. 	

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

- Låg prioritet
- Medel prioritet
- Hög prioritet
- Samma prioritet som föregående år
- Högre prioritet än föregående år
- Lägre prioritet än föregående år



Inledning

Strategi & styrning

Marknad & omvärld	9
Strategi	10
– Fastighet	11
– Kund	13
– Förvaltning	15
> Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning







Finansiell rapportering

Övrig information

Operationella risker

Risikfaktorer	Hantering	Willhems bedömning
Arbetsmiljö <ul style="list-style-type: none"> • Hög arbetsbelastning/stress • Otrygghet i arbetsmiljön • Brister i det systematiska arbetsmiljöarbetet • Brister i ledarskap • Otydliga krav och förväntningar • Ohälsa som resulterar i ökad frånvaro 	<ul style="list-style-type: none"> • Det finns policy och riktlinjer för arbetsmiljöarbetet som hjälper verksamheten att systematiskt arbeta med arbetsmiljö- och hälsofrågor. • 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. Det finns utbildningsrutiner och utvecklingsplaner för medarbetarna. • Löpande stöd, insatser och uppföljning finns att tillgå när incidenter (såsom hot och våld) inträffar. • Medarbetarundersökningar genomförs, följs upp och hanteras regelbundet. • Ledarskapsutbildningar genomförs och verksamheten strävar mot tydlighet avseende roller och förväntningar. • 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. • Löpande medarbetarsamtal genomförs under året. Där sätts inledningsvis tydliga mål och förväntningar för året. Möjlighet till coachande uppföljningsamtal finns. Året avslutas med ett obligatoriskt reflekterande och utvärderande samtal. 	 
Intern kontroll och efterlevnad <ul style="list-style-type: none"> • Otillräckliga, otydliga eller obefintliga interna styrdokument eller uppföljning • Korrupt beteende • Leverantörer/entreprenörer • Bristande kompetens/resurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande arbete med och utveckling av interna styrdokument i syfte att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett korrekt sätt. För att öka förståelsen för det som regleras i policy/riktlinje genomförs informationsinsatser inom relevanta områden. • Willhem har en uppförandekod för leverantörer och en proaktiv inköpsprocess som styrs av inköbspolicy och självutvärderingar. Stickprovskontroller genomförs vid riskfyllda projekt och ärenden. • Årlig ansvarstagandebildning, uppförandekod och tydliga styrdokument med ägarskap vilket säkerställer att verksamheten har professionella medarbetare med hög etik. • Det finns en visselblåsarfunktion som kan nyttjas av medarbetare och andra intressenter i händelse av exempelvis brister i säkerheten, oegentligheter eller om olagligheter försiggår. 	 
IT- och informationssäkerhet <ul style="list-style-type: none"> • Bristande kunskap och utbildning inom IT och informationssäkerhet • Brister i skalskydd/tekniskt grundskydd • Brister hos IT-leverantörer som exempelvis kan leda till supply chain-attack • Skugg-IT 	<ul style="list-style-type: none"> • Återkommande utbildningar och övningar genomförs i syfte att öka medvetenhet kring IT-, cyber- och informationssäkerhet. • Det görs regelbundet tester, kontroller och uppdateringar på bolagets olika system och infrastruktur. • Riskanalyser och Business Impact Assessments genomförs för respektive system. • Riskanalys och utvärderingar görs av Willhems IT-leverantörer. 	 

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

-  Låg prioritet
-  Medel prioritet
-  Hög prioritet
-  Samma prioritet som föregående år
-  Högre prioritet än föregående år
-  Lägre prioritet än föregående år



Inledning

Strategi & styrning	
Marknad & omvärld	9
Strategi	10
– Fastighet	11
– Kund	13
– Förvaltning	15
> Riskhantering	17

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Operationella risker

Risikfaktorer	Hantering	Willhems bedömning
Hyresintäkter <ul style="list-style-type: none"> • Vakanser • Minskad efterfrågan • Kundernas betalningsförmåga • Hyresförhandlingar • Låg befolkningstillväxt/avfolkning i vissa kommuner • Hyresnivå eller standard som resulterar i en icke-attraktiv produkt 	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande uppföljning av vakanser i fastighetsbeståndet där vakansorsak, uthyrningstakt och omflyttningsgrad analyseras. • Kontinuerlig marknadsanalys samt marknadskampanjer. • Kundundersökningar genomförs för att säkerställa att verksamheten lever upp till kundernas förväntningar och kan jämföra sig med konkurrenter. Resultatet följs upp, analyseras och åtgärdas. • Arbete med hyresförhandlingar i syfte att skapa förutsättningar för långsiktigt hållbara hyresnivåer. • Centraliserat uthyrningsteam som jobbar med en säljfokus. 	
Kostnader för drift och underhåll <ul style="list-style-type: none"> • Prisökningar • Ineffektiv styrning av driften • Ineffektiva inköp av material • Eftersatt underhåll och skador • Ökade kostnader för klimatanpassning (ex skydd mot extremväder) • Politiska beslut (ex rörande energipriser eller taxor för nyttigheter såsom fjärrvärme) • Kriser såsom brand eller naturkatastrofer 	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande arbete med bestandsplanering, bland annat för att se till att bolaget arbetar på rätt sätt med eftersatt underhåll, klimatanpassning och skadeförebyggande åtgärder. • Kontroller och ekonomisk uppföljning på vecko-, månads- och kvartalsbasis. • Willhem säkerställer att bolaget har resurser med god förvaltningskompetens. • Som stöd för upphandling av varor och tjänster och projekthantering finns en samordnad inköpspolicy samt projektprocess. Särskilt investeringsråd bedömer, beslutar och följer upp verksamhetens projekt. • Fastighetsspecifika mål för energianvändning och en strategisk handlingsplan för energi i syfte att minska beroendet gentemot marknaden. • Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade. • Omvärldsbevakning i syfte att vara förberedda på förändringar på marknaden. 	

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

- Låg prioritet
- Medel prioritet
- Hög prioritet
- Samma prioritet som föregående år
- Högre prioritet än föregående år
- Lägre prioritet än föregående år



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Hållbarhets- rapport

Miljömässig och social hållbarhet är en förutsättning för långsiktig ekonomiskt värdeskapande. Willhems hållbarhetsarbete baseras på bolagets väsentlighetsanalys och fokuserar på de hållbarhetsfrågor där Willhem har störst påverkan.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

- > Vårt hållbarhetsarbete 22
 - E: Miljö 31
 - S: Socialt 42
 - G: Ansvarfullt företagande 48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Vårt hållbarhetsarbete

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

För bostadsbolag är även social hållbarhet viktigt, särskilt i utsatta områden då Willhem som fastighetsägare kan påverka både boendemiljö och trygghet för våra hyresgäster. Hyresvärdar har både legitimitet och förmåga att agera, vilket gör det möjligt att bidra till en positiv utveckling och ökad attraktivitet för områdena.

Hantering av dessa frågor är viktigt för Willhems långsiktiga ekonomiska utveckling.

Rapportstruktur och förändringar i rapporteringen

Den här GRI-rapporten är uppdelad i fyra delar: Vårt hållbarhetsarbete, Miljö, Socialt och Styrning. Varje del innehåller en redogörelse för hur vi hanterar och gör framsteg inom våra väsentliga frågor.

I avsnittet Vårt hållbarhetsarbete presenteras övergripande information om vårt hållbarhetsarbete, inklusive metodik och resonemang bakom vår uppdaterade väsentlighetsanalys.

Inom Miljö har Willhem gått över till de nya uppdaterade GRI-standarderna för biologisk mångfald, klimatförändringar och energi.

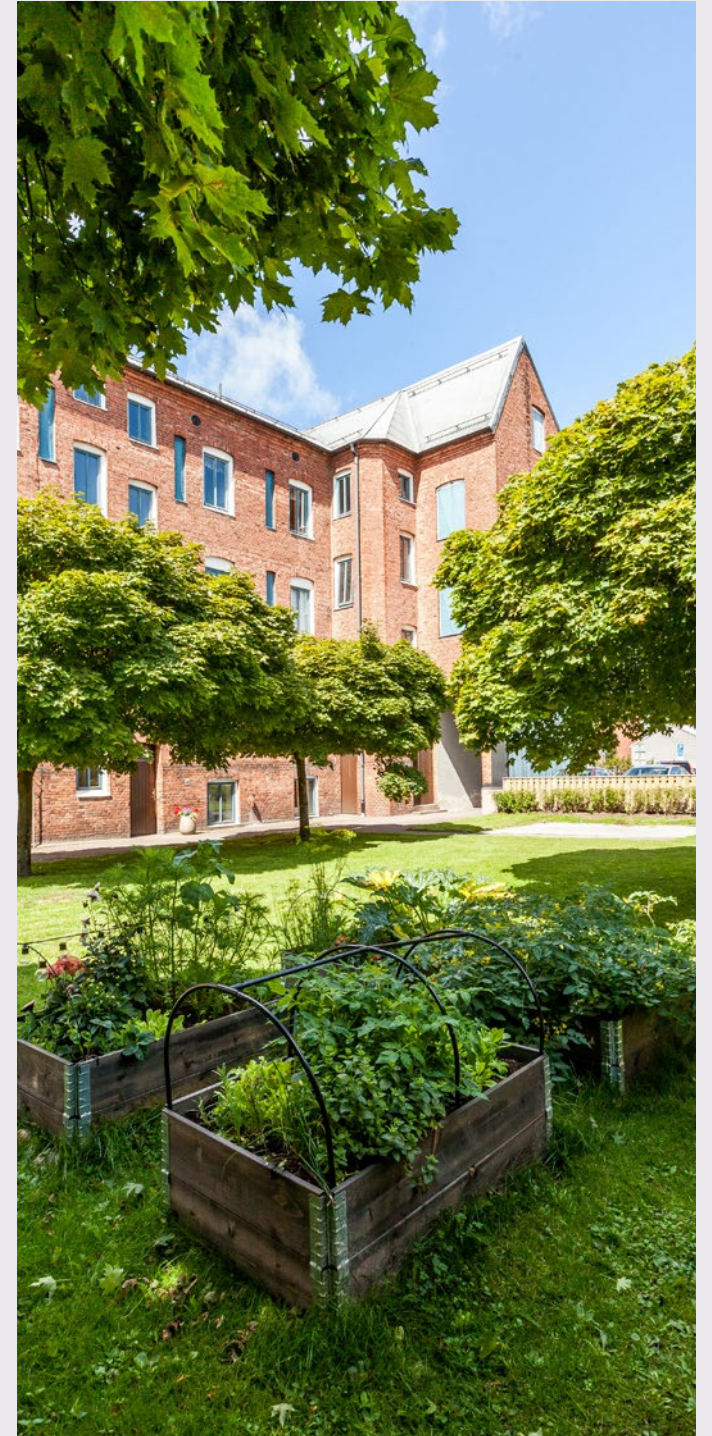
Vidare har Willhem samlat de väsentliga upplysningar som avser sociala aspekter, inklusive sociala och miljömässiga aspekter av leverantörsrevision, under avsnittet Socialt och de frågor som avser antikorrupcion i avsnittet Ansvarfullt företagande.

Willhems hållbarhetsstrategi

Willhem har under de senaste åren genomfört en översyn av hållbarhetsarbetet mot bakgrund av det förväntade införandet av CSRD. Omnibus-initiativet, inklusive det så kallade 'stop-the-clock'-direktivet, har skjutit upp tillämpningen av ESRS-kraven för många företag, inklusive Willhem. Mot bakgrund av anpassningen till detta förväntade lagkrav och med utgångspunkt i de väsentliga ämnen som identifierades i väsentlighetsanalysen har en ny hållbarhetsstrategi tagits fram. I strategin beskrivs bolagets viktigaste områden och de mål som finns kopplade till dem.

Målen rapporteras under respektive väsentlig fråga och presenteras sammanfattat i inledningen av respektive del. Översiktliga mål för varje område anger riktningen. De har sedan brutits ned till ett eller flera mätbara mål som är tidsbestämda.

Hållbarhetsstrategin beskriver även hur Willhem ska förhålla sig till sina intressenters krav samtidigt som den utgör en del av implementeringsarbetet av Willhems policy för hållbar utveckling. Den utvärderas och revideras regelbundet.





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

- > Vårt hållbarhetsarbete 22
- E: Miljö 31
- S: Socialt 42
- G: Ansvarsfullt företagande 48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Värdekedja



Upströms

De produkter och tjänster som behövs för att värma upp, underhålla och utveckla Willhems fastighetsbestånd produceras uppströms. Det rör både byggrelaterade tjänster och material; underhållstjänster som städning och trädgårdsskötsel; värme, vatten och el; samt olika typer av typer av specialisttjänster så som finans- och andra konsulttjänster.

Väsentliga frågor

- Klimatförändringar
- Energi
- Vatten
- Biologisk mångfald
- Resursanvändning & cirkulär ekonomi
- Arbetare i värdekedjan
- Ansvarsfullt företagande

Egen verksamhet

I Willhems egen verksamhet ingår uthyrning av lägenheter med tillhörande administration och kundservice; planering av underhåll, utveckling och nybyggnation av hyresfastigheter; samt planering av förvärv och försäljning. Vissa mindre underhållsarbeten görs med interna resurser. Flera av Willhems fastigheter är utrustade med solceller, vilket gör att Willhem har viss egen elproduktion.

- Klimatförändringar
- Energi
- Biologisk mångfald
- Medarbetare
- Ansvarsfullt företagande

Nedströms

Nedströms finns Willhems kunder med sin förbrukning av vatten, el och värme; generering av avfall; och resande. Här finns även hantering av avfall efter renoveringar och rivningar. Willhems fastigheter ligger i eller utgör i sig själva bostadsområden som Willhem arbetar aktivt för att utveckla.

- Klimatförändringar
- Energi
- Vatten
- Resursanvändning & cirkulär ekonomi
- Områdesutveckling
- Ansvarsfullt företagande

Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

> Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Väsentlighetsanalys

På följande sidor presenteras Willhems väsentliga frågor. Väsentlighetsanalysen har gjorts i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) med inspiration från EU:s standarder för hållbarhetsrapportering (ESRS).

Willhem har uppdaterat sin väsentlighetsanalys enligt GRI Standards, med inspiration från ESRS-ramverket. De båda metodikerna överlappar varandra i påverkansperspektivet som båda utgår från ett inifrån- och-ut-perspektiv. ESRS-ramverket kompletterar detta med ett utifrån- och-in-perspektiv, det vill säga de finansiella risker och möjligheter som kommer av bolagets påverkan och beroenden. Läs mer om metod för väsentlighetsanalysen på sidan 28.

Willhem identifierar fortsatt utsläpp, klimatförändringar, energi, avfall och vatten som väsentliga frågor inom miljöområdet. Vidare ser Willhem en ökad väsentlighet för biologisk mångfald och material och rapporterar därför enligt dessa två nya standarder från och med 2025.

Willhem har gått över till de nya standarderna för klimatförändring (2025) och energi (2025), för att tydligare inkludera klimatförändringsperspektivet i rapporteringen utöver tidigare energi och utsläpprapportering.

Kopplat till avsnittet Socialt har inga förändringar identifierats avseende GRI-rapporteringen. Däremot har Willhem uppdaterat benämningar och gruppering av befintliga väsentliga frågor för att bättre passa Willhems organisation och göra informationen mer lättillgänglig för Willhems intressenter.

Avsnittet Ansvarsfullt företagande är oförändrat mot föregående års rapportering.

På kommande sidor presenteras en översikt över verksamhetens mest väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till Willhems hållbarhetsfrågor. Tabellen sammanfattar varje väsentligt ämne, var i värdekedjan respektive påverkan, risk eller möjlighet uppstår, inom vilken tidshorisont påverkan är bedömd och förväntas inträffa samt en kort beskrivning av ämnet och dess definition. Syftet är att ge en transparent och lättöverskådlig bild av de mest väsentliga frågorna för vårt hållbarhetsarbete och vår hållbarhetsstyrning framåt.

Följande hållbarhetsfrågor bedömdes som väsentliga i analysen

Miljö

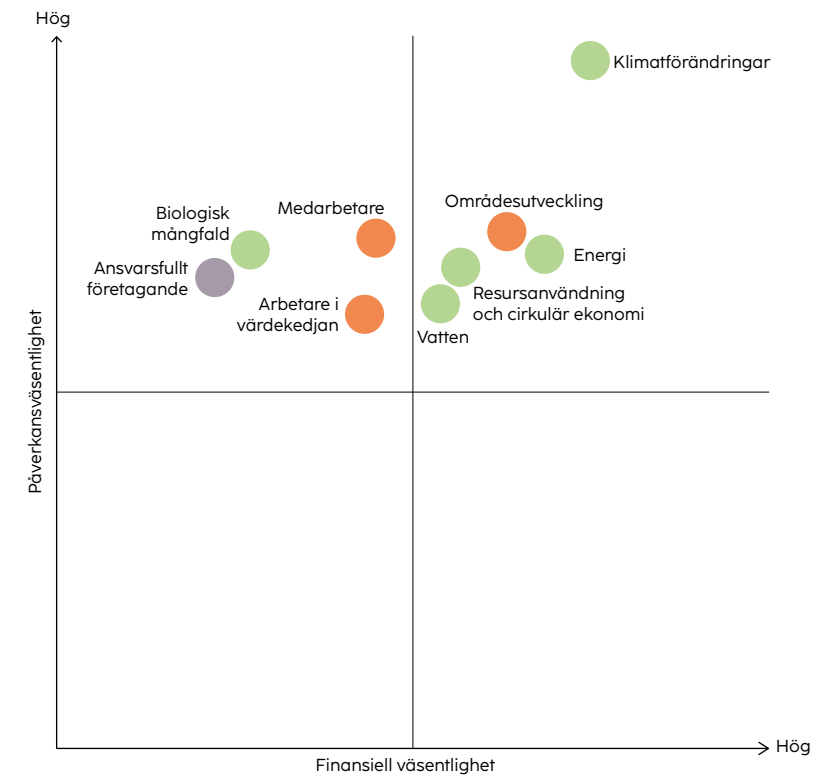
- Klimatförändringar
 - Anpassning till klimatförändringar
 - Begränsning av klimatförändringar
- Energi
 - Vattenuttag
- Biologisk mångfald
 - Markanvändning
 - Inköp av byggmaterial
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
 - Resursinflöden/material
 - Avfall

Socialt

- Medarbetare
 - Hälsa och säkerhet
 - Kompetensutveckling
 - Mångfald, likabehandling och icke-diskriminering
- Arbetare i värdekedjan
 - Trygg anställning
 - Hälsa och säkerhet
- Områdesutveckling
 - Trygga hyresgäster
 - Engagemang i lokalsamhället

Ansvarsfullt företagande

- Ansvarsfullt företagande
 - Leverantörsrevision
 - Antikorruption





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

> Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Utfall av väsentlighetsanalys*

Område	Delområde	Utfall	Värdekedja	Tidshorisont	Beskrivning
Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Potentiell negativ påverkan		● ● ○	Uppströms kan det uppstå störningar i Willhems försörjningskedja till följd av otillräckliga klimatanpassningar. Detta hanteras bland annat genom att ha flera olika leverantörer. Vid byggnation tas hänsyn till klimatförändringarnas effekter i val av plats och utformning. Nedströms kan Willhems fastigheter påverkas av klimatförändringar, exempelvis genom störningar i boendemiljön. Willhem har utfört bedömningar av utsatthet samt fördjupade sårbarhetsanalyser på fastighetsbeståndet.
	Anpassning till klimatförändringar	Risk		● ● ○	Anpassning till klimatförändringarna kan få en rad finansiella konsekvenser. Klimatanpassningar kan leda till högre kostnader för byggnation av nya och anpassningar av existerande fastigheter. Extremväder kan både skapa störningar i försörjningsledet och skada fastigheter. Byggnader utan nödvändiga anpassningar kan vara svårare att belåna och beläggas med högre försäkringspremier.
	Begränsning av klimatförändringar/Växthusgasutsläpp Scope 1, 2, 3	Faktisk negativ påverkan		● ○ ○	Växthusgasutsläppen i Willhems värdekedja är betydande. De hör till väsentligen från material som används för byggnation och renovering; energin för att värma upp och ventilera fastigheter; samt från kundernas elförbrukning, avfall och bilkörning. Willhem har tagit fram en klimafärdplan för att nå klimatmålen som bolaget har satt.
	Begränsning av klimatförändringar/Växthusgasutsläpp Scope 3	Risk		● ● ○	Skärpta klimatkrav och regleringar kan leda till högre byggkostnader och ett ökat investeringsbehov. Samtidigt behöver byggindustrin också ställa om, vilket utgör en risk då en misslyckad eller fördröjd omställning kan leda till att Willhem inte når sina klimatmål.
Energi	Energi	Faktisk negativ påverkan		● ○ ○	Willhems fastigheter använder energi. Bolaget arbetar sedan länge med att energieffektivisera fastigheterna.
	Energipriser	Risk		● ○ ○	Ökade energi priser påverkar resultatet negativt.
Vatten	Vattenanvändning	Faktisk negativ påverkan		● ○ ○	Uppströms använder byggmaterialindustrin stora mängder vatten, men Willhems största påverkan utgörs av kundernas vattenanvändning. Även om Willhems fastigheter inte är belägna i vattenstressade områden, så arbetar bolaget aktivt med att minska användningen.
Biologisk mångfald	Förändrad markanvändning, inköp av byggmaterial	Potentiell negativ påverkan		● ● ○	Willhem påverkar biologisk mångfald främst genom inköp av byggmaterial och markanvändning. Materialindustrin och sektorer uppströms, såsom gruv- och skogsbruk, har stor påverkan på ekosystem och biologisk mångfald, och våra inköp bidrar indirekt till denna påverkan. Vi är också beroende av fungerande ekosystemtjänster, vilket gör det viktigt att förstå och minska vår påverkan på naturen vid markanvändning.

Betydelse

Värdekedja



Tidshorisonter



*Väsentlighetsanalysen är gjord i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) med inspiration från EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering för företag (ESRS). Därav förekommer risker i kolumnen "Utfall" utöver påverkan. Se sid 28 för mer information avseende metod för utförd väsentlighetsanalys.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

> Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Utfall av väsentlighetsanalys, forts

Område	Delområde	Utfall	Värdekedja	Tidshorisont	Beskrivning
Resursanvändning & cirkulär ekonomi	Resursanvändning/material	Faktisk negativ påverkan		● ○ ○	Willhem använder byggmaterial vid byggnation och renovering. För att minska användningen av primärresurser har Willhem satt ett långsiktigt mål om ökad andel sekundärt material i alla projekt, som ett bidrag till arbetet med att nå klimatmålen.
	Byggavfall	Faktisk negativ påverkan		● ○ ○	Avfall som uppstår vid byggnationer och renoveringar uppströms. För det avfall som uppstår vid byggnation arbetar Willhem för att öka andelen som återanvänds och återvinns.
	Hyresgästernas restavfall	Faktisk negativ påverkan		● ○ ○	För närvarande utgör drygt 70 procent av hyresgästernas avfall av restavfall. Willhem arbetar för att öka återvinningsgraden, bland annat genom anpassningar av sop- och återvinningsrum.
Medarbetare	Arbetsvillkor/Hälsa & säkerhet	Faktisk negativ påverkan		● ○ ○	Willhem har en nollvision för arbetsplatsolyckor. Trots detta kan olyckor inträffa, exempelvis vid hantering av verktyg. Personal som arbetar i kontakt med hyresgäster kan också utsättas för säkerhetsrisker, exempelvis hot eller hantering av farliga föremål. Willhem hanterar dessa frågor med hög prioritet och har investerat i säkerhetsåtgärder, inklusive utbildning och rutiner för att förebygga och hantera incidenter.
	Likabehandling och lika möjligheter för alla/Utbildning	Faktisk positiv påverkan		● ○ ○	Willhem arbetar strukturerat med internutbildning och erbjuder via det interna forumet Willhem Akademin ett brett utbud av utbildningar.
Arbetare i värdekedjan	Arbetsvillkor/Osäkra arbetsvillkor	Potentiell negativ påverkan		● ● ○	I både bygg- och städbranschen kan det förekomma osäkra arbetsvillkor hos mindre seriösa aktörer. Willhem anlitar bara entreprenörer med svenskgregerade bolag och kräver att det ska finnas en arbetsmiljöpolicy och att lagar och regler efterlevs. Willhem förväntar sig också att samma krav ställs på underleverantörer. Bolaget saknar dock insyn i arbetsvillkoren för underleverantörer flera led bort.
	Arbetsvillkor/Hälsa & säkerhet	Faktisk negativ påverkan		● ○ ○	Byggindustrin har en hög frekvens av arbetsplatsolyckor och Willhem har informerats om att skador har förekommit på byggarbetsplatser där bolaget har varit beställare.

Betydelser

Värdekedja



Tidshorisonter





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

> Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Utfall av väsentlighetsanalys, forts

Område	Delområde	Utfall	Värdekedja	Tidshorisont	Beskrivning
Områdes-utveckling	Trygga bostadsområden	Faktisk negativ påverkan		● ○ ○	Trygghet för hyresgäster är en prioritet för Willhem, och vi arbetar aktivt för att stärka säkerheten i och runt våra fastigheter. Åtgärder omfattar både förebyggande insatser och rutiner för att hantera incidenter, med målet att skapa säkra och trivsamma boendemiljöer för alla hyresgäster, i linje med rådande samhällsutveckling och ökade krav på trygghetsåtgärder.
	Möjliggöra framtidstro	Faktisk positiv påverkan		● ○ ○	Willhem är en aktiv del i lokalsamhället där bolagets fastigheter finns och bidrar på olika sätt till en positiv utveckling. En viktig del är att bidra till framtidstro i Willhems bostadsområden genom att bland annat erbjuda sommarjobb, praktikplatser och erbjuda studiebesök hos Willhem.
	Möjliggöra gemenskap	Faktisk positiv påverkan		● ○ ○	Willhem arbetar aktivt för att skapa gemenskap över generationsgränser genom att uppmuntra till aktiviteter som bidrar till hälsa, trygghet och trivsel. Det handlar bland annat om att stötta gårdsaktiviteter och prioritera gemensamma ytor.
Ansvarsfullt företagande	Antikorruption / Leverantörsrevision	Potentiell negativ påverkan		● ○ ○	Mutor och korruption kan förekomma uppströms, exempelvis inom bygg- och städsektorerna. I Willhems verksamhet finns även en identifierad korruptionsrisk i uthyrningsprocessen och inköpsprocessen. Willhem har nolltolerans mot mutor och korruption och alla anställda genomgår regelbunden utbildning i ämnet. Företagets beslut- och attestordning ställer krav på två personer vid attest och andra interna kontroller såsom deklaration för jäv, intressekonflikt och bisyssla bidrar till att förebygga och upptäcka eventuella oegentligheter.

Betydelse

Värdekedja



Tidshorisonter





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

> Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Metod

Metoden för genomförandet av väsentlighetsanalysen följde tre steg. Till grund för bedömningarna låg interna dokument; intervjuer med externa och interna intressenter; workshops med interna intressenter; dokument från nationella och internationella expertorgan så som Upphandlingsmyndigheten, European Environmental Agency, EU-kommissionen, OECD, Världsbanken, IFRS, EPRA, med flera; och forskningsartiklar.

Det första steget var att ta fram en bruttolista på ämnen. Den togs fram genom en genomgång av GRI-standardernas ämnesområden samt med beaktande av bolagets verksamhet, affärsmodell, värdekedja samt den förväntade tidshorisonten för varje utfall. Bedömningen av väsentlighet gjordes i enlighet med GRI 3. Resultatet blev en uppdaterad lista med ämnen som utvärderades i steg två.

Det andra steget var att utvärdera ämnena efter påverkansväsentlighet och finansiell väsentlighet.

För påverkan analyserades varje väsentligt ämne för sig i enlighet med GRI 3. För att bedöma påverkan bedömdes allvarlighetsgrad – som i sin tur byggde på bedömningar av skala, omfattning och återställbarhet (för positiv påverkan utgår återställbarhet) – och sannolikhet. Sannolikhet bedömdes på en skala där faktisk påverkan är 100 procent.

Skala, omfattning och återställbarhet bedömdes på en skala från 1 till 5. För skala var 5 absolut och 1 minimal, för omfattning var 5 global/total och 1 begränsad, och för återställbarhet var 5 oåterställbar och 1 relativt enkel/kortsiktig. Den högsta poängen i de tre kategorierna (två för positiv påverkan) multiplicerades sedan med sannolikheten för att få fram en poäng. Tröskelvärdet vid bedömningen var att 3 och över bedömdes som väsentligt.

För finansiell väsentlighet identifierades risker och möjligheter för respektive väsentligt ämne med inspiration från ESRS. Först bedömdes omfattningen på den finansiella påverkan på en skala från 1 till 5. Fem var kritisk, vilket innebar en finansiell effekt på minst 500 Mkr, en allvarlig störning i verksamheten, eller regulatoriska förbud eller ryktesförsämringar som hotar bolagets framtid. Ett var obetydande, vilket innebar en mycket lägre monetär effekt och ingen märkbar effekt på Willhems anseende. Detta multiplicerades sedan med sannolikheten där tre och över bedömdes som väsentligt.

