



Innehåll

INLEDNING	
● Kort om Willhem	1
● Året i korthet	3
Willhem 10 år	4
VD-ord	6
OMVÄRLD & VÄRDESKAPANDE	
● ● Intressenter & väsentliga frågor	8
● Trender & drivkrafter	10
● ● Värdeskapandemodell	12
STRATEGI & STYRNING	
● ● Överblick strategi & mål	15
● ● Ekonomi	16
● ● Kund	22
● ● Fastighet	26
● ● Internt	30
● ● Omvärld	34
FASTIGHETER & FÖRVALTNING	
Enkel vardag för kunden	39
Fastighetsutveckling och förvaltning	40
● Förvärv & nybyggnation	42
● Bestånd	44
BOLAGSSTYRNING	
● Bolagsstyrningsrapport	46
Styrelse	52
Ledning	53
● ● Riskbedömning	54
FINANSIELL RAPPORTERING	
● Förslag till vinstdisposition	59
● Koncernens räkningar	60
● Koncernens noter	66
● Moderbolagets räkningar	83
● Moderbolagets noter	87
Revisionsberättelse	98
Nyckeltal och definitioner	102
ÖVRIG INFORMATION	
Fastighetsförteckning	106
Investerarrapport – gröna obligationer	118
● Kompletterande hållbarhetsinformation	120
● GRI-index	125

● Markeringen avser den reviderade legala årsredovisningen.

Förvaltningsberättelsen utgörs av sidorna 1–3, 8–13, 15–18, 20–23, 26–28, 30–32, 34–36, 42, 45–50, 54–57, 63.

De finansiella rapporterna utgörs av sidorna 58–97.

● Markeringen avser den lagstadgade hållbarhetsrapporten som utgörs av sidorna 8–9, 12–36, 54–56, 120–127.



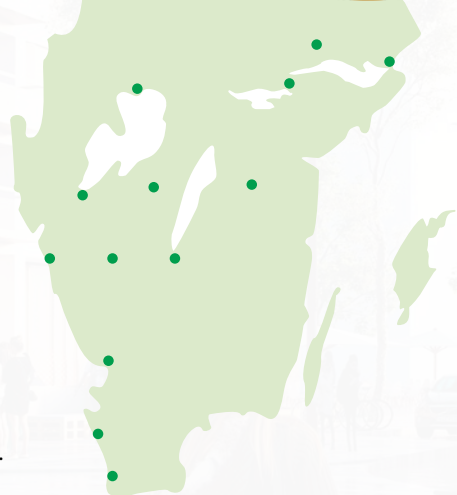


Kort om Willhem

Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga och hållbara hyresbostäder på 13 tillväxtorter i Sverige. Vi tror på en värld med hyresbostäder där människor trivs och är stolta över sitt boende. En värld där alla vill hem.

Vi startade 2011 med en tydlig ambition att tänka nytt och annorlunda. Vi ville ta intryck av andra branscher och utveckla ett bostadsbolag för den nya tiden. 2021 fyller vi tio år och vi kan se tillbaka på en resa som gjort oss till ett av Sveriges ledande privata bostadsbolag.

Utgångspunkten för vår verksamhet är behoven och förväntningarna hos kunder, ägare och samhälle. Resultatet är ett boende som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart och som skapar en långsiktig, trygg och god avkastning för vår ägare Första AP-fonden.



16,7%

AVKASTNING EGET KAPITAL

26 625

ANTAL LÄGENHETER

81,4%

SERVICEINDEX

Året i korthet

46,3 mdr

MARKNADSVÄRDE

9,5 %

TOTALAVKASTNING

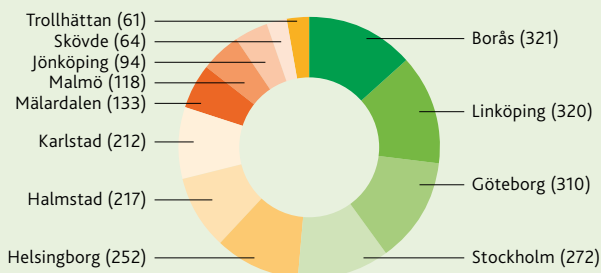
+2,3 %

FÖRÄNDRING SERVICEINDEX

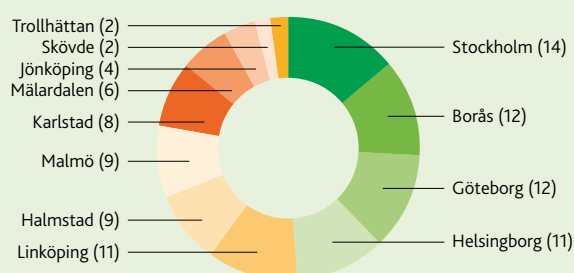
-8,4 %

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING
KWH/KVM

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR



MARKNADSVÄRDE PER OMRÅDE, %



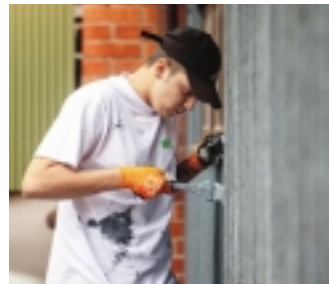
2020 präglades i stor utsträckning av covid-19. Bostadsmarknaden klarade sig relativt väl i turbulensen som uppstod, inte minst på de finansiella marknaderna, när ekonomin tvärbromsade på grund av införda restriktioner.

Willhem har haft en stabil ekonomisk utveckling, ökande driftnetto och stigande fastighetsvärden, samtidigt som vi kan glädja oss åt vårt kundbetyg, engagerade medarbetare och att vår klimatpåverkan minskar i snabbare takt än planerat.

RESULTAT, MKR

	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	2 374	2 256	2 152	2 031	1 546
Fastighetskostnader	-887	-888	-880	-840	-666
Driftnetto	1 487	1 368	1 272	1 191	880
Central administration	-82	-76	-79	-75	-57
Värdeförändring fastigheter	2 677	2 620	2 021	1 898	1 575
Rörelseresultat	4 082	3 912	3 214	3 014	2 398
Finansnetto	-259	-460	-466	-298	-244
Värdeförändring finansiella instrument	-370	-350	-94	16	-21
Resultat före skatt	3 453	3 102	2 654	2 732	2 133
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	46 347	40 075	36 265	33 397	25 898
Totalavkastning, %	9,5	10,6	9,6	9,6	10
Överskottsgrad, %	62,6	60,6	59,1	58,6	56,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,9	98,8	98,7	98,9
Avkastning eget kapital, %	16,7	17,5	18,8	21,1	20,6
Belåningsgrad, %	51,7	53,2	56,6	59	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	2,9	3,3	3,4
Antal lägenheter	26 625	25 783	25 992	26 002	22 871
Energianvändning, kWh/kvm	144	158	165	165	167

HÄNDELSE UNDER ÅRET



Ovan: Konstprojekt på Furutorpsgatan i Helsingborg.

Längst till vänster: Fastigheten Rörtornet 1 i Malmö.

Till vänster: Vår uppskattade satsning på Minibovärddar gav sommarjobb åt många.

KVARTAL 1	KVARTAL 2	KVARTAL 3	KVARTAL 4
<ul style="list-style-type: none"> I syfte att stärka bolagets finansiella ställning under rådande pandemi beslutar Willhems styrelse att återta tidigare kommunicerat utdelningsförslag om 0,65 kr per aktie. Willhem tilldelas det prestigefyllda priset Kundkristallen för största förbättring inom området service. Fastighetsbeståndet i Stockholmsområdet utökas genom förvärv av drygt 870 nyproducerade hyreslägenheter med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 2 miljarder kronor. Willhem förvärvar två bostadsfastigheter i Malmö med totalt 17 hyreslägenheter. Verksamheten ställs om och anpassas efter rådande situation med coronapandemin. 	<ul style="list-style-type: none"> Willhem publicerar grundprospekt för bolagets befintliga MTN-program med en ram uppgående till 18 miljarder kronor. Vid årsstämman 2020 utses Fredrik Wirdenius som ny styrelseordförande i Willhem och Daniel Gorosch till ny styrelseledamot, efter att Per-Håkan Westin och Simon de Chateau har avböjt omval. Willhem utökar fastighetsbeståndet i Helsingborg genom köp av fyra bostadsfastigheter. Projektet Hörnan i Halmstad står redo att ta emot sina nya hyresgäster. Det är vinden på en befintlig fastighet som har konverterats till 22 mindre hyresrätter. Willhems nyproduktionsprojekt Tegnér 5 i Västerås nomineras till Arkitekturpris i Västmanland 2020. 	<ul style="list-style-type: none"> I den årliga kundundersökningen kring boende och servicen i Willhems fastigheter ökar kundnöjdheten (serviceindex) med hela 2,3 procentenheter till 81,4 procent. Under sommaren arbetar cirka 90 ungdomar från 16 år som Minibovärddar på de orter där Willhem har verksamhet. Resultatet från årets medarbetarundersökning visar på en fortsatt stolthet bland medarbetarna över att arbeta hos Willhem. Husfasader i Helsingborg och Linköping får färg genom deltagande i olika konstprojekt som bidrar till ökad stolthet för de som bor i området. 	<ul style="list-style-type: none"> Avtal om försäljning av samhällsfastigheter i Borås med överenskommet fastighetsvärde om 221,5 miljoner kronor. I den internationella hållbarhetsundersökningen GRESB klättrar Willhem till plats 20 av 75 bland bostadsbolag i Europa. Första spadtaget tas för produktionen av 54 nya hyreslägenheter i Jönköping. Willhem stärker sin marknadsposition i Malmö med förvärv av 405 lägenheter. Nytt kontor öppnas i Vällingby Centrum för att samla den växande verksamheten i Stockholm under ett tak. Willhem erhåller det starka kreditbetyget A- med stabil utsikt av Standard & Poor's.

UNDER ÅRET...

har hela världen påverkats av coronapandemin. Hittills har vår verksamhet påverkats i begränsad omfattning. Willhems huvudsakliga verksamhet är uthyrning av bostäder vilket innebär att exponeringen mot särskilt utsatta branscher bedöms vara låg. Det, tillsammans med Willhems finansiella styrka, gör att vi i dagsläget bedömer att pandemin får begränsad påverkan på bolaget.

Ja må vi leva! Willhem fyller 10 år

När Willhem bildades var ambitionen att göra ett avtryck i fastighetsbranschen. I år fyller vi 10 år och kan se tillbaka på ett decennium av hög tillväxt, starka resultat och goda kundrelationer.

2010

Avtal tecknas i december om att bilda Willhem och Första AP-fonden går in som ägare. Idén är att skapa ett bostadsbolag för den nya tiden med ambitionen att göra ett avtryck i branschen.

2011

Det första förvärvet görs med 11 200 lägenheter fördelat på Göteborg, Borås, Linköping, Malmö, Karlstad, Stockholm och Jönköping. Etablering sker av huvudkontoret på Vasagatan i Göteborg.

2013–2014

En period med fokus på att stabilisera verksamheten. Renoveringskonceptet Willhemlyftet lanseras och totalt renoveras 300 lägenheter under 2013. Willhem Akademin etableras, Willhem får sin första Kundkristall för förbättrad service och grunden läggs för ett processorienterat arbetssätt.

2010

2012

Organisationen växer i snabb takt och förvärv görs i Halmstad, Jönköping, Linköping, Malmö, Stockholm, Karlstad, Linköping och Västerås. Willhem finns nu på nio orter och har över 16 000 lägenheter.

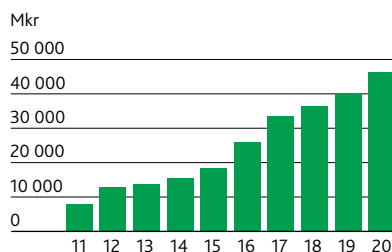
2015

Willhem fyller fem! Flera affärer görs och ett nytt affärsområde för nyproduktion etableras. I Göteborg står det första "tänkande huset" klart och en enhet för kundservice byggs upp centralt. Värdegrundsarbetet VAKNA introduceras.

2013–2014



MARKNADSVÄRDE



9,0%

GENOMSNITTLIG
TOTALAVKASTNING 10 ÅR



2016–2017

Expansiva år med stora förvärv. Etablering sker på nya orter och spaden sätts i marken för den första egna nyproduktionen. Containermetoden för Willhemlyftet lanseras och takten ökar i produktionen. Ett arbete inleds för att utveckla varumärket. Willhem har nu cirka 26 000 lägenheter och marknadsvärdet är 33 397 Mkr.

2018

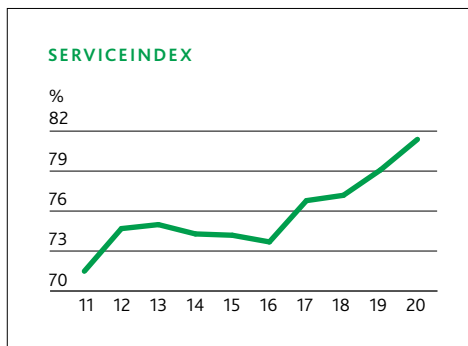
I år vinner Willhem återigen pris för förbättrad service. Bolaget växer stort med nya förvärv i Helsingborg, Malmö och Stockholm. En större satsning inleds för att sätta fokus på utemiljöerna. Organisationen har nu vuxit till 250 medarbetare.

2020

Ja må vi leva! Willhem firar 10 år som bostadsbolag och är nu det näst största privata bolaget inom segmentet hyresfastigheter med en stabil och positiv utveckling. För tredje gången mottas en utmärkelse för bästa förbättring av servicen. Willhem har 280 medarbetare och finns på 13 orter med cirka 26 500 lägenheter. Fastighetsvärdet är 46 miljarder.

2019

Det här året redovisar Willhem ett extra starkt resultat och passera 40 miljarder i fastighetsvärde. Dessutom vinner Willhem sin första markanvisning och utvecklar hållbarhetsarbetet. De högt ställda energimålen för året uppnås.





10 år av nytänkande och värdeskapande

2020 blev ett väldigt bra år för Willhem ur flera perspektiv. Resultatutvecklingen var god och vi hade en bra värdeutveckling på våra fastigheter. Detta är ett resultat av det senaste decenniets långsiktiga arbete med kunden i fokus och att bygga en stark företagskultur.

Vi förbättrade också kundnöjdheten och fick för tredje gången en hedrande utmärkelse för vårt servicearbete genom Kundkristallen, ett pris som varje år delas ut av det bolag som genomför kundundersökningen. Priset går till de bolag som gjort störst framsteg under året. Det är ett uppskattat kvitto på att vi jobbar med frågan på rätt sätt och stärker oss i vår ambition att arbeta med ständiga förbättringar i små steg.

Hållbarhetsarbetet har haft stort fokus under året. Vi är anslutna till FNs Global Compact och stödjer ramverkets tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. I den internationella hållbarhetsundersökningen GRESB har vi återigen förbättrat vår ranking. Vår energiförbrukning per kvadratmeter minskade med 9 procent under året, vilket är glädjande eftersom det är en fråga vi har jobbat hårt med. Framstegen är viktiga både ur ett miljöperspektiv, då den största delen av våra utsläpp av växthusgaser är relaterade till fjärrvärme och el, och ur ett ekonomiskt perspektiv eftersom energi efter räntor är vår största kostnad.

Vi har även fått fortsatt goda betyg från medarbetare, så sammanfattningsvis blev 2020 ett bra år för vår verksamhet.

Covid-19 ställde givetvis mycket på ända. Vi har som alla andra tvingats anpassa vår verksamhet efter gällande restriktioner, men har utöver det klarat oss väl. Att privatpersoner som hyr sin bostad är väldigt nogga med att betala hyran fick vi bekräftat under våren och sommaren. Utöver det har vi en mindre andel kommersiella hyresgäster, cirka 6 procent, och det är glädjande att se att också de har kunnat fortsätta att betala sin hyra.

I efterhand kan vi konstatera att de värsta farhågorna kring hur pandemin skulle komma att påverka verksamheten inte besannades. Den kraftiga ekonomiska inbromsningen möttes med starka stimulanser från både regeringar och centralbanker, vilket sannolikt för med sig att ränteläget kommer att förbli lågt.



Samtidigt som vi har växt kraftigt har vi byggt upp en organisation och en företagskultur som klarar av att driva framsteg på flera områden samtidigt.



Willhem 10 år

2021 firar Willhem tio år och det är läge att blicka tillbaka och se på de tio åren som har gått. Det fina resultatet vi gör i år beror inte på slumpen utan på ett medvetet och långsiktigt arbete med vår företagskultur, våra processer och vår decentraliserade organisation. Det har gjort att vi nu har ett strukturkapital i bolaget som låter oss arbeta med förbättringar på flera fronter samtidigt, till exempel kundnöjdhet, energi-användning och överskottsgrad.

Det här är något som alla vi som jobbar på Willhem bidrar till. Det är också resultatet av vår företagskultur. Att ha nöjda medarbetare som tycker att vårt arbetssätt är stimulerande är en förutsättning för att vi som bolag ska kunna fortsätta att utvecklas och växa.

Vi är idag ett av Sveriges största privata bostadsbolag och har expanderat genom förvärv i tidvis hög takt. Samtidigt har vi investerat i våra fastigheter och förbättrat vårt sätt att förvalta det vi köper, vilket bland annat märks i vår överskottsgrad som gått från 47 procent 2011 till 62,6 procent 2020. De yttre förutsättningarna med låga och fallande räntor har dessutom pressat ner avkastningskraven på våra fastigheter, vilket har gjort att vi har fått en allt starkare värdetillväxt under de senaste tio åren.

Fortsätta bygga en stark förvaltning

Tittar vi framåt de kommande tio åren är det enda vi kan säga med säkerhet att de inte kommer att bli identiska med de tio åren som har varit. Inledningsvis är det sannolikt att lågräntemiljön består. Det talar för att direktavkastningskraven förblir låga. Men vid någon tidpunkt kommer de att stiga och då kommer vi att få väldigt bra betalt för det strukturkapital som vi har utvecklat.

Med det sagt är det omöjligt att säga hur framtiden kommer att se ut. När vi startade 2011 hade jag till exempel aldrig kunnat föreställa mig att vi skulle ha negativa marknadsräntor. Det fanns inte som begrepp. Nu har vi de senaste åren periodvis haft minusräntor när vi lånat i marknaden med kort löptid. Framåt kommer det säkert på liknande sätt inträffa saker som man inte kan föreställa sig idag. Det viktigaste är därför att fortsätta bygga en stark förvaltning och anpassa oss efter förändrade förutsättningar i omvärlden.

En tydlig inriktning de kommande tio åren är att investera i nyproduktionsprojekt i egen regi. Det är en fråga som, när vi startade bolaget, inte alls fanns på agendan. Men när räntorna faller och efterfrågan på bostäder är hög är det naturligt att fråga sig om vi inte också ska bygga hus i egen regi.

Här finns det ett förädlingsvärde i projektfasen som är intressant, särskilt om vi kan bygga på mark vi redan äger.

Under de senaste åren har vi därför arbetat med att identifiera möjliga byggrätter i vår fastighetsportfölj. Men man ska komma ihåg att det är skillnad på att investera i nyproduktion och att förvärva och förvalta färdiga hus. Här pratar vi om andra processer och ett helt annat hantverk som vi håller på att lära oss med ambition att kunna skala upp den här verksamheten framåt.

Ständigt i rörelse

Ska jag sammanfatta de senaste tio åren är det med känslan av att vara i ständig rörelse. Vi gjorde vårt första förvärv 2011 med 11 000 lägenheter, passerade 20 000 lägenheter 2016 och 25 000 lägenheter 2018. Samtidigt som vi har växt kraftigt har vi byggt upp en organisation och en företagskultur som klarar av att driva framsteg på flera områden samtidigt. Resultatet av det vi har byggt ser vi i våra fina siffror för 2020 och jag är säker på att vi kommer kunna förbättra dem ytterligare i framtiden.

Med det vill jag tacka alla kunder, medarbetare, investerare och samarbetspartners för de här tio åren. Jag ser fram emot att få dela de kommande tio åren med er!

Mikael Granath
Verkställande Direktör

Intressenter och väsentliga frågor

Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga hållbara bostäder utifrån behov och förväntningar hos kunder, ägare och samhälle. Genom hållbarhetsarbetet säkerställs att vi på ett systematiskt sätt tar våra intressenters mest väsentliga frågor i beaktande.

Som bostadsbolag har vi ett långsiktigt perspektiv i allt vi gör. Vårt övergripande mål är att leverera en god och stabil avkastning över tid. Men vi har redan från början haft ett brett anslag i vår strategi och tagit en mängd variabler utöver finansiella mål i beaktande i styrningen av vårt bolag.

Under de tio år som vi har funnits har hållbarhetsarbetet utvecklats enormt och takten i den utvecklingen har bara ökat med tiden. Vi har välkomnat utvecklingen. För oss är hållbarhet ett verktyg för att med större systematik och noggrannhet arbeta med vår strategi och vår affärsplan. Ska vi ha ett på riktigt långsiktigt perspektiv måste vi på ett systematiskt sätt ta alla våra intressenters mest väsentliga frågor i beaktande.

Primära intressenter

Vi har efter en analys av vår värdekedja identifierat våra primära intressenter som kunder, ägare, medarbetare, långgivare, leverantörer och lokalsamhälle. Genom vår verksamhet för vi löpande en intressentdialog, till exempel genom möten, nyhetsbrev och finansiella rapporter. Därutöver genomförs regelbundna kundenkäter och medarbetarundersökningar.

Inför väsentlighetsanalysen som genomfördes under 2019, och som fortsatte in på våren 2020, gjordes även djupintervjuer med flera olika intressenter. Med underlag från intressentdialoger, omvärldsbevakning och workshops genomfördes sedan analysen i syfte att identifiera och prioritera våra viktigaste hållbarhetsområden, både utifrån intressenternas perspektiv och vår egen påverkan.

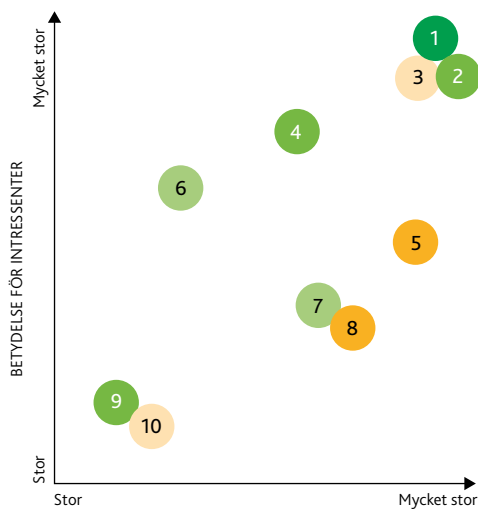
Tio hållbarhetsområden

Totalt identifierades tio hållbarhetsområden som sedan sorterades in under våra fem styrkortsperspektiv. Varje område har även fått ett övergripande mål som i sin tur bidrar till ett eller flera av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling i Agenda 2030.

De övergripande målen bryts sedan ner i organisationen och implementeras i de lokala förvaltningsorganisationerna. På så vis säkerställer vi att de viktiga perspektiven från vårt hållbarhetsarbete når hela vägen ut i det dagliga arbetet.

För kompletterande hållbarhetsinformation och GRI-index, se sid 120.

TIO HÅLLBARHETSOMRÅDEN



Willhems tio hållbarhetsområden	Bäring på FN:s globala mål
1. God och stabil totalavkastning	8
2. Nöjda kunder	10, 11
3. Minskade utsläpp av växthusgaser	7, 13
4. Attraktiva boendemiljöer	11, 16
5. Ansvarsfullt agerande	8, 16
6. Sunda funktionella bostäder	11, 13
7. Livscykelperspektiv	12
8. Engagerade medarbetare	8
9. Ökat miljöengagemang bland kunderna	7, 12, 13
10. Aktiv part i lokalsamhällen	10, 11, 16



● Ekonomi ● Kund ● Fastighet ● Internt ● Omvärld



Intressenter	Väsentliga frågor	Kontakttytor	Viktiga händelser 2020	Fokus 2021
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 och app • Kundenkät • Bomöten • Kundsupport • Nyhetsbrev • Trapphusinformation 	<ul style="list-style-type: none"> • Höjt serviceindex, från 79,1 till 81,4 • Utemiljösatsningar • Program för allmänna utrymmen • Belysningsprogram • Corona-anpassningar 	<ul style="list-style-type: none"> • Ökat kundinflytande • Rent och snyggt • Utemiljö
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"> • Bibehållen god totalavkastning • Kartläggning av koldioxidutsläpp • Ansvarstagandebildning 	<ul style="list-style-type: none"> • Färdplan för minskade koldioxidutsläpp
Långivare	<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"> • Fler fastigheter med miljöcertifiering förvärvades eller färdigställdes • Ratingbolag börjar komplettera ratingkriterierna med ESG bedömning 	<ul style="list-style-type: none"> • Uppdatera det gröna obligationsprogrammet efter EUs nya gröna taxonomi • Stärka kommunikationen inom ESG-området till våra finansörer
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> • Stark företagskultur och nätverkande • Gott ledarskap • Kompetensutveckling • God arbetsmiljö 	<ul style="list-style-type: none"> • Medarbetarsamtal • Avdelningsmöten • Löpande medarbetarundersökningar • Arbetsmiljöråd • Willhem Akademien 	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande pulsmätningar • Resultat eNPS 21 och MMI 7,4 • Ledarprogram för fastighetschefer • Digitala utbildningar 	<ul style="list-style-type: none"> • Förnyat fokus på vår värdegrund
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"> • Utvecklingsplaner för stora bostadsområden • Arbete i BID-liknande konstellationer på flera orter • Program för utemiljö 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementering utvecklingsplaner • Fortsatt samverkan inom BIDs mm
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"> • Mall för självvärdering • Tydligare beskrivning av inköpsprocess 	<ul style="list-style-type: none"> • Självvärdering • Påbörja arbete med revisioner

Trender och drivkrafter

Willhem påverkas av flera yttre faktorer och drivkrafter. Avkastningen påverkas till stor del av utvecklingen på bostadsmarknaden och de finansiella marknaderna. Bolagets arbetssätt och relation med kunder påverkas av trender som digitalisering och hållbarhet.

Bostadsmarknaden i Sverige

Balansen mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden påverkar Willhems vakansgrad. Generellt råder det en brist på bostäder i Sverige.

I Sverige är den vanligaste boendeformen ett egenägt småhus följt i tur och ordning av hyresrätt och bostadsrätt. Vid utgången av 2019 fanns det enligt SCB knappt 5 miljoner bostäder i Sverige, varav knappt 1,5 miljoner var hyresrätter.

Förutsättningarna på bostadsmarknaden är lokala eller regionala och skiljer sig därför åt beroende på var i landet man befinner sig. Generellt har storstadsregionerna stor inflyttning och en stor efterfrågan på alla sorters bostäder medan andra orter kan ha brist på vissa sorters bostäder. En stor majoritet av Sveriges befolkning bor dock i kommuner som har ett generellt underskott av bostäder.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020, som genomfördes före utbrottet av covid-19, uppgav 243 av Sveriges 290 kommuner att det finns ett underskott av bostäder på centralorten i kommunen. Av de 38 kommuner som angav att bostadsmarknaden på centralorten är i balans räknas alla utom en, Östersund, till kategorin övriga kommuner med färre än 25 000 invånare – samma kategori som de fem kommuner som uppgav ett överskott och de fyra som inte svarade.

En reglerad hyresmarknad

Den svenska hyresmarknaden är reglerad och följer principen om bruksvärde, vilket innebär att lägenheter med samma bruksvärde ska ha samma hyra. Bruksvärdet bestäms av faktorer som lägenhetens storlek, planlösning, repetitionsstandard, läge i huset, ljudisolerering och hur modern den är. Tillgång till hiss, tvättstuga, bilplats och förråd kan också påverka.

Hyran för varje lägenhet fastställs vid en årlig förhandling mellan fastighetsbolaget och Hyresgästföreningen. 2020 ökade hyrorna med i genomsnitt 1,9 procent vilket var samma ökning som 2019. Sedan 2006 kan nybyggda hyreshus undantas i 15 år från bruksvärdesystemet genom att tillämpa en presumtionshyra som utgår från produktionskostnad och ett rimligt avkastningskrav. För att kunna undanta lägenheter måste dock en överenskommelse nås i förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Drivkrafter på bostadsmarknaden
Ökande befolkningsmängd

Sveriges befolkning väntas enligt SCB att öka från 10,3 miljoner 2019 till knappt 11,1 miljoner 2030. Den största ökningen väntas ske i storstäder med pendlingskommuner och i andra större städer. Alla kommuner utom landsbygdskommuner, där det 2019 bodde knappt 0,5 miljoner människor, väntas dock växa till 2030. SCB spår att Sveriges befolkning fortsätter växa efter 2030 för att nå 12,7 miljoner invånare 2070.

Fortsatt underskott i nyproduktion

Boverket bedömer att befolkningstillväxten har överstigit produktionen av nya bostäder sedan 2006, vilket gör att det finns ett ackumulerat underskott av bostäder. Under 2019 påbörjades det totalt 49 300 bostäder i Sverige, en siffra som Boverket bedömer kommer att minska under både 2020 och 2021 med en liknande nedåtgående trend för samtliga bostadstyper. Som jämförelse bedömer Boverket att det behöver byggas cirka 64 000 bostäder per år för att möta behoven.

Tillgång på planlagd tomtmark

Utöver efterfrågan påverkas nyproduktionstakten också av det begränsade utbudet av tomtmark. På kort till medellång sikt har kommunerna få färdiga detaljplaner med bygggrätter för flerbostadshus och processen att ta fram nya är idag tidskrävande. Från identifiering av byggbar mark till färdig detaljplan tar det flera år.

Resursbrist på arbetsmarknaden

Sedan finanskrisen 2009 har bostadsbyggandet ökat kraftigt i Sverige, främst av flerbostadshus. Det har fört med sig en brist på arbetskraft i byggsektorn och ökade kostnader i nybyggnationsprojekt. Konsekvensen av det kan bli att projekt inte genomförs eftersom lönsamheten inte är tillräcklig eller att det är svårt att få tag på entreprenörer.

Fastighetsmarknaden och transaktioner

Utvecklingen på fastighetsmarknaden påverkar i stor utsträckning värderingen av Willhems fastigheter. Den påverkas av flera faktorer.

Ränteläget

Värdet på långlivade tillgångar som fastigheter påverkas starkt av det allmänna ränteläget som sedan avregleringarna av finansmarknaderna på 80- och 90-talen har haft en nedåtgående trend. Denna trend har förstärkts av att världens centralbanker, inklusive den svenska Riksbanken, har köpt tillgångar som ett led i en expansiv penningpolitik sedan finanskrisen 2009. Under 2020 förblev långräntorna låga och centralbankerna fortsatte med tillgångsköp.

Tillgång på kapital

Tillgången på kapital påverkar i vilken omfattning aktörer på marknaden kan investera i hyresrätter. Bostadsmarknaden påverkas endast i begränsad omfattning av pandemin och hyresrätter ses som attraktiva investeringsobjekt.

Det finns således fortsatt gott om kapital allokerat för att investera i hyresrätter och banker lånar gärna ut till rätt motpart. Under 2020 har tillgången på kapital därför varit fortsatt god, särskilt för större aktörer med hög kreditvärdighet.

Intresset för svenska hyresrätter

Utsikterna för svenska hyresrätter är från investerarperspektiv fortsatt goda då relativt hög befolkningstillväxt och bostadsbrist ger låga vakanser och stabila kassafflöden.

Tillsammans med god tillgång på kapital och ett lågt ränteläge pressar det ner direktavkastningskraven och upp värdet på hyresfastigheter.

Transaktionsmarknaden

En fungerande transaktionsmarknad med hög omsättning av objekt sänker likviditetsrisken för investerare i fastigheter. Under 2020 var aktiviteten på transaktionsmarknaden trots omständigheterna relativt god ur ett historiskt perspektiv.

Digitalisering och hållbarhet

Två megatrender som genomsyrar alla delar av Willhems verksamhet är digitalisering och hållbarhet.

Digitalisering

Digitaliseringen inom fastighetssektorn drivs av två parallella trender. Dels är det sakernas internet där byggnaden, dess system och dess utrustning kopplas upp. Det gör det lättare att optimera till exempel värmesystem för minskad energianvändning. Dels är det att kunderna i större utsträckning interagerar med både hyresvärderna och byggnaden, till exempel bokning av tvättstugan. Rätt använt är digitaliseringen ett kraftfullt verktyg för ökad kundnöjdhet, högre lönsamhet och ökad hållbarhet.

Hållbarhet

Hållbarhet är ett brett område som i den dagliga verksamheten får tydligast genomslag inom miljöområdet, inte minst inom det som är kopplat till energi och klimatförändringar. Att minska utsläppen av växthusgaser är ett av Willhems viktigaste hållbarhetsmål, vilket påverkar vilken energi vi köper in, vilka materialval vi gör och hur vi jobbar med energianvändningen i våra fastigheter. Omvärldens krav på hållbar utveckling ökar hela tiden.



Gripen 7, Halmstad

Värdeskapandemodell

DRIVET AV

VÅR VISION

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

VÅR AFFÄRSIDÉ

Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga hållbara bostäder på tillväxtorter i Sverige med en service som förenklar livet för hyresgäster.

VÅRT ÖVERGRIPANDE MÅL

En långsiktig och god totalavkastning som är högre än för bostadsbranschen i övrigt.



PÅVERKAT AV

VÅR OMVÄRLD

Vår verksamhet påverkas av flera faktorer och trender i samhället.

Se sid 10–11.

VÅRA INTRESSENER

Vi formar vår affärsmodell för att möta behoven hos våra intressenter.

Se sid 8–9.

VÅR VÄRDEGRUND

Värdeskapande

Kundfokuserade

Affärsmässiga

Nyskapande

Ansvarsfulla

Se sid 15.

VÅRA TILLGÅNGAR OCH RESURSER

Vårt fastighetsbestånd.

Våra medarbetare och organisation.

Se sid 44.

Se sid 30–33.

FINANSIELLA RESURSER

Eget kapital, Mkr	17 979
Lånefinansiering, Mkr	27 058
varav Gröna obligationer, Mkr	2 100
Fastighetskostnader, Mkr	887
Investeringar, Mkr	3 802

26 625

HYRESAVTAL FÖR BOSTÄDER

786

HYRESAVTAL FÖR LOKALER

KÖPTA RESURSER

El	40 GWh
Fjärrvärme	197 GWh
Vatten	3,0 miljoner m ³

SKAPAR VI VÄRDE GENOM

VÅRA KÄRNAKTIVITETER

Enkel vardag för kunden

Hemmet ska vara en plats där man trivs.

Förvärv & nyproduktion

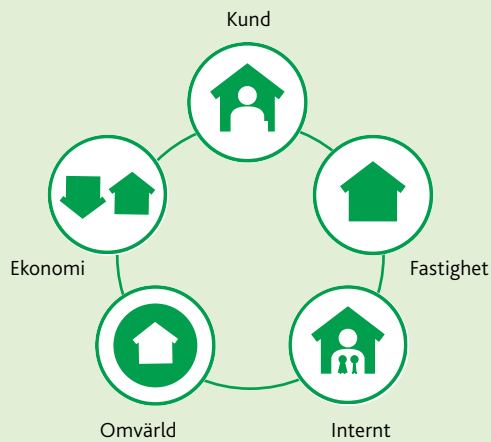
Vi växer med fler lägenheter.

Förvaltning & fastighetsutveckling

Effektiv förvaltning och målinriktad utveckling, ökar värdet.

Se sid 39–42.

SOM STYRS AV VÅRA FEM PERSPEKTIV



Se sid 15–37.



UTFALL 2020

VÄRDESKAPANDE FÖR VÅRA INTRESSETER

81,4%

NÖJDA KUNDER
(serviceindex)

7,4

MOTIVERADE MEDARBETARE
(medarbetarindex)

842

NYA LÄGENHETER

144 kWh

ENERGIANVÄNDNING PER KVM

GER FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR LÅNGSIKTIGT EKONOMISKT VÄRDESKAPANDE

9,0%

TOTALAVKASTNING I GENOMSnitt 10 ÅR



Makrillen 6, Halmstad

Överblick strategi och mål

Styrningen av Willhem utgår från det övergripande målet: "En långsiktig och god totalavkastning som är högre än för bostadsbranschen i övrigt."

För att säkerställa att helheten i verksamheten tas i beaktande arbetar Willhem med fem styrkortsperspektiv med mål, tillhörande strategier och kvantifierade delmål. Resultatet blir en verksamhetsstyrning med en hållbar syn på måluppfyllnad och värdeskapande.

Ekonomi

Hur verksamheten planeras, styrs och utvecklas för att nå en god och stabil totalavkastning.

Kund

Hyresgäster inom segmenten bostäder och kommersiella lokaler.

Fastighet

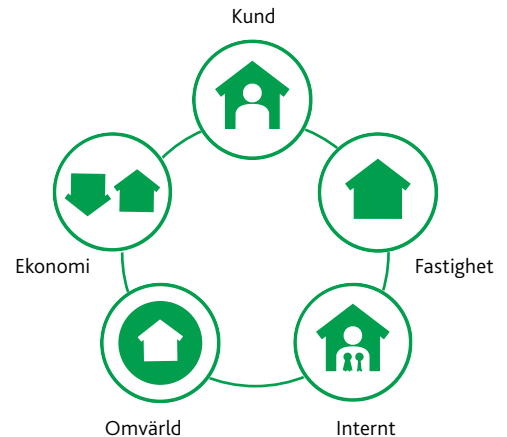
Bolagets fastighets- och projektportfölj.

Internt

Vår organisation och företagskultur. Den bär, utvecklar och stödjer vårt varumärke.

Omvärld

De nyckelintressenter och faktorer som påverkar oss.



