

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 företagens 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

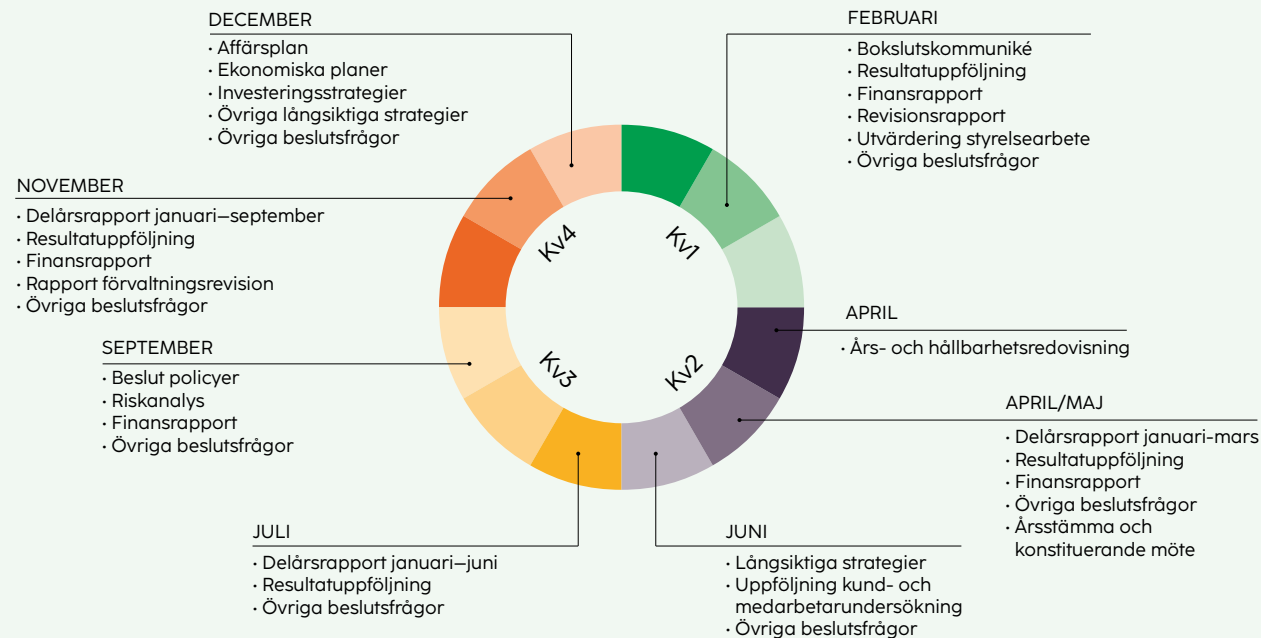
Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen hos Willhem syftar till att identifiera och utvärdera de mest väsentliga risker som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Riskbedömning görs årligen som en del av bolagets affärs- och verksamhetsplanering och hanterar 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 bolagstämman 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