Det tredje steget var, att utifrån resultatet från steg två, bedöma relevansen i den information som redovisningskraven efterfrågar i syfte att få fram en lista med kvalitativa och kvantitativa rapporteringspunkter för kommande rapportering.





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

> Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Intressentdialog

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

organisationens främsta intressenter för att få fördjupa förståelsen för vilka negativa konsekvenser de anser att Willhem har, samt vilka områden de anser att Willhem bör prioritera. Denna dialog ger värdefull input till organisationens arbete med väsentlighetsanalysen, utveckling av styrning

och riktlinjer som policydokument samt strategiska val. I väsentlighetsanalysen togs inspel från intressenterna i beaktande i genomgången av interna dokument och genom intervjuer. Nedan följer en lista över de primära intressenterna, kontaktytor mot dessa och viktiga händelser.

Intressenter	Väsentliga frågor	Kontaktytor	Viktiga händelser 2025	Fokus 2026
Kunder	<ul style="list-style-type: none"> God service och kommunikation Tillgång till sunda och funktionella bostäder Attraktiva och trygga bostadsområden Möjlighet att kunna leva hållbart Ansvarsfullt agerande 	<ul style="list-style-type: none"> Hemsida Kundundersökningar Bomöten Kundsupport (telefon och chatt) Nyhetsbrev Trapphusinformation 	<ul style="list-style-type: none"> Serviceindex 76,2 (79,9) Utbildning av personal i nya rutiner Utveckling av arbetssätt i kundnära processer 	<ul style="list-style-type: none"> Alla kunder ska uppleva god service Säljdrivande uthyrning Trygga bostadsområden
Ägare	<ul style="list-style-type: none"> God och stabil avkastning Låg risk Minskade utsläpp av växthusgaser Ansvarsfullt agerande 	<ul style="list-style-type: none"> Årsstämma Styrelsemöten Direktkontakt Finansiell rapportering 	<ul style="list-style-type: none"> Fokus på effektiv förvaltning och drift Arbete enligt klimatfärdplan Riksdagen beslutade om avveckling av AP1 Willhem ägs från 1/1-26 av AP3 och AP4 	<ul style="list-style-type: none"> God totalavkastning Fortsatt arbete enligt klimatfärdplan
Långgivare	<ul style="list-style-type: none"> God och stabil avkastning Låg risk Hög kreditrating Grön finansiering Miljöcertifieringar 	<ul style="list-style-type: none"> Direktkontakt Finansiell rapportering 	<ul style="list-style-type: none"> Bekräftad rating A- hos Standard & Poor's 	<ul style="list-style-type: none"> Bibehålla god relation med kapitalmarknaden Bevaka EU Taxonomi och grön finansiering
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> Stark företagskultur och nätverkande Gott ledarskap Kompetensutveckling God arbetsmiljö 	<ul style="list-style-type: none"> Medarbetarsamtal Avdelningsmöten Medarbetarundersökningar Arbetsmiljöråd Willhem Akademin 	<ul style="list-style-type: none"> Ledarforum, omtag Willhemakademin Arbetsmiljö-, trygghet- och säkerhetsarbetet Digitalisering av Performance processen samt arbetsmiljörapportering (IA) 	<ul style="list-style-type: none"> Kultur och värdegrund Ledarskap Kompetensutveckling Employer branding
Lokalsamhälle	<ul style="list-style-type: none"> Aktiv part i lokalsamhället Sunda och funktionella bostäder Attraktiva boendemiljöer Ansvarsfullt agerande 	<ul style="list-style-type: none"> Samverkansprojekt Nätverksträffar Möten med kommuner 	<ul style="list-style-type: none"> Arbete och deltagande i samverkan Andersberg ej längre klassat som utsatt område 	<ul style="list-style-type: none"> Förvaltning utsatta områden Genomförande ny strategi för social hållbarhet
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> Starkt och professionellt partnerskap Ansvarsfullt agerande Livscykelperspektiv och cirkularitet Arbetsvillkor och mänskliga rättigheter 	<ul style="list-style-type: none"> Upphandlingar Löpande avstämningar 	<ul style="list-style-type: none"> Implementering av nytt affärssystem där vi fokuserat på att ta fram en förbättrad beställningsprocess 	<ul style="list-style-type: none"> Fortsatt arbete med beställningsprocessen



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

> Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Styrning

Policyer och styrning

Willhem har olika policyer, riktlinjer och uppförandekoder för att vägleda arbetet. Samtliga styrdokument finns tillgängliga på Willhems intranät och flera finns tillgängliga på Willhems hemsida. Samtliga dokument ses över på årlig basis av antingen styrelse eller vd.

Enligt Willhems policy för hållbar utveckling ska bolaget arbeta för att bidra till att FN:s globala mål för hållbar utveckling nås, med särskilt fokus på sju av de sjutton målen.

Grunden för uppförandekoderna är principerna i FN:s Global Compact och Willhems egna värderingar som bäst beskrivs i medarbetarpolicy. Uppförandekoden för medarbetare fungerar som en daglig vägledning, både i det interna arbetet och i externa kontakter med kunder, leverantörer och andra intressenter. Koden hänvisar även till 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 antikorruption.

Policyer och riktlinjer (urval)

- Policy för hållbar utveckling
- Uthyrningspolicy
- 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
- Besluts- och attestordning
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för leverantörer och entreprenörer

Styrelsens roll och ansvar

Styrelsen fastställer den strategiska inriktningen för Willhems hållbarhetsarbete genom att besluta om affärsplanen för kommande år. Affärsplanen innehåller ett antal strategier, däribland hållbarhetsstrategin. Styrelsen ser också över och fastställer årligen de policyer som styr verksamheten.

Hållbarhetsarbetet följs löpande upp av styrelsen, genom regelbunden redovisning av mål, strategier och resultat. Bolagets compliance manager rapporterar regelbundet till styrelsen och deltar en gång om året på ett styrelsemöte för att bland annat gå igenom verksamhetens

övergripande riskanalys, efterlevnadsfrågor såsom visuellblåsar-anmälningar och särskilda händelser, samt åtgärder och aktiviteter inom compliance-området.

Styrelsen följer årligen upp resultatet av hållbarhetsarbetet genom års- och hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen granskas av Willhems revisorer.

Ledningens roll och operativa ansvar

Vd har ansvaret för att säkerställa efterlevnaden av policyer och riktlinjer i det dagliga arbetet. Vd 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 det yttersta ansvaret för hållbarhetsfrågorna inom koncernen, kompletterat av Willhems hållbarhetschef 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.

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. De riskanalyser som genomförs årligen inkluderar hållbarhetsaspekter. Läs mer om Willhems riskhantering på sidorna 17-20.

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 2025 fortsatt arbeta med förberedelser inför CSRD. Detta arbete tog en ny vändning under året då Omnibus-paketet sköt upp införandet av de nya redovisningsstandarderna för Willhem med två år. Oavsett hur rapporteringskravet utvecklas har arbetet med att se över hållbarhetsmål och strategier förblivit en prioritet.

Om rapporten

Detta är Willhems 13:e hållbarhetsredovisning. Den publicerades den 13 april 2026 och beskriver koncernens hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2025. Rapporteringen har samma omfattning som den finansiella rapporteringen, det vill säga den omfattar hela bolaget och dess helägda dotterbolag. Föregående redovisning publicerades den 10 april 2025. Läs mer om Willhems uppdaterade väsentlighetsanalys och förändringar i rapporteringen på sidan 24. Inga större förändringar har skett under året gällande Willhems värdekedja eller affärsrelationer.

Redovisningen är framtagen i enlighet med GRI Standards 2021 och Årsredovisningslagen, Kapitel 6 enligt den äldre lydelsen som gällde före 1 juli 2024.

Hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av oberoende part, som i detta fall är PwC.

Den lagstadgade hållbarhetsredovisningen lämnas av styrelsen och återfinns på sidorna 8–49.

Följande områden beskrivs enligt nedan:

Område	Sidor
Affärsmodell och strategi.....	10
Miljö.....	11, 15, 31-41
Sociala frågor och mänskliga rättigheter	13, 15, 42-47
Ansvarfullt företagande.....	30, 48-49
Hållbarhetsrisker.....	17-20, 25-27, 30, 32-33
GRI-index.....	109-112



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
> E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

E Miljö

Väsentliga frågor	Övergripande mål	Mätbara mål	Deadline
Klimatförändringar			
Anpassning till klimatförändringar	Klimatanpassad verksamhet	100 procent klimatriskinventerat fastighetsbestånd	2026
Klimatbegränsningar	Minska klimatpåverkan i linje med 1,5-gradersmålet	Halverad klimatpåverkan ¹	2035
Energi			
Energi	Minska energianvändningen	72 kWh/kvm Atemp	2030
Vatten			
Vattenuttag	Minska vattenanvändningen	Hyresgästernas vattenanvändning ska minska med 10 procent (m ³ /kvm)*	2030
Biologisk mångfald			
Inköp av byggmaterial	Minska påverkan på biologisk mångfald från inköp av byggmaterial	Öka kunskap och utveckla metoder för att kartlägga påverkan på biologisk mångfald vid inköp av byggmaterial	2026
Markanvändning	Stärka hänsynen till biologisk mångfald i markanvändning och förvaltning	Utveckla riktlinjer och arbetssätt som tydliggör hur biologisk mångfald ska beaktas i markanvändning och förvaltning av befintliga miljöer	2026
Resursanvändning och cirkulär ekonomi			
Resursinflöden	Öka cirkulär materialanvändning	Nyproduktion: minst 20 procent sekundärt material används	2035
		Renoveringar: minst 10 procent sekundärt material används	2035
Avfall	Öka andelen återanvänt och återvunnet byggavfall	Minst 90 procent av icke-farligt avfall som genereras vid byggnation ska förberedas för återanvändning eller återvinning	2030
	Minska restavfall	Hyresgästernas restavfall ska minska med 20 procent (kg/kvm)*	2030

¹Målen avseende klimatpåverkan, vattenanvändning och hyresgästernas restavfall har basår 2023.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
> E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Klimatförändringar

Klimatförändringarna påverkar Willhem, bland annat genom ökade risker för extremväder, samtidigt som verksamheten har en stor klimatpåverkan. Willhem bedriver ett systematiskt arbete för att hantera klimatrelaterade frågor och har integrerat styrningen i sin bolagsstyrningsmodell.

Anpassning till klimatförändringar

- *GRI 102-2 Plan för Anpassning till klimatförändringar*

Klimatförändringarna innebär både risker och möjligheter för Willhems verksamhet längs hela värdekedjan och påverkar samtidigt människor, samhällen och miljö. Förändrade klimatförhållanden kan påverka fastigheters funktion och värde, hyresgästers boendemiljö och trygghet samt bidra till ökad belastning på ekosystem och naturresurser. Mot denna bakgrund arbetar Willhem systematiskt med att identifiera, analysera och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter ur ett verksamhets-, miljö- och samhällsperspektiv.

Översyn och implementering av identifierade klimatanpassningsåtgärder sker inom ramen för bolagets ordinarie styrning och riskhantering. Varje åtgärd har tilldelats en eller flera ansvariga funktioner inom organisationen som bär det övergripande ansvaret för planering, genomförande och uppföljning.

Arbetet sker enligt Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD:s) rekommendationer. Som stöd i arbetet har Willhem utgått från tre scenarier: ett med låga utsläpp (RCP 2,6), ett sannolikt omställningsscenario (RCP 4,5), och ett med höga utsläpp (RCP 8,5).

Scenario RCP 2,6 – Parisavtalet uppnås

I det här scenariot genomförs en klimatomställning framgångsrikt och temperaturökningen begränsas till 1,5-2 grader. För Willhem riskerar det att föra med sig ökade kostnader för att minska utsläppen och att äldre byggnader kan bli obsoleta. När krav ställs på nettonollutsläpp i hela värdekedjan kan det också leda till bolaget behöver göra ett omtag på sin affärsmodell. Samtidigt kommer hållbarhetsarbete värderas högre, vilket ökar Willhems attraktionskraft hos kunder och investerare, och bedöms bidra till lägre finansierings- och försäkringskostnader.

Scenario RCP 4,5 – Sannolikt omställningsscenario

Klimatomställningen genomförs till viss del i det här scenariot och uppvärmningen begränsas till mellan 2-3 grader. Fler klimatanpassningar genomförs. För Willhem väntas ökade kostnader för klimatanpassningar och för reparationer och underhåll. Mot det vägs lägre driftkostnader till

följd av energieffektiviseringar. Utvecklingen för försäkrings- och finansieringskostnader är svårbedömd. Ett väl utvecklat hållbarhetsarbete och tidiga anpassningsåtgärder har identifierats som möjligheter för Willhem att stärka bolagets varumärke och långsiktiga konkurrenskraft.

RCP 8,5 – "Business-as-usual"

Ingen nämnvärd klimatomställning görs i detta scenario vilket för med sig stigande havsnivåer och mer extremt väder. För Willhem innebär det ökade kostnader för hantering av klimatrelaterade skador från extremväder och översvämningar samtidigt som försäkringskostnaderna ökar. Samtidigt kan Sverige som land bli mer attraktivt på grund av ett jämförelsevis svalt klimat och god tillgång på vatten.

Resultat och integrering i verksamheten

I rutan till höger redovisas ett urval av övergripande identifierade risker och möjligheter. Utfallet från den fördjupade klimatriskanalysen används sedan som ingångsvärde till bolagets övergripande riskanalys, se sid 17-20.

Klimatriskinventering av fastighetsbeståndet

Särskild vikt läggs vid hur klimatrelaterade risker kan komma att påverka Willhems fastighetsbestånd. Utöver riskanalys enligt TCFD:s rekommendationer arbetar Willhem därför med klimatriskinventering av fastighetsbeståndet i enlighet med Fastighetsägarnas rekommendation avseende EU-Taxonomin kriterier för klimatscenarier och klimatrisker.

Klimatriskinventeringen genomförs i tre steg och inkluderar sårbarhetsanalyser av utsatta fastigheter samt identifiering av förebyggande åtgärder. De totala kostnaderna för klimatanpassning är inte fastställda utan uppdateras löpande i takt med att åtgärder identifieras.

Steg 1. Bedömning av utsatthet

Willhem kartlade under 2024 utsattheten för fastighetsportföljen i enlighet med Fastighetsägarnas rekommendation avseende EU-Taxonomin

MÅL

Klimatanpassning
100% klimatriskinventerat fastighetsbestånd 2026

Utfall

84%



Risker, möjligheter och potentiell finansiell påverkan (urval)

Risker

- Fysiska klimatrisker till följd av klimatförändringar
- Ny lagstiftning kan innebära ökade kostnader för omställning
- Äldre byggnader kan bli obsoleta
- Minskad tillgång till material

Möjligheter

- Minskat energibehov genom energieffektivisering
- Finansieringsmöjligheter genom grön finansiering
- Ökad efterfrågan på hållbara fastigheter
- Hållbarhetsarbetet stärker den långsiktiga konkurrenskraften

Potentiell finansiell påverkan

- Investeringar i klimatomställningen
- Lägre driftkostnader genom energieffektivisering
- Kostnader för klimatanpassning
- Försäkrings- och finansieringskostnader



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
> E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

kriterier för klimatscenarier och klimatrisker. Bedömning av utsatthet sker utifrån RCP 4,5 och RCP 8,5 och omfattar bland annat klimatrelaterade risker som skyfall, skred och värmeböljor. Utsatthet bedöms löpande vid nyproduktion och förvärv.

Steg 2. Fördjupade sårbarhetsanalyser

Under 2025 har arbetet fortsatt med fokus på de byggnader som bedömdes ha hög utsatthet för klimatrisker. Genom platsbesök, tekniska analyser och dialog med driftorganisationen har sårbarheten i dessa fastigheter analyserats mer i detalj - med särskilt fokus på:

- Byggnadens tekniska motståndskraft (t.ex. dagvattenhantering, fasadmateriell, ventilationssystem)
- Kritiska funktioner och utrymmen (t.ex. elcentraler, källare, skyddsrum)

Resultatet ligger till grund för prioritering av förebyggande åtgärder i kommande underhålls- och investeringsplaner.

Steg 3. Förebyggande åtgärder

Syftet med detta steg är att säkerställa att varje fastighet har en långsiktig och kostnadseffektiv plan för att stärka motståndskraften mot klimatrelaterade risker.

Åtgärder kan vara både fysiska, som förstärkning av byggnadsdelar, och icke-fysiska, som förändrade rutiner eller bevakning av potentiella risker. Bedömd riskreduktion ställs i relation till kostnaden för åtgärden.

Genomförandet av åtgärderna kan ha en viss effekt på människor och miljö, men väntas å andra sidan bidra till ökad trygghet för hyresgäster och lokalsamhällen. Åtgärderna kan även beakta biologisk mångfald, exempelvis vid dagvattenlösningar.

Mål och utfall

Willhem har som mål att 100 procent av beståndet ska vara inventerat för klimatrisker senast 2026. Det innebär att utsattheten för klimatrisker ska bedömas för alla fastigheter (steg 1); fastigheter som bedöms som högt utsatta ska genomgå en sårbarhetsanalys (steg 2); och för fastigheter som där bedöms ha en hög sårbarhet ska en åtgärdsplan tas fram (steg 3).

Hittills har utsatthetsbedömningar (steg 1) gjorts för hela beståndet och fördjupade sårbarhetsanalyser (steg 2) har genomförts för fastigheter med hög utsatthet. Nästa steg (steg 3) är att under 2026 ta fram och integrera åtgärdsplaner i beståndsplanningen för fastigheter med hög sårbarhet samt att därefter följa upp och uppdatera åtgärderna löpande, för att på så vis kontinuerligt minska sårbarheten.

Begränsning av klimattförändringar

- GRI 102-1 Klimatomställningsplan
- GRI 102-4 Mål och framsteg kring minskning av växthusgasutsläpp
- GRI 102-5-7 Växthusgasutsläpp scope 1-3
- GRI 102-8 Intensitet avseende växthusgasutsläpp

En av Willhems mest väsentliga hållbarhetsfrågor är att minska klimatavtrycket. För att uppnå detta arbetar Willhem mot uppsatta klimatomställningsmål som fångar in klimatavtrycket i hela värdekedjan. Arbetet sker genom Willhems klimattförändringsplan som omfattar prioriterade åtgärder för energi, byggnation och hyresgästers klimattförändring. Till grund för planen ligger bolagets Policy för hållbar utveckling som slår fast att Willhem ska minimera sin miljöpåverkan, begränsa utsläpp och bidra till Parisavtalet. Uppföljning sker årligen enligt relevanta nyckeltal och regelverk.

Uppdatering av klimattförändringsmål

Tidigare hade Willhem mål på driftenergi och drivmedel (scope 1 och scope 2) med basår 2018. Där har utsläppen minskat med 29 % till 2023.

Under 2025 har Willhem antagit och fått nya godkända vetenskapliga klimattförändringsmål för hela värdekedjan enligt Science Based Targets initiatives (SBTi) där mållåret är 2035 och basåret 2023. Willhem kompletterar även med två egna mål för hyresgästernas klimattförändring.

På nedbruten nivå innebär de nya målen en minskning av de årliga växthusgasutsläppen med:

SBTi-mål:

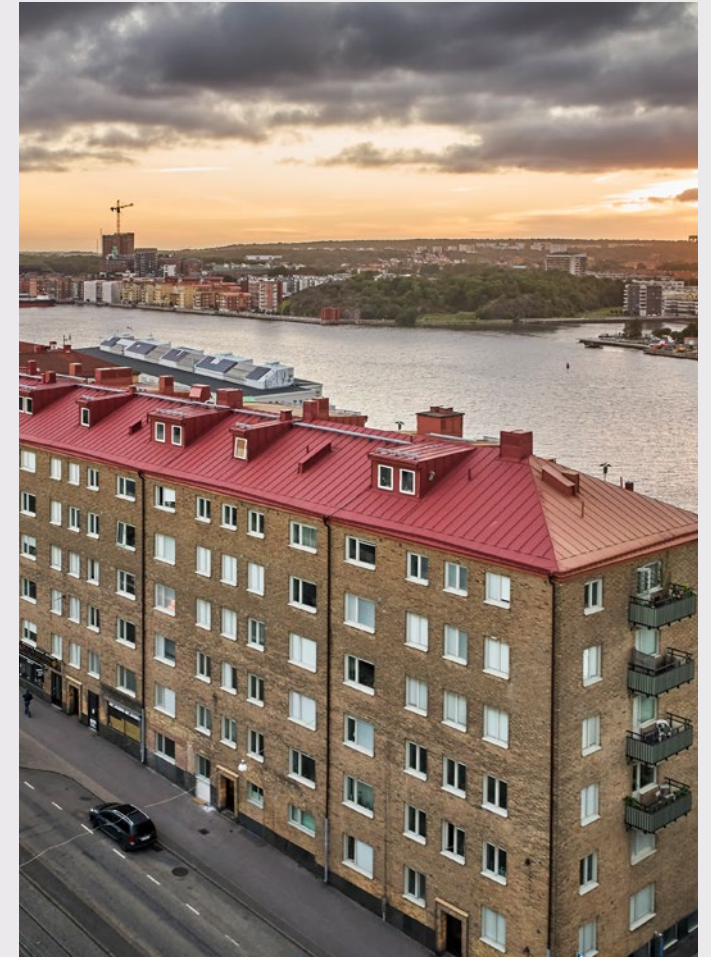
- Energi (scope 1 och 2) inklusive hushållsel (scope 3.13): -74,1% kg CO₂e/kvm Atemp* (Platsbaserade)
- Nyproduktion (scope 3.2): -68,1% CO₂e/kvm BTA
- Renovering/ombyggnation (scope 3.1): -38,0%

Kompletterande mål:

- Förbränning av hyresgästernas restavfall (scope 3.13): -38,0%
- Hyresgästernas bilkörning (scope 3.13): -38,0%

Sammantaget innebär målen ett halverat klimatavtryck till 2035 jämfört med 2023 över hela värdekedjan. Målen är utformade i linje med 1,5-gradersmålet och bidrar till både Sveriges klimattförändringsmål och det globala nettonollmålet 2050.

* Exklusive biogena utsläpp



MÅL

Begränsa klimattförändringar
Halverad klimattförändring till 2035

Utfall

-18%
jämfört med basår 2023



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
> E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Klimatfärdplan

I samband med uppdateringen av klimatmålen har Willhem även sett över och reviderat sin klimatfärdplan.

Den uppdaterade klimatfärdplanen omfattar tolv nyckelåtgärder som är fördelade på tre områden: driftenergi och resor; byggnation och inköp; samt hyresgästers klimatpåverkan. Varje nyckelåtgärd har tilldelats en eller flera ansvariga funktioner inom bolaget som bär det yttersta ansvaret för implementeringen av åtgärden.

Inom samtliga områden bedöms utsläppen minska till följd av konkreta åtgärder som Willhem genomför. Samtidigt finns ett beroende av att framsteg görs inom andra branscher, såsom bygg- och energisektorn, för att målen ska nås. En stor del av Willhems totala klimatavtryck kommer också från hyresgästerna, där Willhems rådighet är relativt låg.

Klimatfärdplanen ska följa principerna för rättvis omställning och beakta sociala och ekonomiska aspekter för hyresgäster och medarbetare. Åtgärderna i planen ska genomföras i dialog med relevanta intressenter, såsom hyresgäster, medarbetare och leverantörer, för att säkerställa att åtgärderna är förankrade och balanserade. Färdplanen kan påverka medarbetare och hyresgäster, exempelvis genom förändringar i arbetsmetoder och renoveringar, och ha indirekt påverkan på biologisk mångfald via inköp av byggmaterial. För mer information om Willhems hantering av påverkan inom dessa områden, se respektive ämne.

För att tillse att branschregelverken stödjer en hållbar utveckling i linje med klimatfärdplanen deltar Willhem aktivt i branschorganisationer som Fastighetsägarnas hållbarhetsråd och Bebo, samt i olika dialoger, exempelvis med Hyresgästföreningen om hållbara hyresförhandlingar.

Målen och klimatfärdplanen har utformats i linje med de klimatrelaterade scenarier och metoder som används inom SBTi och som vilar på internationellt vedertagna klimatvetenskapliga underlag, såsom IPCC-rapporter och analyser från internationella energiorganen (IEA)

Åtgärder

Utsläppen i scope 1 minskas bland annat genom fossilfria transporter och tjänsteresor, där ett konkret exempel är att samtliga Willhems servicefordon ska gå på el. Andra åtgärder är att minska läckage av köldmedier genom utbyte av bristfälliga system.

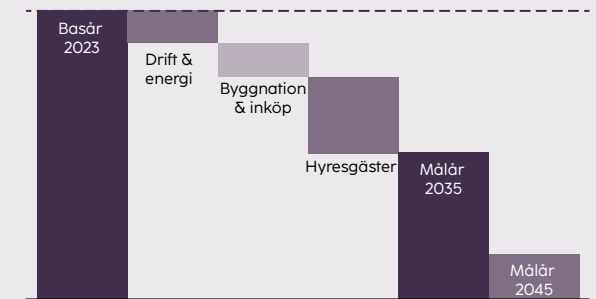
Utsläppen i scope 2 minskas i huvudsak genom att energieffektivisera befintliga fastigheter genom exempelvis ventilationsåtervinning, värmepumpar eller klimatskåtsåtgärder och att säkerställa att nya fastigheter har låga energibehov. Willhems klimatmål är platsbaserade vilket innebär att fokus främst är på att minska CO₂-utsläppen genom minskad förbrukning. Willhem har som kund begränsad påverkan på bränslemixen i fjärrvärmesystem, men kan driva utvecklingen genom dialog, samarbete och uppföljning av leverantörer med hög fossilandel. Bolaget medverkar också i projekt för energiåtervinning, främst genom energimyndighetens nätverk BeBostad. Utöver inköpt energi utvecklas egna energilösningar, exempelvis solceller och lokal värmeproduktion, för att minska fossilberoendet.

Scope 3-utsläppen uppströms avser främst byggnation och inköp. Här ingår bland annat att minska klimatutsläppen från nyproduktion i egen regi genom att ställa krav på klimatgränsvärden i alla projekt och att säkerställa att dessa är realistiska före upphandling genom tidiga beslut och projektering som möjliggör för entreprenören att uppfylla klimatkraven. Ytterligare ett krav för nyproduktion i egen regi är certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Vid renovering/ombyggnation strävar Willhem efter att klimatpåverkan ska vara ett kriterium vid utvärdering av material, samtidigt som ett stort fokus läggs på öka datakvaliteten och förbättra klimatberäkningarna. Bättre data och mer exakta beräkningar möjliggör mer informerade beslut och bättre möjligheter att arbeta med att minska CO₂-avtrycket i projekten.

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. För att minska utsläppen från bilkörning arbetar Willhem med en rad åtgärder där laddstolpar och att underlätta för alternativ till bil utgör grunden.



Klimatfärdplan



I diagrammet presenteras en indikativ uppskattning av nyckelåtgärdernas bedömda klimatnytta per område. Klimatfärdplanen fokuserar primärt på åtgärder fram till 2030 där antaganden och prognoser bedöms som mer exakta. Åtgärder till 2035 kommer ses över och preciseras vid kommande revideringar.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
> E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Direkta och indirekta utsläpp

Växthusgasutsläpp (ton CO ₂ e)	Kategori*	2023	2024	2025
Scope 1				
Energi: Naturgas		0	0	0
Energi: Läckage av köldmedier		59	60	61
Transporter: Tjänstefordon		81	64	56
Summa scope 1		141	124	117
Scope 2				
Energi: Fjärrvärme		11 658	12 277	11 383
Energi: El (platsbaserad)		3 305	3 635	2 377
Energi: El (marknadsbaserad)		10	10	11
Summa scope 2 (platsbaserad)		14 963	15 912	13 760
Summa scope 2 (marknadsbaserad)		11 668	12 287	11 394
Scope 3				
Energi: Indirekta energiutsläpp (platsbaserade)	3	1 980	2 072	1 518
Indirekta energiutsläpp (marknadsbaserade)	3	1 246	1 271	1 124
Transporter: Indirekta utsläpp från tjänstefordon	3	20	12	11
Tjänsteresor	6	39	26	20
Material: Nyproduktion i egen regi	2	3 453	4 223	2 172
Förvärvad nyproduktion	2	2 993	4 771	6 360
Renovering enligt Willhemlyftet	1	2 609	961	559
Övriga investerings- och underhållsprojekt	1	8 287	4 506	6 511
Transport byggnation	4	545	273	354
Kunder: Hushållsel (platsbaserad)	13	5 952	4 798	2 904
Restavfall	13	9 729	11 229	4 079
Bilkörning	13	25 587	24 949	24 563
Summa scope 3 (platsbaserad)		61 193	57 820	49 051
Summa klimatpåverkan (platsbaserad)		76 297	73 856	62 928
Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad)		72 267	69 431	60 168
Utsläppsintensitet (kg CO₂e/kvm Atemp**)				
Växthusgasutsläpp i scope 1–2, marknadsbaserad		4,7	5,2	4,8
Växthusgasutsläpp i scope 1–2, platsbaserad		6,0	6,3	5,5

*Kategori inom scope 3 enligt GHG-protokollet.