Perspektiven kompletteras med våra tio hållbarhetsmål som i vissa fall har mål som överlappar. Våra tre viktigaste kvantifierbara mål är:

PERSPEKTIV EKONOMI

Totalavkastning

LÅNGSIKTIGT MÅL: >7,0%
UTFALL 2020: 9,5%

PERSPEKTIV KUND

Serviceindex

LÅNGSIKTIGT MÅL: >85%
UTFALL 2020: 81,4%

PERSPEKTIV FASTIGHET

Energianvändning

LÅNGSIKTIGT MÅL: 92 KWH/KVM
UTFALL 2020: 144 KWH/KVM

Värdegrund

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

VÄRDESKAPANDE

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

AFFÄRSMÄSSIGA

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

KUNDFOKUSERADE

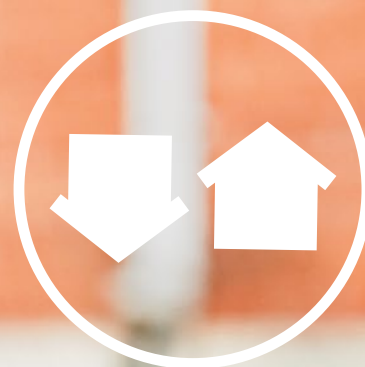
Vi utgår från vad som är viktigt för kunden och strävar efter att överträffa kundens förväntningar. Vi bemöter kunden med respekt, är enkla och lyhörda. I varje möte är vi engagerade, nyfikna och håller vad vi lovar.

NYSKAPANDE

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

ANSVARSFULLA

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



Totalavkastning

LÅNGSIKTIGT MÅL

≥7%

I GENOMSnitt ÖVER
RULLANDE TIOÅRSPERIODER

UTFALL 2020

9,0%

GENOMSnitt 10 ÅR

2020 var värdetillväxten på fastigheter 6,1 procent (7,0) och direktavkastningen 3,4 procent (3,7). Totalavkastningen för året var därmed 9,5 procent (10,7).

PERSPEKTIV EKONOMI

God lönsamhet är grundläggande

En god lönsamhet ökar värdet på bolaget och skapar förutsättningar för en långsiktig förvaltning ur flera perspektiv.

Totalavkastningen består av två delar: värdetillväxt på fastigheter och direktavkastning. Värdetillväxten beror delvis på yttre omständigheter, så som ränteläge och efterfrågan bland investerare på svenska hyresrätter vilket påverkar direktavkastningskravet. Över tid måste Willhem investera i projekt som stärker driftnettot och i fler lägenheter för att värdet på bolagets fastighetsportfölj ska fortsätta att växa.

Avkastning på eget kapital är ett annat viktigt mått för bolaget och det långsiktiga målet är minst 10 procent.

Ett mått som driver förvaltningsresultat är överskottsgrad. Den uppnås genom en effektiv förvaltning som strävar efter ständig förbättring av driftnetto. Under 2020 förbättrades överskottsgraden till 62,6 procent, främst på grund av högre intäkter från de årliga hyreshöjningarna och hyreshöjande investeringarna såsom Willhemlyft, samt från investeringar som bidragit till kostnadsbesparingar.

MÅL OCH STRATEGI EKONOMI

Mål

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning väl i nivå med de bästa i branschen.

Hållbarhetsmål

God och stabil avkastning: Vi ska ha en långsiktig god och stabil avkastning som bygger på hållbart värdeskapande, det vill säga inte skapas på bekostnad av biosfären eller samhället. På det sättet kan vi vara en långsiktig och seriös aktör gentemot våra kunder, leverantörer och anställda samtidigt som vi möter våra ägares förväntningar på avkastning.

Strategi

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

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

Avkastning på eget kapital

LÅNGSIKTIGT MÅL

>10%

UTFALL 2020

16,7%

Överskottsgrad

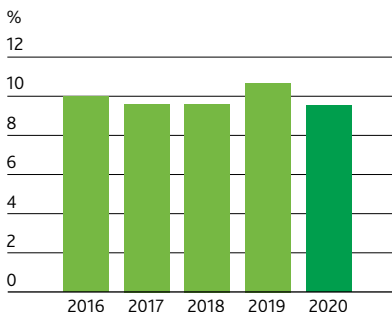
LÅNGSIKTIGT MÅL

>60%

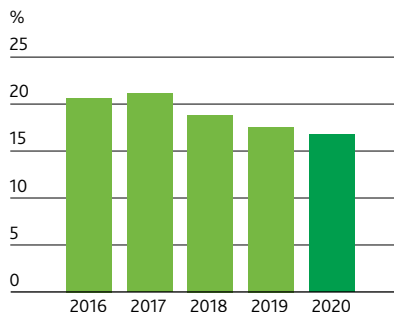
UTFALL 2020

62,6%

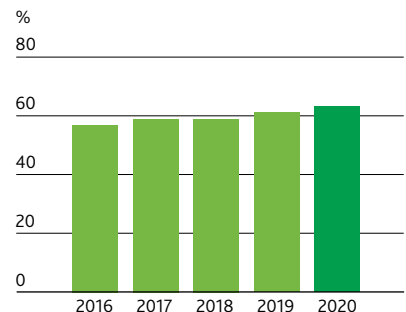
TOTALAVKASTNING



AVKASTNING EGET KAPITAL



ÖVERSKOTTSGRAD



PERSPEKTIV EKONOMI

Fastighetsvärdering

Investeringar och en stark marknad ger fortsatt värdeuppgång på fastigheter.

Willhem äger och förvaltar 530 fastigheter (508) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Vid årsskiftet har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 46 347 Mkr (40 075).

Årets värdeförändring

Den realiserade värdeförändringen under 2020 uppgick till 2 639 Mkr och motsvarar en värdeutveckling på 6,0 procent. Ökningen är hänförlig till förändrade avkastningskrav samt förbättrade kassaflöden, vilket beror på effektivare förvaltning, hyreshöjningar och investeringar.

Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,6 procent (3,7).

Årets investeringar uppgick till 1 397 Mkr (1 237), varav 1 126 Mkr (1 023) avser befintliga fastigheter och 271 Mkr (214) avser nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter fördelar sig relativt jämt mellan Willhemlyft, planerat underhåll och fastighetsutveckling.

Förvärv och försäljning

Under året har 449 lägenheter i Malmö, 41 lägenheter i Helsingborg förvärvats. Dessutom har 337 samt 264 nyproducerade lägenheter i Eskilstuna och Stockholm förvärvats och tillträtts. Förvärvet i Stockholm ingår i ett större avtal där ytterligare tre hyresrättsprojekt kommer att tillträdas vid färdigställandet. I slutet av året vann Willhem en markanvisningstävling som omfattar 54 nya lägenheter.

Under året har fem fastigheter sålts och den realiserade värdeförändringen uppgick till 38 Mkr (1). Försäljningarna är ett led i att effektivisera verksamheten och renodla den mot bostäder. De sålda fastigheterna avsåg fem samhällsfastigheter.

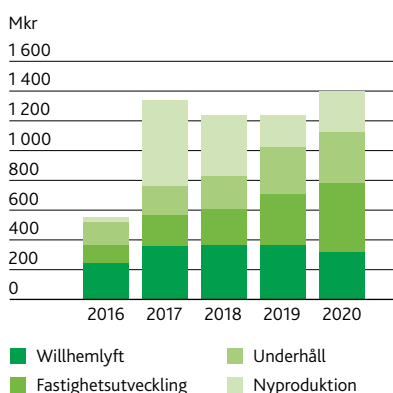
Värderingsmetod

Samtliga Willhems fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter och ska redovisas till marknadsvärde. Vid varje kvartal görs en intern bedömning och vid varje årsskifte görs en extern värdering i enlighet med MSCI Svenskt Fastighetsindex.

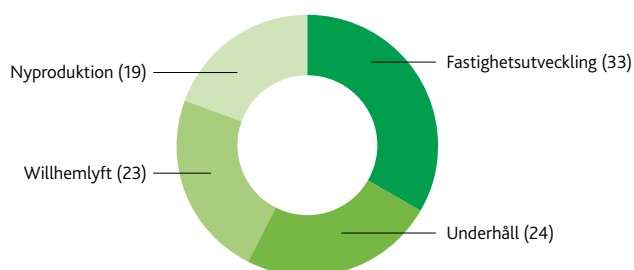
Varje objekt, typiskt en enskild fastighet, värderas för sig med hänsyn till den lokala marknaden men utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen består av två delar. Dels av nuvärdet av framtida kassaflöden under en kalkylperiod som normalt är 5–10 år. Dels av nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt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

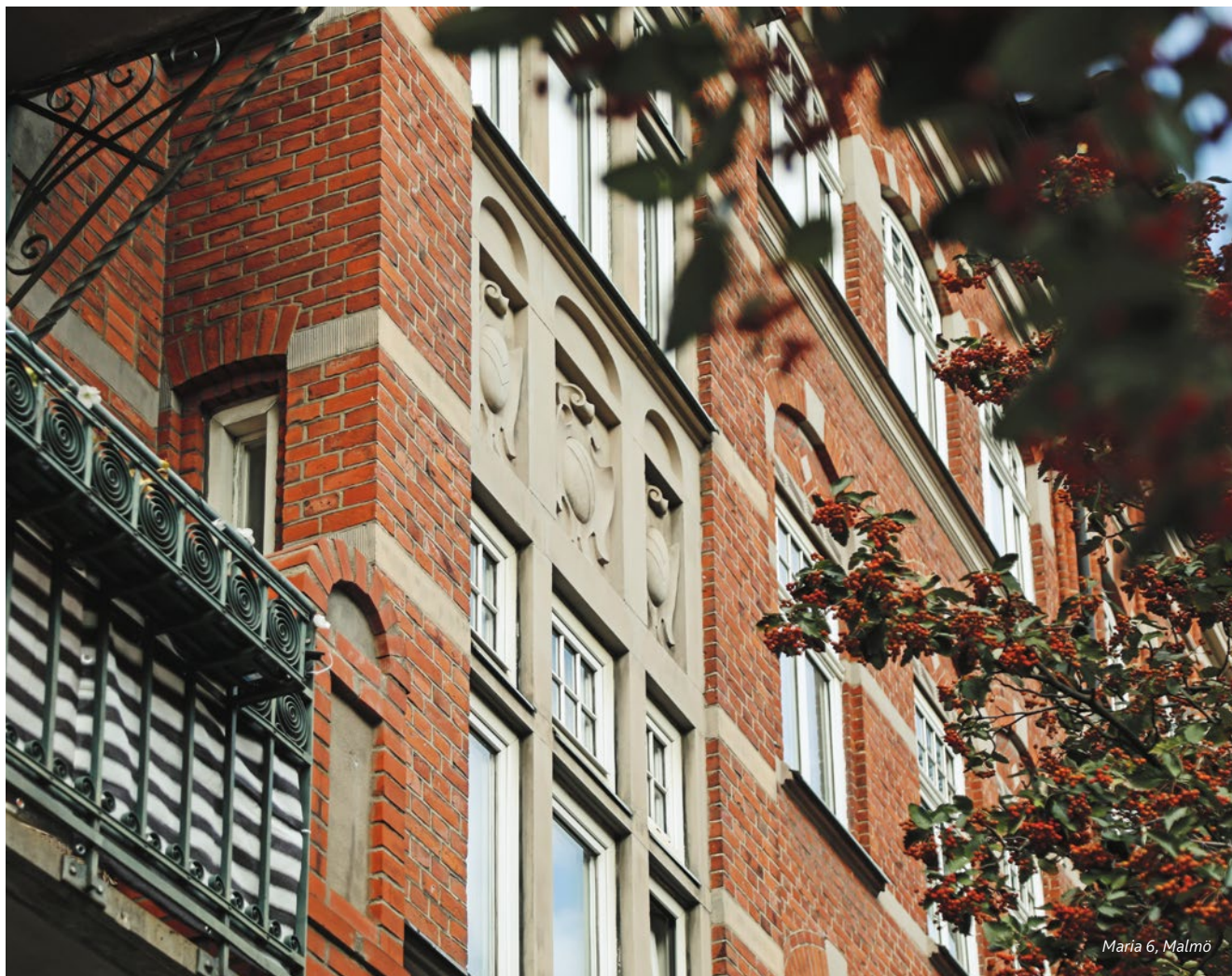
Värderingen bygger på en rad bedömningar. Dels av sådant som rör själva fastigheten som hyresnivåer, vakanser och underhållskostnader, dels av externa faktorer som marknadens och närområdets framtida utveckling och fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment. För mer information och känslighetsanalys, läs not 11 på sid 76.

TOTALA INVESTERINGAR I BESTÅNDET



FÖRDELNING AV INVESTERINGARNA 2020, %





Maria 6, Malmö

VÄRDEFÖRÄNDRINGEN

	2020	2019
Marknadsvärde vid årets början	40 075	36 265
Förvärv	2 405	821
Investeringar i befintliga fastigheter	1 126	1 023
Nyproduktion	271	214
Orealiserade värdeförändringar	2 639	2 619
Försäljningar	-169	-867
Marknadsvärde vid årets slut	46 347	40 075

FASTIGHETSVÄRDERING

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Marknadsvärde, Mkr	46 347	40 075	36 265	33 397	25 898	18 203	15 202	13 576	12 527	7 530
Antal lägenheter	26 625	25 783	25 992	26 002	22 871	18 496	17 667	16 563	16 169	11 166
Marknadsvärde/kvm	24 947	22 222	19 850	18 135	15 791	13 733	11 928	11 389	10 689	8 956
Hysesintäkter, Mkr	2 374	2 256	2 152	2 031	1 546	1 375	1 277	1 200	853	775
Direktavkastningskrav, %	3,6	3,7	3,9	4,0	4,2	4,5	5,1	5,2	5,2	5,3

PERSPEKTIV EKONOMI

Kapitalstruktur och finansiering

Fastigheter är en kapitalintensiv bransch där tillgång till kapital är av avgörande betydelse. Willhems målsättning är att vara en attraktiv affärspartner och låntagare och att arbeta med en sådan framförhållning som gör att bolaget alltid kan erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor.

Kapitalstruktur

Vilken kapitalstruktur som är lämplig beror på risken i den underliggande verksamheten och tillgången. Willhems portfölj av hyresrätter på 13 tillväxtorter i Sverige har stabila kassaflöden och låg risk. Det bekräftas av kreditbetyget A- från Standard & Poor's. Det är ett starkt kreditbetyg som attraherar en bred bas av investerare och som därmed sänker refinansieringsrisken.

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

Finansiering

Den finansiella verksamheten styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy som beskriver de övergripande målen att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar samt säkerställa betalningsförmåga och kapitalförsörjning.

Willhem lånar pengar via marknaden genom obligationer och certifikat samt via banker genom lån.

Sedan 2018 har bolaget även ett ramverk för gröna obligationer som används för att finansiera förvärv och utveckling av energisnåla fastigheter och andra hållbarhetsåtgärder.

A-

I KREDITBETYG FRÅN STANDARD & POOR'S

Den övergripande strukturen på låneportföljen ska kännetecknas av låg refinansieringsrisk, flexibilitet avseende räntebindning och säkerheter samt enkel administration och affärsmässighet.

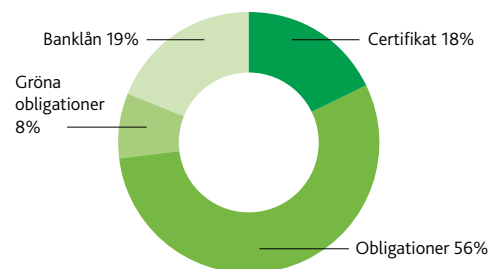
Kapitalstruktur	Policy	Utfall
Belåningsgrad	55–60%	51,7%
Soliditet	30–35%	35,8%
Räntetäckningsgrad	>2,2 ggr	3,2 ggr

	Obligationer	Gröna obligationer	Certifikat	Banklån
Program/Ramverk	MTN-program på 18 000 Mkr	Grönt ramverk	Program på 6 000 Mkr	
Utestående belopp	17 134 Mkr (varav 1 677 MNOK)	2 100 Mkr	4 785 Mkr	5 139 Mkr

FINANSIERINGSKÄLLOR



FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULDER



Finansieringsrisk

Finansieringsrisken avser risken att kostnaden för refinansiering och nyupplåning blir väsentligt högre. Den hanteras genom att sprida kapitalförfallostrukturen och arbeta med flera kreditgivare och finansieringskällor. Därutöver har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och outnyttjade kreditlöften på sammanlagt 11 600 Mkr för att hantera finansieringsrisker de kommande 12 månaderna.

Förfallostrukturen på portföljen bestäms genom en avvägning mellan kort och lång bindningstid där såväl risker som kostnader tas i beaktande. Utgångspunkten är en normportfölj

som fastställs i finanspolicyn samt analys av bolagets framtidsplaner och ekonomiska utveckling.

Kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,1) och till 3,2 år (3,4) om hänsyn tas till lånelöften vid utgången av 2020. Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 0,7 procent (1,2).

Ränterisk

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

ränta innebär en risk för kassaflödet vid ränteuppgång. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid en nedgång i marknadsräntan. Strategin är därför att balansera kort och lång bindningstid.

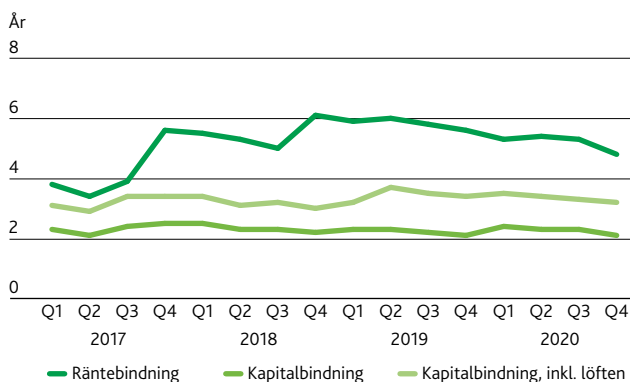
Den viktade genomsnittliga räntesatsen på upplåningen, inbegripet derivat-effekter, uppgick den 31 december till 1,4 procent (1,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden var vid årsskiftet 4,8 år (5,6).

Valutarisk

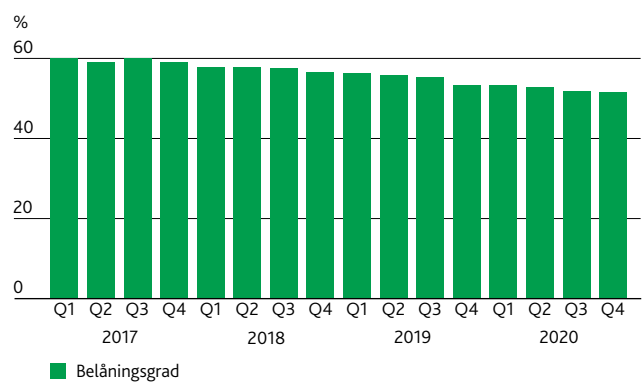
Willhem får inte ta valutarisk och säkrar därför all upplåning i utländsk valuta med derivat. Vid utgången av 2020 hade Willhem 1 750 MNOK i utestående skulder i utländsk valuta.

Finansiering	Policy	Utfall
Finansieringsrisk, andel av nettoskulden med förfall under en 12-månadersperiod exklusive certifikat	<50%	28%
Ränterisk, andel förfall inom 12 månader	<40%	20%

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

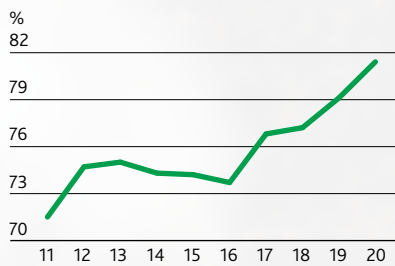


BELÄNINGSGRAD





Serviceindex



LÅNGSIKTIGT MÅL
>85%

UTFALL 2020
81,4%

Uthyrningsgrad

LÅNGSIKTIGT MÅL
>99%

UTFALL 2020
98,8%

PERSPEKTIV KUND

Kundfokuserat arbetssätt ger resultat

Med lokala kontor på alla våra orter kan vi erbjuda en kundnära förvaltning och en personlig service.

Nöjda kunder

Att öka kundnöjdheten och säkerställa ett tryggt och enkelt boende genom hela kundresan är ett starkt fokus för oss. Från den dag kunden flyttar in till den dag det är dags att lämna oss ska vi erbjuda en hög grad av service. Att vi finns med egna förvaltningsorganisationer på varje ort gör att vi kan sköta om våra områden på ett bra sätt med stor förståelse för de lokala förutsättningarna. Detta kombinerar vi med en central avdelning för kundsupport som hanterar inkommande serviceärenden för alla våra orter.

Varje år genomför vi en kundundersökning för att ta reda på hur kunderna upplever vår service. Kundnöjdheten mäts genom ett serviceindex som är en sammanvägning av frågor inom områdena Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt samt Hjälp när det behövs.

Vi har under de senaste åren haft en tydlig positiv trend i utvecklingen av serviceindexet, ett resultat av att vi arbetat målinriktat med handlingsplaner på både orts- och fastighetsnivå. Det har också resulterat i att vi under 2020 för tredje gången tilldelades pris som det bolag som förbättrat sig mest av de branschkollegor i vår storlek som deltar i kundundersökningen.

Ett exempel på en konkret åtgärd som har blivit uppskattad är våra återkommande åtgärdsdagar. Då samlas all personal för att arbeta med förbättringsåtgärder som kunderna efterfrågat i kundenkäten och som ligger utanför den sedvanliga planeringen. Tillsammans med en rad andra åtgärder, till exempel förbättrad information och utveckling av vår ärendehantering, har detta bidragit till fina kundbetyg, inte minst för de mjuka värdena som handlar om service, bemötande och relation. Inom kategorin Rent och Snyggt vill kunderna gärna se förbättringar. Vi har därför infört tätare ronderingar och

bättre uppföljning av de entreprenörer som arbetar i våra fastigheter.

Stor efterfrågan

Många vill bo i hyresrätt och alla har samma chans att få en bostad hos oss under förutsättning att de grundläggande kriterierna i vår uthyrningspolicy uppfylls. Vi har under året sett över vår uthyrningsprocess med målet att göra den mer transparent och effektiv. Vakansgraden bestäms i stor utsträckning av faktorer som ligger utanför Willhems förvaltning, såsom fastighetens läge och bostadssituationen på orten.

Vårt mål är att våra kunder ska vilja bo kvar länge. Därför vidtar vi flera åtgärder för att öka trivselen och tryggheten i boendet. Vi tror att det är viktigt att erbjuda tillfällen för grannar att mötas och anordnar gärna olika typer av aktiviteter, till exempel utemiljödagar, odlingsträffar eller sommaraktiviteter för barn som bor i området. Detta blir också utmärkta tillfällen för vår personal att träffa kunderna och fånga upp synpunkter och förbättringsförslag. Under året har flera positiva initiativ tagits på våra orter för att involvera kunderna i frågor som påverkar deras vardag, till exempel ombyggnads- och utemiljöprojekt. Trygghetsskapande åtgärder som förbättrad belysning, skalskydd och säkerhetslösningar pågår löpande. Utöver det pågår arbete med att ta fram tjänster som förenklar kundens vardag, till exempel grönt elavtal för den som vill leva klimatsmart.

MÅL OCH STRATEGI KUND

Mål

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

Hållbarhetsmål

Attraktiva boendemiljöer: Våra kunder ska uppleva våra bostadsområden som trygga, trivsamma, funktionella och vackra samt känna en stolthet över sitt boende och bostadsområde.

Ökat miljöengagemang bland kunderna:

Willhem ska stimulera och möjliggöra ett miljömässigt hållbart beteende bland kunder.

Strategi

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

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

Verksamheten ska drivas med hjälp av kundrelaterade processer och utifrån en tydlig värdegrund. Vi ska vara en aktiv part i lokalsamhället i områdena där vi verkar och ta fram utvecklingsplaner för våra stora/prioriterade områden. Kundnytta uppnås bland annat genom enhetliga koncept för kundservice och utemiljö, fokus på servicehöjande åtgärder och utveckling av digitala tjänster.

OLOVLIG ANDRAHANDSUTHYRNING

Som en effekt av bostadsbristen blir det allt vanligare att hyra ut sin bostad olovligt i andra hand. Willhem har under året arbetat systematiskt med regelbundna kontroller och förebyggande information. Arbetet mot olovlig andrahandsuthyrning innebär i förlängningen att fler får möjlighet till förstahandskontrakt och därmed ett tryggt boende.

Fokus på service ger allt nöjdare kunder

Willhem rekryterar gärna från andra branscher för att få in nya perspektiv som kan bidra till att utveckla verksamheten. När Susanna Thom efter många år i hotellbranschen sökte en ny utmaning i fastighetssektorn fastnade hon för Willhems kundfokus.



– Jag tyckte att Willhem skiljde sig från andra fastighetsbolag när det gäller hur man såg på kunden. Målet var att ha nöjda, lojala kunder och vara bäst på service. Det lockade mig, säger Susanna Thom, som började på Willhem 2012 och som idag är chef för Region Väst.

Willhems kundarbete utgår från värdegrunden, där ett av värdeorden är kundfokuserade. Man strävar hela tiden efter att överträffa kundens förväntningar och att vara engagerade i mötet med kunden. Det finns tydliga mål för mötet med kund, till exempel på återkopplingstider.

– Vi har lika stort fokus på kunder, som vi har på fastigheter. Det är ovanligt inom fastighetsbranschen, säger Susanna Thom.

Resan till den höga kundnöjdheten som Willhem har idag, med serviceindex 81,4 procent i mätningen 2020, har inte varit spikrak. 2011 låg serviceindex på 71,5 procent och med det stora fokus som fanns på kundnöjdhet förbättrades den siffran både 2012 och 2013. 2014 och 2015 vände den dock ner igen.

– Då tog vi ett strategiskt beslut att ta fram en handlingsplan för processer, IT-stöd, kanaler för kundkommunikation och organisation. Sedan dess har vi varit uthålliga och jobbat efter de principer och mål som vi satt upp med ett stort fokus på att göra stegvis förbättringar, säger Susanna Thom.

Några av de konkreta sakerna som infördes var en central kundserviceavdelning som förbättrade tillgängligheten för kunderna och ett nytt ärendehanteringssystem som gjorde att inga ärenden föll bort.

Dessutom förändrades organisationen för att kunna ge en bättre service. Det delade förvaltarskapet, med en teknisk förvaltare och en administrativ förvaltare för varje fastighet ersattes av en förvaltare som äger alla ärenden och som har ansvar för hela kundresan och processer inom sitt förvaltningsområde.

Vidareutvecklingen av arbetet sker med en stor lyhördhet mot vad kunderna efterfrågar och vill ha.

– Vi har dels våra årliga kundundersökningar, som vi nu håller på att göra om till mer frekventa pulsmätningar för att ännu tidigare kunna fånga upp saker, dels bomöten. De håller vi när vi ska göra något projekt i ett område, som att göra om en tvättstuga eller innergård, för att lyssna av vad som efterfrågas, säger Susanna Thom.

Nyckeln till ännu nöjdare kunder ligger dock i mjuka värden, som kräver ett kontinuerligt arbete med värdegrunden och kulturen.

– De mjuka värdena, till exempel bemötande, övertrumfar de fysiska åtgärderna. Och där är det vår personal som gör skillnaden. Därför är det jätteviktigt att vi fortsätter jobba med ledarskapet och med vår kundfokuserade företagskultur, säger Susanna Thom.





Biskopsgården 37:4, Göteborg

Energianvändning

LÅNGSIKTIGT MÅL

92

KWH/KVM KÖPT ENERGI ÅR 2030

UTFALL 2020

144

KWH/KVM KÖPT ENERGI

Willhemlyft

LÅNGSIKTIGT MÅL

>1 000

LÄGENHETER PER ÅR

UTFALL 2020

949

LÄGENHETER

Nyproduktion

LÅNGSIKTIGT MÅL

500

BYGGSTARTADE LÄGENHETER
I EGEN REGI PER ÅR TILL 2025

UTFALL 2020

76

BYGGSTARTADE LÄGENHETER



PERSPEKTIV FASTIGHET

Lönsam fastighetsutveckling

Willhem har ett stort fastighetsbestånd. Med det följer ett ansvar att på ett långsiktigt hållbart sätt förvalta och utveckla det befintliga beståndet. Utöver det tillförs nya fastigheter kontinuerligt genom förvärv och nyproduktion. Willhem strävar efter att skapa attraktiva bostäder där människor vill leva och bo.

Förvärv

Willhems strategi är att i första hand förvärva bostadsfastigheter, bostadsprojekt och byggrätter för bostäder, på de orter där bolaget idag är etablerat. Vi kan överväga att etablera oss på nya större tillväxtorter i Sverige om investeringsmöjligheten är bra och att vi kan uppnå en tillräckligt stor förvaltningsvolym. Förslag på olika investeringar utvärderas kontinuerligt.

Nyproduktion

Fokus är främst på att bygga nya lägenheter på mark och i byggnader vi redan äger. Det kan till exempel vara att bygga ett nytt hus på en outnyttjad parkeringsplats eller att konvertera en svåruthyrd lokal till lägenhet. Därutöver deltar vi även i markanvisningstävlingar och arbetar med direktanvisningar. Vi kan även förvärva planlagd mark för att bygga.

För att hela tiden ha nya projekt att arbeta med arbetar vi strukturerat med att identifiera nya möjligheter. De senaste årens arbete har fokuserats kring att identifiera projekt som är i tidigt skede.

Det har varit framgångsrikt och vi har nu en stor portfölj av identifierade projekt som befinner sig i olika skeden av detaljplanprocessen. Vi har även en bra pipeline av projekt som har planerad byggstart inom det närmaste året.

Investeringar i befintliga fastigheter

Genom beståndsplaneringen som görs årligen identifieras åtgärder för varje fastighet och det utgör grunden för investeringarna kommande år. Willhem investerar årligen drygt 1 000 Mkr i olika typer av fastighetsprojekt i det befintliga beståndet.

Energianvändning

2012 satte Willhem målet att till 2030 halvera den normalårskorrigerade användningen av köpt energi till 92 kWh per kvadratmeter och år. Vi sätter årligen nya delmål för att steg för steg närma oss slutmålet 2030. Under 2020 minskade energianvändningen med 8,4 procent vilket gjorde att vi uppfyllde delmålet om 150 kWh/kvm med god marginal. Energianvändningen följs per fastighet månadsvis och åtgärder sätts in vid behov.

MÅL OCH STRATEGI FASTIGHET

Mål

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

Hållbarhetsmål

Sunda funktionella bostäder: Vi ska erbjuda våra kunder sunda och funktionella bostäder som uppfyller våra kunders behov. Självklart ska vi upprätthålla en god inomhusmiljö och eftersträva sunda materialval både i nyproduktion och fastighetsutveckling. Våra fastigheter ska dessutom vara väl rustade för att möta framtida utmaningar kopplade till klimatförändringar.

Livscykelperspektiv: Willhem ska minimera resursanvändningen och koldioxidutsläpp utifrån ett livscykelperspektiv både vid nyproduktion, investering i befintligt bestånd samt i den dagliga förvaltningen.

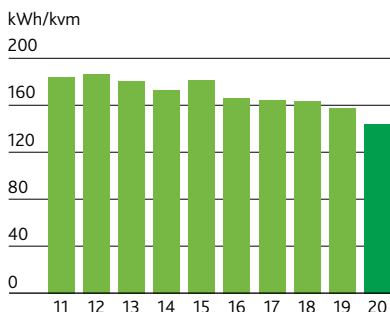
Strategi

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

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

Nyproduktionen ska ske med höga krav på sunda materialval, resurshushållning och med minsta möjliga påverkan på miljön. Willhem ska nyttja hållbara inköpskanaler, produktions- och logistiklösningar inom fastighetsutveckling. För att säkerställa sunda materialval använder vi Byggarbetsbedömningen eller motsvarande standard.

KÖPT ENERGI



Diagrammet avser köpt energi. Energianvändningen är normalårskorrigerad. Nya förvärv tas med i statistiken första hela kalenderåret och när 12 månaders statistik finns. Willhems energianvändning har minskat med 22 procent under dessa 10 år vilket är ett resultat av genomförda energiprojekt, optimering av energisystemen, förändrat bestånd samt nyproduktion. Energibesparingen under 2020 beror till 65 procent på genomförda energiprojekt, 30 procent på optimeringsarbete och resterande avser förvärv som bidragit positivt.

De senaste åren har takten i nedgången ökat. Det beror dels på att de digitala verktygen för att följa energiåtgången, och därmed möjligheterna att identifiera åtgärder och optimera driften, har blivit bättre. Dels beror det på ett bra arbete i förvaltningsorganisationen. Genom vårt interna energinätverk träffas våra medarbetare regelbundet för att utbyta erfarenheter, få nya kunskaper och för att sporra varandra.

Det har gjort att vi under de senaste åren har identifierat och genomfört fler energibesparande investeringar och optimeringar. Exempel på investeringar är isolering av vindar, byten av fönster, mer energieffektiva installationer och installation av värmepumpar.

Willhemlyftet

Willhemlyftet är vårt renoveringskoncept som innebär att vi renoverar en lägenhet till ny och modern standard. Renoveringen utförs inför att en ny hyresgäst ska flytta in. Lägenheten får modernt kök, rostfria vitvaror, helkaklat badrum, nya ytskikt och ekparkett samt klinker i hallen.

Allt material köps in enligt hög miljöstandard och mäts upp med stor exaktighet. Därefter packas det i en container som körs ut och placeras i direkt anslutning till lägenheten som ska renoveras. Det leder till färre transporter och en effektivare process. Eventuellt överblivet material tas om hand för att återanvändas i nästa renovering.

Efterfrågan på Willhemlyft är stort bland våra kunder. Varje år får ungefär 5 000 av våra lägenheter nya hyresgäster och av de är cirka 1 000 Willhemlyft.





Unik logistikmetod har gett eko

Willhems unika logistikmetod för att renovera lägenheter har dragit till sig stort intresse i branschen. Det hela började med frågan: hur kan vi göra detta bättre? Finns det metoder och tankesätt som används i andra branscher som vi kan lära av?



– Vår utgångspunkt var kunderna. I normala fall kommer flera lastbilar med material, vilket blir många resor in och ut i ett område. Det är otrevligt för dem som bor där och inte särskilt miljövänligt. Så vi försökte tänka nytt, säger Niklas Sandberg som är fastighetsutvecklare på Willhem.

Svaret blev att dela på inköp av material och arbete. Därefter skickas allt material i en leverans, i en container. Det går emot konventionen i branschen där hantverkaren vanligtvis är den som köper materialet. För en lägenhetsrenovering, där det ingår 450–650 olika artiklar, innebär det ofta flera resor till bygghandeln för att komplettera med material som inte kommit med lastbilarna.

– Det är ganska bekymmersfritt att låta en entreprenör lösa allting, men man får betala för det. Dels för tiden som läggs på att åka och handla, dels med minskad kontroll över materialvalens hållbarhet, säger Niklas Sandberg.

Att hitta entreprenörer som kunde tänka sig att arbeta på det nya sättet visade sig därför bli en utmaning, särskilt eftersom det samtidigt var högkonjunktur. Förfrågningsunderlaget bestod av ett antal timmar som bestämts i noggranna tidsstudier och en något högre timpeng för att kompensera för att Willhem köper materialet. Efter några års arbete är stallet av entreprenörer komplett på varje ort.

Parallellt har arbetet med materialpaketet pågått. Steg ett var att hitta en lämplig hubb som ville utveckla sin verksamhet med en ny metod. En bred förfrågan gick därför ut till Sveriges bygghandelskedjor. När valet gjorts var steg två att ta fram ett paket ur handlarens ordinarie sortiment och att träffa rätt i hur mycket material som ska skickas.

– Vi mäter alla rum och sätter in siffrorna för längd, bredd och höjd i en snurra som räknar ut hur mycket material som behövs. Sen måste vi såklart alltid göra vissa unika inmätningar för kök och dörröppningar och så vidare, säger Niklas Sandberg.

Det stora arbetet som har gjorts med att förfinas metoden har gett resultat och väckt intresse.

– Kollegor i branschen är intresserade och hör av sig och våra entreprenörer får frågor från andra på orterna om de inte kan göra samma sak för dem. Vi får även frågor från materialleverantörer som vill bli en del av paketet. Det vi har gjort har verkligen gett eko, säger Niklas Sandberg.



Kollegor i branschen är intresserade och hör av sig och våra entreprenörer får frågor från andra på orterna om de inte kan göra samma sak för dem.



MMI

LÅNGSIKTIGT MÅL

7,7
ENHETER

UTFALL 2020

7,4
ENHETER

Ledarskap

LÅNGSIKTIGT MÅL

8,5
ENHETER

UTFALL 2020

8,2
ENHETER

eNPS

LÅNGSIKTIGT MÅL

40
ENHETER

UTFALL 2020

21
ENHETER

PERSPEKTIV INTERNT

Engagerade medarbetare

En decentraliserad organisation med kundkontakt och ansvar är en nyckel till trivsel för både medarbetare och kunder.

Organisation

På Willhem arbetar nästan 280 medarbetare som drivs av att arbeta med både hus och människor. Majoriteten av våra medarbetare arbetar nära kunderna på någon av våra 13 orter. Organisationen bygger på delegerat ansvar och förvaltning i egen regi. På huvudkontoret finns ett antal funktioner som stöd: kund- och fastighetsavdelning, HR, IT, kommunikation samt ekonomi och finans. Nyproduktion utgör ett eget och växande affärsområde.

Förvaltningsorganisationen är indelad i tre regioner och tolv områden. De är självgående och arbetar väldigt nära kunderna som bor i deras område. På ett områdeskontor finns roller som fastighetschef, förvaltare, förvaltningsassistent, bovärdar och projektledare.