**Kvm Atemp per år 2023: 2 532 866, 2024: 2 552 114, 2025: 2 581 312

Utfall 2025

Utsläppen inom scope 1 har minskat jämfört med föregående år, vilket beror på lägre utsläpp från tjänstefordon. Även utsläppen inom scope 2 har minskat, vilket bland annat beror på minskad energiförbrukning. I scope 3 redovisas en minskning jämfört med föregående år, vilket främst beror på lägre utsläpp från hyresgästernas restavfall. En stor del

av minskningen är en effekt av nya riktlinjer från Avfall Sverige avseende omvandling av volymer på avfallskärl till vikt. Även utsläpp kopplat till hyresgästernas hushållsel har minskat, vilket är en följd av minskad elförbrukning samt lägre emissionsfaktor för köpt el.

Klimatberäkningarna har sammanställts av Willhem med stöd av IVL Svenska Miljöinstitutet AB (IVL).

MÅL

Klimatmål SBTi

Energi (scope 1 och 2) inklusive hushållsel (scope 3.13): -74,1 % kg CO₂e/kvm Atemp* (platsbaserade)

*Exklusive biogena utsläpp

Utfall

-23%
jämfört med basår 2023

Klimatmål SBTi

Nyproduktion (scope 3.2): -68,1 % CO₂e/kvm BTA

Utfall

n.a
Inga projekt med byggstart 2025.

Klimatmål SBTi

Renovering/ombyggnation (scope 3.1): -38,0 %

Utfall

-35%
jämfört med basår 2023

Biogena utsläpp (direkta)	2023	2024	2025
Biogena utsläpp från drivmedel till tjänstefordon (ton CO ₂)			
Bensin	1	13	1
Diesel	25	2	2
Summa	26	15	3

Förändrade beräkningar jämfört med föregående år

Utsläppssiffrorna för 2023 och 2024 har justerats i samband med uppdatering av klimatmål. I tidigare rapporter anges total klimatpåverkan (platsbaserad) för 2023 till 71 871 ton CO₂e, fördelat på 81 ton i Scope 1, 14 963 ton i Scope 2 och 56 827 ton i Scope 3. För 2024 var de tidigare siffrorna 70 976 ton CO₂e, fördelat på 64 ton i Scope 1, 15 912 ton i Scope 2 och 55 000 ton i Scope 3. I tidigare rapporter anges total klimatpåverkan (marknadsbaserad) för 2023 till 67 842 ton CO₂e, fördelat på 81 ton i Scope 1, 11 668 ton i Scope 2 och 56 093 i Scope 3. För 2024 var de tidigare siffrorna 66 551 CO₂e, fördelat på 64 ton i Scope 1, 12 287 ton i Scope 2 och 54 199 ton i Scope 3.

Även utsläppsintensiteten för 2023 och 2024 har ändrats. Anledningen är justerad nämnare från BRA till Atemp. Marknadsbaserad utsläppsintensitet uppgick tidigare till 6,0 2023 och 6,6 2024. Platsbaserad utsläppsintensitet uppgick tidigare till 7,7 2023 och 8,1 2024. För fullständig information, se Års- och hållbarhetsrapport 2024.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
> E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Redovisningsprinciper

Generell metod

Redovisningen följer GHG-protokollet och omfattar samtliga växthusgaser, omvandlat till koldioxidkvivalenter. Som konsolideringsmetod används finansiell kontroll. Under 2025 har Willhems klimatmål uppdaterats och basår har justerats till 2023. Redovisningen omfattar således 2023 samt de två senaste åren. I samband med revideringen har beräkningarna för basår setts över i enlighet med SBTi's riktlinjer. Detta innebär att siffrorna för 2023 och 2024 har korrigerats i tidigare klimatbokslut för att säkerställa jämförbarhet.

Energi: Naturgas

Ingen naturgasförbrukning under 2025.

Transporter: Tjänstefordon

Tjänstefordon samt förmånsbilar. Direkta koldioxidutsläpp ("Tank to wheel") baserade på bränsleförbrukning. Uträknade med hjälp av Naturvårdsverkets Beräkningsverktyg för transportutsläpp (uppdaterad 2024).

Energi: Fjärrvärme

Köpt fjärrvärme. I dagsläget finns inga särskilda avtal varför platsbaserade utsläpp används genomgående. Emissionsfaktorer enligt Fjärrvärmens lokala miljövärden har använts. Värdena uppdateras årligen med ett halvt års fördröjning, vilket innebär att för 2025 års beräkningar har 2024 års emissionsvärden använts.

Energi: El

För inköpt el redovisas både marknadsbaserade och platsbaserade utsläpp. För platsbaserade utsläpp har emissionsfaktor för nordisk elmix från 2021-2023 använts, där hänsyn tagits till import och export enligt IVL 2025. 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 IVL 2025 samt Vattenfalls 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 fjärrvärme. Emissionsfaktorer enligt Miljöfaktaboken 2011, Fjärrvärmens lokala miljövärden, IVL 2025 samt Vattenfalls EPD för kärnkraft 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 körsträckor inhämtade från körjournaler. Antagande om hälften bensin, hälften diesel och räknas ut med hjälp av Naturvårdsverkets Beräkningsverktyg för transportutsläpp (uppdaterad 2024).

Byggnation: 3.2 Nyproduktion i egen regi

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

Byggnation: 3.2 Förvärvad nyproduktion

Baseras på totalarea av inflyttade lägenheter som producerats i förvärvade projekt. Emissionsfaktor för betongstomme enligt referensvärde framtaget av IVL. De byggdelar som inkluderas motsvarar den utökade klimatdeklarationen som föreslås av Boverket, inte bara de som omfattas av dagens krav i lagen om klimatdeklaration.

Byggnation: 3.1 Renovering enligt Willhemlyftet

Klimatberäkning av de ingående delarna i en standardrenovering enligt Willhemlyftet har genomförts av IVL för en genomsnittlig lägenhet. Klimatberäkningen är baserad på generiska data och har en täckningsgrad på cirka 80 procent av materialkostnaden av ingående material. Täckningsgraden används sedan för att uppskatta den totala klimatpåverkan från renoveringen. Resultatet från denna beräkning används som schablon för att beräkna klimatpåverkan från samtliga Willhemlyft som genomförts under året.

Byggnation: 3.1 Övriga investerings- och underhållsprojekt

Övriga projekt avser investeringar i fastighetsutveckling (exklusive Willhemlyftet) samt underhåll i det befintliga beståndet. Utsläppen är schablonberäknade 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 Kapitalvaror).

Byggnation: 3.4 Transport byggnation

Omfattar materialtransporter för löpande underhåll, Willhemlyft samt övriga projekt (ej nyproduktion). Schablonberäkning baserad på totala utsläpp för nämnda projekt.

Kunder: 3.13 Hushållsel

Baseras på inhämtad statistik om hushållsel (exkl. IMD) på byggnadsnivå och justeras med hjälp av täckningsgrad för erhållna data. Både direkt och indirekt klimatpåverkan avses. Emissionsfaktor för nordisk elmix från 2021-2023 har använts där hänsyn tagits till import och export enligt IVL 2025.

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 drivmedelstyp registrerade på folkbokförda i Willhems fastigheter. Använt medelkörsträckor enligt Trafikanalys Körsträckor 2024. Klimatberäkningar ("Well to Wheel") med hjälp av Naturvårdsverkets Beräkningsverktyg för transportutsläpp (uppdaterad 2024).

Biogena utsläpp från tjänstefordon

Biogena utsläpp från bränsleförbrukning av tjänstebilar, förmånsbilar och maskinpark. Beräknande med utsläppsfaktorer från BEIS. Avser direkta utsläpp av CO₂ från förbränning.

Utsläppsintensitet

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

Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
> E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Energi

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

Hantering

- GRI 103-1 Energipolicyer och åtaganden
- GRI 103-2 Energianvändning inom organisationen
- GRI 103-4 Energiintensitet
- GRI 103-5 Minskad energianvändning

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 studentlägenheter.

Till grund för arbetet ligger Willhems Policy för hållbar utveckling, Klimatfärdplan (se Begränsning av klimatförändringar) samt en strategisk handlingsplan för energi. Policyn för hållbar utveckling slår fast att energianvändningen i Willhems fastigheter ska minska, både för att minska klimatpåverkan och för att sänka kostnader, och att arbetet ska vara målstyrt.

Åtgärder

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. Dessa processer för utveckling och optimering ger löpande feedback till organisationen vilket gör att viktiga lärdomar systematiskt kan införlivas i både strategi och styrande dokument för att driva arbetet framåt.

En större pågående förändring av den svenska elmarknaden är den prismodell med effektavgifter som samtliga svenska nätbolag ska ha infört senast den 1 januari 2027. För att anpassa sig till den pågående förändringen styr Willhem energianvändningen i berörda fastigheter mot att kapa effekttoppar för att minska den totala energikostnaden.

Det finns en flexibilitet i att många fastigheter har både fjärrvärme och värmepumpar installerade. Det gäller även lokal elproduktion kombinerat med energilagring. 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 jämna ut kortare effekttoppar och därmed minska effektbaserade kostnader

eller undvika överbelastning av fastighetens anslutning. Men mot bakgrund av den snabba tekniska utvecklingen och de sjunkande kostnaderna för solceller och batterier kan det i framtiden förväntas stå för en större del av energianvändningen.

Den största delen av Willhems energiförbrukning har bolaget en stor rådighet 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. Under 2025 tecknade 144 kunder (309) förnybar el via erbjudandet.

Årets utfall

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. Under 2025 minskade energianvändningen med 3 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror på genomförda energiprojekt samt på optimeringsarbete, bland annat med hjälp av AI-baserade system.

Siffrorna som anges i tabellen avser uppmätt faktisk och normalårskorrigerad förbrukning för fastigheter som Willhem ägt under respektive år.

Faktisk förbrukning (MWh)

	2023	2024	2025
Fastighetsel	28 900	26 783	27 838
El till uppvärmning	17 057	17 351	17 660
Egenproducerad solel	3 304	4 436	4 565
Såld solel	-1 653	-2 068	-2 510
Fjärrvärme	194 470	178 609	171 590
Olja	-	-	-
Naturgas	-	-	-
Summa	242 078	225 111	219 143



2012 etablerade Willhem ett långsiktigt mål att köpt energi till fastigheterna ska nå 92 kWh per kvadratmeter uthyrningsbar area år 2030.

Under 2022 räknades målet om till ett motsvarande mål uttryckt i kWh per kvm Atemp. Målnivån är 72 kWh per kvm Atemp till år 2030. Målet är inte kopplat till något specifikt basår utan avser en absolut nivå som ska uppnås. För rapporteringsändamål används dock 2023 som basår för att skapa jämförbarhet med övriga mål. Utfallet för 2023 uppgick till 97 kWh per kvm Atemp.

Andel förnybart faktisk förbrukning (MWh)

	Andel förnybart (%) 2025
Fastighetsel (platsbaserad)	76,9
El till uppvärmning (platsbaserad)	76,9
Egenproducerad solel	100
Såld solel	100
Fjärrvärme	66,5
Olja	-
Naturgas	-
Summa	69,0



Inledning

Strategi & styrning

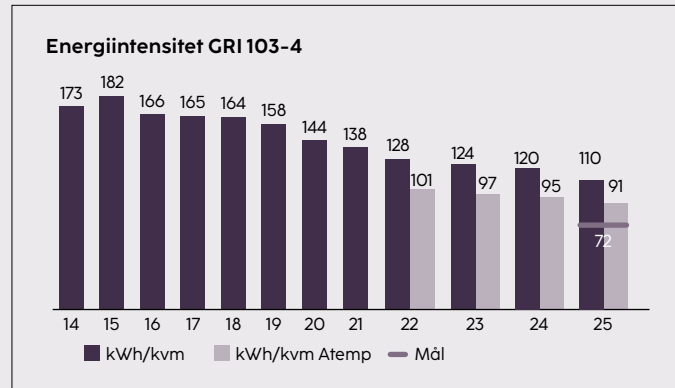
Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
> E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information



Beräknad minskning av genomförda projekt och optimeringsarbete uppgick till cirka 1,2 GWh (7,3) el och fjärrvärme. Förvärv under året har ökat energianvändningen med 1,6 GWh (0,3). Projekt som beräknats ge mest effekt är AI-styrning/injustering och fasadbyte, som står för cirka 72 procent av effekten. Förändringen mellan åren inkluderar samtliga energislag. Totalt producerad el har uppskattats utifrån såld el för 115 av Willhems 158 solcellsanläggningar.

Normalårskorrigerad förbrukning (MWh)

	2025
Fastighetsel	27 838
El till uppvärmning	17 981
Egenproducerad solet	4 565
Såld solet	-2 510
Fjärrvärme	181 969
Olja	-
Naturgas	-
Summa	229 843

Energianvändning transporter Förbrukning (MWh)

	Andel förnybart (%)	2025
Bensin	6,9	97,5
Diesel	6,3	126,8

Andel förnybart i fordonsbränsle hämtat från Energimyndigheten, Drivmedel 2024.

Omräkningsfaktorer för bränslen

Bensin: 8 670 kWh/m³
Diesel: 9 940 kWh/m³

Källa: Energimyndigheten (2024) 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, 2025 var 100 procent (100 procent) av alla köpta bilar elbil eller laddhybrid.

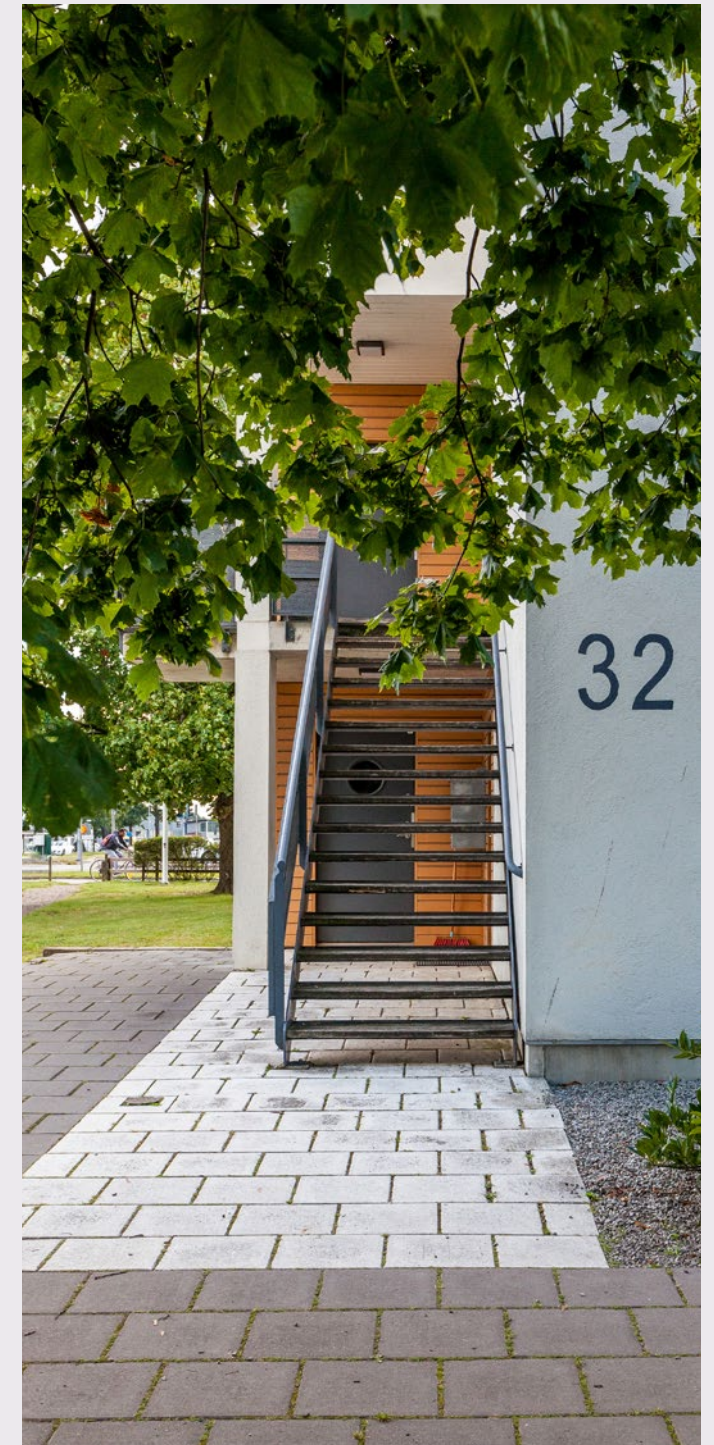
Energieffektivisering med stöd från EU

Under 2025 har Willhem färdigställt ett 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	
Biskopsgården 24:4*	Färdigställt 2024	272	30% av merkostnader för energieffektivisering
Biskopsgården 24:4*	Färdigställt 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 stödsökan har skickats per byggnad





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
> E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Vatten

Vatten är en begränsad resurs och dess användning innebär även energiförbrukning, särskilt vid uppvärmning. Därför arbetar Willhem med åtgärder som minskar vattenanvändningen och hjälper hyresgästerna att använda vatten mer effektivt.

Hantering

- GRI 303-1 Hantering av vatten som resurs
- GRI 303-3 Vattenanvändning

I Willhems fastigheter används vatten främst i kundernas lägenheter men också i gemensamma tvättstugor samt till städning och omvårdnad av husen. Där det är lämpligt genomförs byte till snålspolande armaturer, men även informationsinsatser är viktiga. Ett exempel är initiativet Waterhack, en kampanj för att nudga hyresgäster till att minska vattenanvändningen. I flera nya fastigheter används individuell mätning av varm- och kallvatten, vilket innebär att kunden ges möjlighet att påverka både användning och kostnad genom att betala för sin förbrukning.

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.

Styrning och uppföljning

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.

Utfall 2025

I tabellen redovisas vattenkonsumtion och vattenintensitet uttryckt i kubikmeter per kvadratmeter BOA+LOA. Vattenintensiteten avser fastigheter som är ägda hela året. Den totala vattenkonsumtionen har ökat med 3 procent samtidigt som vattenintensiteten minskat med 1,3 procent jämfört med basåret 2023.



Vattenanvändning

	2023	2024	2025
Vattenkonsumtionen (miljoner m ³)	2,96	3,00	3,04
Vattenintensitet (m ³ /kvm)	1,53	1,52	1,51

Biologisk mångfald

I nybyggnation och renoveringar använder Willhem byggmaterial, som stål, cement, sten, plast och trä, som genom sin framställning kan ha påverkan på biologisk mångfald. Även markanvändningen vid byggnation och den löpande förvaltningen kan påverka lokala ekosystem.

Ett arbete i utveckling

- GRI 101-2 Hantering av påverkan på biologisk mångfald
- GRI 101-4 Identifiering av påverkan på biologisk mångfald

Willhem håller på att bygga upp kunskap, metoder och riktlinjer för hur biologisk mångfald ska beaktas i projekt och förvaltning. Detta avspeglas i de två kortsiktiga målen. Ambitionen är, i takt med att kunskapen ökar och datakvaliteten förbättras, att kunna sätta mer skarpa och långsiktiga mål framöver.

Hantering

Som en del av väsentlighetsanalysen genomförde Willhem under 2025 en fördjupad analys i syfte att få en mer detaljerad förståelse för bolagets påverkan och beroenden kopplade till biologisk mångfald och de risker och möjligheter som det för med sig. Analysen visade att Willhem har en potentiell påverkan genom inköp av byggmaterial och vid markanvändning, exempelvis i samband med nyproduktion och utvecklingsprojekt. Resultaten integreras i Willhems klimatfärdplan, tillsammans med befintliga klimat- och cirkularitetsmål som också bidrar till att minska negativ påverkan på biologisk mångfald.

Willhem har anslutit sig till Handslaget för biologisk mångfald och ekosystemtjänster i Göteborgsregionen och därmed åtagit sig att öka kunskapen om och handlingskraft för biologisk mångfald. Målsättningen för parterna i handslaget är bland annat att skapa ett kraftfullt verktyg för måluppfyllnad och vara förebilder inom området.

MÅL

Inköp av byggmaterial

Under 2026 utveckla kunskap och metoder för att kartlägga påverkan på biologisk mångfald vid inköp av byggmaterial.

Markanvändning

Under 2026 utveckla riktlinjer och arbetssätt som tydliggör hur biologisk mångfald ska beaktas i markanvändning och förvaltning av befintliga miljöer



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
> E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Resursanvändning & cirkulär ekonomi

Ett viktigt steg i arbetet mot Willhems klimatmål är att öka användningen av sekundärt material vid nyproduktion och renoveringar samt att säkerställa att majoriteten av byggavfallet återanvänds eller återvinns. Avfall genereras även av Willhems hyresgäster där största delen utgörs av restavfall.

Resursinflöden

- GRI 301-1 Använda material i vikt eller volym
- GRI 301-2 Användning av återvunna material

Arbetet med att öka användningen av sekundärt material är inte utan utmaningar. Willhem använder i stor utsträckning totalentreprenader, vilket begränsar den direkta kontrollen över materialvalen, samtidigt som tillgången på sekundärt byggmaterial fortfarande är begränsad.

Under 2025 har Willhem infört krav på att samtliga projekt ska redovisa materialanvändning, inklusive materialslag, mängder och andel sekundärt material. Detta möjliggör en mer detaljerad uppföljning av projektens klimatpåverkan och bättre styrning mot ökad cirkularitet. En stor del av det redovisade materialet utgörs dock i dag av generiska data, vilket försvårar uppföljningen av andelen sekundärt material.

För att bidra till och skapa förutsättningar för ökad cirkularitet söker Willhem också samverka med andra aktörer i branschen. Ett exempel är Handslaget för cirkulärt byggande, ett initiativ från Business Region Göteborg som samlar en stor del av Göteborgsregionens fastighetsägare i syfte att dela erfarenheter och kompetens.

Utfall 2025*

Andel sekundärt material, %	2025
Nybyggnadsprojekt	-
Ombyggnadsprojekt	0
Summa	0

Tabellen visar utfallet för projekt där kravställning tillämpats och som avslutats med fullständig material- och klimatsammanställning under 2025. Inga nyproduktionsprojekt omfattades under året. Posten ombyggnadsprojekt avser två projekt med relativt låg grad av specifik produktdata.

Avfall byggnation

- GRI 306-4 Avfall som återvinns

Som ett led i Willhems nya mål avseende byggavfall har bolaget under 2025 infört krav på att samtliga större projekt (Willhemlyft hanteras separat) ska redovisa uppkommet byggavfall och dess fördelning. Denna uppföljning och rapportering utgör första steget i att kunna styra arbetet mer effektivt, identifiera förbättringsområden och successivt kravställa på en ökad återvinningsgrad vid behov.

Utfall 2025*

Uppkommet byggavfall	2025
Icke-farligt avfall, kg	118 500
Andel förberett för återanvändning/återvinning, %	33

I tabellen redovisas utfallet för de projekt där kravställningen har tillämpats och som avslutats med fullständig redovisning under 2025. Utfallet avser två ombyggnadsprojekt där merparten av genererat icke-farligt avfall har gått till förbränning.

MÅL

Resursinflöden

Nyproduktion: minst 20 procent sekundärt material till 2035

Renoveringar: minst 10 procent sekundärt material till 2035

MÅL

Avfall byggnation

Minst 90 procent av icke-farligt avfall som genereras vid byggnation ska förberedas för återanvändning eller återvinning till 2030

Utfall

33%



*Målen i tabellerna ovan är nya och därav redovisas endast utfall för 2025.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
> E: Miljö	31
S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Hyresgästernas restavfall

- GRI 306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan
- GRI 306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan
- GRI 306-3 Genererat avfall
- GRI 306-4 Avfall som återvinns

Willhems ambition är att underlätta för hyresgästerna att göra hållbara val och sortera sitt hushållsavfall. Den ambitionen stöds av de krav på fastighetsnära insamling som börjar gälla i Sverige från och med 2027. Då ska all insamling endast ske i eller i nära anslutning till fastigheten och det kommer att ligga på fastighetsägaren att se till att det finns plats och tillgänglighet för avfallskärnen, vilket kan innebära att ombyggnationer behöver göras. Eftersom förutsättningarna för insamling skiljer sig från plats till plats, arbetar alla Willhems orter för att möta kraven givet de specifika förutsättningarna som finns för respektive fastighet.

Statistik över hyresgästernas avfall efterfrågas årligen från avfallsoperatörerna. Det utgör ett underlag för uppföljning och redovisning 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 kärlestorlek och antal tömningar. Willhem har dock under året arbetat med åtgärder kopplat till förbättrad uppföljning på utvalda orter. Erfarenheterna kommer sedan att delas för att sprida kunskapen. I de fall som avfallet inte vägs används Avfall i Sveriges omräkningsfaktorer och ett antagande om 80 procent fyllnadsgrad i kärnen. Willhem redovisar tillgängliga data för 2023-2025.

Avfall per fraktion

Avfallsmängd (ton)	2023	2024	2025
Restavfall	12 577	15 420	7 689
Matafall	1 669	2 067	2 153
Materialåtervinning	2 874	4 426	4 919
Farligt avfall	19	34	9
Summa	17 139	21 946	14 770
Datatäckningsgrad, %	88	94	83
Andel vägt avfall, %	50	30	53
Restavfall, kg per kvm	7,8	8,9	4,8

Det minskade restavfallet förklaras till största del av nya riktlinjer från Avfall Sverige för omräkning av volymer till vikt som bygger på antagande att matafall i allt högre grad sorteras ut samt lättviktiga förpackningar.

MÅL

Restavfall

Hyresgästernas restavfall ska minska med 20 % (kg/kvm) till 2030

Utfall

-38%

Jämfört med basår 2023





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
> S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

S Socialt

Väsentliga frågor	Övergripande mål	Mätbara mål	Deadline
Medarbetare			
Hälsa och säkerhet	Trygga anställda	Alla anställda ska känna sig trygga på arbetet - fysisk och psykologisk trygghet	2030
Kompetensutveckling	Karriär och utveckling	Alla anställda upplever att de erbjuds kompetensutveckling på arbetet	2027
Arbetstagare i värdekedjan			
Trygg anställning	Trygg anställning vid underhålls- och byggprojekt	100 procent av nya entreprenörer/leverantörer inom utvalda kategorier ska ha fyllt i vår självvärdering och gett positiva svar på kritiska frågor relaterat till trygg anställning	Årligen
Hälsa och säkerhet	Hälsa och säkerhet vid underhålls- och byggprojekt	100 procent av nya entreprenörer/leverantörer inom utvalda kategorier ska ha fyllt i vår självvärdering och gett positiva svar på kritiska frågor relaterat till hälsa och säkerhet	Årligen
Områdesutveckling			
Trygga hyresgäster	Trygga bostadsområden	Minst 80 procent av hyresgästerna ska känna sig trygga i Willhems bostadsområden	2028
Engagemang i lokalsamhället	Möjliggöra framtidstro	Willhem ska ge unga nätverk och stärka framtidstron genom att erbjuda praktikplatser, sommarjobb och studiebesök	Årligen
	Möjliggöra gemenskap	Willhem ska skapa gemenskap över generationsgränser genom att uppmuntra till aktiviteter som bidrar till hälsa, trygghet och trivsel	Årligen



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
> S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Medarbetare

Willhem har som ambition att medarbetarna ska känna stolthet över sin arbetsplats och rekommendera Willhem som arbetsgivare till andra. Arbetsmiljön ska vara hälsosam, fri från diskriminering och mobbing.

Påverkan kopplad till egna medarbetare bedöms som en väsentlig hållbarhetsfråga. Willhem har därför satt mål kopplat till de anställdas trygghet samt möjligheter till kompetensutveckling.

Hantering

Willhem arbetar utifrån att med människan i centrum stötta Willhems affär så att bolaget når sina mål. Utifrån detta har fyra övergripande fokusområden satts upp för den uppdaterade HR-strategin:

- 1) Attrahera, utveckla och behålla kompetenta och motiverade medarbetare;
- 2) Tillsammans med Willhems ledare utveckla organisation och roller;
- 3) Arbeta för, utveckla och behålla en framgångsrik kultur med ett engagerat medarbetarskap och tryggt och tillitsfullt ledarskap; samt
- 4) Vara uppdaterade och följa rådande lagar och avtal samt jobba för en smidig och modern administration.

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

Omvärlden förändras hela tiden och med det skiftar förväntningarna och kraven på Willhem. Att skapa förutsättningar för medarbetarna att växa i sina roller, utvecklas och ta nästa steg i karriären är därför en central fråga för bolaget. Genom delaktighet och engagemang vill Willhem skapa arbetsförhållanden där människor kan växa och utvecklas.

Willhem Akademin är det interna utbildningsforumet där utbildningar planeras, samlas och genomförs. Utbildningarna omfattar kompetenshöjning inom yrkeskunskaper och ledarskap. En gång i kvartalet möts styrgruppen och diskuterar utbildningsbehov och genomförda utbildningar. Efter varje genomförd utbildning görs också en utvärdering som analyseras av styrgruppen vid dess möten.

Samtliga medarbetare har ett målsättande samtal i början av varje år och ett utvärderande samtal i slutet av året. Däremellan har medarbetare och chef återkommande avstämningsmöten för att följa upp satta mål och göra eventuella justeringar. Karriär- och utvecklingsmöjligheter samt utvärdering av prestation ska ingå i samtalen. Willhem särredovisar inte medarbetarsamtal beroende på yrkeskategori eller kön.

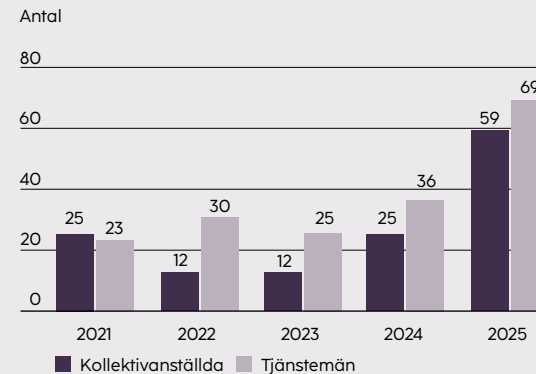
Utfall 2025

Under året har ett stort antal utbildningar genomförts. Bland annat har ett utbildningsprogram för bovärdarna startats och utbildningar för samtliga biträdande förvaltare genomförts. Forum för att dela kunskap och erfarenheter har startats för biträdande förvaltare, tekniska förvaltare samt drifttekniker. Under hösten träffades även samtliga ledare i Ledarforum för att tillsammans utveckla Willhems ledarskap.

Ett aktivt arbete har även gjorts med intern rörlighet och antalet interna rekryteringar har ökat under året.

Under 2025 var antalet utbildningstimmar per anställd 65 timmar i genomsnitt och på en tiogradig skala upplever 7,3 av medarbetarna att de får kompetensutveckling. Målet är att samtliga medarbetare ska uppleva att de erbjuds kompetensutveckling och det ska vara uppnått till 2027.

Genomsnittligt antal utbildningstimmar fördelat på yrkeskategori, antal



MÅL

Trygga anställda

Alla anställda ska känna sig trygga på arbetet till 2030 - fysisk och psykologisk trygghet

Utfall

83%

MÅL

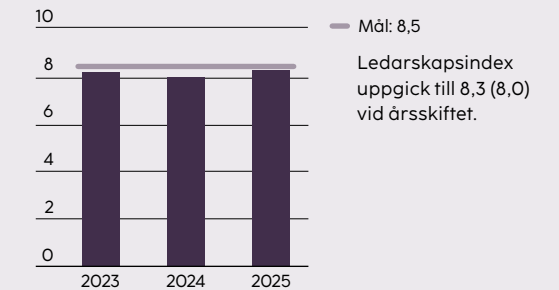
Kompetensutveckling

Alla anställda upplever att de erbjuds kompetensutveckling på arbetet till 2027

Utfall

7,3 av 10

Ledarskapsindex 2023-2025



Motiverad medarbetarindex, MMI, 2017-2025





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
> S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

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 Hälso tjänster för arbetstagare*
- *GRI 403-4 Samråd och medverkan för arbetstagare*
- *GRI 403-5 Utbildning inom arbetsmiljöfrågor*
- *GRI 403-6 Hälsofrämjande åtgärder*
- *GRI 403-7 Motverkande och preventiva arbetsmiljöåtgärder relaterade till samverkanspartners*
- *GRI 403-9 Arbetsrelaterade skador*

Styrning

Willhem har inget särskilt ledningssystem för arbetsmiljöfrågor, utan anpassar i stället processer och arbetssätt utifrån SAM (systematiskt arbetsmiljöarbete) samt verksamheten. Arbetsmiljöuppgifter är delegerade till de medarbetare som har personalansvar i organisationen. Samtliga medarbetare med personalansvar har genomgått en arbetsmiljöutbildning innan delegering av arbetsuppgifterna.

Willhems systematiska arbetsmiljöarbete sker via ett koncernövergripande arbetsmiljöråd som består av representanter från förvaltningsorganisationen, huvudkontoret, ledningen samt skyddsombud. Rådet träffas 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, företagshälsovård och utbildningar skapa en säker och trygg arbetsmiljö både för medarbetarna och för hyresgästerna.

Bolagets arbetsmiljöansvar omfattar även inhyrda konsulter. Sker en allvarlig 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.

Nyckeltalen avseende övertid, sjukfrånvaro och personalomsättning följs upp kvartalsvis och uppföljning och åtgärdsplaner tas fram både för kort- och långtidssjukfrånvaro. Den organisatoriska och sociala arbetsmiljön följs upp genom pulsmätningar varannan vecka som bland annat omfattar nyckeltal kopplade till stress och återhämtning. Utöver detta genomförs även en årlig OSA-enkät (organisatorisk och social arbetsmiljö). Alla chefer genomgår vartannat år utbildning i arbetsmiljö innehållande det systematiska arbetsmiljöarbetet, rehabiliteringsprocessen, arbetsskador och tillbud. Dessutom hålls återkommande HLR-utbildningar.

Olyckor och tillbud

Willhem har en nollvision när det gäller arbetsrelaterade skador och olyckor och arbetar strukturerat för att förhindra att de inträffar. Under 2025 har ett system för rapportering av riskobservation, tillbud och arbetsskador införts i syfte att förenkla rapportering, uppföljning och åtgärdande.

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 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.

Under 2024 inrättades en tvärfunktionell grupp för kunskapsdelning och utveckling av förvaltningsarbetet i utsatta områden. 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.

För att stärka arbetsmiljön och förebygga risker har Willhem också en intern utbildning kring hot och våld. Bolaget samarbetar med externa kris- och säkerhetsbolag som erbjuder krisstöd samt annat typ av stöd om det skulle inträffa en kris eller hot- och våldssituation. Under året har samtliga ortskontor hållit utbildningar och på vissa kontor har även en säkerhetsgenomgång genomförts.

Det har genomförts utbildningar i krisledning för samtliga ledningsgrupper, tillika krisgrupper, på huvudkontoret och på ortskontoren. I samband med detta har även säkerhetshandboken samt dokumentationen för att underlätta arbetet vid kriser uppdaterats.

Hälsa

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 välbefinnande. 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 social- och organisatorisk 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.

Utfall 2025

Arbetsrelaterade skador	Antal 2024	Frekvens* 2024	Antal 2025	Frekvens* 2025
Antal arbetsrelaterade skador	14	30,1	19	40,8
Antal olycksfall med sjukfrånvaro	7	15,1	6	12,9
Antal dödsfall	–	–	–	–
Arbetstimmar	464 831	–	465 872	–

* Frekvens anges per miljon arbetstimmar.

Under året har 19 olyckor (14) skett som har följts upp och 18 tillbud (11) har rapporterats. De vanligast förekommande olyckorna inträffar inom förvaltningen och bland Willhems bovärdar.

Under 2025 uppgav 83 procent av de anställda att de känt sig trygga på arbetet. Målet är 100 procent till 2030.

Personalomsättning

- *GRI 401-1 Personalomsättning*

	2024		2025	
	Nyanställda	Slutat	Nyanställda	Slutat
Män	26	49	45	26
Kvinnor	16	28	22	18
Summa	42	77	67	44
–29	12	7	20	9
30–49	20	48	41	24
50–	10	22	6	11
Totalt	42	77	67	44

Ett ökat behov att förstärka den tekniska kompetensen på orterna samt stärka upp den centrala uthyrningen är de främsta anledningarna till den ökade andelen nyanställda under året.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
> S: Socialt	42
G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Anställda per anställningsform

Information om anställningsform och sysselsättningsgrad hämtas från Willhems personalsystem och rapporteras i form av faktiskt antal anställda per 31 december 2025. För ytterligare information, exempelvis om medelantal anställda, se not 8 Anställda och personalkostnader.

	Antal	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda	273	113	160
Visstid	16	13	3
Heltid	285	125	160
Deltid	4	1	3
Timanställda	13	7	6

Mångfald, likabehandling och icke-diskriminering

- GRI 405-1 *Mångfald i ledning och bland anställda*
- GRI 406-1 *Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder*

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. Arbetet styrs dels av det övergripande målet att alla anställda ska känna sig trygga till 2030, dels av att antalet fall av diskriminering och mobbning följs noga. Under 2025 var antalet rapporterade fall 0. 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.

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 ställs det frågor kring upplevelser av diskriminering, trakasseri, mobbning och kränkning i de pulsmätningar som genomförs varannan vecka. 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 försäkras att uppföljning görs 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.

Mångfald i ledning och bland anställda

De senaste fem 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.

	Antal	Kvinnor	Män	Andel, %
Styrelse				
–29	–	–	–	–
30–49	–	–	–	–
50–	6	3	3	100
Ledning				
–29	–	–	–	–
30–49	1	1	–	17
50–	5	3	2	83
Anställda				
–29	50	24	26	17
30–49	157	68	89	54
50–	82	34	48	29

Bakgrund	Utfall 2024, %		Utfall 2025, %	
	Utländsk	Svensk	Utländsk	Svensk
Chef	13	87	11	89
Ej chef	27	73	29	71

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

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

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
> S: Socialt	42
G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Arbetstagare i värdekedjan

Willhem stödjer och respekterar de mänskliga rättigheterna, följer de tio principerna i FN:s Global Compact och tar ansvar för de kunder, leverantörer och andra intressenter som påverkas av bolagets verksamhet. I väsentlighetsanalysen identifierades två områden där Willhem kan ha negativ påverkan. Den första är osäkra arbetsvillkor för städ- och bygghandlingspersonal eftersom det är känt att det kan förekomma hos mindre seriösa aktörer i de branscherna. Den andra är arbetsplatsolyckor hos byggtjänstleverantörer.

Hantering

- GRI 308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier
- GRI 414-1 Andel nya leverantörer som utvärderas avseende mänskliga rättigheter

Willhem har en inköpsprocess och ett antal styrande dokument, såsom inköpspolicy, besluts- och attestordning, uppförandekod för leverantörer och entreprenörer samt policy för hållbar utveckling, som reglerar hur verksamheten hanterar inköp och upphandlingar. 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.

Willhems förväntningar tydliggörs i uppförandekoden för leverantörer och entreprenörer. Där framgår det bland annat att anställda 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.

Totalt har Willhem cirka 2 300 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.

Utvärdering av leverantörer

Willhem har 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 risk-exponeringen 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.

Utfall 2025

Bedömning av leverantörers miljö- och sociala arbete	2024	2025
Antal leverantörer	1 755	2 341
Antal nya tecknade leverantörsavtal	57	223*
Antal nya leverantörer som omfattas av självutvärdering	26	108
Antal leverantörer som genomfört självutvärdering av de som omfattas	24	100
Andel leverantörer som genomfört självutvärdering av alla nya leverantörer, %	92	93
Andel leverantörer som genomfört självutvärdering av totalt antal leverantörer, %	1,4	4,3
Andel av omfattade leverantörer som fyllt i och svarat positivt kring tryggt anställning	-	100
Andel av omfattade leverantörer som fyllt i och svarat positivt kring hälsa och säkerhet	-	100

*exkl. nytecknade avtal för löpande byggtjänster <1 MSEK

MÅL

Tryggt anställning vid underhålls- och byggprojekt

100 procent av nya entreprenörer/leverantörer inom utvalda kategorier ska ha fyllt i vår självutvärdering och gett positiva svar på kritiska frågor relaterat till tryggt anställning

Utfall

100%

MÅL

Hälsa och säkerhet vid underhålls- och byggprojekt

100 procent av nya entreprenörer/leverantörer inom utvalda kategorier ska ha fyllt i vår självutvärdering och gett positiva svar på kritiska frågor relaterat till hälsa och säkerhet

Utfall

100%

Av årets nya leverantörer omfattades 108 (26) av kravet på att genomföra självutvärdering. Av dessa har 100 (24), dvs 93 procent (92), 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.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
> S: Socialt	42
G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Områdesutveckling

Trygghet är en grundläggande förutsättning för en positiv utveckling i ett bostadsområde. Därför utgår Willhems arbete med områdesutveckling och social hållbarhet kopplat till hyresgästerna från trygghet. Att möjliggöra framtidstro i områdena och gemenskap bland hyresgästerna kan också bidra till tryggheten samtidigt som det stärker den positiva utvecklingen. Förutom att skapa trivsel hjälper gemenskapen också till att motverka den ökande ensamheten bland äldre.

Hantering

- *Egen upplysning: Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs*

Under 2025 har Willhem arbetat målmedvetet med att tydliggöra bolagets ansvar och roll i det sociala hållbarhetsarbetet kopplat till bolagets bostadsområden. Arbetet bedrivs genom områdesutveckling och utgår från tre fokusområden: trygga bostadsområden, möjliggöra framtidstro samt möjliggöra gemenskap. Insatserna baseras på den rådighet Willhem har som fastighetsägare och inkluderar samverkan med andra aktörer i områdena. En viktig del i arbetet avser uppföljning av kundundersökningar för att mäta effekten av insatserna och styra arbetet rätt.

Arbetet ska vara behovsstyrt, vilket innebär att ett särskilt fokus läggs på socioekonomiskt utsatta områden. Av Willhems cirka 30 000 lägenheter finns cirka 7 000 lägenheter i 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.

De tre fokusområdena som infördes under året är en vidareutveckling av den förändring i förvaltningsarbetet som infördes 2024 i utsatta områden.

Trygga bostadsområden

Utöver fysiska åtgärder och insatser mot till exempel olovlig andrahandsuthyrning är samverkan med andra aktörer avgörande för att kunna påverka. I Biskopsgården i Göteborg samarbetar Willhem med allmännyttan om Trygghetsvärdar 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.

Möjliggöra framtidstro

Willhem vill bidra till att unga får en bra start i livet och genomför därför olika satsningar inom området. Exempel på åtgärder är att ta emot praktikanter från grundskolan, erbjuda sommarjobb som minibovärdar och samarbeta med skolor via yrkesrepresentationer och studiebesök.

Möjliggöra gemenskap

Gemenskap gör stor skillnad, inte minst för äldre. Willhem vill göra det lättare att höra till genom att skapa mötesplatser, aktiviteter och vardagliga sammanhang som underlättar sociala kontakter.

Willhem driver egna lokala initiativ och för samtidigt en aktiv dialog med kommuner om gemensamma insatser i de områden där Willhem verkar. Willhem fortsätter utveckla initiativ som Willhemracet - ett årligt evenemang för rörelseglädje och gemenskap.

MÅL

Trygga bostadsområden

Senast 2028 ska minst 80 procent av hyresgästerna ska känna sig trygga i Willhems bostadsområden

Utfall

77%

Möjliggöra framtidstro

Willhem ska årligen ge unga nätverk och stärka framtidstron genom att erbjuda praktikplatser, sommarjobb och studiebesök

Möjliggöra gemenskap

Willhem ska årligen skapa gemenskap över generationsgränser genom att uppmuntra till aktiviteter som bidrar till hälsa, trygghet och trivsel



Inledning

Strategi & styrning

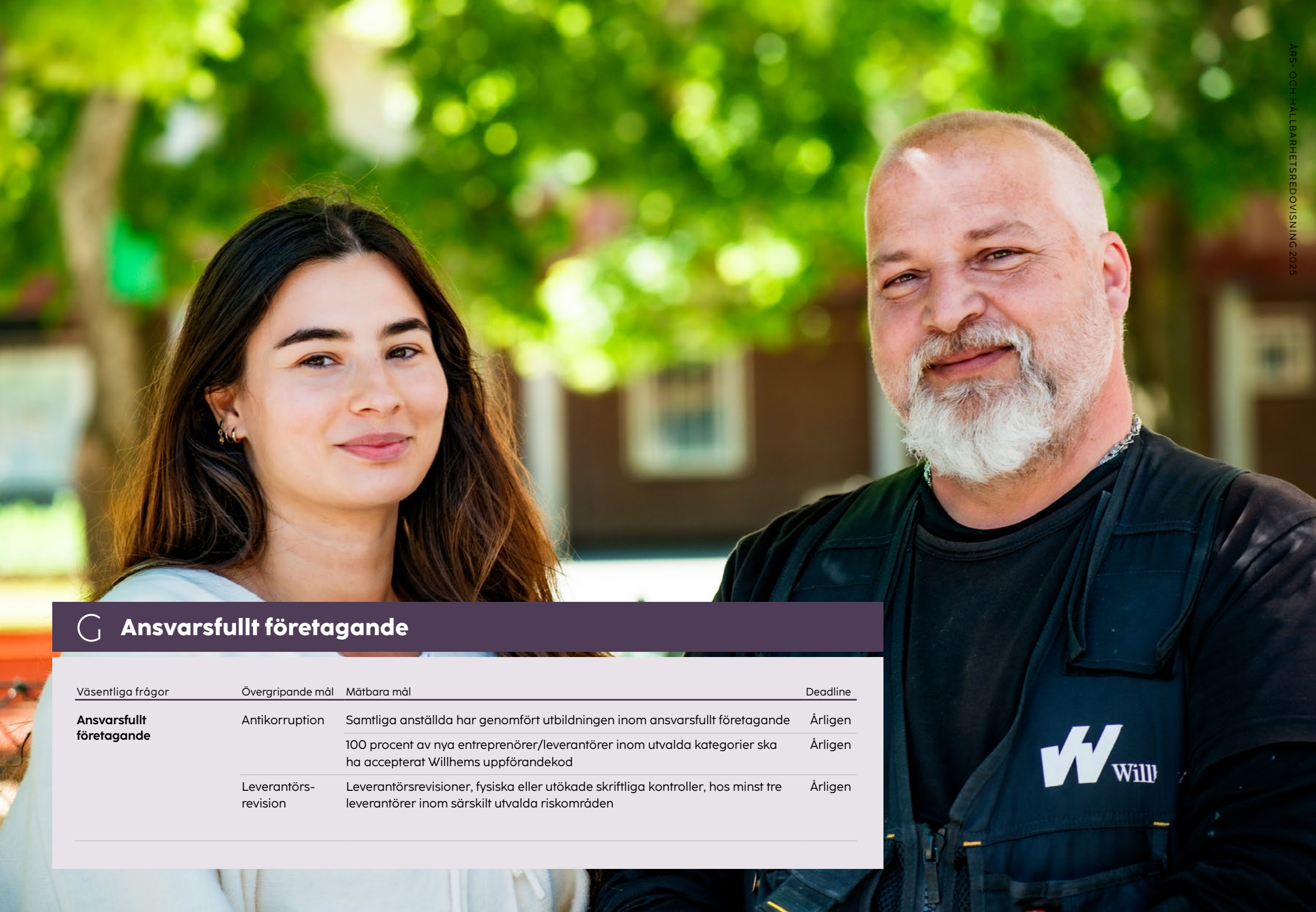
Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
> G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information



G Ansvarsfullt företagande

Väsentliga frågor	Övergripande mål	Mätbara mål	Deadline
Ansvarsfullt företagande	Antikorruption	Samtliga anställda har genomfört utbildningen inom ansvarsfullt företagande	Årligen
		100 procent av nya entreprenörer/leverantörer inom utvalda kategorier ska ha accepterat Willhems uppförandekod	Årligen
	Leverantörsrevision	Leverantörsrevisioner, fysiska eller utökade skriftliga kontroller, hos minst tre leverantörer inom särskilt utvalda riskområden	Årligen



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
> G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Ansvarsfullt företagande

Willhem har nolltolerans mot mutor och korruption och alla anställda genomgår utbildning i ämnet. Bolaget köper tjänster från bygg- och städsektorerna, som statiskt sett är områden där mutor och korruption förekommer mer frekvent. Uthyrning är också ett riskutsatt område.

Hantering

- *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*

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. 100 procent av under året nya entreprenörer/leverantörer inom utvalda kategorier har accepterat Willhems uppförandekod.

Willhem klargör i både sin externa uppförandekod, samt den interna för alla medarbetare, att man har nolltolerans mot alla former av korruption såsom utpressning, bedrägeri, mutor och konkurrensbegränsande handlingar. Det finns interna regler för representation och gåvor. Utgångspunkten är att dessa ska präglas av öppenhet, måttfullhet och alltid ha ett naturligt samband med affärsrelationen.

För att förebygga korruption och andra oegentligheter arbetar Willhem systematiskt med aktiv riskhantering genom etablerade processer och uppföljning. Det finns vägledning för vad som kan anses vara en muta, samt tydliga processer, rutiner och policyer som medarbetare kan stödja sig på.

Att följa rådande lagstiftning ser Willhem som en hygienfråga. Inga fall av överträdelse av lagar och regler har rapporterats under året.

Uthyrning

Uthyrningen är riskutsatt eftersom bolaget erbjuder en attraktiv produkt. Willhem arbetar proaktivt med denna risk genom tydliga rutiner för uthyrning som beskrivs i bolagets uthyrningspolicy. 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 medvetenheten och kunskapen internt avseende uthyrningsprocessen.

Affärsrelationer

Korruptionsrisken avser både leverantörer 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.

Alla anställda genomgår regelbundet utbildningar inom ansvarsfullt företagande och tar även del av etiska dilemman vilket ger kunskap om hur man kan agera för att skydda sig själv och Willhem mot korruption. Den senaste utbildningen anordnades under 2025 och 95 procent av medarbetarna inklusive ledningsgrupp deltog. Under året har inga bekräftade fall av korruption inträffat.

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 att säkra anonymitet, dit både externa och interna parter kan vända sig vid behov. Alla anställda informeras om tjänsten via interna kanaler och Willhem refererar även till visselblåsarkanalerna i bolagets interna uppförandekod samt uppförandekod för entreprenörer och leverantörer. 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.

MÅL

Ansvarsfullt företagande

Samtliga anställda har genomfört utbildningen inom ansvarsfullt företagande

Utfall

95%

exkl. tjänst- och föräldralediga

MÅL

Uppförandekod

100 procent av nya entreprenörer/leverantörer inom utvalda kategorier ska ha accepterat Willhems uppförandekod

Utfall

100%

MÅL

Leverantörsrevisioner

Leverantörsrevisioner, fysiska eller utökade skriftliga kontroller, hos minst 3 leverantörer inom särskilt utvalda riskområden*

* nytt mål, utfall saknas för 2025



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
> G: Ansvarsfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Willhem AB (publ)s hållbarhetsredovisning

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

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska hållbarhetsredovisningen för Willhem AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidorna 8-49 samt 109-112 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 30 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs 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 att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verk-

ställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen 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.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen att genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten samt att utföra analytiska granskningsåtgärder avseende upplysningarna i hållbarhetsredovisningen.

Begränsningar

Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Göteborg den 13 april 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Isa Schuman
Auktoriserad revisor



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Vårt hållbarhetsarbete	22
E: Miljö	31
S: Socialt	42
> G: Ansvarfullt företagande	48

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025, vilken har definierats på sidorna 8-49 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 13 april 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Isa Schuman
Auktoriserad revisor



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport 53

Styrelse 57

Koncernledning 58

Finansiell rapportering

Övrig information



Bolagsstyrning



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

> Bolagsstyrningsrapport	53
Styrelse	57
Koncernledning	58

Finansiell rapportering

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 ägdes av Första AP-fonden fram till 31 december 2025. Från 1 januari 2026 ägs bolaget av Tredje och Fjärde AP-fonden. Det övergripande uppdraget från ägarna är att driva och utveckla bolaget långsiktigt med höga ambitioner vad gäller lönsamhet, hållbar förvaltning och hyresgästfokus. För att säkerställa detta krävs en styrning med tydlig ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse, verkställande direktör och andra intressenter. Tydliga strukturer och processer behövs för att styra verksamheten. Den övergripande styrningsstrukturen framgår av bilden till höger 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 för moderbolaget och koncernen på årsstämman samt 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 styrelsens sammansättning och mångfald. Styrelsens 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 13 maj 2025. Samtliga aktier var representerade på stämman. Räkenskaperna för 2024 fastställdes och styrelseledamöter samt verkställande direktör 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 och Alexandra Laurén valdes in som ny ledamot. Till styrelsens ordförande valdes Fredrik Wirdenius.

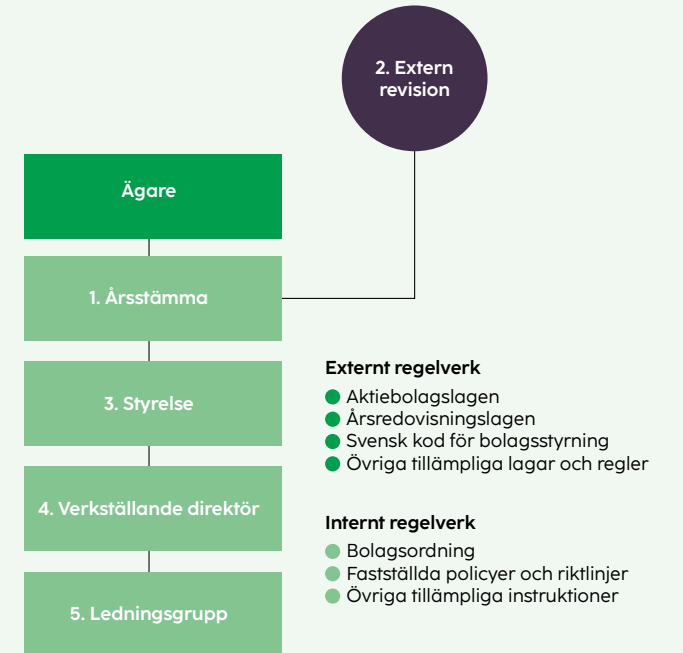
Med hänsyn till den begränsade ägarkretsen publiceras varken kallelse till eller protokoll från bolagsstämman på Willhems webbplats, vilket är en avvikelse från Koden.

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 revisionsssed i Sverige.

Vid årsstämman i maj 2025 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som byrå med Konstantin Belogorcev som huvudansvarig revisor. Revisionsteamet har under året haft löpande kontakt med bolaget utöver de granskningar som genomförts. Styrelsen har träffat revisorerna vid avrapportering av förvaltnings- och bokslutsrevision.

>> För mer information avseende arvoden och ersättningar till revisorerna, se not 7.





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

> Bolagsstyrningsrapport	53
Styrelse	57
Koncernledning	58

Finansiell rapportering

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. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsen har under 2025 genomfört 11 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:

- genomgång av protokoll från senaste styrelsesammanträdet
- rapport om bolagets verksamhet
- finansiell rapportering
- rapport om viktigare beslut fattade av verkställande direktör sedan föregående styrelsesammanträde
- 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. Flera 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 styrelseledamöter. Revisionsutskottet består av Anders Ahlberg som är ordförande, Fredrik Wirdenius och Johan Temse. Utskottet har haft fem 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 Koden, 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 2025 beslutades att ordförande ska erhålla 680 tkr i arvode per år och övriga ledamöter ska erhålla 260 tkr per år, med undantag för styrelseledamot som är ägarrepresentant. Utöver ovan utgår ersättning till ordförande respektive ledamöter i revisionsutskottet med 105 tkr respektive 55 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 57.

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.

I slutet av mars lämnade Mariette Hilmersson som verkställande direktör och Anders Kupsu tillträdde som tillförordnat verkställande direktör till årsskiftet 2025/2026.

5. Ledningsgrupp

Verkställande direktör tillsammans med de chefer som är direkt underställda den verkställande direktören bildar Willhems ledningsgrupp. Förutom verkställande direktör ingick vid utgången av 2025 fem personer i ledningsgruppen. Dessa har ansvar för funktionerna fastighetsförvaltning, finans/transaktion, ekonomi, IT-och digitalisering och HR. 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 verksamhet och ekonomisk uppföljning, behandlas bland annat förvaltningsfrågor, fastighetstransaktioner, finansiering, investeringar, ekonomi, hållbarhetsfrågor och andra strategiska områden.

Styrelsen sammansättning, antal möten och närvaro

Namn	Invald	Oberoende*	Styrelsemöten	Revisionsutskott
Fredrik Wirdenius	2020	Ja	11/11	5/5
Johan Temse	2019	Nej	11/11	5/5
Christel Armstrong Darvik	2019	Ja	11/11	-
Ragnhild Backman	2021	Ja	11/11	-
Anders Ahlberg	2021	Ja	11/11	5/5
Alexandra Laurén**	2025	Ja	7/7	-

* Oberoende utgår från såväl oberoende till bolagsledningen som till bolagets större ägare

** Valdes in på årsstämman i maj



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

> Bolagsstyrningsrapport	53
Styrelse	57
Koncernledning	58

Finansiell rapportering

Övrig information

Bolagsstyrningsrapport

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 tre åren, som beslutas av styrelsen i december. I affärsplanen formuleras övergripande långsiktiga och kortsiktiga 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 58.