Engagemang, mål och mätning

Vi har en tydlig bild av hur vi vill att vår organisation ska fungera. Vi ska vara decentraliserade där delaktighet och engagemang utgör grunden för självstyre i organisationen. Ett proaktivt ledarskap med fokus på ständig förbättring gör att vi hela tiden flyttar

oss framåt. Vi har under året börjat med pulsmätningar, där medarbetarna varje vecka svarar på ett antal frågor. Genom att fråga oftare kan vi snabbare fånga upp saker som behöver åtgärdas eller förstärkas.

Motiverad medarbetarindex (MMI) mäter hur motiverade våra medarbetare är, ledarskapsindex mäter vilket förtroende som finns för cheferna och employer Net Promotor Score (eNPS) mäter hur sannolikt det är att våra medarbetare skulle rekommendera Willhem som arbetsplats.

Vår strategi lägger grunden för hur vi arbetar med vårt arbetsgivarvarumärke, värdegrund, kompetensförsörjning, karriärsutveckling och arbetsmiljö. Vår ambition är att vara det mest attraktiva bolaget inom fastighetsbranschen, där stolthet finns och viljan att rekommendera Willhem till andra.

Willhem Akademin

Willhem Akademin är vårt egna utbildnings- och träningsforum. Inom ramen för den arbetar vi med kompetenshöjning inom sakkunskap, processer

MÅL OCH STRATEGI INTERNT

Mål

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

Hållbarhetsmål

Ansvarfullt agerande: Willhem ska vara en ansvarsfull aktör där varje medarbetare och leverantör känner till och agerar utifrån vår uppförandekod. Vi ska vara professionella och ansvarstagande i vår kontakt med kunder, leverantörer och andra intressenter.

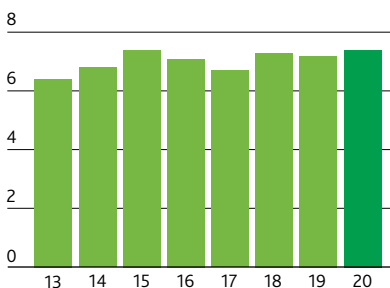
Strategi

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

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

Vi utbildar fortlöpande i ansvarstagande och har nolltolerans mot korruption. Vi kontrollerar leverantörer utifrån vår uppförandekod och planerar att genomföra revisioner.

MOTIVERAD MEDARBETARINDEX
MMI 2013-2020



	2020	2019
Totalt antal medarbetare	278	268
Andel kvinnor, %	43	44
Andel män, %	57	56
Genomsnittsålder	42	42
Utbildningstimmar/person	13	29
Sjukfrånvaro, %	4,6	3,7
Motiverad Medarbetarindex (MMI)	7,4	7,2
Personalomsättning, %	15,1	16,6

eller rutiner och ledarskap utifrån vårt varumärke och värdegrund samt introduktion och andra koncernövergripande utbildningar. Trots att de fysiska utbildningstillfällena minskat under året, har många utbildningar genomförts. Framförallt har de digitala inslagen i utbildningar ökat. Ledarprogram för fastighetschefer, hållbarhet för alla anställda och entreprenadjuridik för projektledarna är några exempel på utbildningar som skett under 2020.

Jämställdhet och mångfald

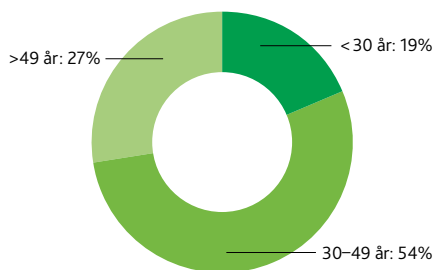
Mångfald och jämställdhet är av stor vikt i vår organisation. Utgångspunkten när vi rekryterar är alltid kompetens. Willhem har från start haft strategin att vi ska lära oss av andra. Det innebär att vi gärna rekryterar från olika branscher men även från olika bakgrunder, både vad gäller nationaliteter, kompetens och erfarenheter. Organisationens förmåga att ta vara på olikheter skapar framgång. Vi ser det som helt naturligt med en jämn könsfördelning mellan kvinnor och män. Vi har under 2020 kartlagt mångfalden på Willhem med hjälp av anonymiserade data från Statistiska Centralbyrån. Det visade att 22 procent av både våra medarbetare och chefer har utländsk bakgrund, vilket kan jämföras med cirka 30 procent av befolkningen i arbetsför ålder.

Omställningens år

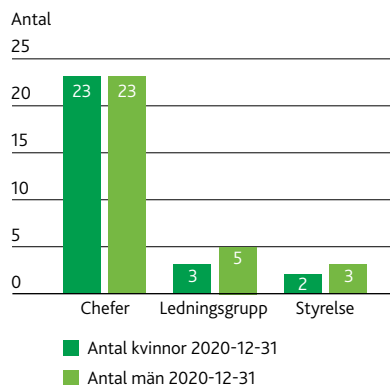
2020 har präglats av pandemin och det har fått arbetsmiljöfrågor och säkerhet att hamna i centrum. Det har utmanat oss alla att tänka nytt, hitta nya lösningar både internt och i mötet med kund. Utvecklingen av digitala lösningar har fått stort fokus för att skapa förutsättningar att arbeta hemma, både med utrustning och mötesformer. Vi har haft kontinuerliga chefsmöten under året kring rådande situation. Genom dialog och uppföljning av pulsmätningar har vi kunnat följa upp hur medarbetarna mår och hur arbetssituationen ser ut. Vi kan konstatera att alla har gjort ett mycket bra arbete under året och vi levererar på en hög nivå trots omständigheterna. Vårt fokus har hela tiden varit att skapa en säker arbetsmiljö för våra medarbetare men även för våra kunder.

Willhem införde tidigt skyddsutrustning för våra medarbetare som arbetar i kundernas lägenheter. Utveckling av digital signering av kontrakt, ändrade rutiner för lägenhetsvisningar, utökade städtillfällen av gemensamma ytor i våra fastigheter är ytterligare några av de åtgärder Willhem har genomfört.

FÖRDELNING ÅLDER, SAMTLIGA ANSTÄLLDA



FÖRDELNING KÖN



278

MEDARBETARE BIDRAR TILL EN STARK FÖRETAGSKULTUR



FÖRETAGSKULTUR

Med grund i en stark företagskultur

På Willhem uppmuntras engagemang, nytänkande och initiativkraft från alla medarbetare. Den starka företagskulturen som gör det möjligt är resultatet av ett mångårigt och medvetet arbete.



– Starten var ett möte med ledningsgruppen då alla fick uppgiften att fundera ut tre utmaningar som vi stod inför på kort och lång sikt. Från lite olika håll hade vi alla kommit fram till företagskultur som en av utmaningarna, säger fastighetsdirektör Peter Lundstedt.

Ett företag går att likna vid ett isberg. Ovanför ytan är det som syns och som är lätt att förändra, som organisationsstruktur och processer. Under ytan är det som tar tid: företagskulturen. Men för att flytta isberget måste man ner under ytan och ta sig tid att påverka värderingar och tankesätt.

Utgångspunkten i kulturarbetet blev värdegrunden. För att hitta fram till en värdegrund som alla kunde stå bakom engagerades medarbetare på olika nivåer och med olika anställningstid i företaget. Resultatet blev värdegrunden VAKNA som lanserades under medarbetardagarna 2015.

– Under två dagar ägnade vi tid åt att diskutera vad de fem orden i värdegrunden betyder i praktiken för var och en. Första året var det just ord för många, men vi fortsatte att introducera nya verktyg för att det inte skulle stanna där, säger Peter Lundstedt.

År två och år tre fortsatte med fler workshops och diskussioner. Orter och avdelningar fick bland annat ta fram egna filmer för att gestalta ordens betydelse i vardagen. Till slut hade de fyllts med ett verkligt värde och blivit en självklar del av vardagen som nya medarbetare nu skolas in i.

Tillsammans med införandet av företagsgemensamma processer har kulturen blivit det som håller samman företaget. För ett ungt företag där många medarbetare redan bar med sig lång erfarenhet från branschen var det viktigt för att skapa en företagsidentitet.

– En annan viktig del är ledarskapet, där vi har decentraliserat ansvaret långt ut. Men vi tror att den stora anledningen till framgången är att vi genom kulturen har hittat rätt tankesätt. Det skapar en stor initiativkraft i organisationen, säger Peter Lundstedt.



GRESB

LÅNGSIKTIGT MÅL

>85

POÄNG

UTFALL 2020

80

POÄNG

Växthusgaser

LÅNGSIKTIGT MÅL

0

UTSLÄPP I SCOPE 1-2
ÅR 2030

UTFALL 2020

-23%

JÄMFÖRT MED 2018

Mål om nettonollutsläpp i scope 1 och 2 år 2030. De årliga utsläppen per kvm har minskat med 23 procent från 2018.

I scope 3 ska vi påverka våra kunder och leverantörer så att utsläppen halveras från år 2018 till 2030.

PERSPEKTIV OMVÄRLD

Hållbar förvaltning

Vi arbetar målstyrt och systematiskt med hållbar utveckling i hela organisationen. Det är i de lokala verksamheterna som skillnaden görs.

Hållbarhetsbedömning av GRESB

Global Real Estate Sustainability Benchmark är en internationell jämförelse med drygt 1 200 deltagande bolag, som utgår från vad investerare och fastighetsbranschen bedömer som väsentliga frågor för fastighetsinvesteringar. Bland annat bedöms miljöprestandan i både våra befintliga fastigheter och nyproduktionsprojekt, tillsammans med de sociala aspekterna av arbetet med våra kunder, anställda och leverantörer. Dessutom behandlas den strategiska och operationella styrningen av hållbarhetsarbetet.

Då GRESB är en kvantitativ bedömning av Willhems hållbarhetsarbete använder vi rankingen som ett kompletterande styrmedel i hållbarhetsarbetet. Det långsiktiga målet är att nå över 85 poäng i den samlade bedömningen. 2020 ökade vi från 78 till 80 poäng trots att bedömningskriterierna var hårdare än föregående år.

Minska utsläppen av växthusgaser

Fastigheter står för en stor andel av samhällets energiförbrukning och

därmed också för en stor andel av utsläppen av växthusgaser. Enligt Boverkets beräkningar står bygg- och fastighetssektorn för 19 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Därutöver bidrar sektorn till stora utsläpp utomlands genom import av byggvaror.

Tuffa mål om utsläppsminskning

Willhem har under året genomfört en fördjupad kartläggning av direkta och indirekta utsläpp och satt upp nya mål om att minska våra utsläpp av växthusgaser. Tidigare rapportering av indirekta utsläpp kompletteras nu därför med de största utsläppskategorierna kopplat till våra kunder och leverantörer. Willhems mål är att ha nettonoll utsläpp i Scope 1–2 år 2030 samt halvera utsläppen i Scope 3 mellan 2018 och 2030. Under 2020 har vi även ansökt om att ansluta oss till Science Based Targets Initiative.

Nära 90 procent av utsläppen i scope 1–2 kommer från inköpt fjärrvärme och el. För att minska våra utsläpp genomför vi energibesparande projekt som att

MÅL OCH STRATEGI FASTIGHET

Mål

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

Hållbarhetsmål

Minskade utsläpp av växthusgaser: Vi ska minimera vår påverkan på klimatet genom att begränsa våra utsläpp av växthusgaser.

Aktiv part i lokalsamhället: Willhem ska tillsammans med lokala aktörer bidra till en positiv utveckling i och omkring våra bostadsområden.

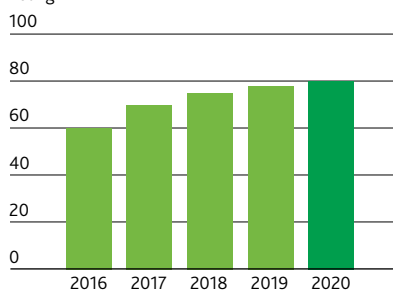
Strategi

För att minska utsläppen ska Willhem göra en kartläggning, gå med i Science Based Targets och ta fram en färdplan för att nå de mål som sätts upp. Byggnader ska göras energieffektiva och drivas av förnybar energi. Genom en aktiv dialog med leverantörer, inklusive energileverantörer, påverkar Willhem genom rollen som kravställare dem att minska sina utsläpp.

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

GRESB

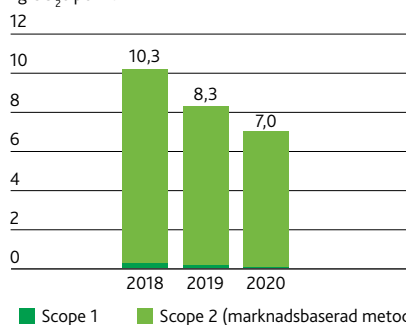
Poäng



Vi fortsätter att öka trots en hårdare bedömning i årets benchmark.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

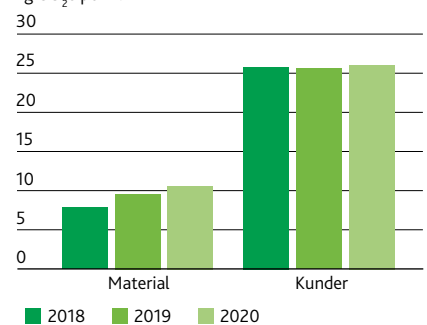
kg CO₂e per kvm



Diagrammet avser utsläppsintensiteten i scope 1 och 2. Summan av dessa har minskat med totalt 23 procent sedan 2018. Minskningen utgörs främst av utfasning av naturgas, energieffektiviseringar i våra fastigheter samt förbättrad miljöprestanda på fjärrvärme. Intensiteten baseras på en genomsnittsarea för ägda fastigheter under året.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER I SCOPE 3

kg CO₂e per kvm



Diagrammet visar de största utsläppskategorierna i scope 3. Utsläppen från material ökar då både renoveringstakten och nyproduktions-takten ökar. Kundens utsläpp inkluderar bilkörning, avfall och hushållsel. Fullständig redovisning finns på sid 123.

byta fönster eller tilläggsisolera, optimera driften samt komplettera med fler energikällor där det är lämpligt.

Vi ser också att det finns vissa möjligheter för oss att påverka våra indirekta utsläpp hos kunder och leverantörer. Det gör vi exempelvis genom att krävställa våra leverantörer i upphandlingar och miljöcertifiera nyproducerade byggnader. Delar av våra kunders utsläpp kan vi påverka genom att skapa rätt förutsättningar för kunden att exempelvis sortera sitt avfall eller ladda sin elbil.

De viktiga sociala aspekterna

Som hyresvärd vill vi bidra till en positiv utveckling i de områden där vi verkar. Våra bostadsområden har olika

behov av insatser. Därför väljer vi att göra riktade satsningar i de områden där behoven är som störst. För våra mest utsatta områden finns särskilda utvecklingsplaner framtagna.

I många fall handlar det om att samverka med andra krafter i samhället för att tillsammans påverka utvecklingen. Exempel på samarbeten där Willhem deltar aktivt sedan länge är BoBra-processen i Biskopsgården, Bergsjön 2021 och Fastighetsägareföreningen i Skäggetorp. Willhem är även initiativtagare till projektet Vända på Söder i Helsingborg, där flera fastighetsägare gått samman för att vända en negativ utveckling. Projektet har fått stor uppmärksamhet och visar redan på goda effekter i form av ökad trygghet.

Willhem stöttar aktivt barn och unga som bor i våra områden. Ett uppskattat initiativ är våra Minibovårdar. De blir fler för varje år och sommarjobbar med att hålla rent och snyggt under handledning av våra bovärdar. De goda effekterna är att ungdomarna får prova arbete i fastighetsbranschen, har meningsfull sysselsättning och förhoppningsvis känner man också ökad stolthet över sitt område. Samarbetet med Mitt Livs Val är ett annat intressant projekt där vi erbjuder mentorskap och arbete för nyanlända ungdomar i behov av att komma in på arbetsmarknaden.

Willhem upplåter även lägenheter till sociala ändamål. Idag tilldelas cirka 2 procent av lägenheterna till kommuner och vårdgivare.







ENKEL VARDAG FÖR KUNDEN

Kundfokuserad förvaltning

Willhems förvaltning utgår från insikten att det är våra fastigheter, men kundernas hem. Vi arbetar med lokala förvaltningsorganisationer som ges ett mandat och ansvar att uppnå målen inom alla våra fem perspektiv.

Kunden i fokus

Willhem har ett processorienterat arbetssätt som utgår från våra tre kärnprocesser:

- Uthyrning
- Åtgärda – ge service
- Skötsel

Processarbetet genomsyrar hela organisationen och säkerställer att vi håller en genomgående hög kvalitet med ett

enhetligt arbetssätt som även ger möjlighet till uppföljning och att arbeta med ständiga förbättringar.

En pågående förändring som i stor utsträckning påverkar formerna för hur förvaltningsarbetet bedrivs är digitalisering. Det innebär dels att kundkontakterna flyttar till digitala kanaler, dels högre grad av automation med smart teknik och tekniska installationer i våra hus.

KUNDRESAN



Söker



Finner och flyttar in



Vardagsliv



Nya möjligheter



Flyttar ut

En framgångsrik förvaltning är grunden för lönsamhet. Nöjda kunder bor kvar länge och bryr sig om sitt område, vilket till exempel bidrar till stolthet, trygghet och trivsel.



FASTIGHETSUTVECKLING OCH FÖRVALTNING

Aktiv beståndsplanering

Våra fastigheter rymmer drygt 26 500 bostäder som utgör mångas hem. Att förvalta, det vill säga ta tillvara, sköta och utveckla våra fastigheter är själva grunden i vår verksamhet.

Beståndsplanering

Grunden för alla åtgärder vi genomför på våra fastigheter är beståndsplanering. Det genomförs årligen och resultatet blir en projektplan för varje fastighet. Utgångspunkten för arbetet är hur värdet på fastigheten kan höjas. Vilka åtgärder kan genomföras som till exempel sänker energianvändningen? Kan vi bygga fler lägenheter? Vilka åtgärder måste vi genomföra för att hålla huset i gott skick? Arbetet involverar hela organisationen, vilket säkerställer att alla perspektiv tas i beaktande.

Beståndsplaneringen ligger även till grund planeringen av det löpande underhållsarbetet. Vår förvaltningsorganisation erbjuder ofta våra kunder standardhöjande åtgärder i samband

med löpande renoveringar. Till exempel att uppgradera golven i en lägenhet till parkett eller att utöka kapaciteten i tvättstugan. Åtgärderna innebär en viss hyreshöjning och uppskattas av kunderna.

Fokusområden

Vi identifierar löpande särskilda områden som vi behöver förbättra. För några år sedan var ett sådant område utemiljö. Vi kontaktade då sakkunniga, bland annat en lektor på Sveriges Lantbruksuniversitet i Alnarp, och bad dem sätta ihop ett konceptprogram med manualer för allt från skötsel till val av växter. Därefter höll vi utbildningar för förvaltningen så att de skulle kunna använda kunskaperna i sitt arbete.

På samma sätt har vi kartlagt hela vårt bestånd utifrån arkitektoniska värden och tagit fram riktlinjer som stödjer organisationen vid utveckling och renovering. Det kan till exempel vara vad som är viktigt att tänka på vid målning av allmänna utrymmen för att en byggnads unika karaktär ska bevaras och för att resultatet ska kännas lyckat även på sikt.

En framtida utveckling är att utrusta våra parkeringsplatser med laddstationer för elbilar. I dagsläget är det få av våra kunder som har en elbil, men efterfrågan kommer att bli högre i framtiden. Därför genomförs nu ett pilotprogram där vi testar oss fram till rätt modell för att på sikt kunna erbjuda detta.

Utvecklingsprojekt kan både öka hyresintäkterna, sänka driftkostnaderna och göra kunderna nöjdare.



SMARTA HUS

Tänkande hus gör kundernas vardag enklare

Med digitaliseringen har det mesta i människors vardag blivit smidigare – från att deklarerat via sms till att välja bland ett närmast oändligt utbud varje gång man vill se på film. Inom fastighetssektorn börjar digitaliseringen både att göra kundernas vardag enklare och förvaltningen smartare.



Willhems målbild för digitalisering är "tänkande hus" där hus och bostäder är uppkopplade och kommunicerar självständigt med teknisk utrustning och med kunden. Ett exempel på sådana hus finns på Bolmensgatan i Halmstad där Lisa Angelin är fastighetschef.

– Pluggar du i Halmstad är det här du vill bo. Läget är perfekt och husen är smarta med solceller på taket.

Studenter som målgrupp är överlag väldigt digitaliserade och uppkopplade och vi tycker att det är viktigt att hänga med i utvecklingen och göra vardagen enklare för våra kunder genom tekniska lösningar, säger hon.

I husen finns bland annat närvarostyrd belysning, solceller på taket, skalskydd med ett taggbaserat passersystem och porttelefon som även används för att öppna postboxarna och för att boka tvättstugan. I varje lägenhet finns temperaturgivare som kan övervakas på distans och det pågår ett arbete för att koppla upp och ge undercentralen samma möjligheter till distansstyrning.

– Temperaturgivarna gör att vi kan säkerställa att alla lägenheter har ett bra inomhusklimat samtidigt som vi kan effektivisera och arbeta mer proaktivt med energibesparingar. Det här har blivit ett viktigt hjälpmedel när vi ska styra uppvärmningen eller felsöka problem i husen. Är det för kallt eller för varmt i enstaka lägenheter följer vi upp varför. Det kan vara ett fel men också att kunden uppskattar att ha fönsterna öppna eller är frusen och har ett extra värmeelement, säger Lisa Angelin.

När den tekniska utrustningen i huset är uppkopplad skapas nya möjligheter, till exempel meddelar tvättmaskinen själv när den är trasig. Dels får förvaltningsorganisationen en felkod skickad till sig och kan åka ut för att åtgärda felet, dels får den som bokat tvättstugan ett meddelande via appen om att maskinen är trasig innan de börjar tvätta.

– Vanligtvis får vi in felanmälan från kunden som skulle upptäckt att maskinen var trasig. Nu kan vi förekomma dem och det är väldigt uppskattat. Vi har en kundnöjdhet på 93,7 procent i de här husen, vilket är högt, säger Lisa Angelin.

För att lyckas med digitalisering krävs det dock eftertanke i detaljerna. Till exempel får varje kund två taggar till porten i olika färger när de flyttar in. Så om den ena skulle komma bort eller sluta fungera blir det lättare att veta vilken som ska spärras och beställas ny.

– Att ha olika färger är något vi har kommit på längs vägen och det fungerar väldigt bra. Felanmäler kunden via appen att den röda är borta kan vi ge en snabb service genom att veta vilken tagg som ska spärras i systemet och skapa en ny till kunden, säger Lisa Angelin.

Taggsystemet har även medfört ökad trygghet och mindre skadegörelse, eftersom det går att följa upp vem som passerade porten senast. Och genom de digitala anslagstavlor och namnskyllarna på postboxarna är all information alltid uppdaterad, vilket kunder uppskattar.

För även om digitaliseringen gör det enklare att optimera energianvändningen och gör det möjligt att sköta stora delar av förvaltningen på distans är det en annan aspekt som är viktig.

– Det ger oss fler möjligheter att överträffa våra kunders förväntningar, säger Lisa Angelin.

FÖRVÄRV OCH NYPRODUKTION

Fler fastigheter och nya lägenheter

Willhem utökar beståndet genom att förvärva färdiga lägenheter och genom nyproduktion. Att säkerställa ett kontinuerligt flöde av affärs- och projekt-möjligheter är en nyckel i det arbetet.

Förvärv

Willhem förvärvar både existerande lägenheter, byggrätter för bostäder och nyckelfärdiga bostadsprojekt. De senare affärerna görs oftast genom ett så kallat forward funding-avtal, det vill säga att Willhem köper ett bolag som innehåller marken och ett entreprenadavtal.

Under de 1,5–2 åren som det vanligtvis tar att uppföra byggnaderna övervakas och leds projektet av Willhem.

Willhem letar objekt främst på de tretton orter i landet där bolaget idag har verksamhet och förvärvar gärna i de tre storstadsområdena: Stockholm, Göteborg och Malmö. Därefter är detaljer viktigt. Läget, hyresnivåer, potential i området och även sammansättningen av lägenheterna är faktorer som spelar roll.

Willhem är ett välkänt bolag i branschen och ses som en bra förvärvare av många olika objekt. Av den anledningen får bolaget mängder med affärsförslag

varje år. Förslagen utvärderas först översiktligt och om de anses intressanta tas de vidare i processen för eventuell budgivning. Utvärderingen förhåller sig till etablerade avkastningskrav som måste uppfyllas. Dessa är dock differentierade och till exempel därför något lägre i storstäderna.

Nyproduktion

Willhem bygger även lägenheter i egen regi. Det kan till exempel vara ombyggnad av en svåruthyrd lokal, påbyggnad av fler våningar på existerande hus eller byggnation av helt nya byggnader. Arbetet med att hitta projekt sker i flera led.

Grunden är den beståndsplanering som genomförs varje år. Därifrån kommer det fram flera idéer som tas vidare till nyproduktionsavdelningen, det kan till exempel vara att bygga på en parkeringsplats med låg beläggning eller att konvertera en råvind.

Våra projektutvecklare går igenom fastighetsportföljen för att med sin erfarenhet och sitt synsätt identifiera fler möjliga projekt. Här ingår att analysera varje ort, till exempel för att undersöka vilka planer som finns i kommunen och om det finns projekt för Willhem som passar in i den bilden.

Därutöver deltar vi även i markanvisningstävlingar samt i direktanvisningar när vi själva har identifierat ett läge för nyproduktion. Vi undersöker även möjligheter att förvärva planlagd mark.

Lyckade investeringar i fler lägenheter, både genom förvärv och nybyggnation, är avgörande för att nå totalavkastningsmålet.

PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beräknat färdigställande
Haga 10	Malmö	Nyproduktion	22	1 444	Q3 2021
Topasen 5	Täby	Nyproduktion*	178	8 702	Q3-Q4 2021
Vildkatten 3	Jönköping	Nyproduktion	54	1 773	Q1 2022
Valsverket 5	Eskilstuna	Nyproduktion*	337	14 604	Q2-Q3 2022
Summa pågående			591	26 523	

*Förvärvat nyproduktionsprojekt

FÄRDIGSTÄLLDA NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Färdigställt
Vargen 15	Borås	Lokalkonvertering	25	766	Q1 2020
Hörnån 2	Halmstad	Vindskonvertering	22	565	Q2 2020
Kronojägaren 1	Karlstad	Påbyggnad	32	992	Q3 2020
Gripen 7-11	Halmstad	Vindskonvertering	12	402	Q4 2020
Summa färdigställda			91	2 725	



Vildkatten 3, Jönköping

BESTÅND

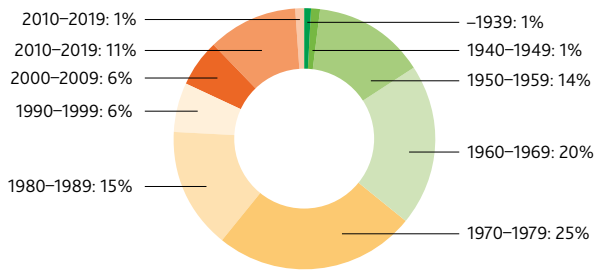
Varierat bestånd på starka orter

Willhem finns på 13 utvalda tillväxtorter i Sverige. Nästan 93 procent av den uthyrningsbara arean är hyresbostäder, resterande del är kommersiella lokaler som hyser kontor, butiker, förskolor och äldreboenden samt parkering.

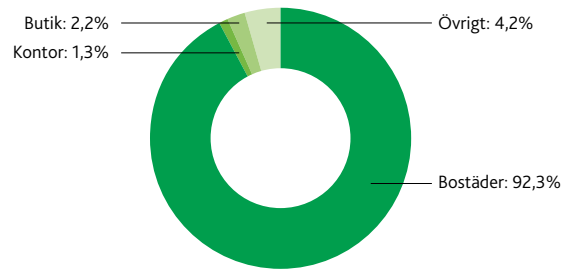


Ovan från vänster: Fastigheten Saga 1, Hyllie Allé i Malmö.
 Fastigheten Myggan 1 i Helsingborg.
 Fastigheten Elitroddaren 4 i Linköping.
 Till vänster: Fastigheten Biet 5 i Halmstad.

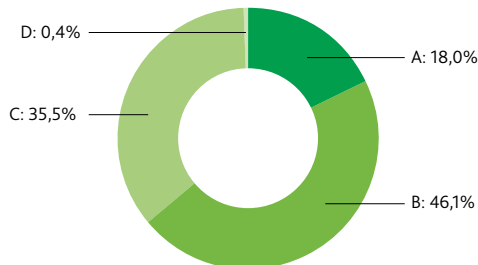
MARKNADSVÄRDETS FÖRDELNING PER VÄRDEÅR, %



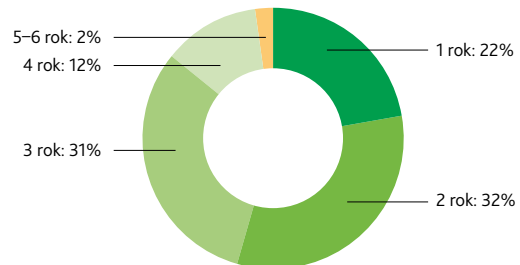
AREAN FÖRDELAD PER LOKALTYP, %

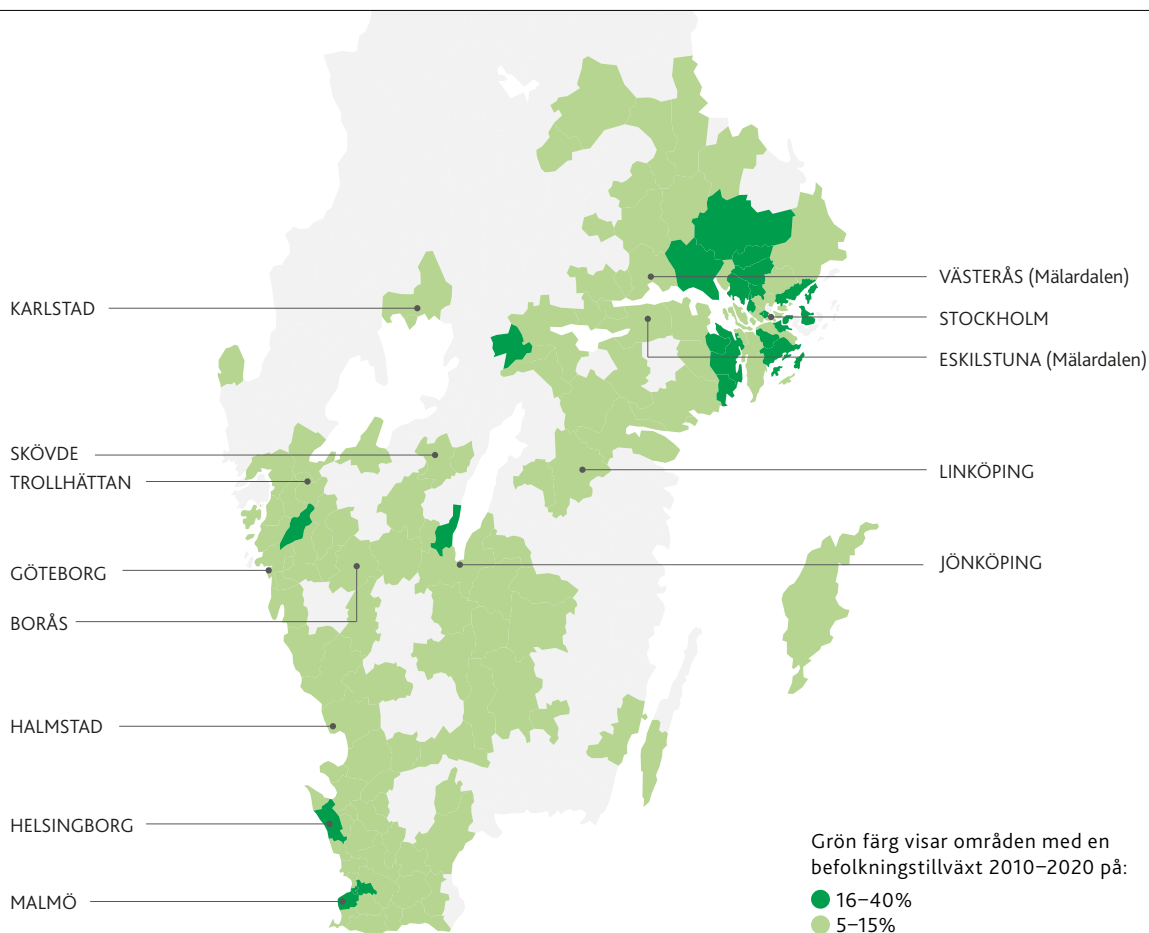


MARKNADSVÄRDETS FÖRDELNING PER LÄGE (ABC), %



FÖRDELNING LÄGENHETSSTORLEK, %



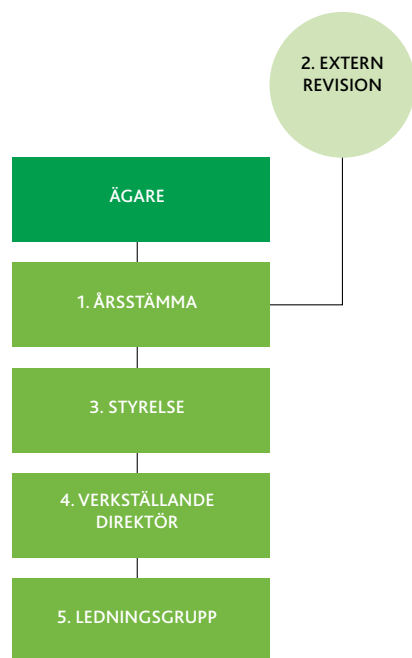


FASTIGHETSBESTÄNDET

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ek. utnyrningsgrad total, %	Intäkter 2020, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	40	2 676	165 075	7 867	172 942	99,3	217	4 127
Helsingborg	71	2 438	168 774	15 309	184 083	98,7	252	5 291
Jönköping	19	1 149	57 480	3 236	60 716	99,4	94	1 989
Malmö	50	1 437	101 204	11 913	113 117	99,4	118	4 047
Region Syd	180	7 700	492 533	38 325	530 858	99,1	681	15 453
Borås	153	3 412	220 047	16 937	236 984	98,8	321	5 555
Göteborg	26	3 671	240 455	12 117	252 572	99,0	310	5 484
Skövde	15	821	56 831	1 648	58 479	99,3	64	1 087
Trollhättan	24	726	42 892	7 540	50 432	99,2	61	900
Region Väst	218	8 630	560 225	38 242	598 467	98,9	756	13 026
Karlstad	58	2 546	149 902	11 749	161 651	99,0	212	3 515
Linköping	29	3 429	238 113	29 947	268 060	97,4	320	5 196
Mälardalen	12	1 389	87 368	15 853	103 221	97,8	133	2 648
Stockholm	33	2 931	186 471	9 103	195 574	99,6	272	6 509
Region Öst	132	10 295	661 854	66 652	728 506	98,5	937	17 868
Summa	530	26 625	1 714 612	143 219	1 857 831	98,8	2 374	46 347

Bolagsstyrningsrapport

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



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

1. Årsstämma

Ägarnas inflytande i bolaget utövas vid bolagsstämma. Årsstämma hålls en gång per år och kallelsen ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före årsstämman. Kallelse sker per post och genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt i Svenska Dagbladet/Dagens Nyheter.

Vid årsstämman ska styrelse samt revisor väljas och arvoden för dessa fastställas. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter, med högst sju (7) styrelsesuppleanter. Vidare fastställs resultat- och balansräkning på årsstämman och beslut tas om dispositioner beträffande bolagets

vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen. Extra bolagsstämma kan hållas vid behov.

Willhem har inte någon valberedning, vilket är en avvikelse från Koden. Anledningen är den begränsade ägar-kretsen, 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 mångfalds-policy. Styrelsen sammansättning ska vara präglad av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning och diversifierad åldersstruktur eftersträvas. För mer information om styrelsen, se sid 52.

Willhems senaste årsstämma hölls den 5 maj 2020. Samtliga aktier var representerade på stämman. Räkenskaperna för 2019 fastställdes och styrelseledamöter och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Vid årsstämman omvaldes Johan Temse, Lena Larsson Daag och Christel Armstrong Darvik att fortsätta som ledamöter intill slutet av nästa årsstämma. Per-Håkan Westin och Simon de Chateau avgick som styrelseordförande respektive styrelseledamot. Fredrik Wirdenius och Daniel Gorosch valdes in som nya ledamöter intill slutet av nästa årsstämma. Till styrelsens ordförande valdes Fredrik Wirdenius.

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

EXTERN REGELVERK

- Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Svensk kod för bolagsstyrning
- Övriga tillämpliga lagar och regler

INTERN REGELVERK

- Bolagsordning
- Fastställda policyer och riktlinjer
- Övriga tillämpliga instruktioner

2. Extern revision

Bolaget ska ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisors-suppleanter. Till revisor, samt i förekommande fall revisorssuppleant, ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. De valda revisorerna granskar årsredovisning, koncernredovisning 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 revisions-sed i Sverige.

Vid årsstämman i maj 2020 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som byrå, med Bengt Kron som huvudansvarig revisor samt Ulrika Ramsvik som medpåskrivande revisor. Revisionsteamet har under året haft löpande kontakt med bolaget utöver de granskningar som genomförts. Styrelsen har träffat revisorerna två gånger för avrapportering av förvaltnings- och bokslutsrevision. För mer information avseende arvoden och ersättningar till revisorerna, se not 7.

3. Styrelse

Styrelsen är övergripande ansvarig för organisation och förvaltning av Willhems verksamhet så att ägarens mål med verksamheten uppfylls. Det innebär att styrelsen ansvarar för bolagets angelägenheter enligt den svenska aktiebolagslagen samt beslutar i frågor av övergripande strategisk och ekonomisk betydelse. Däri ingår beslut om större investeringar och avyttringar. Styrelsen fastställer affärsplan med tillhörande ekonomisk plan och årsbokslut. Styrelsens arbete regleras genom en årligen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller instruktioner om styrelsens ansvarsområden samt instruktioner som reglerar styrelsemötena avseende bland annat dagordning, beslutsförhet, närvaro, protokoll och jävsfrågor. Arbetsordningen innehåller också arbetsfördelningen mellan styrelse och

verkställande direktör. Utvärdering av styrelsens arbete sker årligen genom att styrelsens ordförande initierar, med särskilda frågor som underlag, förberedda diskussioner och samtal om styrelsens arbete under året. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsen har under 2020 genomfört elva styrelsemöten, varav ett konstituerande, två extra styrelsemöten samt ett möte per capsulam. 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

Styrelsemöten och närvaro 2020

	Invald	Oberoende		Styrelsemöten
		*	**	
Per-Håkan Westin	2011	Ja	Ja	4/4
Simon de Chateau	2016	Ja	Ja	4/4
Lena Larsson Daag	2011	Ja	Ja	11/11
Christel Armstrong Darvik	2019	Ja	Ja	11/11
Johan Temse	2019	Ja	Nej	11/11
Fredrik Wirdenius	2020	Ja	Ja	6/6
Daniel Gorosch	2020	Ja	Ja	6/6

* I förhållande till bolaget och ledningsgrupp

** I förhållande till bolagets större ägare

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.

Två gånger per år förläggs styrelsemöten till något av bolagets orter. Syftet är att skapa god kunskap om bolagets fastighetsbestånd och kunskap om specifika förutsättningar på besökt ort.

Styrelsens arbete avseende revision och ersättningar

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

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

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

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

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

Bolagets principer för ersättningar till ledande befattningshavare inklusive bolagets verkställande direktör följer de av regeringen den 27 februari 2020 beslutade »Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande 2020«. Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. En avvikelse avseende upplysning om ersättning för enskilda ledande befattningshavare tillåts med hänsyn till personlig integritet. På årsstämman 2020 beslutades att ordförande ska erhålla 550 tkr i arvode per år och övriga ledamöter ska erhålla 190 tkr per år, med undantag för styrelseledamot som är ägarrepresentant.

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

För närmare presentation av styrelsens ledamöter, se sid 52.

4. Verkställande direktör

Styrelsen utser verkställande direktör och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan

styrelse och verkställande direktören. I instruktionen anges att verkställande direktör ansvarar för att leda företagets verksamhet och ansvarar för den finansiella rapporteringen. Styrelsen har vidare utsett en vice verkställande direktör för bolaget.

5. Ledningsgrupp

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

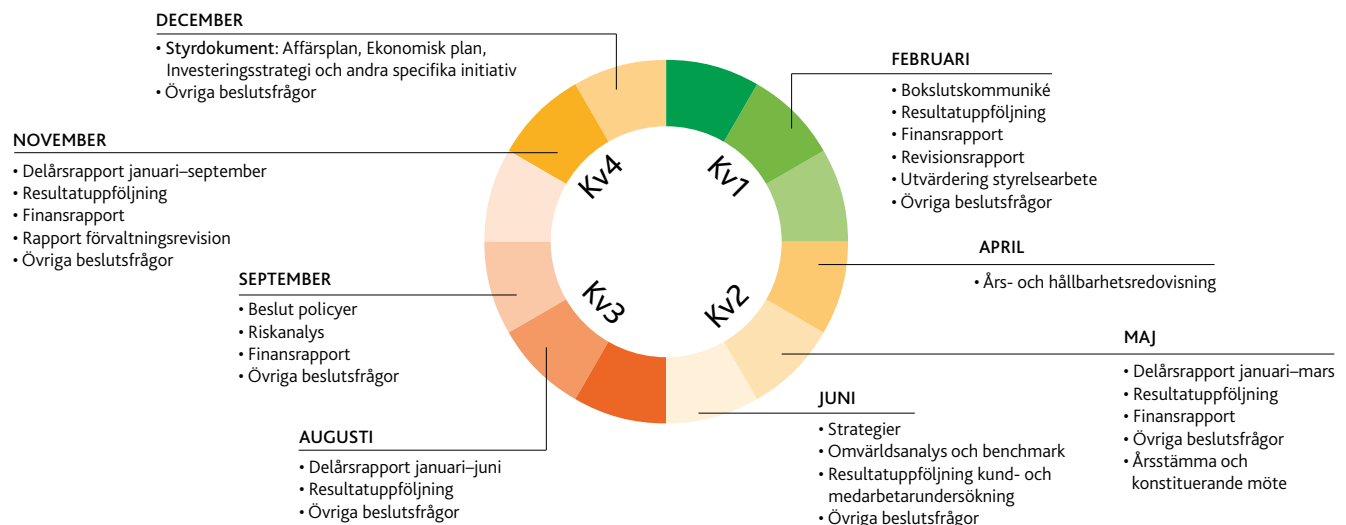
Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att hantera företagsövergripande strategiska och operativa frågor. Under 2020 har ledningsgruppen haft 11 ledningsgruppsmöten. Utöver ordinarie ledningsgruppsmöten har

ledningen haft ett antal strategimöten. Förutom löpande verksamhets- och ekonomisk uppföljning, behandlas bland annat förvaltningsfrågor, fastighetstransaktioner, finansiering, investeringar och hållbarhetsfrågor.

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

För presentation av Willhems ledningsgrupp, se sid 53.

ÅRSPLAN STYRELSENS ARBETE



Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

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

Kontrollmiljö

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

Styrelsens kontroll sker genom fastställande av ett antal styrdokument:

- Vd-instruktion
- Besluts- och attestordning
- Policyer och riktlinjer
- Affärsplan och strategier

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

Väsentliga affärsprocesser har kartlagts och dokumenterats för att

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

Riskbedömning

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

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

Fastighetsvärdering

Värderingen av fastigheter styrs av en policy och riktlinjer för värdering som årligen beslutas av styrelsen. Av policyn och riktlinjerna framgår bland annat att bolaget ska genomföra kvartalsvisa värderingar. Vid varje årsskifte ska hela fastighetsbeståndet värderas av externa värderare. Övriga kvartal görs interna värderingar, där avstämning med värderingsfirmorna sker i enlighet med värderingsprocessen. Fastighetsvärdering innehåller antaganden och bedömningar varför avstämning med externa värderingsfirmor tillsammans med bolagets egna kvalificerade analyser och bedömningar är viktigt för att korrekt kunna redovisa

fastigheternas marknadsvärden. Utöver detta utför styrelsen årligen en kontroll av fastighetsvärdena genom en ledamot av styrelsen utsedd som värderingsgranskare.

Investeringar/projekt

Under 2020 har bolaget investerat totalt 1 397 Mkr varav 1 126 Mkr avser befintligt fastighetsbestånd samt 271 Mkr avser nyproduktion. För att minimera investerings- och projektrisker samt säkerställa en rimlig avkastning har bolaget en process för att starta projekt. Processen kräver noggranna beräkningar och dokumentation. Upphandlingar styrs av bolagets policy och riktlinjer för inköp. Av besluts- och attestordning framgår vem som slutligt godkänner en investering eller projekt beroende på storleken på belopp. Stora investeringar beslutas alltid av styrelsen likaså nyproduktionsprojekt.

Finansieringsverksamheten

Bolaget är verksam i en kapitalintensiv bransch vilket medför olika finansiella risker. De främsta riskerna är refinansierings- och ränterisk. All finansieringsverksamhet i bolaget styrs av en finanspolicy, som styrelsen fastställer årligen.

Rapportering av finansverksamheten med tillhörande compliance rapport sker på varje styrelsemöte under året.

Övriga riskområden

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

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

Risker i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer.

Kontrollaktiviteter

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

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

Ekonomi- och finansfunktionen har ett ansvar att vid behov anpassa processerna och rutinerna för att säker-

ställa 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 introduktions-

program. Förutom via intranätet kommuniceras information via olika interna möten.

Uppföljning

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

Revisorsyttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 på sidorna 46–50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions-sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

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

Göteborg den 22 april 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor



Lugnet 2, Västerås

Styrelse



FREDRIK WIRDENIUS
Ordförande

Styrelseuppdrag, rådgivande konsult
Född 1961
Utbildning Civilingenjör, KTH Stockholm 1986
Övriga styrelseuppdrag
 Styrelseledamot i Scandic Hotels Group AB, Kungsleden AB; AxFast AB; Nobelhuset AB. Styrelseordförande i 3 E Property AB; Hållbo AB
Tidigare erfarenhet (urval)
 Vd i Vasakronan AB och olika chefsbefattningar inom Skanska-koncernen



JOHAN TEMSE
Ledamot

Ansvarig Reala Investeringar Första AP-fonden
Född 1973
Utbildning Civilingenjör, KTH Stockholm 1998
Övriga styrelseuppdrag
 Aros Bostadsutveckling; Ellevio; Polhem Infra; Urbanea; First Australia Farmland
Tidigare erfarenhet (urval)
 Aberdeen Asset Management, Standard & Poor's, DTZ



CHRISTEL ARMSTRONG DARVIK
Ledamot

Styrelseuppdrag, Rådgivning
Född 1953
Utbildning Civilingenjör, CTH 1977
Övriga styrelseuppdrag
 Ordförande Stiftelsen Chalmers Tekniska Högskola; Styrelseledamot Chalmersfastigheter AB; Stiftelsen Svenska Mässan Gothia Towers; Sjöräddningssällskapet; Stiftelsen Ungt Ledarskap
Tidigare erfarenhet (urval)
 Koncernchef Stena Fastigheter AB; Vd Fastighets AB Tornet



LENA LARSSON DAAG
Ledamot

Konsult
Född 1957
Utbildning Jur.kand. Uppsala universitet 1983
Tidigare erfarenhet (urval)
 Vd Bostadsförmedlingen i Stockholm AB; Vd Stockholms stads Utrednings- och Statistikkontor AB; Chef för vd-staben AB Familjebostäder



DANIEL GOROSCH
Ledamot

Vd Colliers Sverige
Född 1971
Utbildning Handelshögskolan Stockholm 1995
Övriga styrelseuppdrag
 AMF Fastigheter, Novi Real Estate
Tidigare erfarenhet (urval)
 Vd SBF-koncernen, Vd JLL, Head of Capital Markets & Leasing JLL, olika befattningar hos bl.a. GE Real Estate, H&Q, Alfred Berg Fondkommission

Revisorer

BENGT KRON

PwC

Född 1965

Urval av övriga uppdrag

Fastighets AB Balder (publ), Bygg Göta AB, Aranäs AB, Sigillet Fastigheter AB, JOAB Gruppen AB, Lansa Fastigheter AB, Derome AB, Götenehus Group AB, Föreningen Västsvenska Handelskammaren, ÖckeröBorgen AB

ULRIKA RAMSVIK

PwC

Född 1973

Urval av övriga uppdrag

Platzer AB, Serneke Group AB, Vostok Emerging Finance Ltd, Tethys Oil AB, RLS Global AB, Consortio Fashion Group AB, Llentab AB

Ledning



MIKAEL GRANATH
Vd

Född 1957
Utbildning MBA, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 1980
Tidigare erfarenhet (urval) Vd Din Bostad Sverige AB; Vd Graflunds Invest AB; Vd Halmstads Fastighets AB
Styrelseuppdrag Styrelseledamot Aspelin Ramm Fastigheter AB; Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation; Västsvenska Handelskammaren
Aktieinnehav i Willhem 100 000



ANNA FLOOD
HR-chef

Född 1969
Utbildning Linjen för Personal och arbetslivsfrågor, Göteborgs Universitet 1996
Tidigare erfarenhet (urval) Flood Management AB; HR interim; HR chef Ale kommun; HR chef FlexLink Sweden
Aktieinnehav i Willhem 0



PETER MALMÉN
Finansdirektör och vice Vd

Född 1971
Utbildning Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 2002; Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola 1995
Tidigare erfarenhet (urval) Transaktionschef Stena Fastigheter AB; Analyschef Göteborg & Malmö Newsec Analys AB; Controller och tf. Ekonomichef Styrud AB; Projektledare Sweco Projektledning AB
Aktieinnehav i Willhem 20 000



ANNA MELLQVIST
IT- och digitaliseringschef

Född 1979
Utbildning BSc Systemvetenskap, Högskolan Trollhättan/Uddevalla 2001
Tidigare erfarenhet (urval) Head of ERP Swedish Match AB; Head of Business Relationship Management Stena Rederi AB; Head of Development ICA Sverige AB
Aktieinnehav i Willhem 0



MADELEINE WETTERSTRÖM
Kommunikations- och marknadschef

Född 1966
Utbildning Media- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Jönköping 1992
Tidigare erfarenhet (urval) Chefredaktör HSB Riksförbund; Kommunikatör HSB Göteborg; Informationsansvarig Företagens relationsbyrå AB
Aktieinnehav i Willhem 0



HEIDI BLADH
Ekonomidirektör

Född 1972
Utbildning MBA, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 2002
Tidigare erfarenhet (urval) Redovisningschef Fastighets AB Balder; Redovisningschef Din Bostad i Sverige AB
Aktieinnehav i Willhem 10 000



PETER LUNDSTEDT
Fastighetsdirektör

Född 1957
Utbildning Försvarshögskolan 1994
Tidigare erfarenhet (urval) tf Vd; Marknadschef; Distriktschef Familjebostäder i Göteborg; Stabschef Älvsborgs Amfibieregemente
Aktieinnehav i Willhem 0



RIKARD NORSTRÖM
Nyproduktionschef

Född 1978
Utbildning BSc Byggnadsteknik, Mälardalens Högskola 2002
Tidigare erfarenhet (urval) Byggchef Willhem AB; Fastighetsutvecklare Willhem AB; Projektledare Rotpartner Sverige AB
Aktieinnehav i Willhem 15 641

Riskbedömning ur fem perspektiv

Riskhantering och riskminimering är grundläggande principer för att kunna driva en verksamhet på kommersiella villkor som är långsiktigt hållbar för alla våra intressenter. Varje risk ses som en möjlighet att utveckla och förbättra verksamheten samt dess processer. Willhem arbetar löpande med att identifiera, värdera och minska riskerna i alla delar av verksamheten. För att få en övergripande bild av verksamhetens riskområden som även underlättar riskhanteringen har Willhem delat upp riskerna utefter de fem styrkortsperspektiven.

God intern kontroll, policyer och riktlinjer är metoder för att hantera riskerna som verksamheten ställs inför. En företagsövergripande riskanalys genomförs årligen av ledningsgruppen. Riskanalysen genomförs med hjälp av workshops och diskussioner där de viktigaste riskerna prioriteras. Willhems policyer och riktlinjer ses över och uppdateras årligen. Styrelsen beslutar om de policyer som styr Willhem och vd ansvarar för verksamhetens regler och riktlinjer.

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



EKONOMI

Riskområde	Beskrivning	Kontroll
Fastighetsvärde	Fastighetsbeståndet ska redovisas till marknadsvärde och värdeförändringen redovisas i resultatet. Värderingarna grundar sig på antaganden om framtida driftöverskott, investeringar, vakansutveckling, kostnadsutveckling mm. I värderingsprocessen finns därmed risk att antaganden inte speglar marknaden vid ett givet tillfälle och kan påverka värderingen. Lägre fastighetsvärden påverkar bolagets möjlighet att nå sina avkastningsmål.	Varje årsskifte värderas i princip hela fastighetsbeståndet av externa värderare. Övriga kvartal värderas hela beståndet internt. Vid de interna värderingarna görs en avstämning av marknadsförutsättningarna med bolagets värderingsfirmor. Fastighetsvärderingarna följer en välfungerande process för att säkerställa kvaliteten. Genom att kontinuerligt arbeta med att utveckla och förädla beståndet kan vi påverka utvecklingen av fastighetsvärdet.
Hyresintäkter	Willhems hyresintäkter påverkas av olika faktorer. En kraftigt minskad uthyrningsgrad kan få konsekvenser på bolagets intäkter. En låg hyresnivåutveckling eller försämrad betalningsförmåga hos hyrestagare medför också minskande hyresintäkter vilket kan påverka fastighetsvärdet. Risken för försämrad betalningsförmåga har under 2020 ökat på grund av covid-19. Det gäller både för bostäder och kommersiella lokaler.	Willhem arbetar aktivt med hyresförhandlingar och agerar för att skapa förutsättningar för hyresnivåer som är långsiktigt hållbara. I all fastighetsverksamhet finns risk för omflyttning och avflyttning som kan ge vakanser och därmed påverka intäkterna negativt. Uthyrning är en av bolagets kärnprocesser och utvecklas kontinuerligt för att minska risken. Verksamheten arbetar löpande med att bevaka och följa upp hyresfordringar. Under året har det varit särskilt fokus på att bevaka eventuella effekter av covid-19. Vid behov och efter individuell bedömning har kunder till exempel fått anstånd med hyresinbetalningen eller reducering av hyra.
Finansiering	Willhem är verksam i en kapitalintensiv bransch och finansieringskostnader är en stor kostnadspost i bolaget. Det finns olika typer av finansiella risker, där de främsta riskerna är ränterisk och refinansieringsrisk. Refinansieringsrisk innebär att kostnaden för refinansiering och nyupplåning blir väsentligt högre eller inte möjlig. Ränterisk innebär att fluktuationer i marknadsräntor kan ha betydande påverkan på bolagets resultat. Willhem följer gällande regler, lagar och avtal med olika finansieringskällor. Bristande regel- eller avtalsefterlevnad kan exempelvis innebära påföljder av Finansinspektionen, att förtroendet skadas eller att villkoren för extern finansiering påverkas.	Hantering av finansiella risker regleras av finanspolicy som minst en gång per år uppdateras och fastställs av styrelsen. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Refinansieringsrisken hanteras bland annat genom att sprida kapitalförfallstrukturen och arbeta med flera kreditgivare. För att hantera risker inom de närmaste 12 månaderna har bolaget även outnyttjade teckningsåtaganden och kreditlöften. Ränterisken hanteras främst genom finansiella derivat såsom ränteswappar. Låneportföljens förfallstruktur ska spegla en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Den verkliga låneportföljen jämförs med en normportfölj som bygger på önskad förfallstruktur, analyser av bolagets framtidsprognoser och ekonomiska utveckling. Willhem bevakar noggrant utvecklingen i lagstiftning, branschpraxis och de prejudikat som finns.
Finansiell rapportering	En korrekt finansiell rapportering är av stor vikt för verksamheten. Bristar i bokföring, rapportering och/eller värderingarna av fastigheter och derivat kan leda till felaktigt redovisade investeringar eller fastighetstransaktioner, sanktioner och att eventuella felaktiga beslut fattas; både av Willhem och av extern part. Dessa risker kan också resultera i ett påverkat förtroende för Willhem.	Willhem arbetar med att säkerställa korrekt bokföring och rapportering genom god intern kontroll som innefattar; styrdokument, kontroller och avstämningar i flera led. En av styrelsen utsedd värderingsgranskare kontrollerar årligen årsskiftesvärderingarna och extern revision genomförs årligen. För att minimera risken utförs även kontroller av bokförda värden på investeringar och fastighetstransaktioner.



KUND

Riskområde	Beskrivning	Kontroll
Service	<p>En bristande uppföljning eller utveckling av servicetjänster kan innebära lägre effektivitet och sämre service till Willhems kunder. Bristande engagemang eller proaktivitet i Willhems bostadsområden kan påverka kundernas trivsel, tryggheten i våra områden eller resultera i att ett område är mindre attraktivt för kunderna. Detta kan leda till missnöjda kunder och på lång sikt även till vakanser i fastighetsbeståndet.</p> <p>Covid-19 har inneburit en ökad risk för att Willhem inte kan leverera en fullgod service.</p>	<p>I syfte att hantera denna risk upprättar Willhem handlingsplaner och säkerställer löpande uppföljning av dessa. Uthyrningsgrad och serviceanmälningar följs upp månatligen.</p> <p>Varje år genomför Willhem en kundundersökning för att undersöka hur väl Willhem lever upp till sina kunders förväntningar. Resultatet följs upp, analyseras och åtgärder för löpande förbättringar prioriteras.</p> <p>Willhem har varit tvungen att anpassa verksamheten för att säkerställa att smittspridning inte sker. Det har inneburit att vissa ej akuta serviceärenden har fått hanteras senare eller på annat sätt. För att på ett säkert sätt kunna genomföra åtgärder hos våra kunder har olika skyddsåtgärder genomförts, såsom skyddskläder till våra medarbetare och extra städning i gemensamma utrymmen i våra fastigheter.</p>



FASTIGHET

Riskområde	Beskrivning	Kontroll
Fastighets-skötsel och underhåll	<p>Willhem utför olika typer av underhålls- och utvecklingsprojekt i fastigheterna. Energi- och reparations/underhållskostnader är stora kostnadsposter, där risker exempelvis kan innebära att kostnaderna i ett projekt blir högre än planerat eller att felbedömning av ett behov eller att effekterna av planerade åtgärder inte förverkligas. En otillräcklig styrning av energianvändningen kan få stor påverkan på kostnaderna och en generell negativ prisförändring på marknaden kan påverka resultatet. Fastigheterna kan också påverkas av oförutsedda händelser såsom brand, vattenskador och annan skadegörelse som innebär högre och oförutsedda kostnader och kan leda till att bostäderna inte är konkurrenskraftiga.</p>	<p>För att begränsa risken analyserar Willhem det befintliga fastighetsbeståndet genom en årlig beståndsplanering där långsiktiga affärsplaner för respektive fastighet upprättas. Detta följs upp inom den löpande styrningen av verksamheten. Strukturerade och noggranna planerings- och beslutsprocesser för hur olika projekt ska genomföras finns. Alla beslut dokumenteras. Som stöd för upphandling av varor och tjänster finns en effektiv och samordnad inköspolicy. Bolagets energistrategi fungerar som ett ramverk för de investeringar och projekt som genomförs eller kommer att genomföras inom energiområdet. Extra uppföljning görs av de energiprojekt som bedöms vara särskilt viktiga.</p> <p>Willhems fastigheter är fullvärdesförsäkrade och verksamheten arbetar kontinuerligt med förebyggande säkerhetsåtgärder i våra fastigheter.</p>
Utveckling av fastigheter	<p>Willhem utvecklar sitt fastighetsbestånd kontinuerligt och med de investeringar som görs följer olika risker. En risk är bristande utveckling av fastigheter, inklusive analys och uppföljning av drift och energilösningar, eller bristande utveckling inom digitalisering vilket kan leda till ett mindre konkurrenskraftigt fastighetsbestånd.</p> <p>Covid-19 har inneburit en ökad risk för att projekt och andra investeringar inte kan genomföras.</p>	<p>I syfte att hantera denna risk görs i varje enskilt projekt, i tidigt skede, en grundlig analys av kundbehov och efterfrågan från marknaden. Varje fastighet har mål för energianvändningen och noggrann uppföljning av driftoptimering görs. Willhem arbetar löpande med kompetensutveckling och genomförandeförmåga för medarbetarna för att ständigt kunna förbättra verksamhetens utvecklingsarbete. Strukturerade och noggranna planerings- och beslutsprocesser för hur projekt ska genomföras finns och baseras på dokumenterade rutiner.</p> <p>För att hantera risken som covid-19 inneburit har vissa projekt där risken för ökad smittspridning bedömts vara för stor, skjutit fram i tiden.</p>



INTERNT

Riskområde	Beskrivning	Kontroll
Rekrytera, utveckla och behålla medarbetare	Willhems verksamhet kräver kompetenta och professionella medarbetare. Bristande kompetensförsörjning och utveckling kan medföra både brist på rätt kompetens för vissa roller och att medarbetaren ej får möjlighet att växa inom sin roll och därmed lämnar bolaget. Detta kan leda till en för hög personalomsättning och svårigheter att rekrytera medarbetare.	Willhem arbetar löpande med kompetensutveckling genom Willhem Akademin. Verksamheten är aktiv och samarbetar med skolor och organisationer för rekrytering och kompetensutveckling. Utveckling av rutiner för rekrytering, introduktion, utveckling av medarbetare samt uppföljning och målstyrning sker kontinuerligt. Verksamheten arbetar långsiktigt med bolagets värderingar då det är viktigt för att stärka och utveckla företagskulturen. Att bibehålla en god struktur, löpande kompetensöverföring, successionsplaner för nyckelpersoner och ett öppet och prestigelöst ledarskap är en god grund för att minska denna risk. Som ett led i detta arbete genomförs medarbetarundersökningar som följs upp och hanteras därefter.
Säkerhet och hälsa	<p>Willhems medarbetare driver verksamheten framåt. Bolaget har en hög förändringstakt och ambitiösa mål. Risken med detta är att det kan leda till felaktiga beslut och hög arbetsbelastning vilket i sin tur kan leda till stress och eventuella arbetsskador.</p> <p>Utöver eventuell tragisk skada för individen innebär detta även en risk för de anställda och deras arbetsklimat som kan leda till lägre produktivitet och att Willhem inte är en attraktiv arbetsgivare.</p> <p>Covid-19 har inneburit en ökad risk för Willhems medarbetare, både för allvarlig sjukdom, ökad sjukfrånvaro, stress och oro.</p>	<p>Nöjda medarbetare är viktigt för bolaget. Verksamheten har satt mål inom medarbetarnöjdhet och genomför löpande medarbetarundersökningar. Det initieras även hälsofrämjande åtgärder. Verksamheten har ett systematiskt arbete med arbetsmiljö- och hälsofrågor. Ett arbetsmiljöråd följer löpande upp organisation, arbetsmiljöns utveckling, verksamhetens sjuktal och andra mätetal som berör arbetsbelastning och stress. En visselblåsarfunktion finns som kan nyttjas av medarbetare i händelse av brister i säkerheten eller om någon form av diskriminering eller trakasserier skulle inträffa.</p> <p>Verksamheten anpassades snabbt när smittspridningen i samhället ökade. Skyddskläder och extra städning var åtgärder som infördes omgående. En krisgrupp tillsattes för att bevaka utvecklingen och snabbt kunna införa åtgärder.</p>
Intern kontroll	Willhem är aktiv i en bransch där det finns risker inom korruption och mänskliga rättigheter. Exempel på denna typ av risk är olovlig andrahandsuthyrning och svarthandel med hyreskontrakt. Bristande regelefterlevnad, saknade/ej uppdaterade processer och rutiner kan innebära att felaktiga beslut tas eller leda till ineffektiv hantering eller korrupt beteende, både internt och externt. Konsekvenserna av bristande internkontroll eller regelefterlevnad kan vara ekonomiska förluster, sanktioner och påverka förtroendet för Willhem.	Willhem arbetar löpande med att säkerställa att styrdokument såsom processer, policyer och rutiner förmedlas till alla medarbetare och att efterlevnaden av dessa följs upp. Verksamheten arbetar kontinuerligt med att utveckla och förfinas processer, rutiner och riktlinjer. Detta minimerar risken för bristande regelefterlevnad och felaktigt agerande. Det genomförs obligatoriska utbildningar för medarbetare inom ansvarstagande. En visselblåsarfunktion finns för externa eller interna parter att nyttja för rapportering av oegentligheter. Bolagets uppförandepolicy klargör att Willhem respekterar skyddet för de internationella mänskliga rättigheterna, att vi har nolltolerans mot alla former av korruption och att vi tar ett miljömässigt, socialt, etiskt och ekonomiskt ansvar gentemot våra intressenter och samhället.
Leverantörskontroll	Willhem genomför årligen många upphandlingar/inköp och kontakter med leverantörer är en väsentlig del av verksamheten. I samband med det ökar risken för inkorrekt eller korrupt agerande.	Willhems leverantörer följer uppställda standarder och kriterier, exempelvis en uppförandekod för leverantörer. Uppförandekoden säkerställer att lagar och regler, FNs Global Compact principer samt verksamhetens policyer och riktlinjer efterlevs. En visselblåsarfunktion finns där händelser kan rapporteras anonymt. Bolaget har en compliancefunktion (regelefterlevnad) som rapporterar direkt till vd. En inköpsprocess har implementerats för att säkerställa efterlevnaden av regler, krav och dokumentation. I samband med det har ett självvärderingsdokument införts. Kostnader analyseras och leverantörskontroller genomförs löpande.



OMVÄRLD

Riskområde	Beskrivning	Kontroll
Fastighetsmarknaden	Fastighetsvärdet påverkas av vilken förväntan marknadens aktörer har på avkastningskrav på olika marknader. Det i sin tur beror på hur efterfrågan och utbud ser ut på olika marknader. Ett lägre avkastningskrav påverkar marknadsvärdet positivt och ett högre avkastningskrav har en negativ påverkan.	Willhem bevakar marknaden noggrant och strävar efter att ha en väl diversifierad och sammansatt fastighetsportfölj. Samtidigt har bolaget aktiva relationer med finans- och investerarmarknaden. Willhems strategi är att finnas på utvalda tillväxtorter i Sverige. Alla orter som bolaget finns på ska ha en positiv utveckling över tid. Genom en geografisk spridning minskas risken att en negativ utveckling i en enskild ort får stor påverkan på bolagets resultat. Uppföljning av orternas utveckling görs kontinuerligt för att kunna hantera risker förknippade med omvärldsförändringar.
Lagar och regler	Bristande regelefterlevnad kan resultera i sanktioner, ekonomiska förluster och påverka förtroendet för verksamheten. Förändringar i lagstiftning och nya myndighetsbeslut kan potentiellt ha stor påverkan på verksamheten och dess framtida möjligheter, till exempel kan en förändring i skattelagstiftningen påverka Willhems skattekostnad.	I syfte att minimera denna risk så följer Willhem utvecklingen i lagstiftning, branschpraxis och de prejudikat som finns. Inför ny eller förändrad lagstiftning förbereder bolaget sig i god tid och juridisk eller annan extern expertis anlitas när det krävs. Willhem strävar efter att vara ett aktivt och ansvarsfullt fastighetsbolag genom att bland annat delta i debatter, på egen hand eller genom branschorganisationer. Bolagets värdegrund upprätthålls genom exempelvis regelbundna utbildningar och tydliga styrdokument vilket säkerställer att verksamheten har professionella medarbetare med hög etik.
Klimatförändringar	Klimatförändringarna utgör en stor risk för mänskligheten ur ett globalt perspektiv. För oss som bolag kan extrema väderhändelser, såsom skyfall, storm och stora svängningar i temperaturen till följd av globala klimatförändringar riskera att leda till skador på våra fastigheter. Det kan också leda till ökade kostnader för att bygga och utveckla fastigheterna samt att fastigheterna på sikt inte är konkurrenskraftiga.	Willhem driver verksamheten med ett långsiktigt miljömässigt hållbart perspektiv. Försiktighetsprincipen nyttjas, där miljölagstiftningen ses som ett minimikrav i den löpande verksamheten och i verksamhetens relationer med leverantörer/entreprenörer. Willhem arbetar löpande med beståndsplanering för att öka våra fastigheters motståndskraft mot extrema vädersituationer.

Åtgärder med anledning av covid-19

2020 har präglats av covid-19 och Willhem har anpassat sin verksamhet efter gällande restriktioner.

Den kraftiga ekonomiska inbromsningen i början av 2020 möttes med starka stimulanser från regeringar och centralbanker.

Pandemins påverkan på Willhems finansiella ställning och resultat har varit begränsad. Över 90 procent av intäkterna är bostadshyror och endast en väldigt liten andel avser lokaler. De lokalhyresgäster som har haft problem har vi haft en nära dialog med, samt gett anstånd med hyresinbetalningar om det har behövts. Vi gjorde även tillfälligt mindre justeringar av bolaget inkassorutin.

Investeringarna i våra fastigheter har inte påverkats i någon väsentlig utsträckning. Tidplanen för ett par större projekt har justerats, men de flesta planerade åtgärderna har kunnat genomföras. Vi har löpande dialog med våra leverantörer och partners för att säkerställa att lämpliga åtgärder vidtas.

För att minska risken för smittspridning införde Willhem tidigt skyddsutrustning för våra medarbetare som arbetar i våra kunders hem. Vi har följt utvecklingen noga och löpande anpassat verksamheten genom att till exempel endast genomföra akuta åtgärder hos våra kunder under en period. Extra städning av gemensamma utrymmen infördes tidigt. Utveckling av digitala lösningar har skyndats på såsom digital signering av hyreskontrakt eller ändrade rutiner för visning av lägenhet.

Arbetsmiljö- och säkerhetsfrågor är alltid viktiga och har under året hamnat än mer i centrum. Förutom införandet av skyddsutrustning har möten, resor och öppettider på kontoren begränsats. Vi har arbetat med att skapa förutsättningar för all personal att arbeta hemma med stöd av digitala lösningar och har därutöver prioriterat löpande information via möten och intranät till såväl chefer som övriga medarbetare om nödvändiga skyddsåtgärder och gällande restriktioner.

Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition 59

KONCERNEN

Rapport över totalresultatet 60
 Rapport över finansiell ställning 62
 Rapport över förändring av eget kapital 64
 Rapport över kassaflöden med kommentarer 65

NOTER

1. Företagsinformation 66
 2. Redovisningsprinciper 66
 3. Bedömningar och uppskattningar 67
 4. Segmentsrapportering 68
 5. Intäkter 69
 6. Leasingavtal 69
 7. Kostnader fördelade på kostnadslag 70
 8. Anställda och personalkostnader 71
 9. Ränte- och finansiella kostnader 73
 10. Skatt 73
 11. Förvaltningsfastigheter 74
 12. Nyttjanderätter, tomträtter 76
 13. Materiella anläggningstillgångar 76
 14. Finansiella risker och finanspolicy 77
 15. Derivatinstrument 78
 16. Finansiella tillgångar och skulder 79
 17. Aktiekapital 81
 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 81
 19. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser 81
 20. Transaktioner med närstående 81
 21. Kassaflöde 81
 22. Avstämning finansieringsverksamheten 82
 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång 82

MODERBOLAGET

Resultaträkning 83
 Balansräkning 84
 Förändring av eget kapital 85
 Kassaflödesanalys 86

NOTER

1. Grunder för årsredovisningens upprättande 87
 2. Fördelning av nettoomsättning 87
 3. Kostnader fördelade på kostnadslag 87
 4. Löner och ersättningar till anställda 87
 5. Ersättning till revisorer 88
 6. Leasingavtal 88
 7. Ränteintäkter och räntekostnader 88
 8. Övriga finansiella kostnader 88
 9. Skatt 88
 10. Andelar i koncernbolag 88
 11. Aktiekapital 94
 12. Disposition av resultat, kronor 94
 13. Räntebärande skulder 94
 14. Derivatinstrument 95
 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 95
 16. Kassaflöde 95
 17. Avstämning finansieringsverksamhet 96
 18. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser 96
 19. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång 96

Årsredovisningens undertecknande 97
 Revisionsberättelse 98
 Revisors rapport hållbarhetsredovisning 101
 Nyckeltal och definitioner 102
 Avstämning alternativa nyckeltal 104

Förslag till vinstdisposition

Koncernens Rapport över totalresultat och Rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman 6 maj 2021. Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan.

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Överkursfond	3 083 618 282
Balanserade vinstmedel	-634 103 845
Årets resultat	-19 875 534
Summa	2 429 638 903

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 0,65 kr per aktie	500 748 116
I ny räkning överförs	1 928 890 787
Summa	2 429 638 903

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Styrelsen finner att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3§ andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (försiktighetsregeln). Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen utdelning.

Styrelsen bedömer att bolagets egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stor i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Vid bedömningen av föreslagen utdelning har hänsyn tagits till koncernens och moderbolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att framtida utveckling kan ske med fortsatt stark finansiell styrka och handlingsfrihet. Den föreslagna

vinstutdelningen kommer inte att påverka koncernens eller moderbolagets förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Föreslagen utdelning uppgår till 0,65 kr per aktie (-) och utgör 15,6 procent (-) av moderbolagets egna kapital och 2,8 procent (-) av koncernens egna kapital. Willhems finansiella mål uppfylls även efter den föreslagna utdelningen, där belåningsgraden ska vara högst 60 procent och räntetäckningsgraden lägst 2,2 gånger. Efter utdelning uppgår belåningsgraden till 52,7 procent och räntetäckningsgraden till 3,2 gånger.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att koncernen och moderbolaget har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter.



Flundran 8, Halmstad

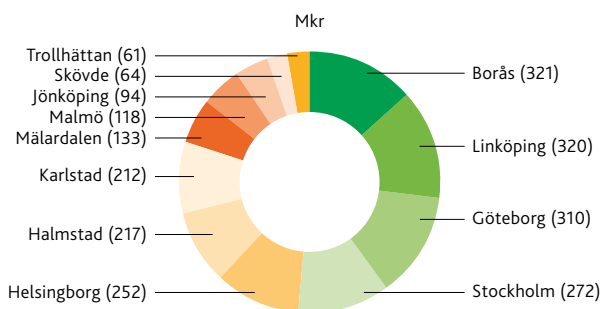
FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över totalresultatet

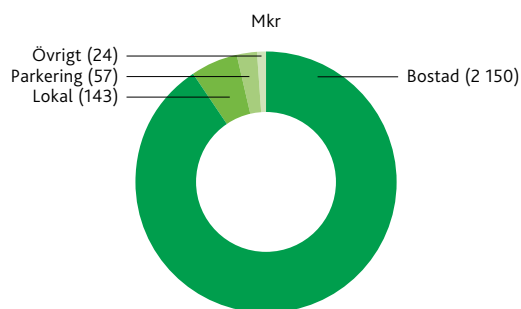
Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Hyresintäkter	4, 5	2 374	2 256
Driftkostnader		-551	-552
Reparationer och underhåll		-138	-138
Fastighetsadministration		-152	-153
Fastighetsskatt		-46	-45
Summa fastighetskostnader	4, 7, 8	-887	-888
Driftnetto		1 487	1 368
Central administration	7, 8	-82	-76
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	2 639	2 619
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	11	38	1
Rörelseresultat		4 082	3 912
Ränteintäkter		2	7
Räntekostnader	9	-413	-376
Övriga finansiella poster	9	152	-91
Värdetförändring finansiella instrument	15	-370	-350
Summa finansiella poster		-629	-810
Resultat före skatt		3 453	3 102
Skatt på årets resultat	10	-679	-624
Årets resultat		2 774	2 478

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE



HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG



Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 374 Mkr (2 256) vilket motsvarar en ökning med 5,2 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 2 150 Mkr (2 048) bostäder, vilket motsvarar 91 procent. Övriga intäkter fördelar sig på lokaler 143 Mkr (140), parkering 57 Mkr (54) samt övrigt 24 Mkr (14). Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,7) och totalt till 98,5 procent (98,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 887 Mkr (888), vilket är en minskning med 0,1 procent jämfört med föregående år. Rensat för effekter från köpta och sålda fastigheter har fastighetskostnaderna minskat med 0,6 procent. Driftkostnaderna har minskat med 1 Mkr till 551 Mkr (552). Driftkostnaderna består bland annat av el- och värmekostnader vilka har minskat med 20 Mkr mot föregående år som följd av de energiprojekt som utförts i fastigheterna samt varmare klimat. Kostnader för vatten och skötsel har ökat med 19 Mkr mot föregående år. Reparationer och underhåll uppgick till 138 Mkr vilket är oförändrat från föregående år. Fastighetsadministrationen har minskat med 1 Mkr till 152 Mkr (153).