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

Riskbedömning

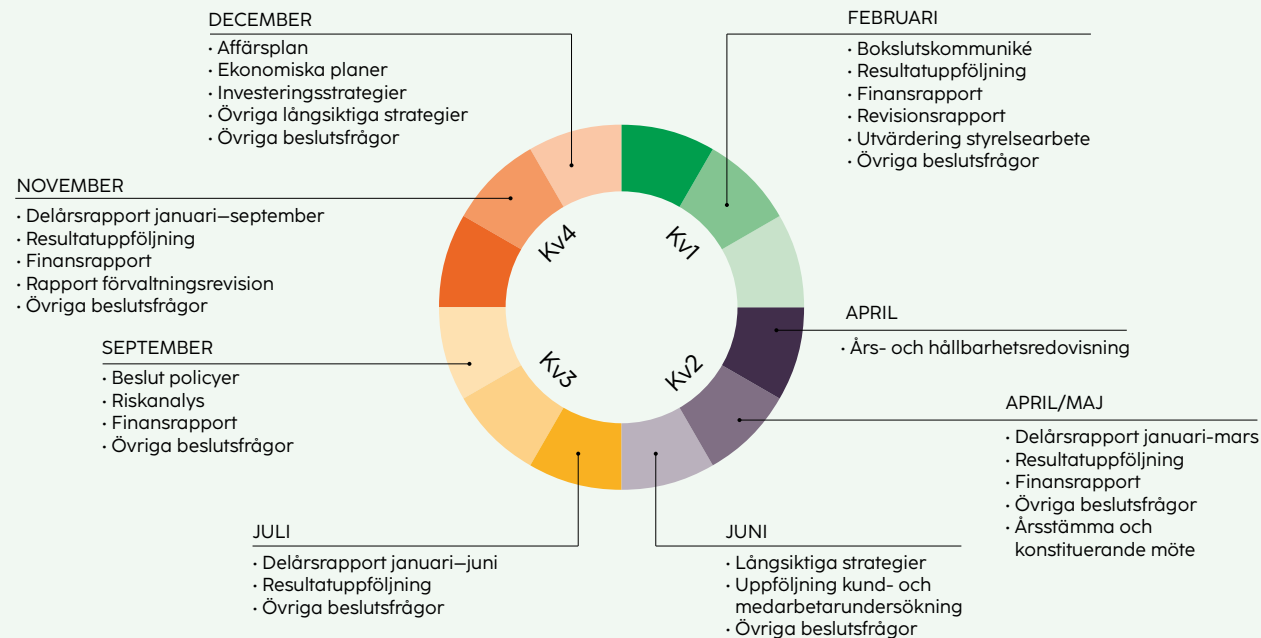
Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen hos Willhem syftar till att identifiera och utvärdera de mest väsentliga risker som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Riskbedömning görs årligen som en del av bolagets affärs- och verksamhetsplanering och hanterar förutom finansiella risker även affärs- och hållbarhetsrisker. >> Läs mer om risker på sidan 17-20.

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.

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 samt av revisionsutskottet.





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

> Bolagsstyrningsrapport	53
Styrelse	57
Koncernledning	58

Finansiell rapportering

Övrig information

Bolagsstyrningsrapport

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. Större 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 rapporterings-

rutiner 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. Revisornas iakttagelser rapporteras till styrelse, ledning och övriga berörda medarbetare.

Revisorsyttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 53-56 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 revisionsssd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

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

Göteborg den 13 april 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Isa Schulman
Auktoriserad revisor



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport 53

> Styrelse 57

Koncernledning 58

Finansiell rapportering

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 Skanskakoncernen.



Johan Temse
Ledamot

Senior Portfolio Manager, Fjärde AP-fonden.

Född 1973.

Utbildning Civilingenjör, KTH Stockholm 1998.

Övriga styrelseuppdrag
Cityhold, Aros Bostad 4, Urbanea, First Australien Farmland.

Tidigare erfarenhet (urval)
Chef Alternativa Investeringar Första AP-fonden, Aberdeen Asset Management, Standard & Poor's, DTZ.



Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Styrelseuppdrag, rådgivning.

Född 1953.

Utbildning Civilingenjör, CTH Göteborg 1977.

Övriga styrelseuppdrag
Vice ordförande Stiftelsen Svenska Mässan Gothia Towers, Sjärräddnings-sällskapet

Tidigare erfarenhet (urval)
Koncernchef Stena Fastigheter AB, vd Fastighets AB Tornet.



Dan Bergman
Ledamot

Chef Alternativa Investeringar, Tredje AP-fonden

Född 1970.

Utbildning Civilingenjör, KTH Stockholm, Master och Fil. Dr. Stockholms universitet, 1999.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Trophi Fastighets AB, Gysinge skog AB och Fastighets AB Regio. Ägarrepresentant ThreeTree Holdings LLC. Ledamot Advisory board EPFIF.

Tidigare erfarenhet (urval)
Forskare SU, Strateg AFA kapitalförvaltning, Chef Riskallokering och Chef investeringsanalys Tredje AP-fonden.



Anders Ahlberg
Ledamot

Styrelseuppdrag, rådgivande konsult.

Född 1957.

Utbildning Civilingenjör, KTH Stockholm 1981.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i AMKEA AB.

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



Alexandra Laurén
Ledamot

Vd Specialfastigheter Sverige AB

Född 1975.

Utbildning Högskoleingenjör Mälardalens Högskola 1997.

Övriga styrelseuppdrag
Inga.

Tidigare erfarenhet (urval)
Vice vd Skanska Sverige AB, olika chefsbefattningar inom Skanska entreprenad och bostadsutveckling.



Ragnhild Backman
Ledamot

Vd Backmans Fastighetsutveckling AB.

Född 1963.

Utbildning Civilingenjör, KTH Stockholm 1986.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot Diös Fastigheter AB, AB ÖviksHem, Fastighetsägarna Sverige AB, Eco Development AB, Norrländska Grannstaden AB, Malmegårds Fastighetsbolag. Styrelseordförande i Byggnads AB O. Tjärnberg (inkl dotterbolag).

Tidigare erfarenhet (urval)
Förvaltningschef Piren AB.

Revisorer

Konstantin Belogorcev

PwC

Född 1983.

Urval av övriga uppdrag

Akademiska Hus, Fastighets AB Balder, Trenum, Jernhusen.

Isa Schuman

PwC

Född 1987.

Urval av övriga uppdrag

Bonnier Fastigheter, Fastighets AB Balder, Fisher Scientific GTF, Alecta Fastigheter



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport 53

Styrelse 57

> Koncernledning 58

Finansiell rapportering

Övrig information

Koncernledning



Johan Tengelin

Vd

Född 1970.

Utbildning Magisterexamen, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 1995, Certified European Financial Analyst (CEFA), Handelshögskolan i Stockholm 2002.

Tidigare erfarenhet (urval) vd Magnolia Bostad, delägare Brunswick Real Estate, vd Svea-fastigheter, vd GE Capital Real Estate, Delägare Carnegie.



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 Stockholms universitet Företagsekonomi & Ekonomisk historia, KTH Offentliga spelregler & Fastighetsutveckling, Fastighetsvärdering & Analys.

Tidigare erfarenhet (urval) Director Asset Management Atrium Ljungberg AB, Regionchef Atrium Ljungberg AB, Affärsutvecklingschef Fastighet Addici AB, Marknads- och försäljningschef Fabega FM/PEAK FM.



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, filkand 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.

Gunilla Wikholm slutade sin anställning den 31 mars 2026.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information



Finansiell rapportering



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
-------------------------------	----

Koncernen

Rapport över totalresultatet	62
Rapport över finansiell ställning	64
Rapport över förändring av eget kapital	66
Rapport över kassaflöden	67

Noter

1. Företagsinformation	68
2. Redovisningsprinciper	68
3. Bedömningar och uppskattningar	69
4. Segmentsrapportering	70
5. Intäkter	71
6. Leasingavtal	71
7. Kostnader fördelade på kostnadsslag	72
8. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	73
9. Ränte- och finansiella kostnader	75
10. Skatt	75
11. Förvaltningsfastigheter	76
12. Nyttjanderätter, tomträtter	78
13. Immateriella anläggningstillgångar	79
14. Materiella anläggningstillgångar	79
15. Finansiella risker och finanspolicy	79
16. Derivatinstrument	80
17. Finansiella tillgångar och skulder	81
18. Aktiekapital	84
19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84
20. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	84
21. Transaktioner med närstående	84
22. Kassaflöde	84
23. Avstämning finansieringsverksamheten	84
24. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	84

Moderbolaget

Resultaträkning	85
Balansräkning	86
Förändring av eget kapital	87
Kassaflödesanalys	87

Noter

1. Grunder för årsredovisningens upprättande	88
2. Fördelning av nettoomsättning	88
3. Kostnader fördelade på kostnadsslag	88
4. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	89
5. Ersättning till revisorer	90
6. Leasingavtal	90
7. Ränteintäkter och räntekostnader	90
8. Övriga finansiella kostnader	90
9. Skatt	90
10. Immateriella rättigheter	90
11. Andelar i koncernbolag	90
12. Aktiekapital	92
13. Disposition av resultat	92
14. Obeskattade reserver	92
15. Räntebärande skulder	92
16. Derivatinstrument	92
17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93
18. Kassaflöde	93
19. Avstämning finansieringsverksamheten	93
20. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	93
21. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	93
Årsredovisningens undertecknande	94
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97
Avstämning alternativa nyckeltal	99





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

> Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

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 29 april 2026. Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan och att ingen utdelning utgår.

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Överkursfond	1 833 502 550
Balanserade vinstmedel	1 472 998 045
Aktieägartillskott	1 090 000 000
Årets resultat	-85 745 196
Summa	4 310 755 399

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

I ny räkning överförs	4 310 755 399
Summa	4 310 755 399





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
> Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	4, 5	3 251	3 015
Driftkostnader		-762	-722
Reparationer och underhåll		-137	-104
Fastighetsadministration		-195	-180
Fastighetsskatt		-58	-54
Summa fastighetskostnader	4, 6, 7, 8	-1 152	-1 060
Driftnetto		2 099	1 955
Central administration	7, 8	-169	-104
Övriga rörelsekostnader		-1	-1
Rörelseresultat		1 929	1 850
Ränteintäkter		38	68
Räntekostnader	9	-824	-833
Tomträttsavgäld	9	-17	-17
Valutakursomräkning	9	102	32
Övriga finansiella poster	9	-79	-83
Summa finansiella poster		-780	-833
Förvaltningsresultat		1 149	1 017
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	11	237	-416
Värdeförändring finansiella instrument	16	-126	-25
Summa värdeförändring		111	-441
Resultat före skatt		1 260	576
Skatt på årets resultat	10	-328	-262
Årets resultat		932	314

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
> Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 3 251 Mkr (3 015), vilket motsvarar en ökning med 7,8 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 2 967 Mkr (2 740) bostäder, vilket motsvarar 91 procent. Övriga intäkter fördelar sig på lokaler 160 Mkr (163), parkering 91 Mkr (80) samt övrigt 33 Mkr (32). Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 96,7 procent (97,5) och för det totala beståndet till 96,1 procent (96,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –1 152 Mkr (–1 060), vilket är en ökning med 8,7 procent jämfört med föregående år. Rensat för effekter från köpta och sålda fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 68 Mkr.

Driftkostnaderna har ökat med 40 Mkr till –762 Mkr (–722). Det beror främst på höga el- och vattenkostnader, vilka har ökat med 55 Mkr.

Reparationer och underhåll uppgick till –137 Mkr (–104) vilket är 33 Mkr högre än föregående år, ökningen beror främst på ett fokus på att säkerställa fastigheternas tekniska standard vilket medfört ökade kostnader.

Fastighetsadministrationen har ökat med 15 Mkr till –195 Mkr (–180) och beror främst på högre personalkostnader. Fastighets-skatten är 4 Mkr högre vilket till största del beror på höjd fastighetsavgift för bostadslägenheter samt höjda taxeringsvärden på lokaler.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 144 Mkr till 2 099 Mkr jämfört med 1 955 Mkr föregående år, en ökning med 7,4 procent. Det förbättrade driftnettot beror på högre hyresintäkter. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 2,3 procent. Årets överskottsgrad uppgick till 64,6 procent (64,8).

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick under året till –169 Mkr (–104), en ökning med 65 Mkr. De ökade kostnaderna beror främst på högre kostnader för personal och IT-tjänster i samband med systembytet samt utveckling och förstärkning av centrala funktioner. Året har även belastats med avgångsvederlag för tidigare verkställande direktör.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 1 929 Mkr (1 850). Ökningen beror på ökade hyresintäkter.

Finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 38 Mkr (68), minskningen beror främst på sänkta inlåningsräntor. Räntekostnaderna uppgick till –824 Mkr (–833). Minskningen av räntekostnaderna beror på att lånevolymen varit lägre under året. Den genomsnittliga låneräntan på balansdagen uppgick till 2,6 procent (2,5). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (2,2).

Kostnader för tomträttsavgälder uppgick till –17 Mkr (–17). Valutakursomräkningen avser de norska obligationerna vilka uppgick till 102 Mkr (32).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 149 Mkr (1 017). Ökningen om 132 Mkr motsvarar 13,0 procent, vilket beror på högre hyresintäkter samt ett lägre finansnetto i år.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 237 Mkr (–416), vilket motsvarar en värdeförändring på 0,4 procent (–0,7).

Årets värdeförändring på fastigheter är främst hänförlig till förbättrade kassaflöden, bland annat till följd av högre hyror, samtidigt som direktavkastningskraven höjts något. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet vid årets slut uppgick till 4,1 procent (4,1). Den totala värdeförändringen, inklusive realiserad värdeförändring, uppgick till 0,4 procent (–0,7).

Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –126 Mkr (–25) och beror på en förändring av marknadsräntorna under

året. Under året förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 1 875 Mkr samtidigt som nya räntederivat ingicks med längre löptider. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 20 Mkr (29). 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 –328 Mkr (–262), varav uppskjuten skatt uppgick till –266 Mkr (–247) och aktuell skatt –62 Mkr (–15). 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 477 Mkr (595) av räntekostnaderna ej är avdragsgilla.

Årets resultat

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 932 Mkr (314). Ökningen beror främst på att värdeförändringarna på fastigheterna nu är positiva jämfört med föregående års värdenedgång.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
> Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4, 11, 20	60 516	57 766
Nyttjanderätter, tomrätter	12	559	554
Immateriella tillgångar	13	85	70
Inventarier	14	10	5
Derivatinstrument	15, 16, 17	465	582
Summa anläggningstillgångar		61 635	58 977
Omsättningstillgångar			
Lager		33	24
Kundfordringar	17	11	8
Derivatinstrument	15, 16, 17	11	5
Övriga fordringar	17	333	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111	110
Likvida medel	17	1 503	2 347
Summa omsättningstillgångar		2 002	2 698
Summa tillgångar		63 637	61 675

Belopp i Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Aktiekapital	18	770	770
Övrigt tillskjutet kapital		1 834	1 834
Balanserade vinstmedel och årets resultat		23 596	21 574
Summa eget kapital		26 200	24 178
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	15, 17, 20	21 370	22 422
Avsättningar för uppskjuten skatteskuld	10	5 243	4 977
Skuld nyttjanderätter, tomrätter	12	559	554
Derivatinstrument	15, 16, 17	294	246
Summa långfristiga skulder		27 466	28 199
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	15, 17, 20	9 184	8 610
Derivatinstrument	15, 16, 17	–	12
Leverantörsskulder		88	94
Övriga kortfristiga skulder		138	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	561	474
Summa kortfristiga skulder		9 971	9 298
Summa eget kapital och skulder		63 637	61 675



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
> Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Willhem ägde vid årsskiftet 560 fastigheter (557) vilka är redovisade till ett marknadsvärde om 60 516 Mkr (57 766). Vid årsskiftet värderades fastighetsbeståndet externt. Under året har investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 664 Mkr (444) och 194 Mkr (365) i nyproduktion. Investeringarna i befintliga fastigheter fördelar sig på Willhemlyft 95 Mkr (112), planerat underhåll 399 Mkr (201), fastighetsutveckling 151 Mkr (131) och övriga investeringar 19 Mkr (–). Projekt inom fastighetsutveckling avser främst olika typer av energibesparingsprojekt.

Under första halvåret har två fastigheter med 221 nyproducerade lägenheter i Stockholm förvärvats och avtal har tecknats om förvärv av ytterligare en fastighet med tillträde under första halvåret 2026. Avtalat fastighetsvärde uppgick till 1 290 Mkr.

I juni förvärvades en fastighet med 295 lägenheter i Göteborg, avtalat fastighetsvärde uppgick till 875 Mkr. Årets nettobelopp av förvärv uppgick till 1 655 Mkr (876).

Under året har två nyproduktionsprojekt färdigställt med totalt 219 lägenheter, samtliga i egen regi. På bokslutsdagen fanns totalt 250 lägenheter under produktion.

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 559 Mkr (554).

Immateriella tillgångar

Willhem har under första kvartalet i år driftsatt den nya systemmiljön för våra processer inom ekonomi, kund och fastighet. Värdet på utgifterna för den nya systemmiljön uppgick per bokslutsdagen till 85 Mkr (70).

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 1 503 Mkr (2 347). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om totalt 15 562 Mkr (15 800).

Räntebärande skulder och derivat

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer var vid årsskiftet totalt 30 554 Mkr (31 032). Belåningsgraden uppgick till 48,0 procent (49,7). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat står för 64,4 procent (65,0) av finansieringen. Willhem har under året emitterat gröna obligationer om totalt 2 540 Mkr. På bokslutsdagen uppgick finansiering via gröna obligationer till 9 310 Mkr (9 590).

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,6 procent (2,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,6) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 33,5 procent (29,4).

Kapitalbindningstiden var 2,0 år (2,4) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 2,7 år (3,3).

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 182 Mkr (329), varav 476 Mkr redovisas som en tillgång och –294 Mkr som en skuld. På bokslutsdagen var samtliga koncernens derivatinstrument ränte- och valutaderivat, vilka redovisas till ett värde om 182 Mkr (341). Övriga derivat avser elderivat som hade ett marknadsvärde vid årsskiftet om –Mkr (–12).

Avsättning för uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 5 243 Mkr (4 977), 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.

Förändring redovisat värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2025	2024
Marknadsvärde vid årets början	57 766	56 497
Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	1 655	876
Investeringar i befintliga fastigheter	664	444
Nyproduktion	194	365
Orealiserade värdeförändringar	237	–416
Marknadsvärde vid årets slut	60 516	57 766

Investeringar i förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2025	2024
Willhemlyft	95	112
Fastighetsutveckling	151	131
Underhåll	399	201
Övriga investeringar	19	–
Nyproduktion	194	365
Totala investeringar i beståndet	858	809



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
> Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt moderbolagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	
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	21 574	24 178
Ingående eget kapital 2025-01-01	770	1 834	21 574	24 178
Ovillkorat aktieägartillskott			1 090	1 090
Årets resultat / Totalresultat			932	932
Utgående eget kapital 2025-12-31	770	1 834	23 596	26 200

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 26 200 Mkr (24 178).



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
> Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		1 929	1 850
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	2	-12
Betald ränta		-891	-905
Erhållen ränta		38	68
Betalda inkomstskatter		-62	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 016	986
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-132	8
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		96	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten		980	956
Investeringsverksamhet			
Investeringar i befintliga fastigheter		-858	-809
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-558	-302
Lager		-9	3
Investeringar i övrigt		-31	-59
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 456	-1 167
Finansieringsverksamhet			
	23		
Upplåning		9 555	12 570
Amortering av skulder		-11 036	-14 057
Lösen av derivat		20	29
Erhållet aktieägartillskott		1 090	1 600
Långfristiga fordringar		-	103
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-371	245
Årets kassaflöde			
		-847	34
Likvida medel vid årets början		2 347	2 313
Förvärvade likvida medel		3	-
Likvida medel vid årets slut		1 503	2 347

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 980 Mkr (956). Investeringar i fastigheter uppgick till -858 Mkr (-809).

Årets bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -1 653 Mkr (-798) och avdrag för latent skatt uppgick till - Mkr (6). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 1 098 Mkr (551) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -3 Mkr (-6) samt en skuld till säljare på -Mkr (-53) har uppstått, varför -558 Mkr (-302) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under året har 9 555 Mkr (12 570) upplånats i nya lån och -11 036 Mkr (-14 057) har amorterats. Erhållet aktieägartillskott uppgick till 1 090 Mkr (1 600).

Koncernens likvida medel den 31 december 2025 uppgick till 1 503 Mkr (2 347). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 562 Mkr (15 800).



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

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 14 april 2026 och kommer att läggas fram för antagande på årsstämman den 29 april 2026.

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 2025. 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 paragrafftext 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 erhålls. 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 avytt-

rade 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 eventualförpliktelser.

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

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

Rapporteringsvaluta och avrundningsdifferenser

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

Utländsk valuta

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

Klassificering av tillgångar och skulder

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

Nya redovisningsprinciper 2025

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



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

(forts.) Not 2 Redovisningsprinciper

Redovisningsprincip	Not	IFRS-standard
Segment	4	Segmentsrapportering
Intäkter	5	Intäkter
Leasing	6	Leasingavtal
Ersättning till anställda	8	Anställda och personalkostnader
Skatt	10	Skatt
Förvaltningsfastigheter	11	Förvaltningsfastigheter
	12	Nyttjanderätter, tomträtter
Immateriella tillgångar	13	Immateriella tillgångar
Materiella anläggningstillgångar	14	Materiella anläggningstillgångar
Finansiella instrument	15	Finansiella risker och finanspolicy
	16	Derivatinstrument
	17	Finansiella tillgångar och skulder
Transaktioner med närstående	21	Transaktioner med närstående
Kassaflödesanalys	22	Kassaflöde

Principer
 Risker
 Bedömningar
 Policy och riktlinjer

Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 18 -Presentation och upplysningar i finansiella rapporter är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och har ännu inte antagits av EU. IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, och införa nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företags finansiella resultat och ge användarna mer relevant information och transparens.

De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkt- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier: rörelse, investering eller finansiering. IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och utökade upplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade "Management-defined performance measures" (MPM).

Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering. De materiella effekter som hittills har identifierats är följande.

Rörelseresultatet kommer att utgöra en obligatorisk delsumma i den nya standarden vilket för koncernen kommer att inkludera värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Detta är en tydlig förändring från nuvarande uppställningsform.

Den nya uppställningsformen innebär också att nuvarande förvaltningsresultat inte kommer presenteras direkt i resultaträkningen då en sådan delsummering inte är möjlig i IFRS 18. I stället kommer förvaltningsresultatet utgöra ett MPM med tillhörande upplysningar i not.

Ingen av övriga publicerade standarder och ändringar i standarder som har publicerats men ännu ej trätt i kraft bedöms få någon påverkan på koncernen

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

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

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 verkstäl-

lande direktör. Ledningen följer upp rörelsesegmenten på driftnettot, 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.

	2025					2024				
	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Ofördelade poster	Koncern	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Ofördelade poster	Koncern
Hysesintäkter	944	956	1 351	–	3 251	897	895	1 223	–	3 015
Driftkostnader	–204	–241	–317	–	–762	–192	–238	–292	–	–722
Reparation och underhåll	–41	–39	–57	–	–137	–33	–32	–39	–	–104
Fastighetsadministration	–52	–68	–75	–	–195	–50	–61	–69	–	–180
Fastighetsskatt	–17	–19	–22	–	–58	–17	–17	–20	–	–54
Driftnetto	630	589	880	–	2 099	605	547	803	–	1 955
Central administration	–	–	–	–169	–169	–	–	–	–104	–104
Övriga rörelsekostnader	–	–	–	–1	–1	–	–	–	–1	–1
Rörelseresultat	630	589	880	–170	1 929	576	514	761	–1	1 850
Finansnetto	–	–	–	–780	–780	–	–	–	–833	–833
Förvaltningsresultat	630	589	880	–950	1 149	576	514	761	–834	1 017
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	73	–99	263	–	237	–218	–67	–131	–	–416
Värdeförändring finansiella instrument	–	–	–	–126	–126	–	–	–	–25	–25
Resultat före skatt	703	490	1 143	–1 076	1 260	358	447	630	–859	576
Skatt	–	–	–	–328	–328	–	–	–	–262	–262
Årets resultat	703	490	1 143	–1 404	932	358	447	630	–1 121	314
Förvaltningsfastigheter*	18 398	16 954	25 164	–	60 516	17 987	15 894	23 885	–	57 766
Tomträtter	–	–	–	559	559	–	–	–	554	554
Övriga tillgångar	–	–	–	2 562	2 562	–	–	–	3 355	3 355
Summa tillgångar	18 398	16 954	25 164	3 121	63 637	17 987	15 894	23 885	3 909	61 675
Eget kapital	–	–	–	26 200	26 200	–	–	–	24 178	24 178
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	30 554	30 554	–	–	–	31 032	31 032
Övriga skulder	–	–	–	6 883	6 883	–	–	–	6 465	6 465
Summa skulder	–	–	–	63 637	63 637	–	–	–	61 675	61 675
*varav										
Investeringar	338	283	237	–	858	249	241	319	–	809
Förvärv	–	876	779	–	1 655	134	–	742	–	876
Försäljningar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

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 fastighets-skatt, bredband, vatten- och värmekostnad. Hyresintäkterna netto-redovisas 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	2025	2024
Region Syd		
Halmstad	302	281
Helsingborg	300	290
Jönköping	119	113
Malmö	223	213
Summa	944	897
Region Väst		
Borås	322	326
Göteborg	459	404
Skövde	82	77
Trollhättan	93	88
Summa	956	895
Region Öst		
Karlstad	269	254
Linköping	356	351
Mälardalen	169	166
Stockholm	557	452
Summa	1 351	1 223
Summa totalt	3 251	3 015
Fördelning kategori		
Bostad	2 967	2 740
Lokal	160	163
Parkering	91	80
Övrigt	33	32
Summa	3 251	3 015

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, 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

En nyttjanderättstillgång och en leasingkund redovisas i balansräkningen hänförliga till samtliga leasingavtal som inte definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde.

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal. Willhem har per bokslutsdagen 57 tomträtter (57). Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Vid beräkning av det verkliga värdet används avgäldsrentan när denna är känd. Annars används en ränta på 3,0 procent vilket motsvarar snitträntan på tomträtterna med känd ränta. Nyttjanderättstillgången kommer inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomträttsavgäld. En långfristig skuld redovisas i balansräkningen i posten "Skuld nyttjanderätter, tomträtter" motsvarade värdet på nyttjanderättstillgången. Skulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Tomträttsavtalen redovisas i balansräkningen från den dag som den finns tillgänglig för användning av koncernen, vilket normalt sker på tillträdesdagen för fastigheten. Tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad, i enlighet med IFRS 16. Utöver dessa leasingavtal finns mindre leasingavtal för bilar, kontor, kontorsutrustning vilka inte är väsentliga.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

(forts.) Not 6 Leasingavtal

Avtalade hyresintäkter	2025-12-31		2024-12-31	
	Kontraktsvärde	Andel av värdet	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Bostäder	762	62%	699	60%
Parkering	23	2%	20	2%
Kommersiella lokaler:				
Inom 1 år	151	12%	148	13%
1–5 år	233	19%	240	21%
> 5 år	69	6%	51	4%
	1 238	100%	1 158	100%
Redovisade belopp i resultaträkningen			2025	2024
Räntekostnader – Tomträttsavgäld			–17	–17
Fastighetskostnader – Leasingbilar			–10	–8
Fastighetskostnader – Kontorslokaler			–11	–11
Fastighetskostnader – Kontorsutrustning			–4	–4
Summa			–42	–40

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under året var 42 Mkr (40).

Not 7 Kostnader fördelade på kostnadslag



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.

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 energi-användningen 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 underhålls-arbetet 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, anställnings-förhållanden och kompetens inom miljöområdet.

Fastighetskostnader	2025	2024
El, värme och vatten	–423	–394
Renhållning	–69	–64
Reparationer och underhåll	–137	–104
Övrig fastighetsskötsel	–209	–212
Personalkostnader	–220	–199
Fastighetsskatt	–58	–54
Övrig fastighetsadministration	–36	–33
Summa	–1 152	–1 060

Central administration	2025	2024
Personalkostnader	–126	–90
Kontorsomkostnader	–70	–45
Övriga administrationskostnader	–36	–32
Summa	–232	–167
Varav fastighetskostnad	–63	–63
Varav central administration	–169	–104

Ersättning till revisorer	2025	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	–3	–3
Skatterådgivning	–	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	–3	–3



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

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.

Under 2025 har Willhem haft en tillförordnad vd, han har inte varit anställd av Willhem utan fakturerat sitt arvode via bolag. Till styrelseledamot som är anställd av Första AP-fonden utgår inget arvode.

Med andra ledande befattningshavare avses de sex övriga personer (sju) som tillsammans med vd, tf vd och vvd ingår i noten över bolagets löner under 2025 eller delar av året. Under året har två ledande befattningshavare slutat och vid årsskiftet ingick fem personer ihop med tf vd i ledningsgruppen.

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 uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller vd:n utöver uppsägninglönen ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner. Erhåller vd ersättning från annan anställning eller verksamhet minskas vederlaget med motsvarande belopp.

I mars 2025 meddelade styrelsen att dåvarande vd, Mariette Hilmersson, lämnade bolaget. All ersättning har belastat resultatet för 2025.

Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare samt vvd regleras inte något eventuellt avgångsvederlag i avtal.



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 april 2025 och gäller fram till nästa årsstämma.

Medelantal anställda	2025		
	Totalt	Varav kvinnor (%)	Varav män (%)
Moderbolag			
Sverige	96	58	42
Totalt moderbolag	96	58	42
Dotterbolag			
Sverige	200	37	63
Totalt dotterbolag	200	37	63
Totalt koncernen	296	44	56

Medelantal anställda	2024		
	Totalt	Varav kvinnor (%)	Varav män (%)
Moderbolag			
Sverige	89	56	44
Totalt moderbolag	89	56	44
Dotterbolag			
Sverige	208	44	56
Totalt dotterbolag	208	44	56
Totalt koncernen	297	44	56
Andel kvinnor och män i företagsledning	2025		
	Andel kvinnor (%)	Andel män (%)	
Moderbolag			
Styrelsen	50	50	
Övriga ledande befattningshavare	67	33	
Koncernen			
Styrelsen	50	50	
Övriga ledande befattningshavare	67	33	
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	



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

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

Löner och ersättningar	2025	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolag	-75,7	-34,8
(Varav pensionskostnad)		(-9,9)
Dotterbolag	-93,0	-35,5
(Varav pensionskostnad)		(-6,5)
Totalt koncernen	-168,7	-70,3
(Varav pensionskostnad)		(-16,4)

Löner och ersättningar	2024	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolag	-55,6	-30,8
(Varav pensionskostnad)		(-9,0)
Dotterbolag	-86,5	-34,9
(Varav pensionskostnad)		(-6,7)
Totalt koncernen	-142,1	-65,7
(Varav pensionskostnad)		(-15,7)

Pensioner

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till -3,0 Mkr (-3,1). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planerna och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar uppgick till 0,020 respektive 0,016 procent (0,020 respektive 0,017). Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 168 procent (162). 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	2025			Summa
	Lön/arvode	Förmåner	Pensionskostnader	
Styrelsens ordförande	-0,7	-	-	-0,7
Övriga styrelseledamöter	-1,1	-	-	-1,1
Verkställande direktörer	-6,6	-0,1	-0,8	-7,5
Tf verkställande direktör*	-4,4	-	-	-4,4
Vice verkställande direktör	-2,2	-0,1	-0,6	-2,9
Andra ledande befattningshavare	-8,1	-0,5	-2,1	-10,7
Övriga anställda	-145,6	-1,7	-12,9	-160,2
Summa	-168,7	-2,4	-16,4	-187,5

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 170 tkr.

* Tf vd Anders Kupsu var inte anställd hos Willhem och uppbar därmed ingen lön. Ersättning för hans arvode har skett genom fakturering via bolag.

Löner och ersättningar	2024			Summa
	Lön/arvode	Förmåner	Pensionskostnader	
Styrelsens ordförande	-0,7	-	-	-0,7
Övriga styrelseledamöter	-0,9	-	-	-0,9
Verkställande direktör	-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
Summa	-142,1	-1,9	-15,7	-159,7

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

Ersättningar till styrelsen		2025	2024
Ordförande	Fredrik Wirdenius	-0,7	-0,7
Ledamot	Anders Ahlberg	-0,4	-0,4
Ledamot	Christel Armstrong Darvik	-0,3	-0,3
Ledamot	Ragnhild Backman	-0,3	-0,3
Ledamot	Alexandra Lauren*	-0,2	-
Ledamot	Johan Temse**	-	-
Summa		-1,8	-1,6

* Invald i styrelsen i maj 2025

** Ägarrepresentant



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Not 9 Ränfte- 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 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	2025	2024
Räntekostnader, lån	-373	-532
Räntekostnader, certifikat	-122	-172
Räntekostnader, obligationer	-425	-486
Räntekostnader, derivat	96	357
Räntekostnader, tomträtter	-17	-17
Summa	-841	-850
Övriga finansiella kostnader		
Valutakursdifferens	102	32
Räntekostnader, lånelöften	-33	-42
Övriga finansiella kostnader	-46	-41
Summa	23	-51

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 skatte regler 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	2025	2024
Aktuell skatt	-62	-15
Uppskjuten skatt	-266	-247
Total skattekostnad	-328	-262
Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat	2025	2024
Derivat	30	11
Förvaltningsfastigheter	-260	-111
Skattemässiga underskott	-17	-142
Obeskattade reserver	-19	-5
Summa uppskjuten skatt	-266	-247
Avstämning effektiv skatt	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	1 260	576
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-260	-119
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-1	0
Ej avdragsgilla räntor	-98	-123
Övriga justeringar	31	-20
Total skattekostnad	-328	-262
Den genomsnittliga effektiva skattesatsen	26,0%	45,4%



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

(forts.) Not 10 Skatt

Uppskjuten skatt i rapport över finansiell ställning	2025-12-31	2024-12-31
Derivat	-37	-68
Förvaltningsfastigheter	-5 165	-4 904
Skattemässiga underskott	-17	-
Obeskattade reserver	-26	-7
Övriga temporära skillnader	2	2
Summa uppskjuten skatt	-5 243	-4 977
Förändring uppskjutna skatter	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	-4 977	-4 730
Uppskjuten skatt i rapport över totalresultatet	-266	-247
Utgående balans	-5 243	-4 977

Ränteavdragsbegränsningen har medfört att 477 Mkr (595) av räntekostnaderna ej är avdragsgilla.

Uppskjutna skattefordringar avser underskottsavdrag i koncernbolag, per den 31 december 2025 hade koncernen skattemässiga underskott motsvarande 0 Mkr (0), 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 portfölj-effekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftöverskott, minskat med bedömda återstående investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut.

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

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

Byggrätter 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 ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. För varje förvärv som genomförs i koncernen görs en bedömning om förvärvet ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. För att förenkla bedömningen att förvärvade tillgångar inte är en verksamhet/rörelse kan ett sk koncentrationstest göras.

Vid förvärv av fastigheter via bolagsförvärv där det primära syftet är att förvärva en fastighet och där eventuell förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse klassificeras som tillgångsförvärv. Vid förvärv där det finns avtal avseende exempelvis fastighetsförvaltning görs en bedömning av om ett sådant avtal skulle innebära att en organiserad arbetsstyrka tillgängliggjorts. Under räkenskapsåret har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket innebär att värdeförändringarna vid efterföljande värdering kommer att påverkas av skatterabatten.



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 Värddeförändring 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

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

(forts.) Not II 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 tomträtten/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 marknadens 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 2025. Vi följer samtliga affärer som genomförs på våra marknader och vi har därmed bra uppfattning av vad marknadens 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 marknadens aktörer har på avkastningskrav, samt hur efterfrågan och utbud är på marknaden. Möjligheten ligger i hur väl bolaget kan utveckla och förädla sitt fastighetsbestånd för att på så vis kunna öka fastighetsvärdet.

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



Policy för värdering av fastigheter

Enligt Willhems policy ska samtliga fastigheter värderas till dess marknadsvärde vid varje kvartal. För årets tre första kvartal ska en 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 kassaflödes-

analyser. 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 anlåtats är Savills Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsantagande	2025	2024
Inflationsantagande, %	1,9–2,0	1,8–1,9
Kalkylperiod, år	5–20	5–16
Direktavkastningskrav bostadsfastigheter, %	2,5–5,8	2,5–5,9
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	4,1–10,0	4,0–10,0
Kalkylränta, %	4,5–12,0	4,3–11,7
Långsiktig vakans, %	0,0–10,0	0,0–10,0

Värderingsantaganden per segment	2025		
	Syd	Väst	Öst
Inflationsantagande, %	1,9–2,0	1,9–2,0	1,9–2,0
Kalkylperiod, år	5–14	5–10	5–20
Direktavkastning bostadsfastigheter, %	2,5–5,1	3,0–5,8	2,8–5,3
Direktavkastning kommersiella fastigheter, %	5,8–7,6	5,2–10,0	4,1–8,3
Kalkylränta, %	4,5–9,7	4,8–12,0	4,6–10,4
Långsiktig vakans, %	0,2–6,0	0,0–10,0	0,1–7,0

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

Värderingsantaganden per segment	2024		
	Syd	Väst	Öst
Inflationsantagande, %	1,8–1,9	1,8–1,9	1,8–1,9
Kalkylperiod, år	5–16	5–14	5–10
Direktavkastning bostadsfastigheter, %	2,5–5,9	2,5–5,1	2,9–5,9
Direktavkastning kommersiella fastigheter, %	4,0–10,0	5,8–7,6	5,1–10,0
Kalkylränta, %	4,3–11,7	4,5–9,7	4,5–11,7
Långsiktig vakans, %	0,2–5,9	0,0–10,0	0,1–7,0

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



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

(forts.) Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Marknadsvärde vid årets början	57 766	56 497
Förvärv	1 655	876
Investeringar i befintliga fastigheter	664	444
Nyproduktion	194	365
Orealiserade värdeförändringar	237	-416
Försäljningar	-	-
Marknadsvärde vid årets slut	60 516	57 766

Willhem äger och förvaltar 560 fastigheter (557) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2025 uppgick det samlade marknadsvärdet på Willhems fastighetsportfölj till 60 516 Mkr (57 766). Årets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 237 Mkr (-416). Årets värdeförändring på fastigheter är främst hänförlig till förbättrade kassaflöden, bland annat till följd av högre hyror, samtidigt som direktavkastningskraven höjts något. Willhem har få fastigheter som klassas som kommersiella. De fastigheter med lägre avkastningskrav innehåller en relativt

Känslighetsanalys	Förändring +/-	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Total
Direktavkastning	0,25 %-enhet	-1 105 / 1 258	-1 002 / 1 137	-1 488 / 1 688	-3 594 / 4 082
Driftnetto	1 %-enhet	+/-181	+/-169	+/-251	+/-601
Hysesintäkter	25 kr/kvm	+/-364	+/-411	+/-521	+/-1 297
Drift- och underhållskostnader	50 kr/kvm	-/+728	-/+823	-/+1 042	-/+2 594
Långsiktig vakans	1 %-enhet	-/+263	-/+274	-/+382	-/+919

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.

stor andel bostäder och de med högre avkastningskrav är övervägande del obebyggd mark. Bostadsfastigheter med lägst avkastningskrav ligger i mycket attraktiva delmarknader och med potential till bostadsrättsombildning.

Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 4,1 procent (4,1). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeförändring på 0,4 procent (-0,7).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 664 Mkr (444) och investeringar i nyproduktion uppgick till 194 Mkr (365).

Under första halvåret har två fastigheter med 221 nyproducerade lägenheter i Stockholm förvärvats och avtal har tecknats om förvärv av ytterligare en fastighet med tillträde under första halvåret 2026. Avtalat fastighetsvärde uppgick till 1 290 Mkr. I juni förvärvades 295 lägenheter i Göteborg till ett avtalat fastighetsvärde om 875 Mkr. Årets nettobelopp av förvärv uppgick till 1 655 Mkr (876).

Under året har två nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 219 lägenheter i egen regi. På bokslutsdagen fanns totalt 250 lägenheter under produktion.

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

Under året har två nyproduktionsprojekt i egen regi färdigställts med totalt 219 lägenheter. Vid årsskiftet pågick produktionen av ett projekt med totalt 250 lägenheter i.

Fastigheter under uppförande	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 007	1 214
Nedlagda kostnader	189	439
Färdigställda projekt	-357	-646
Utgående balans	839	1 007

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 559 Mkr (554).

Nyttjanderätter	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	554	510
Förvärvade tomträtter	-	-
Årets förändring	5	44
Utgående balans	559	554

Leasingskulden avseende tomträtterna redovisas som långfristig då tomträttsavtalen bedöms vara eviga. Inga amorteringar sker av nyttjanderätter.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar



Redovisningsprinciper

Willhem har implementerat en ny systemmiljö för Willhems processer inom ekonomi, kund och fastighet under året. 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 10 år. Följande utgifter aktiveras; kundanpassad konfiguration, direkta konsultkostnader, licenskostnader under uppbyggnadsfas, uppsättning av integrationer och intern tid.

Systemmiljö	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	70	12
Nyanskaffningar	22	58
Utgående balans	92	70
Avskrivningar		
Ingående balans	0	–
Årets avskrivningar	–7	–
Utgående balans	–7	–
Redovisat värde vid årets slut	85	70

Not 14 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	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	30	29
Nyanskaffningar	8	1
Utgående balans	38	30
Avskrivningar		
Ingående balans	–25	–22
Årets avskrivning	–3	–3
Utgående balans	–28	–25
Redovisat värde vid årets slut	10	5

Not 15 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 2025 var 5 105 Mkr (4 655) 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 2025 var obligationer för 14 590 Mkr (15 530) utgivna, varav 1 600 Mkr (1 702) avsåg obligationer utgivna i NOK.

Utöver detta har bolaget utnyttjade kreditlöften från banker och ett teckningsåtagande från Första AP-fonden om sammanlagt 15 562 Mkr (15 800).

Willhem har under året behållit ratingen A– med utsikterna stabila, av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

(forts.) Not 15 Finansiella risker och finanspolicy

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 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 finanspolicyen, därför tas valutaderivat för att helt eliminera valutarisken. Samtliga valuta-derivat redovisas till verkligt värde.

Kundkreditrisk

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

P

Finanspolicy

Till grund för styrningen av Willhems finansiella risker finns en av styrelsen beslutad finanspolicy. Syftet med finanspolicyen är att definiera målsättning samt ange riktlinjer och risklimiten för finansverksamheten inom Willhemkoncernen. Med finansverksamhet avses upplåning, likviditetshandling, placering av överskottslikviditet och finansiell riskhantering.

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

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

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

Covenanter

Bolaget är föremål för ett antal så kallade covenanter, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls. Covenanterna ska vara uppfyllda hela tiden, men mäts varje kvartal i samband med kvartalsrapport. 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 2025. Det finns inga indikationer på att covenanterna inte kommer att uppfyllas vid nästa mätillfälle.

Finansiella risker	Mål	2025	2024
Belåningsgrad, %	Högst 60	48,0	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr	Större än 2,0	2,2	2,2
Ränterisk, andel förfall inom 12 månader, %	Högst 40*	33,5	29
Finansieringsrisk, andel av nettoskulden med förfall under en 12-månaders period exklusive certifikat, %	Högst 50	17	16

* +/- 10 procent

Not 16 Derivatinstrument

\$

Redovisningsprinciper

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

Derivaten redovisas till verkligt värde. Då säkringsredovisning inte tillämpas, redovisas samtliga värdeförändringar över årets resultat. Willhem marknadsvärderar swapparna enligt vedertagen värderingsmodell. Praktiskt härleds nollkupongräntor ur swapkurvan, en nollkupongränta för varje betalningsflöde i swappen. Dessa nollkupongräntor används också till att beräkna de rörliga räntorna/betalningsflödena i swappen (forwardkurvan) som också diskonteras till nuvärdet. Summan av dessa nuvärden är swappens totala värde. Värdet av valutaderivaten beräknas genom att respektive swap-ben värderas i valutan och det aktuella 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 värdehierarkin i IFRS 13.

P

Finanspolicy

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



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

(forts.) Not 16 Derivatinstrument

	2025-12-31		2024-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Räntederivat	465	-62	582	-92
Valutaderivat	-	-232	-	-154
Elderivat	-	-	-	-
Bokfört värde	465	-294	582	-246
Kortfristiga derivatinstrument				
Räntederivat	11	-	5	-
Valutaderivat	-	-	-	-
Elderivat	-	-	0	-12
Bokfört värde	11	-	5	-12
Summa	476	-294	587	-258

Ränte- och valutaderivat	2025-12-31	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Inom 1 år	1 350	11
1-2 år	3 988	-198
2-3 år	2 350	60
3-4 år	400	26
4-5 år	2 600	153
5-6 år	600	37
>6 år	6 950	93
Summa	18 238	182

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
Summa	18 463	341

I ovan tabell uppgår räntederivatens nominella belopp totalt till 16 450 Mkr (16 675) och valutaderivat till 1 788 kr (1 788). Valutaderivat har en löptid på 2 år.

Övriga derivatinstrument i koncernen består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på - Mkr (-12). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till 182 Mkr (329).

Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till -126 Mkr (-25), varav värdeförändringen avseende elderivat uppgick till 12 Mkr (-12). Under året förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 1 875 Mkr, samtidigt som nya räntederivat ingicks med längre löptider. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 20 Mkr (29).

Not 17 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 16, derivatinstrument.*

Lånefordringar och hyres- och kundfordringar

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

Koncernens finansiella skulder delas in i två kategorier:

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder i enlighet med upprättad finanspolicy finansiella derivat, huvudsakligen räntederivat men även valutaderivat, för att hantera finansiella risker. >> *Läs mer i not 16, 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. Banklånens verkliga värde motsvarar det bokförda värdet då lånen inte är överlåtningsbara. Ränta på redovisade skulder redovisas som upplupna kostnader för varje period. Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

(forts.) Not 17 Finansiella tillgångar och skulder

2025–12–31	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Derivatinstrument	–	476	476	476
Kundfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	488	–	488	488
Likvida medel	1 503	–	1 503	1 503
Summa	1 991	476	2 467	2 467
2025–12–31	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	30 554	–	30 554	30 325
Derivatinstrument	–	294	294	294
Leverantörsskulder, övriga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	787	–	787	787
Summa	31 341	294	31 635	31 406
2024–12–31	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
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
Summa	2 693	587	3 280	3 280
2024–12–31	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
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
Summa	31 708	258	31 966	31 834

Kundfordringar

Willhems kundfordringar avser främst hyresfordringar. De totala kundfordringarna uppgick till 61 Mkr (47), varav hyresfordringar 40 Mkr (29). Avsättningen för osäkra fordringar uppgick till –50 Mkr (–39), kundfordringarna redovisas därmed till 11 Mkr (8) i koncernens rapport över finansiell ställning.

Övriga fordringar

Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Skatteverket	62	23
Övriga fordringar	41	39
Collateral*	230	142
Summa	333	204

* 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 3,5 år (3,6). Den genomsnittliga låneräntan uppgick den 31 december 2025 till 2,6 procent (2,5). En ökning av marknadsräntan med en procentenhet från balansdagens räntenivåer påverkar årets resultat de kommande 12 månaderna med 62 Mkr (57) netto.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

(forts.) Not 17 Finansiella tillgångar och skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga lån		
Banklån (rörlig ränta)	10 137	10 278
Obligationslån, SEK	2 123	3 472
Gröna obligationslån, SEK	7 510	6 970
Obligationslån, NOK	1 600	1 702
Summa	21 370	22 422
Kortfristiga lån		
Banklån (rörlig ränta)	729	578
Företagscertifikat (rörlig ränta)	5 105	4 655
Obligationslån, SEK	1 550	757
Gröna obligationslån, SEK	1 800	2 620
Summa	9 184	8 610
Summa lånebelopp	30 554	31 032

Samtliga banklån, om 10 866 Mkr, är säkerställda med fastighets-inteckningar. Willhem har outnyttjade kreditfaciliteter på 7 562 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 7 562 Mkr. Dessa redovisas när lånelöftet nyttjas.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick på balansdagen till 14 354 Mkr (15 389). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Kapitalbindningstiden var 2,0 år (2,4) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 2,7 år (3,3).

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 30 554 Mkr (31 032), skillnaden mot tabellen över förfallostruktur avser uppläggningskostnad motsvarande -24 Mkr (-29) och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -188 Mkr (-87).

Förfallostruktur

	2025-12-31		
	Ränte-förfall	Ränta, %	Kapital-förfall
Externa kreditgivare			
Inom 1 år*	10 297	3,6	9 184
1–2 år	4 579	2,0	8 545
2–3 år	2 800	1,7	5 960
3–4 år	1 820	2,8	5 607
4–5 år	2 940	1,3	690
5–6 år	980	1,7	380
6–7 år	1 050	2,9	–
7–8 år	1 500	3,1	–
8–9 år	2 450	2,4	–
9–10 år	1 650	2,5	–
10–11 år	300	2,2	–
11–12 år	–	–	–
>12 år	400	3,0	400
Summa	30 766	2,6	30 766

	2024-12-31		
	Ränte-förfall	Ränta, %	Kapital-förfall
Externa kreditgivare			
Inom 1 år*	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
Summa	31 148	2,5	31 148

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

Löptidsanalys	Lån	Derivat	Summa
2026 Kv 1	4 431	–6	4 425
2026 Kv 2	3 178	–9	3 169
2026 Kv 3	1 923	–10	1 913
2026 Kv 4	368	–11	357
2027	9 111	–64	9 047
2028	6 305	–77	6 228
2029	5 764	–69	5 695
2030	723	–48	676
2031	394	–34	360
Efter 2031	532	–131	401
Summa	32 730	–459	32 271

Ovanstående tabell visar den återstående kontraktssliga 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.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
> Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Not 18 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.

Antal aktier	2025-12-31	2024-12-31
Ingående antal	770 381 717	770 381 717
Årets förändring	–	–
Antal aktier utgående	770 381 717	770 381 717

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

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntor	144	121
Driftkostnader	86	66
Reparations- och underhållskostnader	60	36
Personalkostnader	18	12
Övriga kostnader	7	11
Förutbetalda intäkter	246	228
Summa	561	474

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 154	11 177
Garantibelopp	3	3
Summa	11 157	11 180

Willhem har outnyttjade kreditfaciliteter på 7 562 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 7 562 Mkr. Dessa redovisas när lånelöftet nyttjas.

Not 21 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) till den 1 januari 2026. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande om 8 000 Mkr avseende hela ramen för företagscertifikat. 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.

Not 23 Avstämning finansieringsverksamheten

	2024-12-31	Kassaflöde	Hänförligt förvärv	Ej kassaflödes-påverkande valutakursförändring	2025-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	22 422	–2 048	1 098	–102	21 370
Kortfristiga räntebärande skulder	8 610	574	–	–	9 184
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	31 032	–1 474	1 098	–102	30 554

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

Not 24 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång



Redovisningsprinciper

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

Johan Tengelin tillträdde posten som verkställande direktör den 1 januari 2026.

Den 1 januari 2026 bytte Willhem AB (publ) ägare, från Första AP-fonden till Tredje och Fjärde AP-fonden. Teckningsåtagandet om

Not 22 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:	2025	2024
Upplupna kostnader	–8	–14
Avskrivningar inventarier	10	2
Summa	2	–12

	2024-12-31	Kassaflöde	Hänförligt förvärv	Ej kassaflödes-påverkande valutakursförändring	2025-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	22 422	–2 048	1 098	–102	21 370
Kortfristiga räntebärande skulder	8 610	574	–	–	9 184
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	31 032	–1 474	1 098	–102	30 554

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

8 000 Mkr har i samband med detta övertagits av Tredje och Fjärde AP-fonden.

I januari tecknades avtal om förvärv av 11 fastigheter i Göteborg. Tillträdet genomfördes i slutet av januari.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
> Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2	63	62
Administrationskostnader	3, 4, 5, 6	-231	-165
Rörelseresultat		-168	-103
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	705	609
Räntekostnader	7	-508	-449
Övriga finansiella poster	8	36	-37
Värdeförändring finansiella instrument	16	-16	73
Resultat efter finansiella poster		49	93
Bokslutsdisposition koncernbidrag		19	-671
Bokslutsdisposition kommittentresultat		-6	257
Bokslutsdisposition periodiseringsfond	14	-96	-24
Resultat före skatt		-34	-345
Skatt på årets resultat	9	-52	-29
Årets resultat		-86	-374

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

Kommentarer till moderbolagets resultaträkning

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

Omsättningen för året uppgick till 63 Mkr (62), varav koncerninterna intäkter uppgick till 63 Mkr (62). Administrationskostnaderna uppgick till -231 Mkr (-165), de ökade kostnaderna beror främst på merkostnader för personal och IT-tjänster i samband med systembytet samt utveckling och förstärkning av centrala funktioner. Perioden har även belastats med avgångsvederlag för tidigare verkställande direktör.

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 705 Mkr (609), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 667 Mkr (542). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 102 Mkr (32) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till -36 Mkr (44). Under året har förtidslösen av derivat gjorts vilket gett en realiserad värdeförändring på 20 Mkr (29). Moderbolaget erhöll -6 Mkr (257) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen. Årets totala skattekostnad uppgick till -52 Mkr (-29), varav uppskjuten skatt uppgick till 8 Mkr (-14) och aktuell skatt -60 Mkr (-15). Resultat efter skatt uppgick till -86 Mkr (-374).



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
> Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	11	4 679	4 672
Fordringar hos koncernbolag		28 166	24 252
Uppskjuten skattefordran	9	61	53
Immateriella tillgångar	10	85	70
Inventarier		6	2
Summa anläggningstillgångar		32 997	29 049
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		280	163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80	67
Likvida medel		1 503	2 347
Summa omsättningstillgångar		1 863	2 577
Summa tillgångar		34 860	31 626

Belopp i Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		770	770
Fond för utvecklingsutgifter		85	–
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 834	1 834
Balanserat resultat		2 563	1 932
Årets resultat		–86	–374
Summa eget kapital	12, 13	5 166	4 162
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	14	120	24
Summa obeskattade reserver		120	24
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	15	11 233	12 144
Skulder till koncernbolag		9 353	6 846
Derivatinstrument	16	294	246
Summa långfristiga skulder		20 880	19 236
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	8 455	8 032
Derivatinstrument	16	–	12
Leverantörsskulder		7	9
Övriga skulder		82	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	150	126
Summa kortfristiga skulder		8 694	8 204
Summa eget kapital och skulder		34 860	31 626



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
> Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Aktie- kapital	Fond för utvecklings- utgifter	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	770	–	1 834	331	2 936
Ovillkorat aktieägartillskott				1 600	1 600
Årets resultat				–374	–374
Utgående eget kapital 2024-12-31	770	–	1 834	1 557	4 162
Ingående eget kapital 2025-01-01	770	–	1 834	1 557	4 162
Ovillkorat aktieägartillskott				1 090	1 090
Aktivering av utvecklingsutgifter		92		–92	–
Upplösning till följd av årets avskrivningar		–7		7	–
Årets resultat				–86	–86
Utgående eget kapital 2025-12-31	770	85	1 834	2 476	5 166

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		–168	–103
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	–54	–65
Betald ränta		–492	–301
Erhållen ränta		38	68
Betald skatt		–60	–15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		–736	–416
Ökning (–) / minskning (+) av rörelsefordringar		–129	–60
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder		54	21
Ökning (+) / minskning (–) av koncernmellanhavanden		–728	–372
Kassaflöde från den löpande verksamheten		–1 539	–827
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Förvärv av andelar i dotterbolag		–	–
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–22	–58
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		–5	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–27	–58
FINANSIERINGSVERKSAMHET	19		
Upplåning		8 675	10 390
Amortering av skulder		–9 063	–11 104
Derivat		20	–
Långfristiga fordringar		–	33
Erhållet aktieägartillskott		1 090	1 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		722	919
Årets kassaflöde		–844	34
Likvida medel vid årets början		2 347	2 313
Likvida medel vid årets slut		1 503	2 347



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
> Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

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 prövas 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 implementerat en ny systemmiljö för Willhems processer inom ekonomi, kund och fastighet under året. 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 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 63 Mkr (62) och är hänförligt till utförda tjänster åt dotterbolagen.

Not 3 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2025	2024
Administration		
Personalkostnader	-126	-90
Kontorsomkostnader	-69	-44
Köpta tjänster	-36	-31
Summa	-231	-165



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
> Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda moderbolag	2025		
	Totalt	Varav kvinnor %	Varav män %
Willhem AB (publ)	96	58	42
Total moderbolag	96	58	42

Medelantalet anställda moderbolag	2024		
	Totalt	Varav kvinnor %	Varav män %
Willhem AB (publ)	89	56	44
Total moderbolag	89	56	44

Löner och ersättningar	2025		2024	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolag	-75,7	-34,8	-55,6	-30,8
(varav pensionskostnad)		(-9,9)		(-9,0)

Löner och ersättningar	2025			
	Lön/arvode	Förmåner	Pensionskostnader	Summa
Styrelsens ordförande	-0,7	-	-	-0,7
Övriga styrelseledamöter	-1,1	-	-	-1,1
Verkställande direktör	-6,6	-0,1	-0,8	-7,5
Tf verkställande direktör*	-4,4	-	-	-4,4
Vice verkställande direktör	-2,2	-0,1	-0,6	-2,9
Andra ledande befattningshavare	-8,1	-0,5	-2,1	-10,7
Övriga anställda	-52,6	-0,3	-6,4	-59,3
Summa	-75,7	-1,0	-9,9	-86,6

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 170 tkr.

*Tf vd Anders Kupsu var inte anställd hos Willhem och uppbar därmed ingen lön. Ersättning för hans arvode har skett genom fakturering via bolag.

Löner och ersättningar	2024			
	Lön/arvode	Förmåner	Pensionskostnader	Summa
Styrelsens ordförande	-0,7	-	-	-0,7
Övriga styrelseledamöter	-0,9	-	-	-0,9
Verkställande direktör	-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
Summa	-55,6	-1,0	-9,0	-65,6

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



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
> Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Not 5 Ersättning till revisorer

	2025	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-0,3	-0,3
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-0,1	-0,1
Summa	-0,4	-0,4

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

Not 6 Leasingavtal

Redovisade belopp i resultaträkningen	2025	2024
Administrationskostnader – Leasingbilar	-1	-1
Administrationskostnader – Kontorslokaler	-7	-7
Administrationskostnader – Kontorsutrustning	-1	-2
Summa	-9	-10

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under 2025 var 9 Mkr (10). Framtida leasingavgifter att betala uppgår till -9 Mkr inom 1 år, -6 Mkr inom 1–5 år och - Mkr senare än 5 år.

Not 7 Ränteintäkter och räntekostnader

	2025	2024
Ränteintäkter		
Ränteintäkter, koncernbolag	667	542
Ränteintäkter, övriga	38	67
Summa	705	609
Räntekostnader		
Räntekostnader, koncernbolag	-57	-148
Räntekostnader, certifikat	-122	-172
Räntekostnader, obligationer	-425	-486
Räntekostnader, derivat	96	357
Summa	-508	-449

Not 8 Övriga finansiella kostnader

	2025	2024
Valutakursdifferens	102	32
Övriga finansiella kostnader	-40	-35
Räntekostnader, lånelöften	-26	-34
Summa	36	-37

Not 9 Skatt

	2025	2024
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-60	-15
Uppskjuten skatt	8	-14
Total skattekostnad	-52	-29
Uppskjuten skatt i resultaträkningen		
Derivat	8	-9
Skattemässiga underskott	-	-5
Summa uppskjuten skatt	8	-14

(forts.) Not 9 Skatt

	2025	2024
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-34	-345
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	7	71
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-80	-107
Övriga justeringar	21	7
Summa skatt	-52	-29
Uppskjuten skatt i balansräkning	2025-12-31	2024-12-31
Derivat	61	53
Summa uppskjuten skatt	61	53

Not 10 Immateriella tillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	70	12
Årets anskaffningar	22	58
Utgående balans	92	70
Avskrivningar		
Ingående balans	0	-
Årets avskrivningar	-7	-
Utgående balans	-7	-
Redovisat värde vid årets slut	85	70

Not 11 Andelar i koncernbolag

Akkumulerade anskaffningsvärden framgår av nedan tabell.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	4 672	4 664
Förvärv	-	-
Aktieägartillskott	7	8
Utgående balans	4 679	4 672



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
> Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

(forts.) Not 11 Andelar i koncernbolag

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2025-12-31	2024-12-31
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	269	268
Willhem Kola AB	556704-6031	Göteborg	1 000	100	140	138
Willhem Sola AB	556704-6049	Göteborg	1 000	100	140	138
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 Gräshagen 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	36	35
Willhem Hjälten AB	556828-8525	Göteborg	500	100	56	55
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					4 679	4 672



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
> Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Not 12 Aktiekapital

	2025-12-31	2024-12-31
Antal aktier ingående	770 381 717	770 381 717
Årets förändring	–	–
Summa	770 381 717	770 381 717

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

Not 13 Disposition av resultat, kronor

	2025-12-31	2024-12-31
Till årsstämman förfogande står följande medel:		
Överkursfond	1 833 502 550	1 833 502 550
Balanserade vinstmedel	1 472 998 045	331 979 936
Aktieägartillskott	1 090 000 000	1 600 000 000
Årets resultat	–85 745 196	–373 673 732
Summa	4 310 755 399	3 391 808 754
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägarna utdelas 0 kr (0) per aktie	–	–
I ny räkning överförs	4 310 755 399	3 391 808 754
Summa	4 310 755 399	3 391 808 754

Not 14 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond	120	24
Summa	120	24

Not 15 Räntebärande skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga lån		
Obligationslån, SEK	2 123	3 472
Gröna obligationslån, SEK	7 510	6 970
Obligationslån, NOK	1 600	1 702
Summa	11 233	12 144
Kortfristiga lån		
Företagscertifikat	5 105	4 655
Obligationslån, SEK	1 550	757
Gröna obligationslån, SEK	1 800	2 620
Summa	8 455	8 032
Summa lånebelopp	19 688	20 176
Förfallostruktur lån		
Inom 1 år	8 455	8 033
1–2 år	5 538	3 550
2–3 år	2 300	5 038
3–4 år	2 120	1 150
4–5 år	690	1 920
>5 år	780	580
Summa	19 883	20 271

Räntebärande skulder uppgick i balansräkningen till 19 688 Mkr (20 176), skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnad motsvarande –7 Mkr (–8) och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om –188 Mkr (–87).

Not 16 Derivatinstrument

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga derivatinstrument		
Räntederivat	–62	–92
Valutaderivat	–232	–154
Elderivat	–	–
Bokfört värde	–294	–246
Kortfristiga derivatinstrument		
Räntederivat	–	–
Valutaderivat	–	–
Elderivat	–	–12
Bokfört värde	–	–12
Summa	–294	–258
	2025-12-31	
Utestående ränte- och valutaderivat	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Inom 1 år	–	–
1–2 år	1 788	–232
2–3 år	–	–
3–4 år	–	–
4–5 år	–	–
5–6 år	–	–
>6 år	3 150	–62
Summa	4 938	–294



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
> Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

(forts.) Not 16 Derivatinstrument

Utestående ränte- och valutaderivat	2024-12-31	
	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
Summa	4 738	–246

Övriga derivatinstrument består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på – Mkr (–12). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till –294 Mkr (–258). Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till –16 Mkr (73) varav elderivat 12 Mkr (–7).

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Personalkostnader	10	5
Räntekostnader	134	111
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	10
Summa	150	126

Not 18 Kassaflöde

	2025	2024
Icke kassaflödespåverkande		
Upplupna kostnader	0	–4
Avskrivningar	9	1
Fakturering dotterbolag	–63	–62
Summa	–54	–65

Not 19 Avstämning finansieringsverksamheten

	2024-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande valutakursförändring	2025-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	12 144	–809	–102	11 233
Kortfristiga räntebärande skulder	8 032	423	–	8 455
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	20 176	–386	–102	19 688

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

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Garantibelopp	1	1
Summa	1	1

Willhem AB publ. har outnyttjade kreditfaciliteter på 5 595 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 5 595 Mkr. Dessa redovisas när lånelöftet nyttjas.

Willhem har borgensförbindelser för räntebärande skulder i dotterbolagen utöver de fastighetsinteckningar som dotterbolagen pantsatt, borgensbeloppet uppgår till 10 882 Mkr (10 856). Willhem har även ett borgensåtagande för två dotterbolag med outnyttjade kreditfaciliteter på 1 966 Mkr (2 100), borgensbeloppet redovisas som ansvarsförbindelse när lånet nyttjas.

Not 21 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Johan Tengelin tillträdde posten som verkställande direktör den 1 januari 2026.

Den 1 januari 2026 bytte Willhem AB (publ.) ägare, från Första AP-fonden till Tredje och Fjärde AP-fonden. Teckningsåtagandet om 8 000 Mkr har i samband med detta övertagits av Tredje och Fjärde AP-fonden.

Den 20 februari 2026 genomfördes en fondemission om 1 kr vilket ökade aktiekapitalet med 1 kr och antalet aktier med 1 st.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
> Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

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. Årsredovisningen beslutades den 13 april 2026.

Stockholm den 13 april 2026

Fredrik Wirdenius Ordförande	Anders Ahlberg Ledamot	Christel Armstrong Darvik Ledamot
Ragnhild Backman Ledamot	Dan Bergman Ledamot	Alexandra Laurén Ledamot
	Johan Temse Ledamot	
	Johan Tengelin Verkställande direktör	

Vår revisionsberättelse har lämnats
den 13 april 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
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 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 2–4, 9, 11, 13, 15, 17–20, 60–94 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 2025 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 2025 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/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

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 bolagets och 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

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
> Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

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 60 156 Mkr per 31 december 2025 utgörande cirka 95 procent av koncernens totala tillgångar. Orealiserad värdeförändring uppgick till 237 Mkr och realiserad värdeförändring uppgick till 0 Mkr för räkenskapsåret 2025. 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 664 Mkr och nyproduktion till 194 Mkr. I vår bedömning av värderingen har vi även granskat projektrutinen för investeringar genom att relevanta kontrollaktiviteter bedömts, stickprovvis 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, 5–8, 10, 12, 14, 16, 21–59, 97–131. 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. 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

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
> Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97

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. 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 2025 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 direktörerna 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att

upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Willhem AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 13 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2017.

Göteborg den 13 april 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Isa Schuman
Auktoriserad revisor



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
> Nyckeltal och definitioner	97

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 finansiella ställning och presta-

tion. 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 99.

Fastighetsrelaterade	2025	2024	2023	2022	2021
Area total, kvm	2 040 550	2 002 395	1 976 659	1 942 834	1 881 077
Antal fastigheter	560	557	552	552	533
Antal bostäder	30 408	29 645	29 095	28 451	27 134
Marknadsvärde, Mkr	60 516	57 766	56 497	59 886	56 560
Marknadsvärde, kr/kvm	29 657	28 848	28 582	30 824	30 068
Hysesvärde, Mkr	3 515	3 229	3 020	2 799	2 600
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	96,9	97,9	98,6	98,8
Överskottsgrad, %	64,6	64,8	65,1	63,6	62,0
Direktavkastning, %	3,5	3,4	3,0	2,8	3,2
Värdetförändring, %	0,4	-0,7	-8,5	-1,8	15,7
Totalavkastning, %	3,9	2,6	-5,5	1,0	18,8
Finansrelaterade	2025	2024	2023	2022	2021
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,5	2,6	2,1	1,2
Belåningsgrad, %	48	49,7	52,5	49,6	47,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,2	3,1	3,5
Soliditet, %	41,2	39,2	36,8	38,4	40,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,3	1,2	1,1
Avkastning eget kapital, %	3,7	1,4	-18,0	5,2	34,1
Övriga	2025	2024	2023	2022	2021
Medelantal anställda	296	297	315	305	288
Antal anställda	289	265	301	298	279



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
> Nyckeltal och definitioner	97

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

Hysesintäkter 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

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	61
Koncernens räkningar	62
Koncernens noter	68
Moderbolagets räkningar	85
Moderbolagets noter	88
Revisionsberättelse	94
> Nyckeltal och definitioner	97

Övrig information

Avstämning alternativa nyckeltal

	2025	2024
Avkastning eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	932	314
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	25 189	23 222
Avkastning eget kapital, %	3,7	1,4
Belåningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	30 554	31 032
Likvida medel, Mkr	-1 503	-2 347
Summa räntebärande finansiella skulder netto	29 051	28 685
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	29 051	28 685
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	60 516	57 766
Belåningsgrad, %	48,0	49,7
Direktavkastning		
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	60 516	57 766
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-237	416
Summa fastigheternas marknadsvärde exkl. värdeförändring	60 279	58 182
Driftnetto, Mkr	2 099	1 955
Fastigheternas marknadsvärde exkl. värdeförändring, Mkr	60 279	58 182
Direktavkastning, %	3,5	3,4
Räntefäckningsgrad		
Rörelseresultat, Mkr	1 929	1 850
Finansnetto exkl. valutakursförändring, Mkr	865	848
Räntefäckningsgrad, ggr	2,2	2,2

	2025	2024
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	30 554	31 032
Likvida medel, Mkr	-1 503	-2 347
Summa räntebärande skulder exkl. likvida medel	29 051	28 685
Räntebärande skulder exkl. likvida medel, Mkr	29 051	28 685
Eget kapital, Mkr	26 200	24 178
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	26 200	24 178
Balansomslutning, Mkr	63 637	61 675
Soliditet, %	41,2	39,2
Totalavkastning		
Direktavkastning, %	3,5	3,4
Värdeförändring, %	0,4	-0,7
Totalavkastning, %	3,9	2,6
Värdeförändring		
Fastigheternas ingående marknadsvärde, Mkr	57 766	56 497
Förvärv Mkr	1 655	876
Investeringar, Mkr	858	809
Försäljningar, Mkr	-	-
Summa fastigheternas marknadsvärde före värdeförändring	60 279	58 182
Årets värdeförändring inkl. realiserad, Mkr	237	-416
Summa fastigheternas marknadsvärde före värdeförändring, Mkr	60 279	58 182
Värdeförändring, %	0,4	-0,7
Överskottsgrad		
Driftnetto, Mkr	2 099	1 955
Hysesintäkter, Mkr	3 251	3 015
Överskottsgrad, %	64,6	64,8



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130



 **Övrigt**



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

> Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Investerarrapport – Gröna obligationer 2025

Willhem tog under 2024 fram ett nytt ramverk för grön finansiering.

Det nya ramverket ersätter ramverket för gröna obligationer från 2021.

Willhems hållbarhetsarbete

Willhems hållbarhetsarbete är väl integrerat i verksamheten och tar avstamp i bolagets väsentlighetsanalys. Utifrån dialog med intressenter, både interna och externa, har väsentliga områden att arbeta med identifierats. Minskad energianvändning och minskade CO₂-utsläpp är några av de frågor som Willhem fokuserar på.

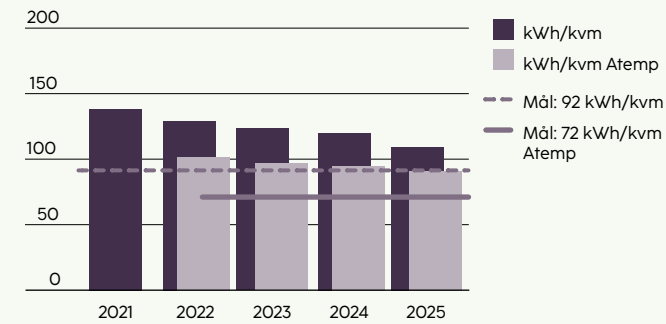
Willhems hållbarhetsarbete implementeras i verksamheten dels genom målstyrning där de centrala övergripande målen bryts ned i lokala mål av förvaltningsorganisationerna, dels genom utveckling av våra processer. Det strategiska hållbarhetsarbetet styrs via Willhems ledningsgrupp och samordnas av hållbarhetschef

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.

Willhems energimål

Energianvändningen i våra fastigheter står för en stor del av Willhems CO₂-utsläpp. Därför har Willhem sedan år 2012 ett långsiktigt mål att köpt energi till fastigheterna ska nå 92 kWh per kvadratmeter uthyrningsbar area. Per 2025 uppgick energianvändningen till 110 kWh/kvm. Under 2022 sattes även ett mål för kWh/kvm Atemp. Det långsiktiga målet är 72 kWh/kvm Atemp och 2025 blev utfallet 91 kWh/kvm Atemp. Energiarbetet bedrivs bland annat genom investeringar i fastigheterna samt en förvaltning som ständigt arbetar mot att minska energianvändningen.

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. 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 granskningskriterier 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

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/>.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

> Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Investerarrapport – Gröna obligationer, forts.

Gröna obligationer som emitterats under nytt ramverk från 2024

Willhem har under 2025 emitterat 2 340 Mkr under det gröna ramverket (2024-10-03). Totalt emitterat under grönt ramverk (2024-10-03) uppgår till 3 840 mkr.

Utestående gröna obligationer per 2025-12-31

Obligation	Belopp, Mkr	Förfalldatum	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
Lån 184	300 000 000	2028-02-21	2024-10-03
Lån 185	300 000 000	2027-04-02	2024-10-03
Lån 186	340 000 000	2030-04-08	2024-10-03
Lån 187	850 000 000	2028-05-05	2024-10-03
Lån 188	350 000 000	2030-09-16	2024-10-03
Lån 189	200 000 000	2027-09-30	2024-10-03

Totalt 3 840 000 000

* 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 2025-12-31 – (ramverk 2024-10-03)

Nya fastigheter - Färdigställda	2 024 Mkr
Befintliga fastigheter	9 374 Mkr
Totalt godkänt investeringsbelopp	11 398 Mkr
Utestående volym gröna obligationer	3 840 Mkr
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	7 558 Mkr

Willhems totala gröna investeringsunderlag under nytt grönt ramverk (2024-10-03) godkänt att finansieras med gröna obligationer uppgick per den 2025-12-31 till 11 398 Mkr. Av dessa utgjorde 9 374 Mkr av befintliga fastigheter och 2 024 Mkr av färdigställda nya fastigheter. Under året emitterades totalt 2 340 Mkr under det nya ramverket (2024-10-03).

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

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 (MWh)	Utsläppsreduktion (ton CO ₂ e)
Stockholm	Kolartorp 1:394	Miljöbyggnad Silver	80	37	309,6	2,7
Stockholm	Diabilden 1	Miljöbyggnad Silver	75	46	366,4	19,2
Stockholm	Fotoblixten 1	Miljöbyggnad Silver	75	37	135,2	7,1
Stockholm	Kolartorp 1:360	BREEAM In Use Very Good	75	39	128,1	5,9
Stockholm	Kolartorp 1:366	BREEAM In Use Very Good	75	40	124,5	5,7
Göteborg	Kviberg 28:4	Miljöbyggnad Silver	75	56	44,6	1,5
Halmstad	Krusbäret 1 (Del av)	Miljöbyggnad Silver	75	59	138,5	23,9
Summa					1 246,9	65,9

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 nät-specifika emissionsfaktorer använts. För el har emissionsfaktor för nordisk elmix enligt IVL 2025 använts.

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 (MWh)	Utsläppsreduktion (ton CO ₂ e)
66	12 799	887,4

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 nät-specifika emissionsfaktorer använts. För el används emissionsfaktor för nordisk elmix enligt IVL 2025.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

> Gröna obligationer	101
EU-taxonomi	106
GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Investerarrapport – Gröna obligationer, forts.

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)	Energibesparing (MWh)	Utsläppsreduktion (ton CO ₂ e)
<1971	168	113,6	26 488	1 625,8
1971–1999	36	105,3	14 349	1 126,5
2000–2006	3	90,8	358	34,1
Summa	207	111,8	41 195	2 786,4

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 IVL 2025.

Gröna obligationer som emitterats under tidigare ramverk

Sedan tidigare har Willhem utestående 350 Mkr under det första (2018-08-14) och 5 120 Mkr under det andra gröna ramverket (daterat 2021-09-23). Under 2025 har omfördelning skett inom det andra gröna ramverket (daterat 2021-09-21) genom en tap-emission ur en befintlig grön obligation om 200 Mkr. Totalt emitterat under de båda tidigare gröna ramverken är 5 470 Mkr.

Utestående gröna obligationer per 2025-12-31

Obligation	Belopp	Förfalldatum	Ramverk daterat
Lån 152	350 000 000	2026-09-21	2018-08-14
Lån 154	550 000 000	2026-09-30	2021-09-23
Lån 156	350 000 000	2027-01-18	2021-09-23
Lån 165	250 000 000	2028-04-28	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	620 000 000	2029-02-14	2021-09-23
Lån 172	100 000 000	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
Totalt	5 470 000 000		





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

> Gröna obligationer	101
EU-taxomin	106
GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Investerar rapport – Gröna obligationer, forts.

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer 2025-12-31 (ramverk 2021-09-23)

Befintliga fastigheter	21 213 Mkr
Totalt godkänt investeringsbelopp	21 213 Mkr
Utestående volym gröna obligationer	5 470 Mkr
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	15 743 Mkr

Willhems totala gröna investeringsunderlag godkänt att finansieras med gröna obligationer uppgick per den 2025-12-31 till 21 213 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

Sammantaget emitterades totalt 2 540 Mkr. Totalt utestående volym gröna obligationer uppgår till 9 310 Mkr, vilket motsvarar 30,5 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
- Färdigställd Q4-24
- Certifierad Miljöbyggnad Silver

Krusbäret, Halmstad

- Förtätning på egen mark
- 165 lägenheter
- Färdigställd Q2 – 25
- Certifierad Miljöbyggnad Silver

Övriga upplysningar

Investerar rapporten 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 2025

Johan Tengelin, vd





Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

> Gröna obligationer	101
EU-taxomin	106
GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Revisorns rapport över översiktlig granskning av investerarrapport (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 investerarrapport för *Green Bond Framework* ("rapporten") för år 2025.

Företagsledningens ansvar

Det är 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 (sidan 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 13 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Isa Schuman
Auktoriserad revisor



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
> EU-taxonomin	106
GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

EU-taxonomin

Taxonomiförordningen är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser. Genom att sätta ett gemensamt ramverk som definierar kriterier för vilka ekonomiska aktiviteter som är miljömässigt hållbara syftar den till att öka transparensen och jämförbarheten mellan olika investeringar. Målet med klassificeringen som ramverket innebär är att leva upp till Parisavtalet och EU:s mål om klimatneutralitet 2050.

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

Willhem omfattas inte av rapporteringskravet, men väljer att frivilligt rapportera andelen av bolagets verksamhet som omfattas av taxonomin (taxonomy eligible activities) samt är förenlig med taxonomin (taxonomy aligned activities). Bolaget gör det även som ett steg i arbetet att öka transparensen och jämförbarheten inom branschen.

Willhems verksamhet omfattas huvudsakligen av aktivitet 7.7.

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. följer den definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut och koncernredovisning. Allokering av omsättning för aktivitet 7.7 har gjorts på fastighetsnivå.

Kapitalutgifter (CapEx)

I kapitalutgifter ingår årets aktiverade utgifter för förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter under året, se Not 11. Även tomrätter, 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, renoweringar 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. Driftutgifterna är en del av posten fastighetskostnader i Willhems finansiella redovisning.

Miljömål 1: Väsentligt bidra

För att ekonomisk aktivitet ska bedömas som hållbar enligt taxonomiförordningen måste den väsentligt bidra till minst ett av de sex fastställda målen. Willhem bedömer sin verksamhet främst vara exponerad för miljömål 1: Begränsning av klimatförändringar.

Enligt de tekniska granskningskriterierna för den ekonomiska aktiviteten 7.7 ska en byggnad ha en giltig energideklaration med lägst klass A, alternativt tillhöra de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i Sverige. För att avgöra vilka byggnader som uppfyller kraven utgår Willhem från fastighetsägarnas gränsvärden som publicerades i december 2022. Har byggnaden en energideklaration med ett primärenergital som ligger under gränsvärdet för byggnadens huvudsakliga verksamhet anser Willhem att byggnaden har uppfyllt kraven i miljömål 1. För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 ska Primärenergitalet vara minst 10 procent bättre än de nationella krav som gällde vid bygglov (förenligt med kriterier för aktivitet 7.1).

DNSH: kriterier

För att en ekonomisk aktivitet ska anses vara förenlig med taxonomiförordningen får den inte orsaka betydande skada för något av de fastställda miljömålen.

För aktivitet 7.7 finns, i dagsläget, endast tekniska granskningskriterier för miljömål 2: Anpassning till klimatförändringar. För att en 7.7-aktivitet ska uppfylla granskningskriterierna för miljömål 2 behöver en klimatrisk- och sårbarhetsanalys utföras för att identifiera de viktigaste klimatriskerna samt möjliga anpassningslösningar.

Under 2024 genomfördes en genomgående analys av hur bolagets fullständiga fastighetsbestånd påverkas av klimatförändringar. I ett första steg gjordes en bedömning om respektive fastighets utsatthet för olika klimathot. Följande hot bedömdes mest väsentliga för Willhems fastighetsbestånd:

- Skyfall
- Översvämningar från hav/sjöar/vattendrag
- Bristande markstabilitet på grund av klimatförändringar
- Skogsbrand

För samtliga fastigheter där utsattheten bedömts vara hög gjordes i ett nästa steg en sårbarhetsanalys i vilken kan läsas mer om på s.33. För de fastigheter som bedömts ha en hög sårbarhet för klimathot ska en åtgärdsplan tas fram i ett nästa steg.

Minimiskyddsåtgärder

För att en ekonomisk aktivitet ska anses vara förenlig med taxonomiförordningen ska det gå att säkerställa att den sker i enlighet med OECD:s riktlinjer samt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, inbegripet principerna och rättigheterna i de åtta grundläggande konventioner som tas upp i Internationella arbetsorganisationens deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet och i det internationella regelverket för mänskliga rättigheter.

Willhem har arbetat fram processer och rutiner för att säkerställa att den egna verksamheten drivs i linje med de sociala minimiskyddsåtgärderna som krävs för att vara förenlig med taxonomiförordningen. Bolaget ställer sedan många år liknande krav på alla sina leverantörer.



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
> EU-taxonomin	106
GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Sammanfattning

2025

Central resultatindikator	Totalt	Andel av verksamheter som omfattas av taxonomin	Verksamheter som är förenliga med taxonomi-kraven	Andel av verksamheten som är förenlig med taxonomi-kraven	Uppdelning efter miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven							Andel av möjliggörande verksamhet	Andel av omställnings-verksamhet	Icke- bedömda verksamheter som anses vara icke-väsentliga	Verksamheter som är förenliga med taxonomi-kraven under föregående räkenskapsår (N-1)	Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomi-kraven under föregående räkenskapsår (N-1)
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald	SEK					
Omsättning	3 251	100	472	15	15	–	–	–	–	–	–	–	–	0		
Kapitalutgifter	2 597	100	26	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–			
Driftsutgifter	312	100	29	9	9	–	–	–	–	–	–	–	–			

Omsättning

2025

Ekonomiska verksamheter	Kod	Andel omsättning som omfattas av taxonomin	Omsättning förenliga med taxonomin	Andel omsättning förenliga med taxonomin	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomin							Möjliggörande verksamhet	Omställnings-verksamhet	Andel av verksamheter som omfattas av taxonomin som är förenlig med taxonomin		
					Begränsning av klimatförändringarna	Anpassning till klimatförändringarna	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald	%				%	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	3 251	15%	15%	–	–	–	–	–	–	–	–			
Summa förenliga verksamheter per miljömål					15%	–	–	–	–	–	–	–	–			
Total omsättning		100	3 251	15%	15%	–	–	–	–	–	–	–	–	%	%	%



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
> EU-taxonomin	106
GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Kapitalutgifter

2025

Ekonomiska verksamheter	Kod	Andel kapitalutgifter som omfattas av taxonomin	Kapitalutgifter förenliga med taxonomin	Andel kapitalutgifter förenliga med taxonomin	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomin							Andel av verksamheter som omfattas av taxonomin som är förenlig med taxonomin
					Begränsning av klimatförändringarna	Anpassning till klimatförändringarna	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald	Möjliggörande verksamhet	
		%	SEK	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	2 597	1%	1%	–	–	–	–	–	–	–
Summa förenliga verksamheter per miljömål					1%	–	–	–	–	–		
Totala kapitalutgifter		100	2 597	1%	1%	–	–	–	–	–	%	%

Driftutgifter

2025

Ekonomiska verksamheter	Kod	Andel driftutgifter som omfattas av taxonomin	Driftutgifter förenliga med taxonomin	Andel driftutgifter förenliga med taxonomin	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomin							Andel av verksamheter som omfattas av taxonomin som är förenlig med taxonomin
					Begränsning av klimatförändringarna	Anpassning till klimatförändringarna	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald	Möjliggörande verksamhet	
		%	SEK	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	312	9%	%	–	–	–	–	–	–	–
Summa förenliga verksamheter per miljömål					%	–	–	–	–	–		
Totala driftutgifter		100	312	9%	%	–	–	–	–	–	%	%



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
> GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

GRI-Index

Uttalande om användning: Willhem har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden 1 januari 2025 till 31 december 2025. 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, 68			
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	30, 68			
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	30, 131			
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	22			
	2-5 Externt bestyrkande	50-51, 56, 105			
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	23, 29			
	2-7 Anställda	43-45, 73-74	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	53-58			
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	53-54			
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	53-58			
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med överblick och hantering av påverkan	30			
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	30, 55			
	2-14 Högsta styrande organets roll i processen för hållbarhetsredovisningen	30			
	2-15 Intressekonflikter	53-58, 84			
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	30, 49			
	2-17 Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	22, 30, 53-58			
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organet	53-58			
	2-19 Ersättningspolicy	54, 73			
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	54			
	2-21 Årlig total ersättning	73-74	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	22, 30, 45			
	2-24 Förankring av policyåtaganden	22, 30			
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	23,25-26, 30-41, 49			
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter	22, 30, 49			
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	49			
	2-28 Medlemskap	30			
	2-29 Metod för intressentengagemang	29			
	2-30 Kollektivavtal	45			



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
> GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

GRI-Index

GRI Standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Avsteg		
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring
VÄSENTLIGA ÄMNEN					
GRI 3: Material topics 2021	3-1 Process för att identifiera väsentliga ämnen	28-29			
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	25-27			
Antikorruption					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 49			
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-1 Verksamheter som analyserats utifrån risk för korruption	49			
	205-2 Information och utbildning i policyer och rutiner mot korruption	49			
	205-3 Bekräftade fall av korruption och hantering av dessa	49			
Biologisk mångfald					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29, 30			
	101-2: Hantering av påverkan på biologisk mångfald	39	Åtgärder för att minska/undvika påverkan	Information saknas	Information ej tillgänglig
	101-4: Identifiering av påverkan på biologisk mångfald	39	Ofullständig information om påverkan	Information saknas	Information ej tillgänglig
Klimatförändringar					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 32-34, 37			
GRI 102: Climate change 2025	GRI 102-1 Klimatomställningsplan	34	Utgifter för omställningsplan	Information saknas	Information ej tillgänglig
	GRI 102-2 Plan för anpassning till klimatförändringar	32-33	Utgifter för klimatanpassning	Information saknas	Information ej tillgänglig
	GRI 102-4 Mål och framsteg kring minskning av växthusgasutsläpp	33,35			
	GRI 102-5 Växthusgasutsläpp scope 1	35			
	GRI 102-6 Växthusgasutsläpp scope 2	35			
	GRI 102-7 Växthusgasutsläpp scope 3	35			
	GRI 102-8 Intensitet avseende växthusgasutsläpp	35			
	Energi				
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 35-37			
GRI 103: Energy 2025	103-1: Energipolicyer och åtaganden	30			
	103-2: Energianvändning inom organisationen	37-38			
	103-4: Energiintensitet	38			
	103-5: Minskning av energianvändning	37-38			
	Vatten				
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 39			
GRI 303: Water and effluents 2018	303-1 Hantering av vatten som resurs	39			
	303-3 Vattenanvändning	39			
Avfall					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 40-41			



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
> GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

GRI-Index

GRI Standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Avsteg		
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring
GRI 306: Waste 2020	306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	40-41			
	306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	40-41			
	306-3 Genererat avfall	40-41			
	306-4 Avfall som återvinns	40-41	Uppdelning per återvinningsmetod, farligt avfall som avletts från bortskaffande	Information saknas	Information ej tillgänglig
Material					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 40			
GRI 301: Material 2016	301-1 Använda material i vikt eller volym	40	Total mängd i vikt eller volym	Information saknas	Information ej tillgänglig
	301-2 Återvunnet material som används	40			
Miljömässig utvärdering av leverantörer					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	30, 46			
GRI 308: Supplier environmental assessment 2016	308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier	46			
Anställning					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 42-44			
GRI 401: Employment 2016	401-1 Nyanställda och personalomsättning	44			
Hälsa och säkerhet					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 44			
GRI 403: Health and safety 2016	403-1 Arbetsmiljöledningssystem	44			
	403-2 Identifiering av faror, bedömning av risker och analys av olyckor	44			
	403-3 Hälsotjänster för arbetstagare	44			
	403-4 Samråd och medverkan för arbetstagare	44			
	403-5 Utbildning inom arbetsmiljöfrågor	44			
	403-6 Hälsöfrämjande åtgärder	44			
	403-7 Motverkande och preventiva arbetsmiljöåtgärder relaterade till samverkanspartners	44			
	403-9 Arbetsrelaterade skador	44			
Utbildning					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 43			
GRI 404: Training and education 2016	404-1 Träning och utbildningstimmar för anställda	43	Uppdelning på kön, samt uppdelning på hel- respektive deltidsanställda	Ej relevant	Uppföljning görs på kategorierna kollektivanställda samt tjänstemän
	404-2 Program för kompetensutveckling	43			
	404-3 Andel av medarbetarna som regelbundet genomgår resultat- och karriärutvecklingssamtal	43			
Mångfald och lika möjligheter					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 45			



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
> GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

GRI-Index

GRI Standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Avsteg		
			Krav som utelämnats	Anledning	Förklaring
GRI 405: Diversity and equal opportunity 2016	405-1 Mångfald i ledning och bland anställda	45			
Icke-diskriminering					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 45			
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1 Fall av diskriminering samt vidtagna åtgärder	45, 49			
Lokalsamhällen					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 47			
Egen uppllysning	Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	47			
Social utvärdering av leverantörer					
GRI 3: Material topics 2021	3-3 Hantering av väsentligt ämne	29-30, 46			
GRI 414: Supplier social assessment 2016	414-1 Andel nya leverantörer som utvärderas avseende mänskliga rättigheter	46			
	414-2 Negativa sociala konsekvenser i leverantörskedjan och åtgärder	46			



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Fastighetsförteckning

Borås

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Asplyckan 5	Borås	Sparregatan 11–13	1996	17	1 268	1 181		87	
Barkskeppet 4	Borås	Utgårdsgatan 7	1947	9	493	476			17
Beckasinen 14	Borås	Tegnergatan 1, 3, 5	1969	42	2 771	2 746			25
Bergmyntan 32	Borås	Söderdalsgatan 20	1939	8	489	489			
Bergmyntan 33	Borås	Söderdalsgatan 23	1938	8	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, 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
Fjällbruden 7	Borås	Tiljans Backe 9	1939	8	434	434			
Fjällbruden 11	Borås	Bergsätergatan 28	1939	12	610	600			10
Fjällbruden 12	Borås	Bergsätersgatan 30	1938	12	564	564			
Fjällbruden 13	Borås	Bergsätergatan 34	1946	6	352	352			
Fjällbruden 15	Borås	Bergsätergatan 38	1945	8	349	349			
Fjällbruden 18	Borås	Klippgatan 18	1947	7	393	393			
Fjällskivlingen 1	Borås	Blombackagatan 3	1954	12	768	768			
Fjällskivlingen 4	Borås	Fristadsvägen 61	1930	5	595	193		159	243
Flugsvampen 5	Borås	Tomtegatan 4	1946	9	702	662			40
Glesvingen 8	Borås	Hantverkaregatan 10	1935	9	483	483			
Grindvalen 8	Borås	Döbelnsgatan 62–66	1935	21	1 574	1 521			53

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Borås

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Gräshoppan 13	Borås	Hantverkaregatan 1, Bergslenagatan 42	2018	28	1 561	1 561			
Gullkragen 2	Borås	Kellgrensgatan 30	1953	43	2 957	2 957			
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	894	61 647	60 268	690	210	479
Hermelinen 1	Borås	Brahegatan 10	1938	6	437	429			8
Hermelinen 4	Borås	Sverkergsgatan 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	889	870			19
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	Engelbrektsgratan 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	Tomtegratan 11	1947	9	624	573		51	
Kantarellen 14	Borås	Tomtegratan 5	1946	12	672	672			

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Borås

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm 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	Engelbrektsgratan 95–97	1954	21	1212	1212			
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	4 089	3 225	789	66	9
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	0		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, Salångsgatan 5	1953	21	1 352	1 352			

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Borås

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm 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	3 161	2 973	137		51
Stjårtmesen 8	Borås	Stigaregränd 3	1938	9	566	536			30

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomi	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Borås

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Strutsen 5	Borås	Nedre Tjädersgatan 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	901	885			16
Trollsländan 3	Borås	Alidebergsgatan 23–27	1939	20	1 241	1 241			
Trollsländan 4	Borås	Alidebergsgatan 17–21	1962	32	1 882	1 848			34
Trud 7	Borås	Lilla Brogatan 39	1929	6	585	494		91	
Tuvskivlingen 4	Borås	Tomteplatsen 4	1968	12	770	738			32
Vargen 14	Borås	Frejagatan 8	1936	11	706	661	45		
Vargen 15	Borås	Kungsgatan 7,9	1991	37	1 522	1 522			
Vaxskivlingen 2	Borås	Huldregatan 24 A-B	1944	12	754	696		58	
Vaxskivlingen 3	Borås	Huldregatan 22	1945	12	915	756	92		67
Vaxskivlingen 4	Borås	Huldregatan 20	1945	12	738	738			
Vile 6	Borås	Sparregatan 10	1929	36	796	796			
Värjan 18	Borås	Kummelgatan 6	1937	6	322	322			
Värjan 19	Borås	Kummelgatan 8	1937	5	301	301			
Zebran 5	Borås	Engelbrektsgratan 13	1930	10	617	617			
Summa Borås				3 366	230 362	214 585	4 189	4 606	6 982

Eskilstuna

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Flundran 1	Eskilstuna	Nyforsgatan 6–10, Järntorgsgatan 2–4, Östra Åsgatan 5–11, Drakensköldsgatan 1	1976	177	10 833	10 195			638
Navigatören 5	Eskilstuna	Fristadsgatan 6 A–D	1965	80	5 605	5 472			133
Nyfors 1:30	Eskilstuna	Sommarrogatan 1–4, Nyforsgatan 34–42, 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	58 057	52 488	241	828	4 500



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Göteborg

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Annedal 7:11	Göteborg	Albotorgen 5	1974	0	1 024	0			1 024
Bergsjön 10:2	Göteborg	Meteorgatan 2–6	1967	54	4 209	4 162			47
Bergsjön 10:3	Göteborg	Meteorgatan 8–18	1967	108	8 424	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	8 425	8 174			251
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	4 133	4 133			
Biskopsgården 20:2	Göteborg	Höstvädersgatan 59–71	1959	260	20 781	20 566		45	170
Biskopsgården 21:7	Göteborg	Sommarvädersgatan 2–14	1958	202	15 863	15 607			256
Biskopsgården 21:13	Göteborg	Sommarvädersgatan 18–72	1959	201	15 549	15 110			439
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	16 473	15 250	451		772
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	Kristinehöjdsgratan 11	1938	21	1 160	1 160			
Krokslätt 85:8	Göteborg	Kristinehöjdsgratan 15	1940	26	1 222	1 161			61
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	46 671	46 277	145		249
Partille 105:9 & 125:1	Partille	Oluff Nilssons Väg 3	1962	41	2 696	2 106			590
Sävenäs 131:13	Göteborg	Smörslottsgatan 10, Östra Torpavägen 101–105	2021, 2023	295	16 867	16 670		197	
Tolered 29:14	Göteborg	Gamla Björlandavägen 111–119	1950	52	3 688	3 656			32
Tolered 147:3	Göteborg	Arvid Lindmansgatan 15 A–B, Bjurslättstorg 1–6, Slättadammsgatan 2, Karl Staaffsgatan 12	1950	47	4 986	2 443	20	586	1 937
Summa Göteborg				4 424	297 798	284 852	973	1 060	10 913



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Halmstad

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Biet 5	Halmstad	Stenvinkelsgatan 2 A–B, Hvitfeldtsgatan 20–26, Nordbanegatan 29–31, Backhausgatan 13–15	1967	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	Nyhemsgatan 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	Nyhemsgatan 17–19	1981	32	2 392	2 392			
Halmstad 9:182	Halmstad	Sperlingsholmsvägen 35	2018	0	1 065	0		1 065	
Halmstad 9:185	Halmstad	Tegelbruksvägen 1–5	2019	330	19 005	19 005			
Herden 7	Halmstad	Åttingsstigen 16–18	1957	26	1 006	1 006			
Hjälmen 3	Halmstad	Andersbergsringen 8–92	1968	338	23 083	22 975		103	5
Hjälten 3	Halmstad	Andersbergsringen 1–99	1966	361	29 847	28 883	34		930
Hjässan 3	Halmstad	Grönevångs Torg 1	2012	32	2 132	2 132			
Hjässan 4	Halmstad	Andersbergsringen 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	1968/2017/2025	235	9 456	9 456			

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Halmstad

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm 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			
Lövsmymgen 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	1 997	1 997			
Vindbryggan 13	Halmstad	Badhusgatan 3, 5	1935	26	1 851	1 851			
Summa Halmstad				3 026	192 903	184 472	323	2 911	5 197

Helsingborg

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Adolfsberg Västra 2	Helsingborg	Södra Hunnetorpsvägen 58–76	1969/1975	248	18 185	17 689	393		103
Amerika Norra 52	Helsingborg	Södergatan 59	1991	21	2 100	1 743	357		
Amerika Södra 1	Helsingborg	Håkan Lundbergs gata 2–18	1929	54	3 636	3 496	115		25
Belgien Norra 23	Helsingborg	Nedre Eneborgsvägen 8, 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/ 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	214	17 139	16 663	476		
Hattmakaren 4	Helsingborg	Röamöllagatan 67	1934	8	548	548			
Hattmakaren 5	Helsingborg	Röamöllagatan 65	1934	8	611	556			55
Linblomman 1	Helsingborg	Lokvägen 28–154	1975	64	5 333	5 205			128
Malen 18	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 118	1935	10	814	814			
Malen 30	Helsingborg	Bjäregatan 11	1930	10	908	908			
Malmån 1	Helsingborg	Centralgatan 12 A–H, 12 J–P, 12 R–V, 14 A–H, 14 J–M, 16 A–H, 16 J–M	1969/ 2002	44	2 943	2 943			
Maneten 2	Helsingborg	Direktörsgatan 11	1930	10	649	587			62
Maneten 3	Helsingborg	Direktörsgatan 13	1929	10	627	627			
Maneten 12	Helsingborg	Guldsmesgatan 14 A–B	1977	12	1 031	736			295
Maneten 13	Helsingborg	Guldsmesgatan 12	1929	9	523	514			9
Maneten 15	Helsingborg	Guldsmesgatan 8	1945	12	592	592			

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Helsingborg

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Maneten 16	Helsingborg	Guldsmedsgatan 20 A–B	1950	20	1107	1002			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	Bjäregatan 2, Wieselgrensgatan 8 A–B	1904	24	2 223	2 223			
Myggan 2	Helsingborg	Wieselgrensgatan 6	1904	9	684	684			
Myggan 7	Helsingborg	Bjäregatan 4	1939	9	746	746			
Myggan 9	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 11 A–D	1956	37	2 649	2 420			229
Myran 2	Helsingborg	Furutorpsgatan 53–57, Magistergatan 5	1929	38	2 763	2 590		108	65
Mässshaken 2	Helsingborg	Kantorsgatan 1, 3, 5, 7	2018	96	5 116	5 116			
Oskar II 11	Helsingborg	Drottninggatan 17, Roskildegatan 4–6	1929	35	4 459	2 939	22	946	552
Ostronet 13	Helsingborg	Övre Nytorpgatan 81	1935	8	521	521			
Ostronet 14	Helsingborg	Övre Nytorpgatan 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	Drottninggatan 72 A–B, Hälsovägen 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	Sturegatan 35, Furutorpsgatan 68 A & B	1965	17	1 265	1 089		176	0
Sanden 13	Helsingborg	Sturegatan 33 A & B, Inspektörsgatan 9	1930	19	1 278	1 278			
Sanden 14	Helsingborg	Inspektörsgatan 7	1930	10	831	831			
Sanden 17	Helsingborg	Furutorpsgatan 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	Greppegatan 10–40	2017	119	10 104	6 677		2 187	1 240
Snäckan 19 & 20	Helsingborg	Faktorsgatan 2, 6–16, Södra Stenbocksgatan 129, Övre Nytorpgatan 72–74	1929/1982	107	8 550	8 228	213	109	
Socketfältet 7	Helsingborg	Kampanjegatan 3 A–H, 5 A–E, 7 A–G	1991	20	1 424	1 424			
Teglet 6	Helsingborg	Sturegatan 19	1932	8	568	538			30
Teglet 7	Helsingborg	Sturegatan 17	1929	8	488	488			

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Helsingborg

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
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, Pålsjögatan 21 A–F, Fleminggatan 14–16	1951	182	13 651	11 241		191	2 219
Älvan 7	Helsingborg	Lördagsgatan 2–60	1990	29	2 961	2 961			
Summa Helsingborg				2 454	184 854	170 076	2 406	4 510	7 862

Jönköping

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Censorn 8	Jönköping	Norra Strandgatan 82, Östra Storgatan 83	1930	14	1 313	1 193	120		
Censorn 9	Jönköping	Norra Strandgatan 84, Östra Storgatan 85	1939	17	1 712	1 072	145	298	197
Drömmen 6	Jönköping	Kålgårdsgatan 17	1991	0	605	0	210		395
Dvärgen 16	Jönköping	Rökerigränd 11	1998	44	1 113	1 113			
Gamen 6	Jönköping	Barnarpsgatan 29–31, Brunnsgatan 7, Smålandsgatan 26	1960	38	3 387	1 793	621	339	634
Jupiter 6	Jönköping	Gjuterigatan 23, Pilgatan 12	1950	119	3 598	3 351	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, Dunkehällavägen 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				1 207	62 579	59 373	1 221	637	1 348



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

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, Åttkantsslunden 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	1 547	1 257			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	27 057	27 002			55
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	2 227	2 129			98
Lodjuret 13	Karlstad	Karlagatan 19–26	1939	29	1 791	1 706			85
Lodjuret 16	Karlstad	Herrhagsgatan 23, Vasagatan 13	1938	17	1 503	1 326		88	89
Loke 13	Karlstad	Herrhagsgatan 44	1929	11	884	884			
Loke 14	Karlstad	Sveagatan 10	1994	5	2 290	210			2 080
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	Vasalunden 1	1929	15	1 021	1 021			

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

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	2 907	2 586	321		
Tärnan 9	Karlstad	Jungmansgatan 6, Wennbergsgatan 5	1950	16	1 010	892		103	15
Törnskatan 10	Karlstad	Karlslundsgatan 19	1951	8	402	368			34
Uttern 1	Karlstad	Mariedalsgatan 4	1980	30	2 110	2 090			20
Uttern 16	Karlstad	Åttakantsgatan 1	1990	18	1 326	1 326			
Uttern 21	Karlstad	Hagagatan 1–3, Mariedalsgatan 6–8, Nygatan 4–6, Åttakantsgatan 7–9	1972	224	14 686	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	12 830	12 746			84
Summa Karlstad				2 675	166 805	155 437	2 986	2 771	5 611

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	Skvadrongsgatan 2–4, Garnisonsvägen 39–45	2016	131	7 557	7 557			
Fotografen 11	Linköping	Skolgatan 28	1946	18	1 292	1 212			80
Gräspårven 2	Linköping	Fogdegatan 1–87, Skrivaregatan 1–16, Stiglötsgatan 1–96, Sörgårdsgatan 1–75, Väpnaregatan 1–53	1973/1974	2 098	156 833	154 249			2 584
Guldfisken 9	Linköping	Skäggetorps Centrum 8–30	1974	385	25 002	23 680			1 322
Guldfisken 10	Linköping	Skäggetorps Centrum 1–3	1974	106	18 764	3 761		9 923	5 080
Hejdegården 1:7	Linköping	Risbrinksgatan 6 A, Rundelsgatan 20 A–C	1952	28	1 791	1 629		152	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	5 660	5 648			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		

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Linköping

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Styrmanen 8	Linköping	Heimdalsgatan 4 A–B	1944	18	1143	996	72		75
Tolvskillingen 1, 2, 3, 4	Linköping	Skogsgatan 85–97	1969	289	17 751	16 727	89	841	94
Summa Linköping				3 534	266 762	241 546	917	12 752	11 547

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 Ryttnästaregatan 19	1946	16	1 028	964		64	
Albo 9	Malmö	Västra Ryttnästaregatan 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, Åmålsgatan 4–10	1962	36	4 594	2 592	108	1 382	512
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	4 291	2 957	991	316	27
Haga 4	Malmö	Roskildevägen 3 A–B	1959	49	4 440	4 042	174		224
Haga 6	Malmö	Roskildevägen 5 A–B	1964	48	4 802	4 307	435		61
Haga 8	Malmö	Carl Gustafs Väg 16	1966	22	3 962	3 504	440		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	0
Järrestad 2	Malmö	Västra Ryttnästaregatan 24	1946	16	1 120	1 095			25
Järrestad 3	Malmö	Västra Ryttnästaregatan 22	1949	17	1 129	1 102			27
Järrestad 4	Malmö	Västra Ryttnästaregatan 20	1958	18	1 213	1 213			

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Malmö

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Källan 11	Malmö	Simrishamngatan 12	1906	21	1 316	1 065		251	
Laget 6	Malmö	Björkgatan 11	1968	11	718	718			
Maria 6	Malmö	Föreningsgatan 55, Sturegatan 11–13	1929	28	2 408	2 304		104	
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
Närke 5	Malmö	Närkesgatan 2, Ystadvägen 14	1935	15	1 896	1 543			353
Pippi 1	Malmö	Lönnebergagatan 3	2012	30	2 040	2 040			
Pippi 3	Malmö	Vimmerbyvägen 6–8	2012	32	2 066	2 066			
Plantan 17	Malmö	Björkgatan 16, Hasselgatan 17	1929	4	407	407			
Rörtornet 1	Malmö	Betonggatan 3–5, Portvaktsgatan 4–6	2018	48	3 960	3 960			
Saga 1	Malmö	Sagas gränd 5, 7 B–J, 9 A–G, Hyllie allé 14–20	2017	125	7 435	7 090			345
Slupen 2	Malmö	Einar Hansens Esplanad 49–55	2012	17	1 466	1 466			
Slupen 4	Malmö	Fregattgatan 13–17	2012	34	2 422	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	34	1 968	1 704		68	196
Tröskverket 3	Malmö	Blåsebergavägen 18–20, Högtorget 2–4	2018	77	6 373	4 305		1 980	88
Uret 8	Malmö	Simrishamngatan 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 Gurrissgatan 25	1991	19	1 930	1 926			4
Väveriet 19	Malmö	Engelbrektsgratan 17 A–B, Grynbodgatan 2	1930	27	4 216	3 025	91	220	880
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
Åsbo 3	Malmö	Östra Ryttmästaregatan 12	1943	16	981	981			
Summa Malmö				1 545	119 468	107 041	2 857	4 966	4 604

Skövde

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Björnen 4	Skövde	Järnvägsgatan 8	1974	40	1 444	1 282			162
Eriksdal 1	Skövde	Östergatan 43–49 A–E, Örbäcksvägen 8 A–B	1959	155	9 852	9 710			142
Kilbacken 1–4, 6–12	Skövde	Kilbacksvägen 1–19	1971	272	22 475	22 195			280

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Skövde

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
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	23 541	22 335			1 206
Summa Skövde				822	58 656	56 866	0	0	1 790

Stockholm

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Agaten 2	Täby	Sadelgatan 18–24, Blinkersgatan 23–25	2022	131	5 689	5 444			245
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 Cårdsväg 3–13	2010	72	5 020	5 020			
Diabilden 1	Stockholm	Orrestaslingan 22-28, Årlavägen 4-6	2024	174	9 611	9 611			
Forbonden 1, 2, 3	Botkyrka	Forvägen 1–43	1972	786	59 471	56 983	513	153	1 822
Fotoblixten 1	Stockholm	Grycksbovägen 90, Trollesundsvägen 49	2025	47	2 645	2 645			
Galleriet 2	Stockholm	Aprikosgatan 14–20, Piongränd 1–7	1957	90	5 214	5 131	57		26
Hangaren 1	Botkyrka	Mässvägen 10	1947	36	794	782			12
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	29 692	28 182			1 510
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			

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Stockholm

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
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	Kvarngatan 10-14, Axgränd 1-5, Ladugårdsgatan 19, 25	2024	232	10 524	10 225			299
Smälänningen 4	Stockholm	Drachmannsgatan 15–21, Holbergsgatan 20–38, Sigrid Undseths Gata 2–24	2007	32	2 197	2 197			
Topasen 5	Täby	Turfgatan 4, 6, 10, Boulevarden 20–36, Norra Parkpromenaden 23, Östra Parkpromenaden 25	2021	178	9 797	8 702			1 095
Upplänningen 3	Stockholm	Grundtvigsgatan 10–26, Holbergsgatan 25–49, Kaj Munks Väg 1–7	1951	148	10 489	9 451	102	161	775
Viksjo 2:595	Järfälla	Agrarvägen 2–8	1995/2005/2022	104	6 008	4 937			1 071
Vilunda 6:67	Upplands Väsby	Husarvägen 36 & 40, Blå gatan 2, Älvgatan 3	2022	112	5 943	5 842			101
Väggfältet 1	Stockholm	Aprikosgatan 40–60	1957	85	5 506	5 328	80	52	46
Västgöten 2	Stockholm	Drachmannsgatan 1–11, Grundtvigsgatan 2–6, Holbergsgatan 19–23, Kaj Munks Väg 2–12	1952	96	6 025	5 578	239		208
Summa Stockholm				4 627	275 595	263 973	1 372	523	9 727

Trollhättan

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm 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	2 372	2 274			98
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	7 548	7 488			60
Lövsångaren 2–7, Strandpiparen 7, 13–17	Trollhättan	Stamkullevägen 26, Olof Gransgatan 18–30, Skogmansgatan 17, Olof Gransgatan 17–21, 25–27, Slättbergsvägen 16, 18–20 A–B	1953, 1955, 1956, 1958	164	9 994	9 566	205		223

Forts. nästa sida



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
> Fastighetsförteckning	113
Rapporttillfällen	130
Flerårsöversikt	130

Trollhättan

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Mjöllkvarnen 7 & 8	Trollhättan	Hjortmossegatan 10, 103–107, 121–123, 129	1961, 1963	133	9 380	8 260	40	1 080	
Oxen 5	Trollhättan	Kungsgatan 70 A–B, Stora Håjumsgatan 8	1939	23	1 564	1 467			97
Oxen 10	Trollhättan	Lilla Håjumsgatan 7–9	1988	37	3 062	2 930			132
Sjöfrun 1	Trollhättan	Storgatan 31, Spannmålsgatan 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	1 095	1 090			5
Toppön 12	Trollhättan	Torggatan 11, Drottninggatan 3, Drottninggatan 39–43, Trollgatan 12	1963	93	7 479	3 652	356	1 470	2 001
Äppelträdet 1	Trollhättan	Kroppedammsgatan 10–20, Kvarnvägen 25–27	1990	36	2 777	2 763			14
Summa Trollhättan				986	66 219	58 059	1 073	3 173	3 914

Västerås

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Gulmåran 3	Västerås	Prästkragegatan 7, Siggesborgsgatan 1	1951	12	1 512	1 362			150
Lugnet 2	Västerås	Liegatan 1–27, Sigfrid Edströms Gata 24	1964	399	31 850	26 691	141		5 018
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
Äppet 3	Västerås	Tunbyvägen 69–71	1948	16	864	864			
Summa Västerås				802	60 492	50 681	899	2 228	6 684
SUMMA TOTALT				30 408	2 040 551	1 899 450	19 457	40 965	80 679

Obebyggd mark

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



Inledning

Strategi & styrning

Hållbarhetsrapport

Bolagsstyrning

Finansiell rapportering

Övrig information

Gröna obligationer	101
EU-taxonomin	106
GRI-index	109
Fastighetsförteckning	113
> Rapporttillfällen	130
> Flerårsöversikt	130

Flerårsöversikt

Resultat, Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	3 251	3 015	2 860	2 664	2 491
Fastighetskostnader	-1 152	-1 060	-999	-969	-947
Driftnetto	2 099	1 955	1 861	1 695	1 544
Central administration	-170	-105	-104	-95	-90
Rörelseresultat	1 929	1 850	1 757	1 600	1 454
Finansnetto	-780	-833	-714	-574	-551
Förvaltningsresultat	1 149	1 017	1 043	1 026	903
Värdetförändring fastigheter	237	-416	-5 227	-1 072	7 654
Värdetförändring finansiella instrument	-126	-25	-1 114	1 811	670
Resultat före skatt	1 260	576	-5 298	1 764	9 227
Övriga nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	60 516	57 766	56 497	59 886	56 560
Avkastning eget kapital, %	3,7	1,4	-18,0	5,2	34,1
Totalavkastning, %	3,9	2,6	-5,5	1,0	18,8
Överskottsgrad, %	64,6	64,8	65,1	63,6	62,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	96,9	97,9	98,6	98,8
Belåningsgrad, %	48,0	49,7	52,2	49,6	47,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,2	3,1	3,4
Antal lägenheter	30 408	29 645	29 095	28 451	27 134
Energianvändning, kWh/kvm	110	120	124	128	138
Energianvändning, kWh/kvm Atemp	91	95	97	101	—

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2026	30 april 2026
Delårsrapport januari–juni 2026	17 juli 2026
Delårsrapport januari–september 2026	13 november 2026
Bokslutskommuniké 2026	18 februari 2027

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



Produktion: Willhem i samarbete med www.solberg.se

Foto: Petter Berg, 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

www.willhem.se