Driftnetto

Driftnettot ökade med 119 Mkr till 1 487 Mkr jämfört med 1 368 Mkr föregående år, en ökning med 8,7 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 6,7 procent. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter. Årets överskottsgrad uppgick till 62,6 procent (60,6).

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick under året till 82 Mkr (76), en ökning med 6 Mkr. De ökade kostnaderna beror främst på utvecklingsprojekt som genomförts under året samt att personalkostnaderna har ökat, medan övriga personalkostnader såsom konferenser och utbildningar har minskat med anledning av covid-19.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 639 Mkr (2 619), vilket motsvarar en värdeökning på 6,0 procent (7,0). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid årets slut uppgick till 3,6 procent (3,7).

Under året har fem fastigheter i Borås samt en fastighet i Helsingborg avyttrats och den realiserade värdeförändringen uppgick till 38 Mkr (1). Den totala värdeförändringen, inkl realiserad värdeförändring, uppgick till 6,1 procent (7,0).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 4 082 Mkr (3 912), vilket är ökning med 4,3 procent. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter. Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 113 Mkr till 1 405 Mkr jämfört med 1 292 Mkr föregående år.

Finansnetto

Ränteutäktarna uppgick till 2 Mkr (7). Räntekostnaderna uppgick till 413 Mkr (376). Ökningen av räntekostnaderna beror på koncernens ökade lånevolymer. Övriga finansiella poster påverkas av valutakursomräkningen av de norska obligationerna på balansdagen, vilka i år uppgick till 183 Mkr (-60). Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 1,4 procent (1,5). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 gånger (3,2).

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -370 Mkr (-350) och beror på en fortsatt minskning av marknadsräntorna under året. De finansiella instrumenten avser till största del räntederivat, men även valutaderivat hänförligt till obligationer i NOK. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Aktuell skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 21,4 procent. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och möjligheten att nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen aktuell skattekostnad i koncernen. Aktuell skatt uppkommer då dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Uppskjuten skatt har beräknats utifrån den lägre skattesats, 20,6 procent, som gäller för Sverige från och med 2021.

Årets totala skattekostnad uppgick till -679 Mkr (-624), varav uppskjuten skatt uppgick till -678 Mkr (-624) och aktuell skatt -1 Mkr (-0). Den uppskjutna skatten är främst hänförligt till årets orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

Ränteavdragsbegränsningen har medfört att 220 Mkr (203) av räntekostnaderna ej är avdragsgilla.

Årets resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 3 453 Mkr (3 102). Ökningen beror till största del på den positiva valutakursomräkningen samt högre hyresintäkter.

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4, 11, 19	46 347	40 075
Nyttjanderätter, tomträtter	12	369	345
Inventarier	13	10	7
Derivatinstrument	14, 15, 16	7	15
Långfristiga fordringar		110	–
Summa anläggningstillgångar		46 843	40 442
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	6	4
Derivatinstrument	14, 15, 16	1	3
Övriga fordringar	16	258	155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	23
Likvida medel	16	3 113	2 010
Summa omsättningstillgångar		3 403	2 195
Summa tillgångar		50 246	42 637
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Aktiekapital	17	770	770
Övrigt tillskjutet kapital		3 084	3 084
Balanserade vinstmedel och årets resultat		14 125	11 351
Summa eget kapital		17 979	15 205
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	14, 16, 19	16 852	13 375
Avsättningar för uppskjuten skatteskuld	10	3 325	2 647
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	12	369	345
Derivatinstrument	14, 15, 16	969	609
Summa långfristiga skulder		21 515	16 976
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	14, 16, 19	10 206	9 951
Leverantörsskulder		101	98
Övriga kortfristiga skulder		60	37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	385	370
Summa kortfristiga skulder		10 752	10 456
Summa eget kapital och skulder		50 246	42 637

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Willhem ägde vid årsskiftet 530 fastigheter (508) vilka är redovisade till ett bedömt marknadsvärde om 46 347 Mkr (40 075). Vid årsskiftet värderades fastighetsbeståndet externt. Under året har investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 1 126 Mkr (1 023) och 271 Mkr (214) i nyproduktion. Investeringarna i befintliga fastigheter fördelar sig på Willhemlyft 321 Mkr (363), planerat underhåll 342 Mkr (311) och fastighetsutveckling 463 Mkr (349). Projekt inom fastighetsutveckling avser främst olika typer av energibesparingsprojekt. Årets orealiserade värdeförändring uppgick till 2 639 Mkr (2 619), vilket motsvarar en värdeutveckling på 6,0 procent (7,0).

Under året har 449 lägenheter i Malmö, 41 lägenheter i Helsingborg samt 264 nyproducerade lägenheter i Stockholm förvärvat och tillträtts. Förvärvet av de 264 lägenheterna i Stockholm ingår i ett större avtal där ytterligare tre hyresrättsprojekt tillträds vid färdigställandet. Totalt omfattar avtalet drygt 730 lägenheter. Under året har även ett nyproduktionsprojekt i Eskilstuna med 337 lägenheter tillträtts vilket avtalades under 2019. Projektet beräknas vara färdigt under 2022.

I slutet av året tillträdde en fastighet i Jönköping där Willhem vunnit en markanvisningstävling. Fastigheten kommer att innefatta 54 lägenheter och planeras vara färdigställd under 2022.

I december avyttrades fem samhällsfastigheter i Borås till ett avtalat fastighetsvärde om 221,5 Mkr.

Under året har fyra nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 91 lägenheter, samtliga i egen regi. På bokslutsdagen fanns totalt 591 lägenheter under produktion varav 76 lägenheter produceras i egen regi.

Nyttjanderätter – tomträtter

IFRS 16 Leasingavtal trädde i kraft 1 januari 2019, vilket innebär att Willhem ska värdera sina nyttjanderätter som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har ett antal tomträttsavtal vilka redovisas som nyttjanderätter. Per bokslutsdagen uppgick värdet av dessa till 369 Mkr (345).

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 3 113 Mkr (2 010). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om totalt 11 600 Mkr (11 200).

Räntebärande skulder och derivat

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer var vid årsskiftet totalt 27 058 Mkr (23 326). Belåningsgraden uppgick till 51,7 procent (53,2). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 81,0 procent (83,9) av finansieringen. Willhem har på bokslutsdagen gröna obligationer på 2 100 Mkr (2 100).

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 1,4 procent (1,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,8 år (5,6) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 20,3 procent (17,7).

Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,1) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,2 år (3,4). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är 0,7 procent (1,2).

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

Koncernens derivatinstrument redovisas till ett marknadsvärde netto om -961 Mkr (-591), varav 8 Mkr redovisas som en tillgång och -969 Mkr som en skuld. Merparten av koncernens derivatinstrument avser ränte- och valutaderivat, vilka redovisas till ett värde om -962 Mkr (-594). Övriga derivat avser elderivat som hade ett marknadsvärde vid årsskiftet om 1 Mkr (3).

Avsättning för uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 3 325 Mkr (2 647), vilken är beräknad till 20,6 procent av temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden. Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser främst skillnader mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden. Uppskjuten skattefordran är hänförlig till underskottsavdrag som bedöms möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott.

Förändring redovisat värde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2020	2019
Marknadsvärde vid årets början	40 075	36 265
Förvärv	2 405	821
Investeringar i befintliga fastigheter	1 126	1 023
Nyproduktion	271	214
Orealiserade värdeförändringar	2 639	2 619
Försäljningar	-169	-867
Marknadsvärde vid årets slut	46 347	40 075

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

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 2019-01-01	770	3 084	9 274	13 128
Utdelning			-401	-401
Årets resultat / Totalresultat			2 478	2 478
Utgående eget kapital 2019-12-31	770	3 084	11 351	15 205
Ingående eget kapital 2020-01-01	770	3 084	11 351	15 205
Utdelning			-	0
Årets resultat / Totalresultat			2 774	2 774
Utgående eget kapital 2020-12-31	770	3 084	14 125	17 979

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 17 979 Mkr (15 205).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		4 082	3 912
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	-2 639	-2 621
Betald ränta		-438	-398
Erhållen ränta		2	7
Betalda inkomstskatter		-1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 006	900
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-107	16
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-1	-36
Kassaflöde från den löpande verksamheten		898	880
Investeringsverksamhet			
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 396	-1 237
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 469	-478
Försäljning av förvaltningsfastigheter		207	860
Investeringar i övrigt, netto		-6	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 664	-858
Finansieringsverksamhet			
	22		
Upplåning		17 522	7 177
Amortering av skulder		-14 561	-6 233
Utbetald utdelning		-	-401
Långfristiga fordringar		-110	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 851	543
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		2 010	1 445
Förvärvade likvida medel		18	-
Likvida medel vid årets slut		3 113	2 010

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 898 Mkr (880). Investeringar i fastigheter uppgick till -1 396 Mkr (-1 237). Årets bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -2 444 Mkr (-821) och avdrag för latet skatt uppgick till 55 Mkr (-). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts uppgående till 959 Mkr (334). En skuld till säljare uppgående till - Mkr (27) har reglerats. Under året utbetalda förvärvskostnader uppgick till -39 Mkr (-18), varför -1 469 Mkr (-478) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under året har 14 561 Mkr (6 233) av låneportföljen lösts och 17 522 Mkr (7 177) har upptagits i nya lån. En utdelning om - Mkr (401) har utbetalats till aktieägarna. Koncernens likvida medel den 31 december 2020 uppgick till 3 113 Mkr (2 010).

Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 600 Mkr (11 200).

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 ägande, förvaltning och utveckling av bostadsfastigheter. De finansiella rapporterna avser Willhem AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 22 april 2021 och kommer att läggas fram för antagande på årsstämman den 6 maj 2021.

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 2020. Denna årsredovisning är upprättad i enlighet med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter samt i enlighet med årsredovisningslagen. Vidare har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

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



Så här läser du redovisningsprinciperna

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

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



Konsolideringsprinciper

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag, där moderbolaget, direkt eller indirekt har mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint venture förekommer.

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterbolag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum inflytandet erhöles. Bestämmande inflytande innebär att koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över bolaget. Eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagets egna kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat 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 eventalförpliktelser.

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

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

Rapporteringsvaluta och avrundningsdifferenser

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

Utländsk valuta

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

Klassificering av tillgångar och skulder

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

Nya redovisningsprinciper 2020

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv. Ändringarna innebär att en ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Det innebär att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill uppstår. Ändringen har inte påverkat Willhems redovisning.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Willhems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Not 2 Redovisningsprinciper (forts.)

Redovisningsprincip	Not	IFRS-standard
Segment	4 Segmentsrapportering	IFRS 8
Intäkter	5 Intäkter	IAS 18, IFRS 15
Leasing	6 Leasingavtal	IFRS 16
Ersättning till anställda	8 Anställda och personalkostnader	IAS 19
Skatt	10 Skatt	IAS 12
Förvaltningsfastigheter	11 Förvaltningsfastigheter	IAS 40
	12 Nyttjanderätter, tomträtter	
Materiella anläggningstillgångar	13 Materiella anläggningstillgångar	IAS 16
Finansiella instrument	14 Finansiella risker och finanspolicy	IFRS 7, IFRS 9, IFRS 13
	15 Derivatinstrument	
	16 Finansiella tillgångar och skulder	
Transaktioner med närstående	20 Transaktioner med närstående	IAS 24
Kassaflödesanalys	21 Kassaflöde	IAS 7



Principer



Risker



Bedömningar



Policy och riktlinjer

NOT 3 • BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

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

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

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

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

NOT 4 • SEGMENTSRAPPORTERING

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

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

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

	2020					2019				
	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Ofördelade poster	Koncern	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Ofördelade poster	Koncern
Hysesintäkter	681	756	937	–	2 374	662	722	872	–	2 256
Driftkostnader	–149	–185	–217	–	–551	–151	–185	–215	–	–551
Reparation och underhåll	–36	–43	–59	–	–138	–37	–49	–52	–	–138
Fastighetsadministration	–41	–54	–57	–	–152	–43	–53	–57	–	–153
Fastighetsskatt	–13	–15	–18	–	–46	–13	–14	–18	–	–45
Arrende	0	0	0	–	0	–1	0	0	–	–1
Driftnetto	442	459	586	–	1 487	417	421	530	–	1 368
Central administration	–24	–26	–32	–	–82	–20	–26	–30	–	–76
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	946	682	1 011	–	2 639	734	1 203	682	–	2 619
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–1	39	–	–	38	1	–	–	–	1
Rörelseresultat	1 363	1 154	1 565	–	4 082	1 132	1 598	1 182	–	3 912
Finansnetto	–	–	–	–259	–259	–	–	–	–460	–460
Värdeförändring finansiella instrument	–	–	–	–370	–370	–	–	–	–350	–350
Resultat före skatt	1 363	1 154	1 565	–629	3 453	1 132	1 598	1 182	–810	3 102
Skatt	–	–	–	–679	–679	–	–	–	–624	–624
Årets resultat	1 363	1 154	1 565	–1 308	2 774	1 132	1 598	1 182	–1 434	2 478
Förvaltningsfastigheter*	15 454	13 026	17 867	–	46 347	12 376	12 178	15 521	–	40 075
Tomrätter	30	56	283	–	369	16	56	273	–	345
Övriga tillgångar	–	–	–	3 530	3 530	–	–	–	2 217	2 217
Summa tillgångar	15 484	13 082	18 150	3 530	50 246	12 392	12 234	15 794	2 217	42 637
Eget kapital	–	–	–	17 979	17 979	–	–	–	15 205	15 205
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	27 058	27 058	–	–	–	23 326	23 326
Övriga skulder	–	–	–	5 209	5 209	–	–	–	4 106	4 106
Summa skulder	0	0	0	50 246	50 246	0	0	0	42 637	42 637
*varav										
Investeringar	414	334	649	–	1 397	393	362	482	–	1 237
Förvärv	1 719	–	686	–	2 405	550	–	271	–	821
Försäljningar	–1	–168	–	–	–169	–867	–	–	–	–867

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

NOT 5 • INTÄKTER



Redovisningsprinciper

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

Hyresintäkter

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



Risker avseende intäkter

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

Nedan anges omsättning fördelad per geografisk marknad i enlighet med årsredovisningslagen.

Geografisk fördelning	2020	2019
Region syd		
Halmstad	217	210
Helsingborg	252	240
Jönköping	94	91
Malmö	118	121
Summa	681	662
Region väst		
Borås	321	305
Göteborg	310	298
Skövde	64	61
Trollhättan	61	58
Summa	756	722
Region öst		
Karlstad	212	203
Linköping	320	310
Mälardalen	133	126
Stockholm	272	233
Summa	937	872
Summa totalt	2 374	2 256
Fördelning kategori		
Bostad	2 150	2 048
Lokal	143	140
Parkering	57	54
Övrigt	24	14
Summa	2 374	2 256

NOT 6 • LEASINGAVTAL



Redovisningsprinciper

Från och med 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing.

Willhem som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Willhems förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Merparten av Willhems fastigheter består av bostäder, drygt 92 procent av den totala arean utgörs av bostäder. Bostadskontrakten har en uppsägningstid om 3 månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal. Bland lokalkontrakten har merparten en kontraktstid upp till 3 år, endast en mindre andel av lokalkontrakten har längre kontraktstid. Läs vidare under not 5 Intäkter hur dessa redovisas.

Willhem som leasetagare

Leasingavtalen redovisas från och med den 1 januari 2019 som finansiella och en nyttjanderättstillgång samt skuld för nyttjanderätter redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas en räntekostnad avseende den finansiella leasingkulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter.

Willhem har 54 tomträtter vilka redovisas som en nyttjanderättstillgång samt skuld för nyttjanderätter. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Ränta som använts för att beräkna det verkliga värdet är avgäldsräntan. I de fall avgäldsräntan inte är känd har en ränta på 3,0 procent använts vilket motsvarar snittränta på tomträtterna med känd ränta.

Nyttjanderätterna klassificeras som långfristiga då tomträttsavtalen är eviga.

Den årliga tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad från och med 2019. Någon avskrivning redovisas ej då den leasade tillgången avser mark. Övriga leasingavtal såsom bilar, lokaler och kontorsutrustning är antingen korttidsleasingavtal eller bedöms ej vara väsentliga.

Avtalade hyresintäkter	2020-12-31		2019-12-31	
	Kontraktsvärde	Andel av värdet	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Bostäder	556	58%	519	52%
Parkering	15	2%	15	1%
Kommersiella lokaler:				
Inom 1 år	123	13%	133	13%
1-5 år	219	23%	268	27%
> 5 år	47	5%	66	7%
	960	100%	1 001	100%
Redovisade belopp i resultaträkningen			2020	2019
Räntekostnader – Tomträttsavgäld			-11	-12
Fastighetskostnader – Leasingbilar			-4	-4
Fastighetskostnader – Kontorslokaler			-8	-8
Fastighetskostnader – Kontorsutrustning			-4	-4
Summa			-27	-28

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under året var 27 Mkr (28).

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

NOT 7 • KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG



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

**Risker avseende fastighetskostnader**

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

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

**Inköspolicy**

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

Fastighetskostnader	2020	2019
El, värme och vatten	-291	-305
Renhållning	-50	-49
Reparationer och underhåll	-138	-138
Övrig fastighetsskötsel	-163	-150
Personalkostnader	-165	-168
Fastighetsskatt	-46	-45
Övrig fastighetsadministration	-34	-33
Summa	-887	-888
Central administration	2020	2019
Personalkostnader	-77	-76
Kontorsomkostnader	-40	-32
Övriga administrationskostnader	-23	-23
Summa	-140	-131
Varav fastighetskostnad	-58	-55
Varav central administration	-82	-76
Ersättning till revisorer	2020	2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-3	-3
Skatterådgivning	0	-1
Övriga tjänster	0	0
Summa	-3	-4

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

NOT 8 • ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

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

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar. Löner och ersättningar till verkställande direktör (vd) och vice verkställande direktör (vvd) och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön och pension. Till styrelseledamot som är anställd av Första AP-fonden utgår inget arvode. Med andra ledande befattningshavare avses de sex övriga personer som tillsammans med vd och vvd ingår i bolagets ledningsgrupp under 2020 eller delar av året. En ledande befattningshavare har under året varit konsult och ingår därför inte i underlaget för löner och ersättningar.

Pensioner

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

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

Pensionsvillkoren för vd är premiebestämda med en månatlig avsättning av ett belopp motsvarande 27,2 procent av den pensionsmedförande lönen. Vd:s pensionsålder är 65 år. Övriga ledande befattningshavare och vvd har alternativ ITP2 lösning 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 uppsägningsslön ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Erhåller vd ersättning från annan anställning eller verksamhet minskas vederlaget med motsvarande belopp. Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare samt vvd regleras inte något eventuellt avgångsvederlag i avtal. Den ömsesidiga uppsägningstiden är enligt gällande anställningsavtal mellan 3 och 6 månader.

**Ersättningspolicy**

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

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

Medelantal anställda	2020		
	Totalt	Varav kvinnor (%)	Varav män (%)
Moderbolag			
Sverige	78	65	35
Total moderbolag	78	65	35
Dotterbolag			
Sverige	211	35	65
Total dotterbolag	211	35	65
Totalt koncernen	289	43	57

Medelantal anställda	2019		
	Totalt	Varav kvinnor (%)	Varav män (%)
Moderbolag			
Sverige	72	67	33
Total moderbolag	72	67	33
Dotterbolag			
Sverige	211	34	66
Total dotterbolag	211	34	66
Totalt koncernen	283	42	58

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Not 8 Anställda och personalkostnader (forts.)

	2020	
	Andel kvinnor (%)	Andel män (%)
Andel kvinnor och män i företagsledning		
Moderbolag		
Styrelsen	40	60
Övriga ledande befattningshavare	38	62
Koncernen		
Styrelsen	40	60
Övriga ledande befattningshavare	38	62
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Löner och ersättningar		
Moderbolag	-45,6	-23,0
(Varav pensionskostnad)		(-7,5)
Dotterbolag	-83,5	-28,8
(Varav pensionskostnad)		(-6,2)
Totalt koncernen	-129,1	-51,8
(Varav pensionskostnad)		(-13,7)

	2019	
	Andel kvinnor (%)	Andel män (%)
Andel kvinnor och män i företagsledning		
Moderbolag		
Styrelsen	40	60
Övriga ledande befattningshavare	47	53
Koncernen		
Styrelsen	40	60
Övriga ledande befattningshavare	47	53
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Löner och ersättningar		
Moderbolag	-42,9	-22,1
(Varav pensionskostnad)		(-7,0)
Dotterbolag	-80,6	-31,7
(Varav pensionskostnad)		(-5,9)
Totalt koncernen	-123,5	-53,8
(Varav pensionskostnad)		(-12,9)

Pensioner

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till 2,7 Mkr (2,6). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planerna och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar uppgick till 0,008 respektive 0,018 procent (0,013 respektive 0,014). Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

	2020			
	Lön/ arvode	Förmåner	Pensionskostnader	Summa
Löner och ersättningar				
Styrelsens ordförande	-0,5	-	-	-0,5
Övriga styrelseledamöter	-0,6	-	-	-0,6
Verkställande direktör	-3,6	-0,1	-0,9	-4,6
Vice verkställande direktör	-1,6	-0,1	-0,4	-2,1
Andra ledande befattningshavare	-5,7	-0,3	-1,6	-7,6
Övriga anställda	-117,1	-0,9	-10,8	-128,8
Summa	-129,1	-1,3	-13,7	-144,1

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 178 tkr.

	2019			
	Lön/ arvode	Förmåner	Pensionskostnader	Summa
Löner och ersättningar				
Styrelsens ordförande	-0,6	-	-	-0,6
Övriga styrelseledamöter	-0,6	-	-	-0,6
Verkställande direktör	-3,4	-0,1	-0,9	-4,4
Vice verkställande direktör	-1,6	-0,1	-0,4	-2,1
Andra ledande befattningshavare	-6,0	-0,3	-1,7	-8,0
Övriga anställda	-111,3	-1,3	-9,9	-122,5
Summa	-123,5	-1,8	-12,9	-138,2

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

Ersättningar till styrelsen		2020	2019
Ordförande	Fredrik Wirdenius (maj-dec)	-0,3	-
Ordförande	Per-Håkan Westin (jan-maj)	-0,2	-0,6
Ledamot	Christel Armstrong Darvik	-0,2	-0,1
Ledamot	Simon de Chateau (jan-maj)	-0,1	-0,2
Ledamot	Lena Larsson Daag	-0,2	-0,2
Ledamot	Daniel Gorosch (maj-dec)	-0,1	-
Ledamot	Johan Temse	-	-
Ledamot	Siv Malmgren	-	-0,1
Summa		-1,1	-1,2

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

NOT 9 • RÄNTE- OCH FINANSIELLA KOSTNADER

**Redovisningsprinciper**

Räntekostnader utgörs av ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning och redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Finansieringskostnader som uppstår i anslutning till att lån upptas redovisas netto och periodiseras i enlighet med den effektiva räntemetoden. Från och med 1 januari 2019 redovisas även tomträttsavgälden som en räntekostnad, i enlighet med IFRS 16 Leasing, se mer i not 6 Leasing-avtal.

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

Räntekostnader	2020	2019
Räntekostnader, lån	-73	-55
Räntekostnader, certifikat	-12	0
Räntekostnader, obligationer	-175	-143
Räntekostnader, derivat	-142	-166
Räntekostnader, tomträtter	-11	-12
Summa	-413	-376
Övriga finansiella kostnader		
Valutakursdifferens	183	-60
Övriga finansiella kostnader	-31	-31
Summa	152	-91

NOT 10 • SKATT

**Redovisningsprinciper**

Periodens skatt omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är beräknad utifrån gällande skattesats om 21,4 procent.

I juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteadragsbegränsningar för företag, samt justera skattesatsen från 22 procent stegvis ner till 20,6 procent fram till år 2021. Den nya lagen trädde i kraft 1 januari 2019. Uppskjuten skatt har värderats till 20,6 procent.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

**Bedömningar**

Uppskjuten skatt beräknas till nominella belopp enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Willhem har valt att beräkna samtliga uppskjutna skatter till 20,6 procent då det med säkerhet är svårt att veta när tillgången eller skulden kommer att bli realiserad.

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.

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Not 10 Skatt (forts.)

Redovisad skatt i rapport över totalresultat	2020	2019
Aktuell skatt	-1	0
Uppskjuten skatt	-678	-624
Total skattekostnad	-679	-624

Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat	2020	2019
Derivat	76	72
Förvaltningsfastigheter	-750	-689
Skattemässiga underskott	-4	-7
Obeskattade reserver	0	0
Summa uppskjuten skatt	-678	-624

Avstämning effektiv skatt	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	3 453	3 102
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%	-739	-664
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Ej avdragsgilla räntor	-47	-43
Omvärdering till följd av ändrad skattesats 20,6%	27	24
Försäljning fastighet	23	86
Övriga justeringar	58	-26
Total skattekostnad	-679	-624
Den genomsnittliga effektiva skattesatsen	19,7%	20,1%

Uppskjuten skatt i rapport över finansiell ställning	2020-12-31	2019-12-31
Derivat	198	122
Förvaltningsfastigheter	-3 797	-3 047
Skattemässiga underskott	272	276
Obeskattade reserver	0	0
Övriga temporära skillnader	2	2
Summa uppskjuten skatt	-3 325	-2 647

Förändring uppskjutna skatter	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	-2 647	-2 023
Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat	-678	-624
Utgående balans	-3 325	-2 647

Ränteavdragsbegränsningen har medfört att 220 Mkr (203) av räntekostnaderna ej är avdragsgilla.

Uppskjutna skattefordringar avser underskottsavdrag i koncernbolag, per den 31 december 2020 hade koncernen skattemässiga underskott motsvarande 1 320 Mkr (1 340), samtliga underskott är värderade och redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Uppskjutna skattekulder avser främst temporära skillnader på förvaltningsfastigheternas redovisade värden och skattemässiga värden.

NOT 11 • FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Willhems samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i rapporten över finansiell ställning med periodens värdeförändring i rapporten över totalresultatet. Värdet avseende de förvaltningsfastigheter som innehas vid bokslutsdagen påverkas av förändringar i avkastningskrav, driftnetto och investeringar.

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

Värdering

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

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

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

Orealiserad värdeförändring

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

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

Realiserad värdeförändring

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

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Not 11 Förvaltningsfastigheter (forts.)

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

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

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

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



Bedömningar

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen på posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår nedan.

Värderingsantaganden

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

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

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



Risker avseende fastigheternas värde

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

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



Policy för värdering av fastigheter

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

Vid årsskiftet externvärderades 96 (99) procent av fastigheterna. De fastigheter som inte har externvärderats är antingen förvärvade i slutet av året eller är under uppförande och redovisas därmed till anskaffningsvärde. I december 2020 förvärvades tretton fastigheter i Malmö vilka ej har externvärderats, därför är årets andel något lägre.

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

Värderingsantagande	2020	2019
Inflationsantagande, %	1,9	2,0
Kalkylperiod, år	5–15	5–15
Direktavkastningskrav bostadsfastigheter, %	1,8–4,7	2,0–4,8
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	3,4–10,0	3,4–10,0
Kalkylränta, %	3,8–12,2	4,0–12,2
Långsiktig vakans, %	0,1–10,0	0,1–10,0
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	

Förvaltningsfastigheter	2020-12-31	2019-12-31
Marknadsvärde vid årets början	40 075	36 265
Förvärv	2 405	821
Investeringar i befintliga fastigheter	1 126	1 023
Nyproduktion	271	214
Orealiserade värdeförändringar	2 639	2 619
Försäljningar	-169	-867
Marknadsvärde vid årets slut	46 347	40 075

Willhem äger och förvaltar 530 fastigheter (508) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2020 uppgick det samlade marknadsvärdet på Willhems fastighetsportfölj till 46 347 Mkr (40 075). Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 639 Mkr (2 619).

Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig förbättrade kassaflöden samt lägre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,6 procent (3,7). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på 6,0 procent (7,0).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 126 Mkr (1 023) och investeringar i nyproduktion uppgick till 271 Mkr (214).

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Not 11 Förvaltningsfastigheter (forts.)

Willhem har under året förvärvat sexton fastigheter i Malmö med totalt 449 lägenheter. Tre fastigheter i Helsingborg med 41 lägenheter samt två fastigheter i Stockholm med 264 lägenheter.

I juni tillträdde en fastighet i Eskilstuna med 337 lägenheter som är under produktion och planeras vara färdigställd under 2022.

Under året har fem samhällsfastigheter avyttrats till ett avtalat fastighetsvärde om 221,5 Mkr. Även en mindre fastighet i Helsingborg har avyttrats. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 38 Mkr (1).

Willhem har under året tecknat avtal om förvärv av fem nyproduktionsprojekt i Stockholm, till ett avtalat fastighetsvärde om cirka 1,8 mdr. Två av projekten tillträdde i januari, övriga tillträdde vid färdigställandet under 2022–2023. Tidigare år har Willhem tecknat avtal om ett nyproduktionsprojekt i Malmö med 256 lägenheter till ett avtalat fastighetsvärde om 435 Mkr som beräknas tillträdas vid färdigställandet 2023.

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

Känslighetsanalys	Förändring +	Värde- påverkan Mkr	Förändring –	Värde- påverkan Mkr
Direktavkastning	0,25%– enhet	–2 985	0,25%– enhet	3 432
Driftnetto	1%– enhet	458	1%– enhet	–458
Hysesintäkter	25 kr/kvm	1 294	25 kr/kvm	–1 294
Drift- och underhållskostnader	50 kr/kvm	–2 588	50 kr/kvm	2 588



Redovisningsprinciper

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

Fastigheter under uppförande	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	109	184
Nyanskaffningar	286	196
Aktiveringar	–69	–271
Utgående balans	326	109

Under året har tre nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 91 lägenheter. Vid årsskiftet pågick produktionen av fem projekt med totalt 591 lägenheter, varav 76 lägenheter i egen regi.

NOT 12 • NYTTJANDERÄTTER, TOMTRÄTTER



Redovisningsprinciper

Från och med 1 januari 2019 ska Willhem värdera sina leasingavtal och redovisa nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har 54 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 369 Mkr (345).

Nyttjanderätter	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	345	345
Förvärvade tomträtter	10	–
Årets förändring	14	–
Utgående balans	369	345

Leasingskulden avseende tomträtterna redovisas som långfristig då tomtträttsavtalen bedöms vara eviga.

Inga amorteringar sker av nyttjanderätter.

NOT 13 • MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR



Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången. Avskrivning görs planerligt 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	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	18	15
Nyanskaffningar	6	3
Utgående balans	24	18
Avskrivningar		
Ingående balans	–11	–8
Årets avskrivning	–3	–3
Utgående balans	–14	–11
Redovisat värde vid årets slut	10	7

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

NOT 14 • FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

**Finansiell riskhantering**

Willhem är exponerat för ett antal finansiella risker som koncernen hantlar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Finanspolicyen 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 6 000 Mkr (6 000). Den 31 december 2020 var 4 785 Mkr (4 675) av ramen utnyttjad. Bolaget har även ett MTN-program på 18 000 Mkr (18 000), 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 2020 var obligationer för 17 134 Mkr (14 912) utgivna, varav 1 677 Mkr (1 860) avsåg obligationer utgivna i NOK.

Utöver detta har bolaget utnyttjade kreditlöften från banker och ett tekningsåtagande från Första AP-fonden om sammanlagt 11 600 Mkr (11 200).

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

Riskhantering av kapital

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

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Willhem. Ränterisk påverkar Willhem dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som värdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Som låntagare medför

kortare räntebindning en högre kassaflödeskänslighet vilket ses som ökad risk. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid nedgång i marknadsräntan. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning.

Valutarisk

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

Kundkreditrisk

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

**Finanspolicy**

Till grund för styrningen av Willhems finansiella risker finns en av styrelsen beslutad finanspolicy. Syftet med 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 låntagare samt ha en sådan framförhållning att bolaget alltid kan erbjuda finansiering till marknadens bästa villkor. Strukturen på låneportföljen ska kännetecknas av låg refinansieringsrisk, flexibilitet avseende räntebindning och säkerheter, enkel administration och affärsmässighet. Finansieringen ska vara kostnadseffektiv och finansiella risker hanteras genom att nyttja finansiella instrument.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

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

Covenanter

Bolaget är föremål för ett antal så kallade covenanter, det vill säga de villkor en långgivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls. Kraven i de olika kreditavtalen anger en belåningsgrad på maximalt 70–75 procent, en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,7 gånger samt en soliditet på minst 25 procent. Alla covenanter har varit uppfyllda under 2020.

Finansiella risker	Mål	2020	2019
Belåningsgrad, %	Högst 60	51,7	53,2
Räntetäckningsgrad, ggr	Större än 2,2	3,2	3,2
Ränterisk andel förfall inom 12 månader, %	Högst 40 ¹⁾	20	18
Finansieringsrisk, andel av nettoskulden med förfall under en 12-månaders period exklusive certifikat, %	Högst 50	28	32

1) +/- 10 procent

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

NOT 15 • DERIVATINSTRUMENT



Redovisningsprinciper

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

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



Finanspolicy

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

	2020-12-31		2019-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Räntederivat	7	-821	9	-578
Valutaderivat	-	-148	6	-31
Elderivat	-	0	-	0
Bokfört värde	7	-969	15	-609
Kortfristiga derivatinstrument				
Räntederivat	-	-	0	-
Valutaderivat	-	-	-	-
Elderivat	1	0	3	-
Bokfört värde	1	0	3	0
Summa	8	-969	18	-609

Ränte- och valutaderivat	Nominellt belopp	2020-12-31	
		Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	-	-	-
1-2 år	600	0,5	-7
2-3 år	1 250	0,6	-20
3-4 år	1 000	0,7	-24
4-5 år	1 200	1,0	-51
5-6 år	3 550	1,0	-168
>6 år	9 838	1,1	-692
Summa	17 438	1,0	-962

Ränte- och valutaderivat	Nominellt belopp	2019-12-31	
		Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	200	0,0	0
1-2 år	-	-	-
2-3 år	600	0,5	-5
3-4 år	1 250	0,6	-14
4-5 år	1 000	0,7	-17
5-6 år	1 200	1,0	-39
>6 år	12 288	1,2	-519
Summa	16 538	1,0	-594

I ovan tabell uppgår räntederivatens nominella belopp totalt till 15 650 Mkr (14 750) och valutaderivaten till 1 788 kr (1 788). Valutaderivaten har en löptid på mer än 6 år.

Övriga derivatinstrument i koncernen består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på 1 Mkr (3). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till -961 Mkr (-591).

Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till -370 Mkr (-350). Värdeförändringen avseende elderivat uppgick till -2 Mkr (-9).

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

NOT 16 • FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

**Redovisningsprinciper**

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

Koncernens finansiella tillgångar delas in i två kategorier:

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

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder i enlighet med upprättad finanspolicy finansiella derivat, huvudsakligen räntederivat men även valutaderivat, för att hantera finansiella risker. Läs mer i not 15, derivatinstrument.

Lånefordringar och hyres- och kundfordringar

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

Koncernens finansiella skulder delas in i två kategorier:

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder i enlighet med upprättad finanspolicy finansiella derivat, huvudsakligen räntederivat men även valutaderivat, för att hantera finansiella risker. Läs mer i not 15, derivatinstrument.

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

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

2020-12-31	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Derivatinstrument	–	8	8	8
Hyresfordringar och andra fordringar	289	–	289	289
Likvida medel	3 113	–	3 113	3 113
Summa	3 402	8	3 410	3 410

2020-12-31	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	27 058	–	27 058	27 346
Derivatinstrument	–	969	969	969
Leverantörsskulder och andra skulder	161	–	161	161
Summa	27 219	969	28 188	28 476

2019-12-31	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Derivatinstrument	–	18	18	18
Hyresfordringar och andra fordringar	182	–	182	182
Likvida medel	2 010	–	2 010	2 010
Summa	2 192	18	2 210	2 210

2019-12-31	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Upplåning	23 326	–	23 326	23 835
Derivatinstrument	–	609	609	609
Leverantörsskulder och andra skulder	135	–	135	135
Summa	23 461	609	24 070	24 579

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Not 16 Finansiella tillgångar och skulder (forts.)

Kundfordringar

Willhems kundfordringar avser främst hyresfordringar. De totala kundfordringarna uppgick till 20 Mkr (18), varav hyresfordringar 11 Mkr (11). Avsättningen för osäkra fordringar uppgick till -14 Mkr (-14), kundfordringarna redovisas därmed till 6 Mkr (4) i koncernens rapport över finansiell ställning.

Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Skatteverket	54	66
Övriga fordringar	48	35
Collateral (Ställd säkerhet för valutaderivat)	156	54
Summa	258	155

Likvida medel

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

Räntebärande skulder

Låneportföljens förfallostruktur ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Vid årsskiftet var den återstående räntebindningstiden 4,8 år (5,6). Den genomsnittliga låneräntan uppgick den 31 december 2020 till 1,4 procent (1,5). Den 31 december 2020 påverkar en samtidig ökning av räntan med en procentenhet årets resultat de kommande 12 månaderna med 19 Mkr (18) netto.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga lån		
Banklån (rörlig ränta)	3 005	1 692
Obligationslån, SEK	10 070	7 723
Gröna obligationslån, SEK	2 100	2 100
Obligationslån, NOK	1 677	1 860
Summa	16 852	13 375
Kortfristiga lån		
Banklån (rörlig ränta)	2 134	2 047
Företagscertifikat (rörlig ränta)	4 785	4 675
Obligationslån, SEK	3 287	3 229
Summa	10 206	9 951
Summa lånebelopp	27 058	23 326

Samtliga banklån, om 5 149 Mkr, är säkerställda med fastighetsinteckningar. Willhem har outnyttjade kreditfaciliteter på 5 600 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 5 634 Mkr. Dessa redovisas när lånelöftet nyttjas.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick på balansdagen till 17 422 Mkr (15 421). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,1) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,2 år (3,4).

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 27 058 Mkr (23 326), skillnaden mot nedanstående tabell avser uppläggningskostnad motsvarande 20 Mkr (16) och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 112 Mkr (-72).

Förfallostruktur

Externa kreditgivare	2020-12-31		Kapitalförfall
	Ränteförfall	Ränta, %	
Inom 1 år ¹⁾	5 532	2,6	10 208
1-2 år	1 850	0,7	5 479
2-3 år	2 650	0,7	4 300
3-4 år	1 200	0,9	2 157
4-5 år	2 150	1,0	2 428
5-6 år	3 800	1,0	250
6-7 år	3 578	1,6	1 788
7-8 år	2 350	1,3	-
8-9 år	400	0,4	-
9-10 år	2 600	1,0	-
10-11 år	880	1,6	380
11-12 år	-	-	-
>12 år	200	1,8	200
Summa	27 190	1,4	27 190

Externa kreditgivare	2019-12-31		Kapitalförfall
	Ränteförfall	Ränta, %	
Inom 1 år ¹⁾	4 112	2,9	9 957
1-2 år	1 000	1,3	5 365
2-3 år	1 550	0,7	3 129
3-4 år	1 750	0,7	1 300
4-5 år	1 200	0,9	1 150
5-6 år	1 200	1,0	-
6-7 år	3 550	1,0	-
7-8 år	3 578	1,6	1 789
8-9 år	2 350	1,3	-
9-10 år	400	0,4	-
10-11 år	1 500	1,5	-
11-12 år	880	1,6	380
>12 år	200	1,8	200
Summa	23 270	1,5	23 270

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

Löptidsanalys	Lån	Derivat	Summa
2021 Kv 1	6 054	42	6 096
2021 Kv 2	2 379	42	2 421
2021 Kv 3	44	43	86
2021 Kv 4	1 914	43	1 956
2022	5 619	169	5 788
2023	4 407	163	4 570
2024	2 236	153	2 388
2025	2 484	148	2 631
2026	302	126	428
Efter 2026	2 450	208	2 658
Summa	27 889	1 136	29 024

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

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

NOT 17 • AKTIEKAPITAL



Redovisningsprinciper

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

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

Antal aktier	2020-12-31	2019-12-31
Ingående antal	770 381 717	770 381 717
Årets förändring	–	–
Antal aktier utgående	770 381 717	770 381 717

NOT 18 • UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	64	55
Driftkostnader	45	46
Reparations- och underhållskostnader	82	141
Personalkostnader	11	8
Övriga kostnader	53	6
Förutbetalda intäkter	130	114
Summa	385	370

NOT 19 • STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 243	3 843
Garantibelopp	2	2
Summa	5 245	3 845

Willhem har outnyttjade kreditfaciliteter på 5 600 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 5 634 Mkr. Dessa redovisas när lånelöftet nyttjas.

NOT 20 • TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Första AP-fonden äger 99,98 procent av aktierna i Willhem AB (publ). Första AP-fonden har lämnat ett teckningsåtagande om 6 000 Mkr avseende hela ramen för företagscertifikat. Teckningsåtagandet gäller till och med juli 2023. Willhem betalar en avgift för åtagandet till Första AP-fonden. Avgiften uppgick till 18 Mkr (18).

Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag består främst av fakturering av koncerngemensamma tjänster. Moderbolagets omsättning i sin helhet avser fakturerade tjänster till dotterbolag, se not 2 i moderbolagets noter. Moderbolaget fungerar som koncernbank för dess dotterbolag, vilket innebär att fordringar och skulder mellan moderbolag och dotterbolag uppkommer vid alla typer av inbetalningar och utbetalningar. Internränta har debiteras mellan koncernbolag från och med 2019.

Personer i ledningsgruppen ägde vid årsskiftet 145 641 andelar (556 392) i Willhem AB (publ). Det sammanlagda ackumulerade inköpsvärdet uppgick till 3,4 Mkr (0,02 procent av aktieandelarna), varav verkställande direktörens värde uppgick till 2,3 Mkr (0,01 procent av aktieandelarna).

NOT 21 • KASSAFLÖDE



Redovisningsprinciper

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

Icke kassaflödespåverkande:	2020	2019
Orealiserade värdeförändringar	–2 639	–2 619
Realiserade värdeförändringar	–38	–1
Upplupna kostnader	35	–1
Avskrivningar inventarier	3	0
Summa	–2 639	–2 621

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

NOT 22 • AVSTÄMNING FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2019-12-31	Kassaflöde	Hänförligt förvärv	Ej kassaflödes- påverkande valutakursförändring	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	13 375	2 700	960	-183	16 852
Kortfristiga räntebärande skulder	9 951	255	-	-	10 206
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	23 326	2 955	960	-183	27 058

	2018-12-31	Kassaflöde	Hänförligt förvärv	Ej kassaflödes- påverkande valutakursförändring	2019-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	16 114	-3 160	361	60	13 375
Kortfristiga räntebärande skulder	5 846	4 105	-	-	9 951
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	21 960	945	361	60	23 326

NOT 23 • VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

**Redovisningsprinciper**

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

Willhem har förvärvat 292 lägenheter som ska uppföras i Vega, Haninge. De två nyproducerade fastigheterna är beräknat att vara färdigställda etappvis under 2022 och 2023, avtalat fastighetsvärde är 492 Mkr. Willhem har förvärvat 46 lägenheter i Malmö till ett avtalat fastighetsvärde om 100 Mkr.

Willhem beslutade i februari 2021 att höja rambeloppet för bolagets MTN-program från 18 000 Mkr till 21 000 Mkr.

Willhem emitterade i mars 2021 en obligation om 1 000 Mkr, löptiden är tre år.

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	57	55
Administrationskostnader	3, 4, 5, 6	-141	-131
Rörelseresultat		-84	-76
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	473	429
Räntekostnader	7	-363	-356
Övriga finansiella poster	8	153	-91
Värdetförändring finansiella instrument	14	-361	-349
Resultat efter finansiella poster		-182	-443
Bokslutsdisposition koncernbidrag		-16	-47
Bokslutsdisposition kommittentresultat		104	116
Resultat före skatt		-94	-374
Skatt på årets resultat	9	74	74
Årets resultat		-20	-300

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

Kommentarer till moderbolagets resultaträkning

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

Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mer-värdesskattegrupp.

Omsättningen för året uppgick till 57 Mkr (55), varav koncerninterna intäkter uppgick till 57 Mkr (55).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 473 Mkr (429), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 471 Mkr (422).

I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 183 Mkr (-60) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den realiserade värdetförändringen på finansiella instrument, som avser ränte- och valutaderivat, uppgick till -361 Mkr (-349). Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på lägre marknadsräntor.

Moderbolaget har erhållit 104 Mkr (116) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen.

Resultat före skatt uppgick till -94 Mkr (-374).

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	10	4 642	4 628
Fordringar hos koncernbolag		21 381	19 878
Uppskjuten skattefordran	9	202	127
Inventarier		4	3
Långfristiga fordringar		110	–
Summa anläggningstillgångar		26 339	24 636
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		172	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	4
Likvida medel		3 093	2 010
Summa omsättningstillgångar		3 269	2 074
Summa tillgångar		29 608	26 710
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		770	770
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 084	3 084
Balanserat resultat		–634	–334
Årets resultat		–20	–300
Summa eget kapital	11, 12	3 200	3 220
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	13	13 840	11 681
Skulder till koncernbolag		3 337	3 140
Derivatinstrument	14	969	609
Summa långfristiga skulder		18 146	15 430
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	13	8 160	7 988
Leverantörsskulder		3	3
Övriga skulder		27	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	72	56
Summa kortfristiga skulder		8 262	8 060
Summa eget kapital och skulder		29 608	26 710

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	770	3 084	66	3 920
Utdelning			-401	-401
Årets resultat			-300	-300
Utgående eget kapital 2019-12-31	770	3 084	-635	3 220
Ingående eget kapital 2020-01-01	770	3 084	-635	3 220
Utdelning			-	-
Årets resultat			-20	-20
Utgående eget kapital 2020-12-31	770	3 084	-655	3 200

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		-84	-76
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16	-50	-53
Betald ränta		-374	-350
Erhållen ränta		2	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-506	-472
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-112	-21
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		12	-14
Ökning (+) / minskning (-) av koncernmellanhavanden		-715	390
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 321	-117
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Förvärv av andelar i dotterbolag		-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4	-1
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
	17		
Upplåning		13 045	6 956
Amortering av skulder		-10 528	-5 872
Långfristiga fordringar		-109	-
Utdelning		-	-401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 408	683
Årets kassaflöde		1 083	565
Likvida medel vid årets början		2 010	1 445
Likvida medel vid årets slut		3 093	2 010

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 derivat-instrument 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 föranleder en nedskrivning förändras kan denna återföras.

1.4 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.

1.5 Kommittentresultat

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

1.6 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.

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 57 Mkr (55) och är hänförligt till utförda tjänster åt dotterbolagen.

NOT 3 • KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	2020	2019
Administration		
Personalkostnader	-78	-76
Kontorsomkostnader	-40	-32
Köpta tjänster	-23	-23
Summa	-141	-131

NOT 4 • LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Medelantalet anställda moderbolag	2020		
	Totalt	Varav kvinnor %	Varav män %
Willhem AB (publ)	78	65	35
Total moderbolag	78	65	35

Medelantalet anställda moderbolag	2019		
	Totalt	Varav kvinnor %	Varav män %
Willhem AB (publ)	72	67	33
Total moderbolag	72	67	33

Löner och ersättningar	2020		2019	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolag	-45,6	-23,0	-42,9	-22,1
(varav pensionskostnad)		(-7,5)		(-7,0)

Löner och ersättningar	2020			
	Lön/arvode	Förmåner	Pensionskostnader	Summa
Styrelsens ordförande	-0,5	-	-	-0,5
Övriga styrelseledamöter	-0,6	-	-	-0,6
Verkställande direktör	-3,6	-0,1	-0,9	-4,6
Vice verkställande direktör	-1,6	-0,1	-0,4	-2,1
Andra ledande befattningshavare	-5,7	-0,3	-1,6	-7,6
Övriga anställda	-33,6	-0,4	-4,6	-38,6
Summa	-45,6	-0,8	-7,5	-53,9

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 178 tkr.

Löner och ersättningar	2019			
	Lön/arvode	Förmåner	Pensionskostnader	Summa
Styrelsens ordförande	-0,6	-	-	-0,6
Övriga styrelseledamöter	-0,6	-	-	-0,6
Verkställande direktör	-3,4	-0,1	-0,9	-4,4
Vice verkställande direktör	-1,6	-0,1	-0,4	-2,1
Andra ledande befattningshavare	-6,0	-0,3	-1,7	-8,0
Övriga anställda	-30,7	-0,4	-4,0	-35,1
Summa	-42,9	-0,9	-7,0	-50,8

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

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

NOT 5 • ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2020	2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-0,3	-0,3
Skatterådgivning	-0,2	-0,6
Övriga tjänster	-0,2	-0,0
Summa	-0,7	-0,9

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	2020	2019
Administrationskostnader		
– Leasingbilar	-0	-1
Administrationskostnader		
– Kontorslokaler	-4	-4
Administrationskostnader		
– Kontorsutrustning	-1	-1
Summa	-5	-6

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under 2020 var 5 Mkr (6).

Framtida leasingavgifter att betala uppgår till 5 Mkr inom 1 år och 3 Mkr inom 1–2 år.

NOT 7 • RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

	2020	2019
Ränteintäkter		
Ränteintäkter, koncernbolag	471	422
Ränteintäkter, övriga	2	7
Summa	473	429
Räntekostnader		
Räntekostnader, koncernbolag	-11	-28
Räntekostnader, lån	-22	-19
Räntekostnader, certifikat	-13	0
Räntekostnader, obligationer	-175	-143
Räntekostnader, derivat	-142	-166
Summa	-363	-356

NOT 8 • ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

	2020	2019
Valutakursdifferens	183	-60
Övriga finansiella kostnader	-30	-31
Summa	153	-91

NOT 9 • SKATT

	2020	2019
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	74	74
Total skattekostnad	74	74

Uppskjuten skatt i resultaträkningen

	2020	2019
Derivat	74	72
Skattemässiga underskott	-	2
Summa uppskjuten skatt	74	74

Avstämning effektiv skatt

	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	-94	-374
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%	20	80

Skatteeffekt av:

	2020	2019
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Omvärdering till följd av ändrad skattesats 20,6%	-3	-3
Övriga justeringar	57	-3
Summa skatt	74	74

Uppskjuten skatt i balansräkning

	2020-12-31	2019-12-31
Derivat	200	125
Skattemässiga underskott	2	2
Summa uppskjuten skatt	202	127

NOT 10 • ANDELAR I KONCERNBOLAG

Akkumulerade anskaffningsvärden framgår av nedan tabell.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	4 628	4 621
Aktieägartillskott	14	7
Utgående balans	4 642	4 628

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2020-12-31	2019-12-31
Willhem Borås 3 AB	556560-1795	Borås	150 000	100	384	384
Fastighets AB Gullkragen	556140-5233	Borås	1 000	100		
Willhem Borås 2 AB	556281-9523	Borås	500	100		
KB Alvestagatan 29-31	969665-7692	Göteborg		100		
KB Fastigheten Norra Sjöbogatan 76	916893-6632	Göteborg		100		
KB Fastigheten Morfeus 7	969665-6702	Göteborg		100		
KB Norra Sjöbogatan 23-29	969624-8849	Borås		100		
KB Porsen 11	916893-6608	Göteborg		100		
KB Morfeus	916893-6616	Göteborg		100		
KB Vattentornet	916893-6756	Göteborg		100		
KB Tallen 1	916896-6969	Göteborg		100		
HB Örtagårdens Fastighetsbolag	916893-7598	Göteborg		100		
FastiBorå Gul 3 AB	556712-3095	Borås	1 000	100		
Tallsteken Fastigheter Borås AB	556657-4983	Göteborg	5 000	100	27	27
Willhem Fastigheter AB	556610-2934	Stockholm	12 490 000	100	1 960	1 960
Willhem Göteborg AB	556607-7789	Stockholm	51 000	100		
Fast.bolaget Biskopsgården 24:4 KB	969667-1727	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 21:13 KB	969667-1735	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 21:7 KB	969667-0877	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 30:4 KB	969666-9507	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 20:2 KB	969666-9572	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 37:4 KB	969667-5322	Stockholm		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 38:2 KB	969667-5785	Stockholm		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 39:2 KB	969667-5793	Göteborg		100		
HB Nidda 4 AB	556702-7247	Stockholm	1 000	100		
Giltum AB	556706-8803	Malmö	1 000	100		
Fastighetsbolaget Blidvädret AB	556638-5307	Stockholm	1 000	100		
Willhem Linköping AB	556607-7771	Göteborg	51 000	100		
Willhem Karlstad AB	556646-3575	Stockholm	960 000	100		
Willhem Stockholm AB	556280-0085	Stockholm	1 000	100		
Willhem Malmö AB	556579-3923	Stockholm	13 100 000	100		
KB Trivio Förvaltning	969614-0756	Malmö		100		
KB Trivio Fastigheter	969614-0764	Malmö		100		
Servicehuset i Borås AB	556038-6442	Borås	10 000	100		
FB Agamemnon 4 KB	916896-3834	Göteborg		100		
Willhem Borås 4 AB	556556-9323	Borås	40 000	100		
KB Trangatan 22	969632-8153	Göteborg		100		
KB Söderforsgatan 9-11	969632-8146	Göteborg		100		
Willhem Borås AB	556210-1427	Borås	10 000	100		
KB Söderdalsgatan 20	916566-6463	Göteborg		100		
KB Söderdalsgatan 23	916566-7446	Göteborg		100		
KB Hantverksgatan 10	916567-0978	Göteborg		100		
KB Kummelgatan 8	916567-0986	Göteborg		100		
KB Majorsgatan 18	916566-7412	Göteborg		100		
KB Majorsgatan 20	916567-5316	Göteborg		100		
KB Råstenen 3	916566-7438	Göteborg		100		
KB Sälen 5	916892-6690	Göteborg		100		
KB Porsen 5	916892-6682	Göteborg		100		
KB Engelbrektsgatan 65	916567-8450	Göteborg		100		
FB Vesslan 4 HB	916892-8365	Borås		100		

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2020-12-31	2019-12-31
Willhem Borås HB	916566-6182	Göteborg		100		
FB Borås Ripan 10 AB	556712-3111	Borås	1 000	100		
Willhem Jönköping 2 AB	556568-2803	Stockholm	1 000	100		
Willhem Jönköping AB	556264-4608	Stockholm	10 000	100		
Willhem Jönköping 3 AB	556589-1917	Stockholm	250	100		
Nya Ejendomsselskabet Malmö AB	556702-7486	Stockholm	1 000	100	0	0
Willhem Karlstad 2 AB	556645-9839	Stockholm	1 000	100	63	63
Willhem Karlstad 3 AB	556061-9420	Karlstad	10 000	100		
Danaborg AB	556275-6501	Karlstad	13 200	100		
KB Älvbrinken	969644-8944	Karlstad		100		
KB Älvtomten	969645-0668	Karlstad		100		
Fastighets AB Lodjuret	556256-0903	Karlstad	1 000	100		
Heimdahl 4 KB	916573-0442	Karlstad		100		
KB Thornytt	969628-2772	Karlstad		100		
KB Pilen 3	969628-1071	Karlstad		100		
KB Hugin 2	969628-0727	Karlstad		100		
KB Pollux 1	969636-5262	Karlstad		100		
Willhem Jönköping 4 AB	556645-9821	Stockholm	1 000	100	3	3
Willhem Taffeln 6 AB	556509-6525	Jönköping	45 000	100		
Willhem Vyn I AB	556284-2244	Jönköping	1 000	100		
Willhem Taffeln 7 AB	556193-3812	Malmö	1 000	100		
KB Dvärgen 16	969646-6821	Jönköping		100		
Willhem Halmstad AB	556559-3588	Göteborg	158 000	100	60	60
KB Gladan 13	916835-3721	Göteborg		100		
Willhem Herden AB	556887-2617	Göteborg	500	100		
Willhem Enslövsvägen AB	556765-7589	Stockholm	1 000	100		
Willhem Råven AB	556833-9708	Stockholm	500	100	178	178
Willhem Strandgatan AB	556675-1573	Stockholm	6 000	100	32	32
Riksten Studentbostäder AB	556874-6852	Göteborg	1 000	100	38	38
Willhem Kallhäll AB	556887-9356	Solna	50 000	100	268	267
Willhem Holding Druvkullen AB	556876-2321	Stockholm	1 000	100	481	481
Willhem Duvkullen AB	556876-2339	Stockholm	1 000	100		
Willhem Västerås AB	556673-3647	Danderyd	1 000	100	268	268
Willhem Mården AB	556705-7475	Stockholm	1 000	100		
Willhem Metallen AB	556683-3512	Stockholm	1 000	100		
Willhem Kola AB	556704-6031	Stockholm	1 000	100	134	134
Willhem Sola AB	556704-6049	Stockholm	1 000	100	133	133
HB Stetoskopet	916913-0326	Danderyd		100		
HB Herrhagsgatan	969667-3004	Danderyd		100		
HB Karmgatan	969667-3012	Danderyd		100		
Willhem Fruhagen AB	556903-0561	Stockholm	1 000	100	357	357
Willhem Herrhagen AB	556903-0595	Stockholm	1 000	100		
Willhem Hjässan AB	556453-1688	Göteborg	1 000	100	1	1
Willhem Nyckeln 4 AB	556831-0030	Göteborg	1 000	100	20	20
Willhem Vimmerbyvägen AB	556776-4690	Stockholm	1 000	100	3	3
Willhem Gråshagen AB	556565-2947	Stockholm	1 000	100	7	7
Willhem Hisingstorp AB	556776-4708	Stockholm	1 000	100	15	15
Willhem Lambohov AB	556869-5836	Stockholm	500	100	23	23
Willhem Hörnan 2 AB	556919-3658	Stockholm	1 000	100	55	54
Willhem Hjälmén AB	556828-8517	Stockholm	500	100	30	27

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2020-12-31	2019-12-31
Willhem Hjärten AB	556828-8525	Stockholm	500	100	46	40
Willhem Nyhem AB	556828-8657	Stockholm	500	100	38	36
Willhem Försäljning Holding AB	559007-5403	Göteborg	500	100	0	0
Willhem Fastigheter II AB	556710-5936	Stockholm	1 000	100	10	10
Willhem Bergsjön Holding AB	559003-7296	Göteborg	500	100		
Willhem Bergsjön 10:2 KB	916851-8398	Göteborg		100		
Willhem Bergsjön 10:3 AB	556640-5832	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 10:4 KB	969633-7055	Göteborg		100		
Willhem Bergsjön 10:5 KB	916851-8406	Göteborg		100		
Willhem Bergsjön 11:1 AB	556657-6475	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 12:2 AB	556719-8717	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 12:3 AB	556658-8843	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 12:4 AB	559008-9537	Göteborg	500	100		
Willhem Bergsjön 12:5 AB	556540-1477	Göteborg	1 000	100		
Willhem Helsingborg Holding AB	559012-2353	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Sanden AB	556941-6703	Göteborg	500	100		
Willhem Guldvingen AB	556941-6638	Göteborg	500	100		
Willhem Högaborg AB	559012-2379	Göteborg	500	100		
Willhem Malmån 1 AB	556807-6094	Göteborg	500	100		
Willhem Maneten AB	556658-4370	Göteborg	1 000	100		
Willhem Påarp AB	556467-3878	Göteborg	10 000	100		
Willhem Sturehill AB	556764-0239	Göteborg	1 000	100		
Willhem Åstorp AB	556813-8431	Göteborg	1 000	100		
Willhem Vildvinet AB	556901-6966	Göteborg	500	100		
Willhem Oskar II 22 KB	916775-5967	Göteborg		100		
Willhem Pålskatan KB	916775-5702	Göteborg		100		
Willhem Fastigheter Helsingborg AB	559051-1829	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Pyran AB	559051-6729	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Adolfsberg AB	559051-6794	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Getingen AB	556610-3080	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Södra AB	556708-5963	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Älvan 7 AB	556661-5760	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Eneborgsvägen AB	556705-7483	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Södergatan 59 AB	556708-5955	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Myggan 9 AB	556865-0146	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Hattmakaren 4 AB	556941-8188	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Gräshoppan 5 AB	556877-8376	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Hattmakaren 5 AB	556941-8170	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Granholmen AB	556621-4390	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Skinnfaxe AB	556661-6339	Göteborg	1 000	100		
Willhem Flugan 5 AB	559051-6695	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Bjäregatan 11 AB	559051-6703	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Skaragatan AB	556957-7488	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Myggan AB	559051-6711	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Snäckan AB	559051-6802	Göteborg	1 000	100		
Willhem Sipporna AB	556509-6400	Göteborg	100	100		
Willhem Skäran AB	556899-9576	Göteborg	500	100		
Willhem Mässhaken 2 AB	556975-5548	Göteborg	500	100		
Willhem Maneten 2 AB	556661-5372	Göteborg	1 000	100		
Willhem Ostronet AB	559108-1962	Göteborg	500	100		

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2020-12-31	2019-12-31
Willhem Brage Holding AB	559015-0610	Göteborg	500	100		
Willhem Brage 1 AB	556805-1428	Göteborg	50 000	100		
Willhem Myntet 1 AB	559015-0768	Göteborg	500	100		
Willhem Viksjö AB	559028-8089	Göteborg	500	100		
Willhem Gräshoppan AB	559048-4597	Göteborg	500	100		
Willhem Elitroddaren 4 AB	559051-9301	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Väst AB	556779-4408	Göteborg	1 500 000	100		
Willhem Freja Holding AB	556867-5044	Göteborg	1 000	100		
Willhem Freja Holding II AB	556867-5036	Göteborg	1 000	100		
Willhem Freja 17 AB	556867-5028	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding AB	556867-5051	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding II AB	556867-5465	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad AB	556663-7517	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding III AB	556867-5069	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding IV AB	556867-5002	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad II AB	556722-8381	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad III AB	556711-3062	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastighet Sjustjärnorna AB	556719-8881	Göteborg	1 000	100		
Willhem Halleberg Holding AB	556954-6988	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Halleberg AB	556954-6897	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding V AB	556954-6905	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad IV AB	556957-8742	Göteborg	1 000	100		
Willhem Annedal Holding AB	556915-5046	Göteborg	1 000	100		
Willhem Annedal Holding II AB	556915-5087	Göteborg	1 000	100		
Willhem Annedal 717:9 AB	556915-5095	Göteborg	1 000	100		
Willhem Partille Holding AB	556867-5077	Göteborg	1 000	100		
Willhem Partille Holding II AB	556711-5414	Göteborg	1 000	100		
Willhem Partille AB	556711-5422	Göteborg	1 000	100		
Willhem Lysekil Holding AB	556954-6962	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bostäder i Hyllie AB	556978-0405	Göteborg	50 000	100		
Willhem Halmstad II Holding AB	559051-1126	Göteborg	1 000	100		
Willhem Domherren AB	556709-4007	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Halmstad AB	556704-0950	Göteborg	1 000	100		
Willhem Giganten 6 AB	556954-1351	Göteborg	1 000	100		
Willhem Giganten 7 AB	556957-8718	Göteborg	1 000	100		
Willhem Hästmöllan 19 AB	556957-8775	Göteborg	1 000	100		
Willhem Krigaren 3 AB	556957-8759	Göteborg	1 000	100		
Willhem Frögatan 4 AB	556957-8692	Göteborg	1 000	100		
Willhem Krusbäret 1 AB	556957-8684	Göteborg	1 000	100		
Willhem Lövsmygen 8 AB	556957-8700	Göteborg	1 000	100		
Willhem Biet 5 AB	556709-4072	Göteborg	1 000	100		
Willhem Eskilstuna Holding AB	559051-1084	Göteborg	1 000	100		
Willhem Navigatören 5 AB	559051-1076	Göteborg	1 000	100		
Willhem Vårblomman 4 AB	559051-1068	Göteborg	1 000	100		
Willhem Nyfors Holding AB	556709-6325	Göteborg	1 000	100		
Willhem Nyfors 1:30 AB	556709-6333	Göteborg	1 000	100		
Willhem Flundran 1 AB	556705-7715	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten Holding AB	556704-6056	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten Holding II AB	556705-7954	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten Holding III AB	556704-6064	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten 9 HB	916931-8582	Göteborg		100		

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2020-12-31	2019-12-31
Willhem Rudsberget 1 AB	559051-9293	Göteborg	500	100		
Willhem Tröskverket 3 AB	556953-9025	Göteborg	50 000	100		
Willhem Fastigheter Hyllie AB	559065-7572	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheten Göteborg Blidvädersgatan AB	559100-1341	Göteborg	500	100		
Willhem Göteborg Tolered 29:14 AB	559100-1374	Göteborg	500	100		
Willhem Göteborg Tolered 147:3 AB	559100-1366	Göteborg	500	100		
Willhem Kungsängen AB	559240-0468	Göteborg	250	100		
Willhem Eskilsverket AB	559175-0608	Göteborg	50 000	100		
Willhem Stockholm Holding AB	559170-2559	Göteborg	500	100	1	0
Willhem Stockholm Parkering AB	559170-2542	Göteborg	500	100		
Willhem Mikroskopet AB	559034-8701	Göteborg	500	100		
Willhem Täby Turf AB	559129-1702	Göteborg	50 000	100		
Willhem Ribby 1 AB	556919-5000	Göteborg	500	100		
Willhem Ribby 3 AB	556989-3612	Göteborg	500	100		
Willhem Stockholm Holding 2 AB	559254-3663	Göteborg	500	100		
FastiBorå Vit 3 AB	556712-3129	Borås	1 000	100	3	3
Borfast Vit 1 AB	556713-5107	Borås	1 000	100	4	4
Willhem Malmö Holding AB	559181-9916	Göteborg	500	100	0	0
Willhem Maria 6 AB	559181-9841	Göteborg	500	100		
Willhem Diana 24 AB	559181-9858	Göteborg	500	100		
Willhem Västergatan AB	559181-9866	Göteborg	500	100		
Willhem Väveriet 19 AB	559181-9874	Göteborg	500	100		
Willhem Väveriet 20 AB	559181-9817	Göteborg	500	100		
Willhem Väveriet 21 AB	559181-9809	Göteborg	500	100		
Willhem Albo 8 AB	559181-9833	Göteborg	500	100		
Willhem Albo 9 AB	559181-9825	Göteborg	500	100		
Willhem Askim 10 AB	559181-9775	Göteborg	500	100		
Willhem Järrestad 2 AB	559181-9767	Göteborg	500	100		
Willhem Järrestad 3 AB	559183-6480	Göteborg	500	100		
Willhem Järrestad 4 AB	559183-6464	Göteborg	500	100		
Willhem Sävedal 1 AB	559183-6472	Göteborg	500	100		
Willhem Åsbo 3 AB	559183-6449	Göteborg	500	100		
Willhem Närke 3 & 4 AB	556544-5300	Göteborg	1 000	100		
Willhem Malmö Haga förvaltning AB	559154-4787	Göteborg	1 000	100		
Willhem Malmö Parkering AB	556747-5354	Göteborg	100	100		
Willhem Malmö Bostad AB	556701-1357	Göteborg	200	100		
Willhem Haga AB	559268-0671	Göteborg	500	100		
Willhem EH Bostads AB	556788-8283	Göteborg	100	100		
Willhem Fregattgatan AB	559275-6174	Göteborg	250	100		
Willhem Västerfallet 13 AB	559275-6141	Göteborg	250	100		
Willhem Biet 31 AB	559275-6125	Göteborg	250	100		
Willhem Mariedal 1 AB	559275-6117	Göteborg	250	100		
Willhem Rörtornet 1 AB	559275-6166	Göteborg	250	100		
Summa					4 642	4 628

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

NOT 11 • AKTIEKAPITAL

	2020-12-31	2019-12-31
Antal aktier ingående	770 381 717	770 381 717
Årets förändring	–	–
Summa	770 381 717	770 381 717

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

NOT 12 • DISPOSITION AV RESULTAT, KRONOR

	2020-12-31	2019-12-31
Till årsstämman förfogande står följande medel:		
Överkursfond	3 083 618 282	3 083 618 282
Balanserade vinstmedel	–634 103 845	–334 386 882
Årets resultat	–19 875 534	–299 716 963
Summa	2 429 638 903	2 449 514 437
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägarna utdelas 0,65 kr per aktie	500 748 116	–
I ny räkning överförs	1 928 890 787	2 449 514 437
Summa	2 429 638 903	2 449 514 437

NOT 13 • RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga lån		
Banklån	–	–
Obligationslån, SEK	10 063	7 721
Gröna obligationslån, SEK	2 100	2 100
Obligationslån, NOK	1 677	1 860
Summa	13 840	11 681
Kortfristiga lån		
Banklån	87	84
Företagscertifikat	4 785	4 675
Obligationslån, SEK	3 288	3 229
Summa	8 160	7 988
Förfallostruktur lån		
Inom 1 år	8 161	7 995
1–2 år	4 650	5 100
2–3 år	3 700	1 700
3–4 år	1 150	2 100
4–5 år	1 850	350
>5 år	2 507	2 440
Summa	22 018	19 685

Räntebärande skulder uppgick i balansräkningen till 22 000 Mkr (19 669), skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnad motsvarande 18 Mkr (16).

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

NOT 14 • DERIVATINSTRUMENT

	Skulder	
	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga derivatinstrument		
Räntederivat	-821	-578
Valutaderivat	-148	-31
Elderivat	0	0
Bokfört värde	-969	-609
Kortfristiga derivatinstrument		
Räntederivat	-	-
Valutaderivat	-	-
Elderivat	0	-
Bokfört värde	0	0
Summa	-969	-609

Utestående ränte- och valutaderivat	2020-12-31		
	Nominellt belopp	Genomsnitt- lig ränta, %	Marknads- värde
Inom 1 år	-	-	-
1-2 år	600	0,5	-7
2-3 år	1 250	0,6	-20
3-4 år	1 000	0,7	-24
4-5 år	1 200	1,0	-51
5-6 år	3 550	1,0	-168
>6 år	9 338	1,1	-699
Summa	16 938	1,0	-969

Utestående ränte- och valutaderivat	2019-12-31		
	Nominellt belopp	Genomsnitt- lig ränta, %	Marknads- värde
Inom 1 år	-	-	-
1-2 år	-	-	-
2-3 år	600	0,5	-5
3-4 år	1 250	0,6	-14
4-5 år	1 000	0,7	-18
5-6 år	1 200	1,0	-39
>6 år	11 735	1,2	-533
Summa	15 785	1,0	-609

Övriga derivatinstrument består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på 0 Mkr (0). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till -969 Mkr (-609). Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till -361 Mkr (-349) varav elderivat -0,2 Mkr (-0,01).

NOT 15 • UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Personalkostnader	4	3
Räntekostnader	60	52
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1
Summa	72	56

NOT 16 • KASSAFLÖDE

	2020	2019
Icke kassaflödespåverkande:		
Upplupna kostnader	5	0
Avskrivningar	2	2
Fakturering dotterbolag	-57	-55
Summa	-50	-53

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

NOT 17 • AVSTÄMNING FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2019-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödes- påverkande valuta- kursförändring	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	11 681	2 342	-183	13 840
Kortfristiga räntebärande skulder	7 988	172	-	8 160
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	19 669	2 514	-183	22 000

	2018-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödes- påverkande valuta- kursförändring	2019-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	12 679	-1 058	60	11 681
Kortfristiga räntebärande skulder	5 846	2 142	-	7 988
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	18 525	1 084	60	19 669

NOT 18 • STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	100	100
Garantibelopp	1	1
Summa	101	101

Willhem har utnyttjade kreditfaciliteter på 5 600 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 5 634 Mkr. Dessa redovisas när lånelöftet nyttjas.

Willhem har borgensförbindelser för räntebärande skulder i dotterbolagen utöver de fastighetsinteckningar som dotterbolagen pantsatt, borgensbeloppet uppgår till 5 060 Mkr (3 657). Willhem har även ett borgensåtagande för ett dotterbolag med en utnyttjat kreditfacilitet på 1 200 Mkr (-), borgensbeloppet redovisas som ansvarsförbindelse när lånet nyttjas.

NOT 19 • VIKTIGA HÄNDELSE EFTER
RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Willhem beslutade i februari 2021 att höja rambeloppet för bolagets MTN-program från 18 000 Mkr till 21 000 Mkr.

Willhem emitterade i mars 2021 en obligation om 1 000 Mkr, löptiden är tre år.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning

och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande bild av verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget samt övriga koncernföretag står inför.

Stockholm den 22 april 2021

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Lena Larsson Daag
Ledamot

Daniel Gorosch
Ledamot

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Willhem AB (publ) för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–3, 8–13, 15–18, 20–23, 26–28, 30–32, 34–36, 42, 45–50 samt 54–97 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

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

Väsentlighet

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

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisat värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 46 347 Mkr per 31 december 2020 utgörande cirka 92% av koncernens totala tillgångar. Orealiserad värdeförändring uppgick till 2 639 Mkr och realiserad värdeförändring uppgick till 38 Mkr för räkenskapsåret 2020. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade notupplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 11. Koncernen värderar respektive fastighet internt varje kvartal med undantag av sista kvartalet då extern värdering sker. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Bolaget har en etablerad process för värderingen vilken avrapporteras till styrelsen. Värderingen är baserad på en rad antaganden, såsom bedömning av framtida driftnetto och avkastningskrav. Till följd av de osäkerheter som antagandena innefattar samt de betydande effekter som förändringar i antagandena kan få på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna, bedömer vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter

Koncernen har under året förvärvat fastigheter för 2 405 Mkr samt avyttrat fastigheter redovisade till 169 Mkr. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper samt detaljerade notupplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 11.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4–7, 14, 19, 24–25, 29, 31, 37–41, 43–44, 51–53 samt 106–128. 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.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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

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

Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 1 126 Mkr och nyproduktion till 271 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.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Skånegatan 1, 405 32 Göteborg, utsågs till Willhem AB (publ) revisor av bolagsstämman den 22 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2017.

Göteborg den 22 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Revisors rapport över översiktlig granskning av Willhem ABs (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och företagsledningen i Willhem AB (publ) att översiktligt granska företagets hållbarhetsredovisning för år 2020. Hållbarhetsredovisningen utgör också Willhem ABs (publ) lagstadgade hållbarhetsrapport för år 2020. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 120 i detta dokument, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive Årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 120 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

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 hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*.

En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision 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 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 22 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Erik Sellergren
Specialistmedlem i FAR

Nyckeltal och definitioner

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

beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag utan ska ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Avstämning av alternativa nyckeltal framgår på sidorna 104-105.

Fastighetsrelaterade	2020	2019	2018	2017	2016
Area total, kvm	1 857 831	1 803 353	1 826 922	1 841 621	1 640 008
Antal fastigheter	530	508	500	503	454
Antal bostäder	26 625	25 783	25 992	26 002	22 871
Marknadsvärde, Mkr	46 347	40 075	36 265	33 397	25 898
Marknadsvärde, kr/kvm	24 946	22 222	19 850	18 135	15 791
Hysesvärde, Mkr	2 480	2 318	2 228	2 168	1 861
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,9	98,8	98,7	98,9
Överskottsgrad, %	62,6	60,6	59,1	58,6	56,9
Direktavkastning, %	3,4	3,7	3,7	3,8	3,6
Värdeförändring, %	6,1	7,0	5,9	5,9	6,4
Totalavkastning, %	9,5	10,6	9,6	9,6	10,0
Finansrelaterade	2020	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,5	1,5	1,9	1,6
Belåningsgrad, %	51,7	53,2	56,6	59,0	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	2,9	3,3	3,4
Soliditet, %	35,8	35,7	34,7	32,3	32,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,6	1,8	1,6
Avkastning eget kapital, %	16,7	17,5	18,8	21,1	20,6
Övriga	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantal anställda	289	283	264	241	187
Antal anställda	278	268	254	244	199

Antal anställda*

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

Area, kvm*

Total uthyrbasbar 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, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %*

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

Ekonomisk uthyrningsgrad lokal, %*

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

Ekonomisk uthyrningsgrad parkering, %*

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

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %*

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Genomsnittlig ränta, %

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

Hyresvärde, Mkr*

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Jämförbart fastighetsbestånd

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr*

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Räntetäckningsgrad, ggr

Periodens rörelseresultat exklusive värdeförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Totalavkastning, %

Direktavkastning i procent plus värdeförändring i procent.

Värdeförändring fastigheter, %

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

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

Avstämning alternativa nyckeltal

	2020	2019
Avkastning eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	2 774	2 478
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	16 592	14 167
Avkastning eget kapital, %	16,7	17,5
Belåningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	27 058	23 326
Likvida medel, Mkr	-3 113	-2 010
Summa räntebärande finansiella skulder netto	23 945	21 316
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	23 945	21 316
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	46 347	40 075
Belåningsgrad, %	51,7	53,2
Direktavkastning		
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	46 347	40 075
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-2 639	-2 619
Summa fastigheternas marknadsvärde exkl värdeförändring	43 708	37 456
Driftnetto, Mkr	1 487	1 368
Fastigheternas marknadsvärde exkl värdeförändring, Mkr	43 708	37 456
Direktavkastning, %	3,4	3,7
Räntetäckningsgrad		
Rörelseresultat, Mkr	4 082	3 912
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-2 677	-2 620
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	1 405	1 292
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 405	1 292
Finansnetto exkl valutakursförändring, Mkr	442	400
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	27 058	23 326
Likvida medel, Mkr	-3 113	-2 010
Summa räntebärande skulder exkl likvida medel	23 945	21 316
Räntebärande skulder exkl likvida medel, Mkr	23 945	21 316
Eget kapital, Mkr	17 979	15 205
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4

	2020	2019
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	17 979	15 205
Balansomslutning, Mkr	50 246	42 637
Soliditet, %	35,8	35,7
Totalavkastning		
Direktavkastning, %	3,4	3,7
Värdetförändring, %	6,1	7,0
Totalavkastning, %	9,5	10,6
Värdetförändring		
Fastigheternas ingående marknadsvärde, Mkr	40 075	36 265
Förvärv Mkr	2 405	821
Investeringar, Mkr	1 397	1 237
Försäljningar, Mkr	-169	-867
Summa fastigheternas marknadsvärde före värdetförändring	43 708	37 456
Årets värdetförändring, Mkr	2 677	2 620
Summa fastigheternas marknadsvärde före värdetförändring, Mkr	43 708	37 456
Värdetförändring, %	6,1%	7,0
Överskottsgrad		
Driftnetto, Mkr	1 487	1 368
Hysesintäkter, Mkr	2 374	2 256
Överskottsgrad, %	62,6	60,6

Fastighetsförteckning

BORÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Asplyckan 5	Borås	Sparregatan 11-13	1996	17	1 268	1 181		87	
Barkskeppet 4	Borås	Utgårdsgatan 7	1947	9	493	476			17
Beckasinen 14	Borås	Tegnergatan 1, 3, 5	1969	42	2 771	2 746			25
Bergmyntan 32	Borås	Söderdalsgatan 20	1939	8	489	489			
Bergmyntan 33	Borås	Söderdalsgatan 23	1938	8	554	496			58
Bifrost 2	Borås	Järnvägsgatan 18	1929	6	469	469			
Bofinken 5	Borås	Runebergsgatan 10	1930	6	375	354			21
Bohjorten 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	5 204	5 092			112
Budkaveln 3	Borås	Söderforsgatan 9-11	1949	25	1 433	1 433			
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	89	7 118	6 046	100	413	559
Djäknen 8	Borås	Döbelnsgatan 68-72	1938	24	1 496	1 486			10
Enhörningen 10 & 11	Borås	Karlbergsgatan 12-16, Vintergatan 13-17	1954	37	2 708	2 708			
Falken 7	Borås	Skolgatan 39	1969	11	594	594			
Falken 9	Borås	Torstenssonsgatan 33-35	1969	29	1 871	1 776			95
Fjolner 23	Borås	Skolgatan 17,19	1990	70	5 535	5 104		309	122
Fjällbruden 7	Borås	Tiljans Backe 9	1939	8	434	434			
Fjällbruden 11	Borås	Bergsätergatan 28	1939	12	610	600			10
Fjällbruden 12	Borås	Bergsättersgatan 30	1938	12	564	564			
Fjällbruden 13	Borås	Bergsätergatan 34	1946	6	352	352			
Fjällbruden 15	Borås	Bergsätergatan 38	1945	8	349	349			
Fjällbruden 18	Borås	Klippgatan 18	1947	7	393	393			
Fjällskivlingen 1	Borås	Blombäckagatan 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
Gräshoppan 13	Borås	Hantverkaregatan 1, Bergslenagatan 42	2018	28	1 561	1 561			
Gullkragen 2	Borås	Kellgrensgatan 30	1953	41	2 973	2 872	90		11
Gullkragen 3	Borås	Kellgrensgatan 28	1953	36	2 766	2 719			47
Gullkragen 4	Borås	Kellgrensgatan 26	1952	32	2 654	2 633			21
Gullkragen 5	Borås	Kellgrensgatan 24	1952	36	2 674	2 674			
Gullkragen 6	Borås	Kellgrensgatan 22	1951	28	2 689	2 685			4
Gullkragen 7	Borås	Kellgrensgatan 18	1951	27	2 826	2 570	75	85	96
Gökblomstret 1	Borås	Bergsbogatan 16	1938	5	261	261			
Gökblomstret 2	Borås	Bergsbogatan 18	1939	5	288	263	25		
Gökblomstret 3	Borås	Bergsbogatan 20	1936	6	359	324	35		
Gökblomstret 9	Borås	Bergsbogatan 28	1935	6	310	310			
Gökblomstret 13	Borås	Glacialgatan 23	1936	6	395	366	29		
Göken 2	Borås	Tegnersgatan 9-11	1973	28	1 847	1 496			351
Göken 3	Borås	Alströmergatan 12-14	1990	20	1 670	1 670			
Halleberg 13	Borås	Lars Kaggsgatan 19-173	1969	892	61 448	60 106	690	210	442
Hermelinen 1	Borås	Brahegatan 10	1938	6	437	429			8

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BORÅS				Antal	Area,	Area,	Area,	Area,	Area,
Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	lägenheter	Total	Bostäder	Kontor	Butik	Övrigt
Hermelinen 4	Borås	Sverkergatan 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	2 239	1 597		347	295
Hultahörn 1	Borås	Högagårdsgatan 27–29	1968	12	895	870			25
Höken 1	Borås	Höken 1	1949	20	1 085	1 085			
Höken 2	Borås	Skolgatan 40	1960	11	941	728		153	60
Isbjörnen 7	Borås	Vegagatan 7	1947	6	523	338			185
Järven 10	Borås	Fleminggatan 8	1929	6	670	582	88		
Kamelen 1	Borås	Vegagatan 10	1937	12	742	742			
Kaninen 4	Borås	Engelbrektsgatan 65	1937	7	418	418			
Kanoten 1	Borås	Utgårdsgatan 40	1952	4	229	229			
Kanoten 3	Borås	Utgårdsgatan 44	1947	5	377	377			
Kanoten 4	Borås	Skrymegatan 23	1953	5	361	358			3
Kantarellen 1	Borås	Sjöbogatan 32–34	1953	14	835	714		121	
Kantarellen 2	Borås	Tomtegatan 11	1947	9	624	573		51	
Kantarellen 14	Borås	Tomtegatan 5	1946	12	672	672			
Kantarellen 15	Borås	Tomtegatan 1	1946	12	680	672			8
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	776	644			132
Kattfoten 2	Borås	Bergsättersgatan 31	1946	15	926	824	56		46
Kattfoten 3	Borås	Bergsättersgatan 29	1946	14	826	826			
Ketchen 1	Borås	Tursagatan 28	1947	5	395	363			32
Ketchen 2	Borås	Tursagatan 30	1947	4	324	300			24
Ketchen 3	Borås	Tursagatan 32	1949	4	391	296	50		45
Klerken 2	Borås	Engelbrektsgatan 95–97	1954	21	1 212	1 212			
Klerken 5	Borås	Döbelngatan 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	Döbelngatan 20–22	1929	12	930	898	32		
Lärkan 14	Borås	Tredje Villagatan 15, Åsbogatan 33–35	1923	37	4 080	3 225	789	66	
Marsken 6	Borås	Kråkekärrsgatan 1	1939	5	346	322			24
Maskrosen 12	Borås	Gråbergsgatan 3 B–C	1954	14	997	907	90		
Morfeus 2 och 5	Borås	Stora Brogatan 4, Lilla Brogatan 3 A–B	2003	2	438	130		308	
Morfeus 7	Borås	Stora Brogatan 2	1941	0	800	0	800		
Musköten 8	Borås	Gustav Adolfsgatan 56	1939	14	757	757			
Nagelskivlingen 2	Borås	Norra Sjöbogatan 68–70	1971	16	1 148	1 096		52	
Nunnan 5	Borås	Torgilsgatan 12	1955	30	1 766	1 766			
Orren 9	Borås	Gustav Adolfsgatan 12, Salängsgatan 5	1953	21	1 486	1 352	134		
Pomona 7	Borås	Allégatan 44, Lilla Brogatan 30	1940	14	1 671	784		447	440
Porsen 3	Borås	Regementsgatan 16	1938	10	648	576			72
Porsen 4	Borås	Majorsgatan 14	1947	9	507	507			

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BORÅS				Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår						
Porsen 5	Borås	Majorsgatan 16	1946	7	554	554			
Porsen 6	Borås	Majorsgatan 18	1944	11	682	682			
Porsen 7	Borås	Majorsgatan 20	1954	11	703	703			
Porsen 8	Borås	Kaptensgatan 5	1947	9	552	507		45	
Porsen 9	Borås	Kaptensgatan 7	1944	9	507	507			
Porsen 11	Borås	Kaptensgatan 11, 13	1945	35	2 367	2 280	24		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	501	483			18
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 Adolfsgratan 86	1939	11	620	620			
Rådjuret 8	Borås	Gustav Adolfsgratan 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	Tokarpsgratan 4	1940	6	372	372			
Sjustjärnorna 9	Borås	Karlbergsgatan 15	1953	11	743	743			
Skonaren 4	Borås	Hedvigsborgsgatan 8	1987	9	602	602			
Sköldskivlingen 6	Borås	Norra Sjöbogatan 30–40	1970	51	3 122	3 117			5
Slöjksivlingen 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	6 460	3 952	233	797	1 478
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	9	899	879			20
Stigbygeln 8	Borås	Bygatan 25–29 A–C	1953	55	3 141	2 973	137		31
Stjärtmesen 8	Borås	Stigaregränd 3	1938	9	566	536			30
Strutsen 5	Borås	Nedre Tjädersgatan 3	1929	5	303	303			
Stången 10–65	Borås	Nittagatan 13–29, 14–30, Härnagatan 1–15, 2–12, Varnumsgatan 9–27, 2–24	1994	56	5 901	5 884			17
Svärmaren 1	Borås	Alidebergsgatan 18 A–C	1961	31	1 804	1 804			
Sälen 5	Borås	Odengatan 6	1953	14	878	860			18
Tallen 1	Borås	Majorsgatan 2	1992	42	3 538	3 538			
Tallen 2	Borås	Majorsgatan 4	1939	14	870	870			
Tallstekeln 8	Borås	Skogshyddegatan 14–16	1937	19	1 100	1 083			17
Trappen 8	Borås	Sparregatan 15	1969	35	885	885			
Trollsländan 3	Borås	Alidebergsgatan 23–27	1939	20	1 241	1 241			
Trollsländan 4	Borås	Alidebergsgatan 17–21	1962	32	1 882	1 848			34
Trud 7	Borås	Lilla Brogatan 39	1929	6	585	494		91	
Tuvskivlingen 4	Borås	Tomteplatsen 4	1968	12	738	738			
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			
Zebnan 5	Borås	Engelbrettsgratan 13	1930	10	617	617			
Summa Borås				3 412	236 984	220 047	4 527	4 627	7 783

FASTIGHETSFÖRTECKNING

ESKILSTUNA				Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår						
Flundran 1	Eskilstuna	Nyforsgatan 6–10, Järntorgsgatan 2–4, Östra Åsgatan 5–11, Drakensköldsgatan 1	1976	177	10 833	10 195			638
Navigatören 5	Eskilstuna	Fristadsgatan 6 A–D	1965	80	5 538	5 472			66
Nyfors 1:30	Eskilstuna	Sommarrogatan 1–4, Nyforsgatan 34–42, Källgatan 1–3, Åsgatan 21–25, Västra Åsgatan 13–19	1929	285	18 764	17 393	100		1 272
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				606	42 612	37 831	241	828	3 713

GÖTEBORG				Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår						
Annedal 7:11	Göteborg	Albotorgen 5	1974	0	1 024	0			1 024
Bergsjön 10:2	Göteborg	Meteorogatan 2–6	1967	54	4 209	4 162			47
Bergsjön 10:3	Göteborg	Meteorogatan 8–18	1967	108	8 424	8 215			209
Bergsjön 10:4	Göteborg	Meteorogatan 20–34	1967	54	3 950	3 855			95
Bergsjön 10:5	Göteborg	Meteorogatan 36–50	1967	48	3 760	3 498			262
Bergsjön 11:1	Göteborg	Komettorget 1	1967	0	915	0			915
Bergsjön 12:2	Göteborg	Nebulosagatan 8–18	1967	108	8 437	8 174			263
Bergsjön 12:3	Göteborg	Kometgatan 3–17	1967	48	4 073	3 499	559		15
Bergsjön 12:4	Göteborg	Kometgatan 19–33	1967	48	4 129	3 498	45		586
Bergsjön 12:5	Göteborg	Nebulosagatan 2–6	1967	54	4 145	4 117			28
Biskopsgården 20:2	Göteborg	Höstvädersgatan 59–71	1959	260	20 781	20 566		45	170
Biskopsgården 21:7	Göteborg	Sommarvädersgatan 2–14	1958	202	15 849	15 607			242
Biskopsgården 21:13	Göteborg	Sommarvädersgatan 18–72	1959	201	15 544	15 110			434
Biskopsgården 24:4	Göteborg	Blidvädersgatan 2–56	1956	446	22 308	21 868	167	52	221
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	16 411	15 250	216		945
Biskopsgården 37:4	Göteborg	Köldgatan 1–28, Väderlekstorget 1–13, Värmegatan 1–24	1957	476	31 463	30 264	158	180	861
Biskopsgården 38:2	Göteborg	Blåsvädersgatan 14–20	1958	144	10 379	10 224	32		123
Biskopsgården 39:2	Göteborg	Blåsvädersgatan 22–24	1957	72	5 186	5 112			74
Hjällsnäs 8:29	Lerum	Lundbyvägen 30–48	1970	120	8 640	8 640			
Partille 105:7 & 125:1	Partille	Oluff Nilssons Väg 7, 4–20, Nedre Furuskogsvägen 2–6	1961, 1962, 1963	800	46 579	46 278	66		235
Partille 105:9	Partille	Oluff Nilssons Väg 3	1962	41	2 696	2 106			590
Tolered 29:14	Göteborg	Gamla Björlandavägen 111–119	1950	52	3 688	3 656			32
Tolered 147:3	Göteborg	Arvid Lindmansgatan 15 A–B, Bjurslättstorg 1–6, Slättadammsgatan 2, Karl Staaffsgatan 12	1950	45	4 976	2 403	20	586	1 967
Summa Göteborg				3 671	252 572	240 455	1 263	863	9 991

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HALMSTAD				Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår						
Biet 5	Halmstad	Stenvinkelsgatan 2 A–B, Hvitfeldtsgränd 20–26, Nordbanegatan 29–31, Backhausgatan 13–15	1967	203	16 041	12 450			3 591
Domherren 6	Halmstad	Domherregatan 4	1929	3	198	198			
Domherren 7	Halmstad	Domherregatan 6	1929	3	198	198			
Fasanen 28	Halmstad	Snöstorpsvägen 23–27, Sperlingsgatan 22	1952	37	2 815	2 815			
Flundran 8	Halmstad	Kaptensgatan 11	1938	36	3 238	3 058			180
Fotbollen 16	Halmstad	Bolmensgatan 5	2000	254	7 216	7 216			
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	34	1 262	1 262			
Gnistan 13	Halmstad	Nyhemsgatan 9–13	1979	35	2 755	2 755			
Gripen 7–11	Halmstad	Odalvägen 1–9	1950	118	6 339	6 102			237
Gropen 2	Halmstad	Stålgatan 12–14	1976	63	4 987	4 987			
Grottan 16	Halmstad	Långgatan 15, Smedjegatan 13–17	1976	39	3 331	3 124			207
Gullriset 8	Halmstad	Skördevägen 1–5, Östra Lyckan 6–12	1951	102	6 654	6 561		84	9
Gästgivaren 3	Halmstad	Nyhemsgatan 17–19	1981	32	2 392	2 392			
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	29 734	28 883	34		817
Hjässan 3	Halmstad	Grönevängs 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	7 850	7 810			40
Jubilaren 2	Halmstad	Stellan Möllers gata 4, 10, Sven Jonssons gatan 15–21, Gamletullsgatan 21–23	2006	122	8 366	7 927	88	351	
Jungmannen 1	Halmstad	Gamletullsgatan 6–10, Skandsgatan 14	1929	19	1 406	1 232		174	
Klockan 2	Halmstad	Enslösvägen 12	1945	20	1 504	1 504			
Kompassen 5	Halmstad	Enslösvägen 15	1944	24	1 273	1 161			112
Kompassen 6	Halmstad	Enslösvägen 13	1944	24	1 625	1 466			159
Krigaren 3	Halmstad	Hammars gata 11	1954	10	654	629			25
Kronofogden 3	Halmstad	Frögatan 4	1954	4	300	300			
Krusbäret 1	Halmstad	Malcusgatan 3 A–E	1968/ 2017	234	9 697	9 697			
Linden 6	Halmstad	Badhusgatan 12–14	1938	38	2 420	2 420			
Löjan 7	Halmstad	Nissabogatan 33 A–B, Furuvägen 13	1929	14	955	955			
Lövsmygen 8	Halmstad	Granegatan 9, Tallgatan 1	1986	8	497	497			
Makrillen 6	Halmstad	Kungsgatan 9, Syskonhamngatan 6	1929	19	1 704	1 529	108	67	
Vindbryggan 4	Halmstad	Skolgatan 10 A–C	1992	29	2 012	1 997	15		
Vindbryggan 13	Halmstad	Badhusgatan 3, 5	1935	26	1 851	1 851			
Summa Halmstad				2 676	172 942	165 075	338	1 846	5 683

HELSINGBORG

HELSINGBORG				Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår						
Adolfsberg Västra 2 & 8	Helsingborg	Södra Hunnetorpsvägen 58–76	1969/ 1975	248	18 177	17 689	393		95
Amerika Norra 52	Helsingborg	Södergatan 59	1991	20	2 096	1 739	357		
Amerika Södra 1	Helsingborg	Håkan Lundbergs gata 2–18	1929	54	3 636	3 496	115		25
Asken 7	Åstorp	Esplanaden 13 A–D, Storgatan 9–11	1985	29	2 520	2 016			504

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HELSINGBORG				Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår						
Belgien Norra 23	Helsingborg	Nedre Eneborgsvägen 8, Gasverksgatan 31	1979	29	2 412	2 288			124
Böhmen 21	Helsingborg	Gustav Adolfs Gata 18–20	1968	48	3 637	3 637			
Dalian 10	Åstorp	Västergatan 13–17	1955	31	1 927	1 770			157
Flugan 5	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 23	1939	13	862	842			20
Getingen 11 et al.	Helsingborg	Gasverksgatan 33 A–D, 41–43, Wieselgrensgatan 2–4, 41–43	1981/1982	136	10 649	10 013			636
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	210	16 866	16 390	476		
Hattmakaren 4	Helsingborg	Röamöllagatan 67	1934	8	548	548			
Hattmakaren 5	Helsingborg	Röamöllagatan 65	1934	8	611	556			55
Linblomman 1	Helsingborg	Lokvägen 28–154	1975	64	5 333	5 206			128
Malen 18	Helsingborg	Södra Stenbocksgatan 118	1935	10	814	814			
Malen 30	Helsingborg	Bjäregratan 11	1930	10	908	908			
Malmån 1	Helsingborg	Centralgatan 12 A–H, 12 J–P, 12 R–V, 14 A–H, 14 J–M, 16 A–H, 16 J–M	1969/2002	44	2 943	2 943			
Maneten 2	Helsingborg	Direktörsgatan 11	1930	10	649	587			62
Maneten 3	Helsingborg	Direktörsgatan 13	1929	10	627	627			
Maneten 12	Helsingborg	Guldsmedsgatan 14 A–B	1977	12	1 031	736			295
Maneten 13	Helsingborg	Guldsmedsgatan 12	1929	9	523	514			9
Maneten 15	Helsingborg	Guldsmedsgatan 8	1945	15	592	592			
Maneten 16	Helsingborg	Guldsmedsgatan 20 A–B	1950	20	1 107	1 002			105
Maneten 17	Helsingborg	Direktörsgatan 17–21	1976	33	2 063	2 005			58
Maneten 18	Helsingborg	Guldsmedsgatan 18	1930	6	314	314			
Maneten 19	Helsingborg	Guldsmedsgatan 16	1930	6	316	316			
Misteln 8	Helsingborg	Lokvägen 12 A–I, 14 A–I, 14 K, 16 A–I, 16 K	1970	29	2 028	1 953			75
Myggen 1	Helsingborg	Bjäregratan 2, Wieselgrensgatan 8 A–B	1904	24	2 223	2 223			
Myggen 2	Helsingborg	Wieselgrensgatan 6	1904	9	684	684			
Myggen 7	Helsingborg	Bjäregratan 4	1939	9	746	746			
Myggen 9	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 11 A–D	1956	38	2 649	2 435			214
Myran 2	Helsingborg	Furutorpsgatan 53–57, Magistergatan 5	1929	38	2 764	2 591		108	65
Mässhaken 2	Helsingborg	Kantorsgatan 1, 3, 5, 7	2018	96	5 116	5 116			
Oskar II 11	Helsingborg	Drottninggatan 17, Roskildegatan 4–6	1929	34	4 459	2 832	22	946	659
Ostronet 13	Helsingborg	Övre Nytorgsgratan 81	1935	8	521	521			
Ostronet 14	Helsingborg	Övre Nytorgsgratan 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	61	6 268	4 961	608	474	225
Ruuth 18	Helsingborg	Trädgårdsgatan 19	1929	11	833	733			100
Sanden 6	Helsingborg	Inspektörsgatan 1, Magistergatan 9	1929	23	1 580	1 490			90
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

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HELSINGBORG

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Skinfaxe 2 et al.	Helsingborg	Holmgårdsgatan 51, 65, 79, 87, 99, 101, 103	1990	5	351	351			
Skäran 1	Helsingborg	Grepgratan 10-40	2017	119	10 035	6 677		2 187	1 171
Snäckan 19 & 20	Helsingborg	Faktorsgatan 2, 6-16, Södra Stenbocksgatan 129, Övre Nytorgsgatan 72-74	1929/1982	107	8 550	8 228	213	109	
Sockerfältet 7	Helsingborg	Kampanjegatan 3 A-H, 5 A-E, 7 A-G	1991	20	1 424	1 424			
Teglet 6	Helsingborg	Sturegatan 19	1932	8	568	538			30
Teglet 7	Helsingborg	Sturegatan 17	1929	8	488	488			
Teglet 8	Helsingborg	Sturegatan 15	1929	8	524	488			36
Teglet 9	Helsingborg	Sturegatan 13	1929	6	421	421			
Teglet 19	Helsingborg	Sturegatan 9	1920	12	1 013	1 013			
Teglet 21	Helsingborg	Sturegatan 25-27	1949	21	1 136	1 026			110
Teglet 22	Helsingborg	Sturegatan 21-23	1963	25	1 899	1 831			68
Vildvinet 1	Helsingborg	Erik Dahlbergsgatan 34 A-H, Tågagatan 45-51, Pålsgölgatan 21 A-F, Fleminggatan 14-16	1951	182	13 654	11 241		191	2 222
Älvan 7	Helsingborg	Lördagsgatan 2-60	1990	29	2 961	2 961			
Summa Helsingborg				2 438	184 084	168 774	2 516	4 334	8 459

JÖNKÖPING

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Censorn 8	Jönköping	Norra Strandgatan 82, Östra Storgatan 83	1930	14	1 313	1 193	120		
Censorn 9	Jönköping	Norra Strandgatan 84, Östra Storgatan 85	1939	17	1 712	1 072	145	298	197
Drömmen 6	Jönköping	Kålgårdsgatan 17	1991	0	605	0	210		395
Dvärgen 16	Jönköping	Rökerigränd 11	1998	41	1 031	1 031			
Gamen 6	Jönköping	Barnarpsgatan 29-31, Brunnsgatan 7, Smålandsgatan 26	1960	38	3 387	1 793	621	339	634
Jupiter 6	Jönköping	Gjuterigatan 23, Pilgatan 12	1950	118	3 563	3 316	125		122
Jupiter 14	Jönköping	Pilgatan 10	2002	35	1 935	1 935			
Nyckeln 4	Jönköping	Nyckelvägen 6-8	2012	92	5 336	5 336			
Nyckeln 7	Jönköping	Nyckelvägen 16-18	2008	56	3 832	3 832			
Preussen 25	Jönköping	Solstickegatan 6-8	2004	72	3 876	3 876			
Rymden 2	Jönköping	Sveavägen 41-45	2013	96	5 580	5 580			
Räven 18	Jönköping	Barbackavägen 3, Dunkehällavägen 74-78	1968/1973/2018	319	11 393	11 363			30
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			
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				1 149	60 716	57 480	1 221	637	1 378

FASTIGHETSFÖRTECKNING

KARLSTAD				Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår						
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	7 408	7 151	191		66
Blåmesen 18	Karlstad	Granegatan 10, Nylandsgatan 9	1954	26	1 433	1 413			20
Domherren 10	Karlstad	Grindstugegatan 8	1953	8	407	390			17
Freja 16	Karlstad	Ö:A Torggatan 12	1929	14	1 163	932	231		
Freja 17	Karlstad	Östra Torggatan 12	2012	14	1 548	1 258			290
Glasberget 23, 24	Karlstad	Karlagatan 3, 5–11	1968	205	11 260	11 203			57
Hugin 2	Karlstad	Långgatan 20	1939	11	804	666			138
Karmen 2	Karlstad	Petersbergsgatan 31–37	1961	72	4 411	4 398			13
Karmen 5	Karlstad	Karmgatan 1–57	1965	174	14 136	13 914	77		145
Konstruktören 2	Karlstad	Gränsgatan 1, Norrstrandsgatan 67, Ulvsbygatan 10	1949/ 2018	95	5 875	5 451	50		374
Kronojägaren 1, 2, 3	Karlstad	Fagottgatan 4–20, Flöjtgatan 1–13	1973/ 1974	412	25 687	25 499	176		12
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	2 269	2 131			138
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	1 214	1 110			104
Pilen 3	Karlstad	Drottning Kristinas Väg 10	1945	24	1 559	1 559			
Pilen 4	Karlstad	Drottning Kristinas Väg 12	1944	18	1 159	1 116			43
Pollux 1	Karlstad	Brogatan 8	1937	14	816	816			
Pollux 8	Karlstad	Brogatan 10	1935	11	853	853			
Renen 9	Karlstad	Fahlgrensgatan 5–9, Filaregatan 7–9, Verkstadsgatan 8	1960/ 1961/ 2001	100	5 650	5 588			62
Resedan 1	Karlstad	Ölmegatan 1	1937	18	924	894			30
Rudsberget 1	Karlstad	Rudsbergsvägen 20–32	2018	221	11 793	11 793			
Skytten 8	Karlstad	Brogatan 4	1951	6	618	618			
Skytten 9	Karlstad	Brogatan 6	1946	8	657	630	21		6
Strålen 1	Karlstad	Vikengatan 16	1939	22	1 125	931	194		
Thor 2	Karlstad	Herrhagsgatan 58	1938	11	713	713			
Thor 13	Karlstad	Långgatan 57–61	1961	38	2 490	2 392	57		41
Tornet 1	Karlstad	Vasalaunden 1	1929	15	1 022	1 022			
Trätälja 12	Karlstad	Pihlgrensgatan 2	1978	30	2 919	2 586	323		10
Tärnan 9	Karlstad	Jungmansgatan 6, Wennbergsgatan 5	1950	16	1 010	892		103	15
Törnskatan 10	Karlstad	Karlslundsgatan 19	1951	8	402	368			34
Uttern 1	Karlstad	Mariedalsgatan 4	1980	29	2 125	2 003			122
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	14 706	9 999	576	2 408	1 723
Valhall 10	Karlstad	Värmlandsgatan 4	1929	8	574	574			
Östra Torp 1:118, 1:248, 1:249, 1:250, 1:251, 1:284	Karlstad	Trysilvägen 7–29, Boltziusvägen 4, Kapellvägen 4–6, Skönviksvägen 3–5	1968	200	12 746	12 746			
Summa Karlstad				2 546	161 650	149 902	3 211	2 771	5 767

FASTIGHETSFÖRTECKNING

LINKÖPING

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Elitroddaren 4	Linköping	Skvadronsgatan 2-4, Garnisonsvägen 39-45	2016	131	7 557	7 557			
Fotografen 11	Linköping	Skolgatan 28	1946	18	1 304	1 212			92
Gråsparven 2	Linköping	Fogdegatan 1-87, Skrivaregatan 1-16, Stiglötsgatan 1-96, Sörgårdsgatan 1-75, Väpnaregatan 1-53	1973/ 1974	2 100	157 784	154 622			3 162
Guldfisken 9	Linköping	Skäggetorps Centrum 8-30	1974	385	25 031	23 680			1 351
Guldfisken 10	Linköping	Skäggetorps Centrum 1-3	1974	0	18 996	0	4 201	11 553	3 242
Hejdegården 1:7	Linköping	Risbrinksgatan 6 A, Rundelsgatan 20 A-C	1952	28	1 885	1 629		192	64
Hummern 3, 12	Linköping	Hejdegatan 58-60	1942	17	1 440	1 206	42	56	136
Hummern 6, 14	Linköping	Valhallagatan 41-43	1942	18	1 460	1 273		38	149
Inbyggaren 10	Linköping	Klarbärgsgatan 3 A-B	1946	20	1 286	1 216	70		
Ingenjören 1	Linköping	Videgatan 4-8	1945	36	2 719	2 221		277	221
Isstadion 21	Linköping	Spannmålgatan 1-5, 7-9	2014	104	6 552	6 552			
Kaptenen 12	Linköping	Nya Tanneforsvägen 46-48	1963	10	1 293	780	266	247	
Killingen 4	Linköping	Axgränd 5 A-B	1945	18	1 348	1 247			101
Kvarnen 3	Linköping	Stationsgatan 20-26	1993	75	5 659	5 647			12
Paradiset 2, 3	Linköping	Gränsliden 8-14	1990	25	2 390	1 491	266		633
Paradiset 6	Linköping	Gränsliden 2-6, 16-88	1991	91	9 722	7 581		1 218	923
Sadelmakaren 2	Linköping	Rundelsgatan 7 A-C	1952	27	1 425	1 329	50		46
Skalden 13	Linköping	Valhallagatan 17	1935	6	415	368			47
Skärsliparen 13	Linköping	Forshemsgatan 2	1951	14	885	823	62		
Styrmannen 8	Linköping	Heimdalsgatan 4 A-B	1944	18	1 153	996	72		85
Tolvskillingen 1, 2, 3, 4	Linköping	Skogsgatan 85-97	1969	288	17 757	16 683	89	841	144
Summa Linköping				3 429	268 060	238 113	5 118	14 422	10 408

MALMÖ

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Albo 8	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 19	1946	16	1 028	964		64	
Albo 9	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 21	1948	16	977	967			10
Askim 10	Malmö	Nils Forsbergsgatan 9	1944	17	970	970			
Biet 31	Malmö	Slottsgatan 8, Repslagaregatan 12	1983	11	1 102	1 102			
Blenda 6	Malmö	Fricksgatan 1, Södra Förstadsgatan 100	1903	12	1 273	952	80		241
Blenda 7	Malmö	Ahlmansgatan 2, Södra Förstadsgatan 102	1902	16	1 563	1 268		236	59
Blenda 13	Malmö	Ahlmansgatan 10, Claesgatan 15, Fricksgatan 11	1966	28	2 089	2 056			33
Brage 1	Malmö	Värnhmesgatan 9, Zenithgatan 2	1938	27	1 633	1 501	30		102
Brasan 3	Malmö	Osbygatan 17	1932	13	810	810			
Cedern 16	Malmö	Henrik Smithsgatan 15 A-D	1962	61	4 815	3 821	297		697
Dal 5	Malmö	Fosievägen 1, 3, 11, Åmålsgatan 4-10	1962	36	4 514	2 592	108	1 382	432
Diana 24	Malmö	Hyregatan 4 A-D	1929	16	1 468	1 387		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	26	4 272	2 965	991	316	
Haga 4	Malmö	Roskildevägen 3 A-B	1959	49	4 422	4 042	174		206
Haga 6	Malmö	Roskildevägen 5 A-B	1964	48	4 778	4 307	435		37
Haga 8	Malmö	Carl Gustafs Väg 16	1966	22	3 970	3 504	449		17
Haga 10*	Malmö		2021						

Forts. nästa sida

* Under produktion

FASTIGHETSFÖRTECKNING

MALMÖ				Antal	Area,	Area,	Area,	Area,	Area,
Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	lägenheter	Total	Bostäder	Kontor	Butik	Övrigt
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	45	2 868	2 768		100	
Järrestad 2	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 24	1946	16	1 120	1 095			25
Järrestad 3	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 22	1949	17	1 129	1 102			27
Järrestad 4	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 20	1958	18	1 213	1 213			
Maria 6	Malmö	Föreningsgatan 55, Sturegatan 11-13	1929	27	2 391	2 273	31	87	
Mariedal 1	Malmö	Carl Hillsgatan 11, Per Wickenbergsgatan 4	1935	28	2 069	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	14	1 752	1 399			353
Pippi 1	Malmö	Lönnebergagatan 3	2012	30	2 040	2 040			
Pippi 3	Malmö	Vimmerbyvägen 6-8	2012	32	2 066	2 066			
Plantan 17	Malmö	Björkgatan 16, Hasselgatan 17	1929	4	407	407			
Rörtornet 1	Malmö	Betonggatan 3-5, Portvaktsgatan 4-6	2018	48	3 960	3 960			
Saga 1	Malmö	Sagas gränd 5, 7 B-J, 9 A-G, Hyllie allé 14-20	2017	125	7 435	7 090			345
Slupen 2	Malmö	Einar Hansens Esplanad 49-55	2012	17	1 466	1 466			
Slupen 4	Malmö	Fregattgatan 13-17	2012	34	2 412	2 412			
Sävedal 1	Malmö	Roslins väg 10 A, B	1941	24	1 268	1 268			
Södermanland 3	Malmö	Nobelvägen 4, Värmlandsgatan 9	1939	33	1 941	1 677		68	196
Yngve 2	Malmö	Höstgatan 33, Mellangatan 3	1929	20	1 828	1 828			
Yngve 3	Malmö	Mellangatan 1, Vårgatan 4	1929	30	2 530	2 530			
Yngve 4	Malmö	Lundavägen 13, Vårgatan 2	1929	20	2 340	1 923	84	138	195
Tröskverket 3	Malmö	Blåsebergavägen 18-20, Högtorget 2-4	2018	77	6 373	4 305		1 980	88
Viske 10	Malmö	Carl Hillsgatan 5 A-B	1944	20	1 130	1 130			
Västerfallet 13	Malmö	Beritta Gurrigsgatan 25	1991	19	1 926	1 926			
Väveriet 19	Malmö	Engelbrektsgratan 17 A-B, Grynbadgatan 2	1930	27	4 216	3 025	91	220	881
Åsbo 3	Malmö	Östra Ryttmästaregatan 12	1943	16	981	981			
Summa Malmö				1 437	113 117	101 204	2 897	4 622	4 394

SKÖVDE				Antal	Area,	Area,	Area,	Area,	Area,
Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	lägenheter	Total	Bostäder	Kontor	Butik	Övrigt
Björnen 4	Skövde	Järnvägsgatan 8	1974	40	1 454	1 283			171
Eriksdal 1	Skövde	Östergatan 43-49 A-E, Örbäcksvägen 8 A-B	1959	155	9 819	9 710			110
Kilbacken 1-4, 6-12	Skövde	Kilbacksvägen 1-19	1971	272	22 356	22 195			161
Sjöstjärnan 23	Skövde	Lars Olofsgatan 10-12	1985	18	1 309	1 309			
Storegården 1	Skövde	Storegårdsvägen 7-19, 27 A-D, Storegårdsvägen 17, 21, 25, 29, 31, 33 A-C	1966	336	23 541	22 335			1 206
Summa Skövde				821	58 479	56 831	0	0	1 648

FASTIGHETSFÖRTECKNING

STOCKHOLM

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Bergielund 1	Stockholm	Cronströmsvägen 16, Kratsboda Backe 3	1979	7	527	527			
Bergsryggen 22	Stockholm	Ulvsundavägen 37-49	1918	40	1 728	1 728			
Bergsudden 11	Stockholm	Ulvsundavägen 61-67	1910	8	358	358			
Blackebergs gård 3	Stockholm	Blackebergs Gårdsväg 3-13	2010	72	5 020	5 020			
Forbonden 1, 2, 3	Botkyrka	Forvägen 1-43	1972	786	59 530	56 983	631	153	1 763
Galleriet 2	Stockholm	Aprikosgatan 14-20, Piongränd 1-7	1957	90	5 227	5 131	57		39
Hangaren 1	Botkyrka	Mässvägen 10	1947	35	738	738			
Hingsten 18	Stockholm	Klintbacken 11	1985	5	789	377			412
Kallhäll 9:4	Järfälla	Batterigränd 1-61, Cylindergränd 1-110, Elektrogränd 1-35, Malmvägen 2-51, Ventilvägen 1-87	1980	296	27 450	25 803		284	1 363
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	Botkyrka	Kanslivägen 7-17	2012	184	4 319	4 281			38
Malmkronan 1	Stockholm	Krikongränd 1-9, Piongränd 2-12	1957	114	7 563	6 898	163	34	468
Matsalen 2	Stockholm	Vindruvsbacken 11-13	1956	32	1 894	1 737			157
Mikroskopet 1	Stockholm	Forskningsringen 92, 94	2019	66	4 278	4 278			
Norrmannen 10	Stockholm	Björnsonsgatan 144-146	2008	44	2 777	2 777			
Paradsängen 1	Stockholm	Aprikosgatan 5-13	1957	80	5 283	5 207	28		48
Ribby 1:478	Haninge	Ribby Allé 98-140	2013	148	8 758	8 758			
Ribby 1:481	Haninge	Ribby Allé 1-63	2019	116	6 144	6 144			
Salen 2	Stockholm	Vindruvsbacken 14-16	1957	34	1 848	1 818	30		
Sigrid 12	Stockholm	Fältvägen 1-15, Erik Tegels Väg 10-12	1992	57	5 163	4 646	44		473
Skänkrummet 1	Stockholm	Aprikosgatan 22-36	1957	182	10 560	10 490			70
Skärkarlen 11	Stockholm	Wergelandsgatan 16-18	2008	48	3 218	3 218			
Smälänningen 4	Stockholm	Drachmannsgatan 15-21, Holbergsgatan 20-38, Sigrid Undseths Gata 2-24	2007	32	2 197	2 197			
Topasen 5*	Täby		2021						
Upplänningen 3	Stockholm	Grundtvigsgatan 10-26, Holbergsgatan 25-49, Kaj Munks Väg 1-7	1951	148	10 465	9 451	102	161	751
Viksjo 2:595	Järfälla	Agrarvägen 2-8	1995/ 2005	72	4 447	3 394			1 053
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	5 992	5 578	239		175
Summa Stockholm				2 931	195 575	186 471	1 372	727	7 004

* Under produktion

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TROLLHÄTTAN				Antal	Area,	Area,	Area,	Area,	Area,
Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	lägenheter	kvm Total	kvm Bostäder	kvm Kontor	kvm Butik	kvm Övrigt
Hackspetten 2	Trollhättan	Kaflegatan 8-10	1950	36	2 372	2 274			98
Hoppet 4	Trollhättan	Kungsgatan 18, Garvaregatan 22 A-B	1929, 1989	32	2 428	2 024	285		119
Läkaren 3	Trollhättan	Karlstorpsvägen 86-92	1963	120	7 514	7 488			26
Lövsångaren 2-7, Strandpiparen 7, 13-17	Trollhättan	Stamkullevägen 26, Olof Gransgatan 18-30, Skogmansgatan 17, Olof Gransgatan 17-21, 25-27, Slättbergsvägen 16, 18-20 A-B	1953, 1955, 1956, 1958	164	9 994	9 566	205		223
Mjöl kvarnen 7 & 8	Trollhättan	Hjortmossegatan 10, 103-107, 121-123, 129	1961, 1963	132	9 308	8 188	40	1 080	
Oxen 5	Trollhättan	Kungsgatan 70 A-B, Stora Håjumsgatan 8	1939	23	1 564	1 467			97
Sjöfrun 1	Trollhättan	Storgatan 31, Spannmålsgatan 3	1966	32	1 685	1 263	73	330	20
Stormen 4 & 5	Trollhättan	Kungsgatan 24, Olof Palmes Gata 20, Drottning 23 A-B	1929	41	4 290	3 214	114	293	669
Toppön 6	Trollhättan	Trollgatan 10 A-B	1948	20	1 090	1 062			28
Toppön 12	Trollhättan	Torggatan 11, Drottninggatan 3, Drottninggatan 39-43, Trollgatan 12	1963	90	7 409	3 582	356	1 470	2 001
Äppelträdet 1	Trollhättan	Kroppedammsgatan 10-20, Kvarnvägen 25-27	1990	36	2 778	2 764			14
Summa Trollhättan				726	50 432	42 892	1 073	3 172	3 295

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

SUMMA TOTALT **26 625** **1 857 831** **1 714 612** **24 676** **41 077** **77 466**

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

Investerarrapport – Gröna obligationer

Willhems gröna obligationer används till nya projekt samt till befintliga fastigheter i enlighet med vårt Green Bond framework. Gröna obligationer är en del i Willhems hållbarhetsarbete. Willhem publicerade sitt gröna ramverk i augusti 2018. I samband med publikationen emitterade bolaget sin första gröna obligation.

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

Vårt hållbarhetsarbete implementeras i verksamheten dels genom målstyrning där de centrala övergripande målen bryts ned i lokala mål av de lokala förvaltningsorganisationerna, dels genom utveckling av våra processer. GRESBs årliga internationella benchmark för fastighetsbolag är ett kompletterande verktyg för uppföljning och styrning. Benchmarken är ett verktyg för att styra verksamheten till ständiga förbättringar inom hållbarhetsområdet som tillsammans med vår hållbarhetsstrategi vägleder vårt hållbarhetsarbete. Det strategiska hållbarhetsarbetet styrs av ett hållbarhetsråd bestående av ledningsgruppen och samordnas av hållbarhetsstrategen.

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

Som fastighetsbolag är vår största miljöpåverkan i våra fastigheter energianvändningen och koldioxidutsläppen kopplade dithän. Därför har vi ett långsiktigt mål att köpt energi till våra fastigheter ska uppgå till maximalt 92 kWh per kvadratmeter uthyrningsbar area. 2020 uppnådde vi årets mål om 150 kWh per kvadratmeter med god marginal. Energiarbetet bedrivs bland annat genom investeringar i fastigheterna, däribland de som omfattas av ramverket för gröna obligationer, samt en förvaltning som ständigt arbetar mot att minska energianvändningen. Dessutom köper vi sedan 2012 ursprungsmärkt, förnybar el från vattenkraft, och vi jobbar ständigt i dialog med fjärrvärmebolagen om hur vi ska utvecklas tillsammans när det kommer till att minska koldioxidutsläppen.

Kriterier enligt Willhems gröna ramverk

Till grund för urvalet av vilka tillgångar som kan finansieras med gröna obligationer ligger ett ramverk som är granskat och genomlyst av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO, som har klassificerat ramverket som "Medium Green".

Totalt grönt investeringsunderlag

Willhems totala gröna investeringsunderlag godkänt att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet 2020 till 3 450 Mkr. Av dessa utgjordes 3 014 Mkr av befintliga fastigheter och 436 Mkr i pågående projekt. Under 2020 har inga gröna obligationer emitterats och total utestående volym gröna obligationer är 2 100 Mkr, vilket motsvarar 7,8% av de räntebärande finansiella skulderna.

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

Godkända investeringsbelopp

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer 2020-12-31	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	436
Befintliga fastigheter	3 014
Totalt godkänt investeringsbelopp	3 450
Utestående volym gröna obligationer	2 100
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	1 350

Pågående nybyggnadsprojekt som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energi-prestanda kWh/kvm
Topasen 5	Täby	Miljöbyggnad silver	80*
Valsverket	Eskilstuna	Miljöbyggnad silver	71*
Vildkatten 3	Jönköping	Miljöbyggnad silver	75*

* Projekterad prestanda

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energi-prestanda kWh/kvm
Gräshoppan 13	Borås	Green building	45
Skäran 1	Helsingborg	Byggd enligt Miljöbyggnad Silver	42
Mässhaken 2	Helsingborg	Byggd enligt Miljöbyggnad Silver	38
Räven 18 (ny del av)	Jönköping	Green building	43
Rudsberget 1	Karlstad	Svanen	58
Konstruktören 2 (ny del av)	Karlstad	Miljöbyggnad Silver	57
Elitroddaren 4	Linköping	Svanen	83
Tröskverket 3	Malmö	Svanen	42
Saga 1	Malmö	Miljöbyggnad Silver	70
Hugin 2	Malmö	Svanen	70
Mikroskopet 1	Sundbyberg	Svanen	68*
Ribby 3	Haninge	Byggd enligt Miljöbyggnad Silver	68*

* Prognos

Projektexempel

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

Räven 18, Jönköping

- Certifierad enligt Green Building
- Projekterad att förbruka 25 procent lägre än BBR
- Förtätning på egen mark
- Nyproducerad fastighet 2018 med 66 lägenheter

Vildkatten 1, Jönköping

- Projekterad enligt Miljöbyggnad Silver
- Willhems första projekt med stomme i KL-trä
- Planerad inflytt 2022
- Fastigheten innehåller tre byggnader med 54 totalt lägenheter

Utveckling av Willhems gröna obligationsprogram

2018 var första året för Willhems Gröna obligationsprogram och bolaget har sedan dess emitterat gröna obligationer för totalt 2 100 Mkr. Långsiktigt ser bolaget en möjlighet att cirka 10 procent av fastighetsvärdet kan finansieras med gröna obligationer.

Övriga upplysningar

Investerrapporten är upprättad utifrån riktlinjerna i Willhems ramverk för gröna obligationer. Ramverket är framtaget i enlighet med Green Bond Principles och har granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero. Ramverket och Ciceros utlåtande finns på www.willhem.se/finansiell-info/.

Investeringar 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 årsredovisningen.

Willhems internrevisor har översiktligt granskat denna investerrapport.

31 december 2020

Mikael Granath, VD



Nyproducerad byggnad på Räven 18 i Jönköping.



Skiss av Vildkatten 3 i Jönköping.

Kompletterande hållbarhetsinformation och GRI-index

Detta är Willhems åttonde årliga hållbarhetsredovisning som beskriver koncernens hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2020 och omfattar hela bolaget och dess helägda dotterbolag. Redovisningen är framtagen i enlighet med årsredovisningslagen och utifrån Global Reporting Initiative's (GRI) Standards nivå Core. Föregående redovisning publicerades i april 2020. Willhems lagstaddade hållbarhetsrapport och hållbarhetsredovisning enligt GRI Standards, Nivå Core, finns på sid 8–9, 12–36, 54–56, 120–127. Detta avsnitt är ett komplement till den hållbarhetsinformation som redovisats i övriga delar av års- och hållbarhetsredovisningen.

Styrning

Hållbarhetsarbetet implementeras i verksamheten dels genom målstyrning där de centrala övergripande målen bryts ned i lokala mål av de lokala förvaltningsorganisationerna, dels genom utveckling av våra processer. GRESBs årliga internationella benchmark för fastighetsbolag är ett kompletterande verktyg för uppföljning och styrning. I vår verksamhet

tillämpar vi försiktighetsprincipen genom att använda vedertagna tekniker och etablerade produkter.

Det strategiska hållbarhetsarbetet styrs av ett hållbarhetsråd bestående av ledningsgruppen och samordnas av en hållbarhetsstrateg. Processledarna säkerställer tillsammans med bolagets compliance manager att processerna efterlevs. Det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet har styrelsen som också fastställer bolagets övergripande policy för hållbar utveckling.

Utvecklingen inom hållbarhetsområdet går snabbt och kraven skärps kontinuerligt. Därför anpassar vi löpande våra strategier, mål och arbets sätt, bland annat med vår årliga riskanalys, där hållbarhetsaspekter inkluderas, som underlag.

Utifrån de hållbarhetsaspekter som framkommit i väsentlighetsanalysen som beskrivs på sid 8–9 redovisar vi inom nedan GRI standarder. Här redovisas även de delmål bland FN:s globala mål (SDG:er) som vi bidrar till inom varje hållbarhetsområde.

Hållbarhetsområde	SDG	SDG delmål	GRI-indikator
1. God och stabil totalavkastning	8	8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt	201-1
		8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion	302-1, 302-3
2. Nöjda kunder	10	10.3 Säkerställ lika rättigheter för alla och utrota diskriminering	–
	11	11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad	–
		11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering	–
3. Minskade utsläpp av växthusgaser	7	7.2 Öka andelen förnybar energi i världen	302-1
		7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet	302-1, 302-3, 302-4
	13	13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer	302-1, 302-3, 302-4, 305-1 – 5
		13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar	–
4. Attraktiva boendemiljöer	11	11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering	–
	16	11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla	–
5. Ansvarsfullt agerande	16	16.4 Bekämpa organiserad brottslighet och olagliga finans- och vapenflöden	–
	8	8.7 Utrota tvångsarbete, människohandel och barnarbete	414-1
	16	16.5 Bekämpa korruption och mutor	205-1, 205-2
6. Sunda funktionella bostäder	11	11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad	–
		13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer	302-1, 302-3, 302-4, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5
		13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar	–
7. Livscykelperspektiv	12	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser	302-1, 302-3, 302-4,
		12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall	303-1, 305-1, 305-2, 305-3, 306-2, 308-1
		12.5 Minska mängden avfall markant	306-2
8. Engagerade medarbetare	8	8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla	102-41, 401-1, 403-1 – 7, 403-9, 404, 405-1, 406-1
		7.2 Öka andelen förnybar energi i världen	302-1
9. Ökat miljö-engagemang bland kunderna	7	7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet	302-1, 302-3, 302-4, 302-5
		12.5 Minska mängden avfall markant	306-2
	13	13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar	–
	10	10.2 Främja social, ekonomisk och politisk inkludering	–
10. Aktiv part i lokalsamhällen	11	11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering	–
		16.4 Bekämpa organiserad brottslighet och olagliga finans- och vapenflöden	413-1

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION

Skapat och fördelat ekonomiskt värde

Det ekonomiska värde som skapas till följd av vår verksamhet och i sin tur fördelas bland intressenter framgår av nedan tabell.

	2020	2019
Direkt tillskapat ekonomiskt värde		
Intäkter	2 374	2 256
Värdeförändringar	2 307	2 270
Summa direkt tillskapat värde	4 681	4 526
Fördelat ekonomiskt värde		
Löner och ersättningar	-129	-124
Långivare	-259	-460
Leverantör	-794	-794
Utdelning	-	-401
Skatter	-725	-670
Återförs i verksamheten	-2 774	-2 077
Summa fördelat värde	-4 681	-4 526

Anti-korruption

Willhem har ett systematiskt arbete med antikorruption och motverkar all form av korruption. Arbetet utgår från vår uppförandepolicy, policy och riktlinjer för inköp och upphandling samt policy och riktlinjer för representation och gåvor. Styrelse godkänner årligen dessa policyer och alla anställda har tagit del av dessa. Uppförandepolicyn tydliggör våra värderingar, säkerställer ett professionellt agerande och reglerar hur vi ska agera i det dagliga arbetet; internt gentemot varandra och externt gentemot kunder, leverantörer och övriga intressenter. Willhems leverantörer tar del av en uppförandekod för leverantörer i samband med upphandling och tecknande av avtal. Alla Willhems anställda genomgår regelbundet ansvarstagandeutbildningar. Den senaste utbildningen anordnades under 2020 i intern regi och 86 procent av medarbetarna deltog.

Misstankar om allvarlig korruption kan rapporteras anonymt till Willhems visseblåsartjänst. Under året har inga sådana rapporter inkommit.

Personal

Willhems mål är att vara en av de mest attraktiva arbetsgivarna i branschen. För att uppnå det har vi ett aktivt arbete med ledarskap, kompetensutveckling och arbetsmiljö.

Willhem hade vid årets utgång 278 anställda.

Åldersfördelning per 2020-12-31

	Antal	Andel, %
Styrelse		
-29	—	—
30-49	2	40
50-	3	60
Ledning		
-29	—	—
30-49	3	38
50-	5	62
Anställda		
-29	52	19
30-49	150	54
50-	76	27

Personalomsättning

	2020		2019	
	Nyanställda	Slutat	Nyanställda	Slutat
Män	28	23	28	18
Kvinnor	29	15	21	23
-29	24	5	9	6
30-49	27	25	33	23
50-	6	8	7	12
Totalt	57	38	49	41

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Arbetsmiljöuppgifter är delegerat till de som har personalansvar i organisationen, delegation sker efter det att chef genomgått arbetsmiljöutbildning. Det systematiska arbetsmiljöarbetet sker via Willhems koncernövergripande arbetsmiljöråd, bestående av representanter från förvaltningsorganisationen, huvudkontoret, ledningen och skyddsombud. Rådet möts en gång per kvartal. Lagstiftningen, Willhems arbetsmiljöpolicy och arbetsmiljöår ligger till grund för hur arbetet bedrivs.

Arbetet sker också löpande i våra lokala organisationer, där vi årligen genomför skyddsronder på våra kontor och brandskyddsronder i våra fastigheter. Varje vecka genomförs rondering i alla fastigheter utifrån skötsel och underhåll. De faror som upptäcks åtgärdas av respektive områdeskontor. De arbetsskador/arbetsolyckor som inträffar rapporteras in till Försäkringskassan/Arbetsmiljöverket och varje chef ansvarar för att uppföra en åtgärdsplan för att åtgärda olycksorsaken. Alla olyckor rapporteras också till arbetsmiljörådet. Under året har 8 (3) olyckor skett och de har följts upp och 3 (0) tillbud har rapporterats.

Vid omorganisationer t ex förvärv eller försäljning och vid ombyggnader av våra kontor görs riskanalyser som en del av den aktuella processen.

Risikfaktorer för arbetsmiljö och hälsa har under 2020 präglats av pandemin. Utvecklingen av digitala lösningar har fått stort fokus för att skapa förutsättningar att arbeta hemma. Willhem införde tidigt skyddsåtgärder för medarbetare som är i kundernas lägenheter. Vårt fokus har hela tiden varit att skapa en säker arbetsmiljö för våra medarbetare men även för våra kunder.

Vi följer nyckeltalen kring övertid, sjukfrånvaro och personalomsättning kvartalsvis. Den psykosociala arbetsmiljön följs upp genom återkommande veckovisa pulsmätningar. Där följer vi nyckeltal kopplat till stress och återhämtning. Alla chefer genomgår utbildning i arbetsmiljö innehållande det systematiska arbetsmiljöarbetet, rehabiliteringsprocessen, arbetsskador och tillbud. Dessutom har vi återkommande HLR utbildningar. Vi 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 vår ambition att stärka våra medarbetares hälsa och välmående.

I de veckovisa pulsmätningarna ställs återkommande frågor kring upplevelser om diskriminering, trakasserier, mobbning och kränkning. Om signal ges på förekomst av någon form av missförhållande ställs djupare frågor till den individ som signalerat. Under 2020 har ingen händelse resulterat i någon anmälan.

Arbetsmiljö i projekt och köpta tjänster

I våra avtal klargör vi förhållandet parterna emellan gällande arbetsmiljöuppgifterna. I arbetsmiljöplanen beskrivs och klargörs uppgifter, roller och ansvar. Alla Willhems projektledare har genomgått utbildning inom BAS-P och BAS-U.

Kollektivavtal

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

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION

Kompetensutveckling och medarbetarsamtal

Individuell kompetensutveckling och intern företagsövergripande utbildning inom Willhem Akademin har skett under året, med viss förändring på grund av pandemin. Genomsnittligt antal utbildningstimmar under 2020 var 13, fördelat på 17 timmar för tjänstemän och 7 timmar för kollektivanställda.

Samtliga medarbetare har årliga medarbetarsamtal och avstämningsmöten månadsvis med närmste chef.

Leverantörer

Willhem har cirka 1 900 leverantörer och entreprenörer. De inköp som görs avser främst förbrukning (el, värme, vatten och sopor), skötsel (utemiljö, städ, service, besiktning), entreprenörer för reparation, underhåll och byggprojekt i befintliga fastigheter samt entreprenörer för nyproduktion.

Styrning

Willhem har en inköpsprocess och ett antal styrande dokument som reglerar hur koncernen hanterar inköp och upphandlingar såsom inköbspolicy, besluts- och attestordning, uppförandekod för leverantörer och entreprenörer samt policy för hållbar utveckling. Alla leverantörer som koncernen har avtal med förväntas följa dessa. Leverantörskedjan har identifierats som mest väsentlig när det kommer till Willhems påverkan på mänskliga rättigheter.

Kontrakterade leverantörer och ramavtalsleverantörer utvärderas vid upphandling utifrån olika kriterier. Under 2020 har vi tagit fram en självutvärdering som utvalda leverantörskategorier, leverantörer med hög risk samt leverantörer över 1 Mkr, fyller i och utvärderas vid upphandling. Självutvärderingen baseras i stor utsträckning på Willhems uppförandekod för leverantörer och behandlar affärsetik, arbetsvillkor, arbetsmiljö och säkerhet, mänskliga rättigheter samt miljöfrågor. Självutvärderingen har testats på några pilotområden under 2020 och rullas ut i hela organisationen under 2021.

Vid upphandling av entreprenad för nyproduktion tas stor hänsyn till sociala och miljömässiga kriterier för att säkerställa en långsiktigt hållbar produktion. Leverantörerna godkänner att arbeta utifrån våra styrande dokument.

Av drygt 1 900 leverantörer i koncernen, är cirka 45 procent kontrakterade/ramavtalsleverantörer. Under 2020 har 546 nya leverantörer handlägts upp. Majoriteten av de inköpen görs hos svenska leverantörer och vid utgången av 2020 fanns inga direkta avtal med utländska leverantörer.

Uppföljning av leverantörer sker lokalt och för att ytterligare förstärka arbetet med att säkerställa att bolaget efterlever lagar och regler, interna processer, policyer och riktlinjer finns en central compliance funktion. Misstankar om allvarliga oegentligheter kopplade till arbetsmiljö eller brott mot mänskliga rättigheter kan rapporteras anonymt via Willhems visseblåstjänst. Under året har inga ärenden inkommit.

Vatten

Willhem betraktar vatten som en begränsad resurs och därför arbetar vi aktivt för att möjliggöra minskning av vattenanvändningen. Vi följer upp det vatten som används i våra hus genom automatiska eller manuella avläsningar av de lokala vattenverkens mätare. Främst används vattnet i kundernas lägenheter, men också i gemensamma tvättstugor och till städ och omvårdnad av husen. Willhems byggnader är alla anslutna till de kommunala vattennäten och avloppssystemen. Vi 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 följer vi råd från lokala myndigheter.

I flera av våra nya fastigheter används individuell mätning av varm- och kallvatten. Kunden betalar för vattenförbrukningen, vilket ger möjlighet att påverka både användning och kostnad. Vi genomför också byte till snålspolande armaturer i våra hus där det är lämpligt.

I tabellen redovisas vattenkonsumtion och vattenintensitet uttryckt i m³/kvm BOA+LOA. Vattenintensiteten avser fastigheter som är ägda hela året. En tydlig effekt av att man spenderar mer tid i hemmet som en konsekvens av covid-19 syns på vattenförbrukningen. Efter många år med positiv trend ökar vattenförbrukningen per kvadratmeter i våra fastigheter.

	2012	2019	2020
Vattenkonsumtion (miljoner m ³)	1,66	2,80	2,98
Vattenintensitet (m ³ /kvm)	1,94	1,59	1,65

Energi

Den energianvändning som används inom Willhem består främst av köpt energi i form av fjärrvärme och el till våra fastigheter. Även icke-förnybar naturgas används för uppvärmning i ett fåtal fastigheter. Energin används främst till uppvärmning och beredning av tappvarmvatten, men även till ventilationsfläktar, pumpar, belysning i allmänna utrymmen och utomhus, tvättutrustning samt i vissa fall hushållsel i fastigheter där hushållselen ingår i hyran. Det senare gäller främst studentlägenheter. Därtill används bränslen för transport i form av bensin, diesel och fordonsgas i våra servicebilar och förmånsbilar. Det förekommer även laddbara bilar, dock saknas tyvärr data på tillförd el i dessa fall. Siffrorna som anges i tabellen nedan avser fastigheter som Willhem ägt under respektive år.

Under året har aktivt arbete med att minska mängden köpt energi bedrivits, både i form av investeringar såsom fönsterbyte, vindsisolering, konvertering av energikälla men också i form av förbättrad och optimerad drift av fastighetens system. Minskning till följd av projekt uppgår till 14 530 MWh medan optimeringsarbetet har sparat 7 736 MWh. Fördelningen har beräknats utifrån budgeteringsunderlag, korrigerad för den uppmätta besparingen.

Energianvändning fastigheter

Faktisk förbrukning (MWh)	2011	2019	2020
Fastighetsel	19 105	30 362	28 542
El till uppvärmning	2 140	5 668	8 194
Egenproducerad sole	0	533	693
Såld sole	0	-155	-390
Fjärrvärme	129 552	227 513	196 993
Olja	755	-	-
Naturgas	0	947	26
Summa	151 552	264 868	234 058

Normalårskorrigerad förbrukning (MWh)

	2011	2019	2020
Fastighetsel	19 105	30 362	28 542
El till uppvärmning	2 277	6 117	9 282
Egenproducerad sole	0	533	693
Såld sole	0	-155	-390
Fjärrvärme	137 232	247 669	224 882
Olja	846	-	-
Naturgas	0	1 048	30
Summa	159 460	285 574	263 009

Energianvändning transporter

Förbrukning (MWh)	2020	Andel förnybart (%)
Bensin	25	5
Diesel	599	23
Fordonsgas	7	95

Andel förnybart i fordonsbränsle hämtat från *Energimyndigheten, Drivmedel 2019*, sid 13.

Omräkningsfaktorer för bränslen

Naturgas och fordonsgas:	11,0 kWh/m ³
Bensin:	9 800 kWh/m ³
Diesel:	9 100 kWh/m ³

Källa: Energimyndigheten (2017) Värmevärden.

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION

Växthusgasutsläpp

Utsläpp av växthusgaser uppstår direkt eller indirekt i alla delar av vår verksamhet. Under 2020 har Willhem genomfört en fördjupad kartläggning av växthusgasutsläppen med fokus på scope 3, dvs icke-energi-relaterade indirekta utsläpp. Det har resulterat i att fler kategorier inom scope 3 redovisas från och med i år, samt vissa korrigeringar i metoden för scope 1 och 2. Retroaktiva beräkningar för år 2018 och 2019 har genomförts för att ha jämförbara utfall. Basåret 2018 är detsamma som i Willhems ansökan till Science Based Targets Initiative, i vilket utsläppen följs upp och redovisas enligt Greenhouse Gas Protocol. Beräkningarna har utförts av IVL Svenska Miljöinstitutet AB.

Avgränsningar har gjorts så att väsentliga och påverkansbara utsläpp inkluderas. Det som inkluderas i redovisningen redovisas i tabellen nedan.

Resultatet visar att våra utsläpp i scope 1 och 2 minskar. Detta beror till stor del på att vi fasat ut naturgasen till förmån för mindre klimatpåverkande energikällor, och att vi arbetat med att energieffektivisera våra fastigheter. Dessutom har många av våra fjärrvärmeleverantörer förbättrat sin bränslemix mellan 2018 och 2019. Det har delvis att göra med att 2019 var varmare än 2018, men också att fjärrvärmeleverantörerna investerar i förnybara alternativ.

I scope 3 kan vi se att våra indirekta utsläpp ökar i några kategorier. Till exempel har vi ökat renoveringstakten och förvärvat fler nyproduktionsprojekt vilket leder till ökade utsläpp inom materialkategorin.

Klimatpåverkan

Växthusgasutsläpp (ton CO ₂ e)	2018	2019	2020
Scope 1			
Energi: Naturgas	414	196	5
Transporter: Tjänstefordon	222	197	199
Summa Scope 1	636	394	205
Scope 2			
Energi: Fjärrvärme	18 046	14 715	12 575
Energi: El (platsbaserad)	2 561	2 594	2 642
Energi: El (marknadsbaserad)	2	2	2
Summa Scope 2 (platsbaserad)	20 608	17 309	15 217
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	18 048	14 717	12 577
Scope 3			
Energi: Indirekta energiutsläpp (platsbaserade)	2 380	2 020	1 818
Energi: Indirekta energiutsläpp (marknadsbaserade)	1 997	1 256	1 423
Transporter: Indirekta utsläpp från tjänstefordon	54	50	50
Transporter: Tjänsteresor	31	27	17
Material: Nyproduktion i egen regi	2 068	1 453	1 327
Material: Förvärvat nyproduktion	5 698	7 123	7 749
Material: Renovering enligt Willhemlyftet	3 071	3 276	3 055
Material: Övriga investerings- och underhållsprojekt	3 605	5 470	7 211
Kunder: Hushållsel (platsbaserad)	5 935	6 251	6 443
Kunder: Restavfall	11 029	11 233	14 556
Kunder: Bilkörning	29 931	28 838	29 726
Summa Scope 3 (platsbaserad)	63 802	65 741	71 951
Summa klimatpåverkan (platsbaserad energi)	85 046	83 444	87 373
Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad köpt el)	82 103	80 088	84 337

Metodbeskrivning

Energi: Naturgas

Förbränning av naturgas i egna pannor. Emissionsfaktor enligt *Miljöfaktaboken 2011*.

Transporter: Tjänstefordon

Tjänstefordon samt förmånsbilar. Direkta koldioxidutsläpp ("Tank to wheel") baserade på typ av drivmedel samt körd sträcka. Uträknade med hjälp av Naturvårdsverkets *Verktyg för beräkning av resors klimatpåverkan* (uppdaterad 2020).

Energi: Fjärrvärme

Köpt fjärrvärme. I dagsläget finns inga särskilda avtal varför platsbaserade utsläpp används genomgående. Emissionsfaktorer enligt *Fjärrvärmens lokala miljövärden* för respektive år. För 2020 års utsläpp används 2019 års emissionsfaktorer. 2019 års utsläpp har uppdaterats sedan föregående år.

Energi: El

För inköpt el redovisas både marknadsbaserade och platsbaserade utsläpp. Emissionsfaktor för nordisk elmix från 2018 har använts där hänsyn tagits till import och export enligt *SMED 2021*.

Energi: Indirekta energiutsläpp

Indirekta utsläpp kopplade till inköpt energi i form av naturgas, el och fjärrvärme. Emissionsfaktorer enligt *Miljöfaktaboken 2011*, *Fjärrvärmens lokala miljövärden* samt *SMED 2021*.

Transporter: Indirekta utsläpp från tjänstefordon

Tjänstefordon samt förmånsbilar. Indirekta växthusgasutsläpp ("Well to Tank") baserade på typ av drivmedel samt körd sträcka. Uträknade med hjälp av Naturvårdsverkets *Verktyg för beräkning av resors klimatpåverkan* (uppdaterad 2020).

Transport: Tjänsteresor

Tjänsteresor med tåg, flyg och privata bilar. Utsläpp för köpta resor till-handahålls 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 *Verktyg för beräkning av resors klimatpåverkan* (uppdaterad 2020).

Material: Nyproduktion i egen regi

Baseras på antal under året inflyttade lägenheter som producerats i egen regi, dvs där Willhem är byggherre. Emissionsfaktor enligt referensvärde framtaget av IVL 2020.

Material: Förvärvat nyproduktion

Baseras på antal under året inflyttade lägenheter som producerats i förvärvat projekt. Emissionsfaktor enligt referensvärde framtaget av IVL 2020.

Material: 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 generisk 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 genomförs under året.

Material: 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.

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION

Kunder: Hushållsel

Baseras på inhämtad statistik om hushållsel på byggnadsnivå för 2019 som har kunnat erhållas för 58 procent av beståndet. Skalat upp och justerat med avseende på 2020 års area. Emissionsfaktor för nordisk elmix från 2018 har använts där hänsyn tagits till import och export enligt SMED 2021.

Kunder: Restavfall

Baseras på inhämtad statistik om restavfall och justeras med hjälp av täckningsgrad för erhållna data. Emissionsfaktor enligt *Miljöfaktaboken 2011* (hushållsavfall där matavfallet sorterats ut).

Kunder: Bilkörning

Baseras på bilnehav fördelat på drivmedelstyp registrerade på boende folkbokförda i Willhems fastigheter per 2019-12-31. För 2018 och 2020 har bilnehavet justerats med hjälp av arean i slutet på året. Klimatberäkningar ("Well to Wheel") med hjälp av Naturvårdsverkets *Verktyg för beräkning av resors klimatpåverkan* (uppdaterad 2020) baserat på medelkörsträcka enligt *Trafikanalys Körsträckor 2019*.

Avfall

Avfallsfrågan är en viktig fråga som påverkar vardagen för våra kunder och medarbetare, samtidigt som det är viktigt ur ett resurshushållningsperspektiv. Vi har identifierat kundernas avfall som den del av värdekedjan där avfall är mest relevant att följa upp och begränsa. Utöver kundernas avfall uppstår avfall även när vi bygger nytt och renoverar samt i viss utsträckning på våra egna kontor. I nyproduktion och vid renovering samt vissa större reparationer ansvarar i dagsläget anlitade byggentreprenörer för avfallet som uppkommer. I våra egna nyproduktionsprojekt ställer vi krav på sortering av material. På sikt hoppas vi kunna följa upp även dessa avfallsmängder. Inom den egna verksamheten uppstår kontorsavfall och avfall från mindre reparationer som utförs av våra egna bovärdar. Avfallet sorterats så långt som möjligt.

Willhem bevakar ständigt de lokala förutsättningarna för att främja möjligheterna för våra kunder att återvinna sitt avfall i så hög utsträckning som möjligt samtidigt som vi säkerställer en trevlig miljö för våra kunder och en god arbetsmiljö för våra medarbetare. Vi har ett gemensamt koncept för hur avfallsutrymmen ska utformas, till exempel avseende optimal placering av kärl.

Vi efterfrågar årligen statistik från våra avfallsoperatörer avseende kundernas avfallsmängder per fraktion som hämtats i våra fastigheter. Det gör vi för att kunna hitta förbättringspotential samt få underlag till uppföljning och redovisning. Det finns idag utmaningar kopplat till både tillgänglighet och kvalitet på den data vi efterfrågar, exempelvis är det relativt få operatörer som väger avfallet, utan endast anger kärlestorlek och antal tömningar. Vissa leverantörer har inte möjlighet att leverera statistik. I de fall avfallet inte vägs har vi använt oss av Avfall i Sveriges omräkningsfaktorer och antagit 100 procent fyllnadsgrad i kärLEN.

Willhem redovisar tillgängliga data för 2019 och 2020. Den data som presenteras täcker ungefär 93 procent av avfallskostnaderna per 2020.

Avfallsmängd (ton)	2019	2020
Restavfall	14 823	19 886
Matavfall	1 370	1 824
Materialåtervinning	3 235	3 742
Farligt avfall	40	28
Summa	19 469	25 480
Datatäckningsgrad, %	84	93
Andel vägt avfall, %	12	45



Gråsparven 2, Linköping

GRI-Index

Allmänna standardupplysningar

GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg/Kommentar
GRI 101: Foundation 2016			
GRI 102: Generella standardupplysningar 2016			
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	66	
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	12–13, 66	
102-3	Huvudkontor	66	
102-4	Verksamhetsställen	44–45	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	66	
102-6	Marknader där organisationen är verksam	44–45	
102-7	Organisationens storlek	2, 31	
102-8	Information om anställda och andra arbetstagare	31–32	Willhem har totalt 278 anställda varav 8 (4 kvinnor, 4 män) är visstidsanställda. 12 personer (7 kvinnor, 5 män) är deltidsarbetande.
102-9	Leverantörskedja	12–13, 122	
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja		Ingen större förändring under verksamhetsåret 2020.
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	54–57	Willhem med samtliga dotterbolag tillämpar försiktighetsprincipen i all sin verksamhet.
102-12	Externa initiativ	6–7, 8–9, 36	
102-13	Medlemskap	6, 36	
Strategi			
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	6–7	
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	31–33	
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur	46–50	
Intressent relationer			
102-40	Intressentgrupper	9	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	121	
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	8–9	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	8–9	
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	8–9	
Rapporteringsrutiner			
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	89–93	
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	8–9, 120	
102-47	Identifierade väsentliga områden	8–9	
102-48	Reviderad information		Inga rättelser har skett.
102-49	Väsentliga förändringar	–	GRI 303 Vatten inkluderas i årets redovisning då den bedöms som väsentlig utifrån Willhems verksamhet.
102-50	Redovisningsperiod	120	
102-51	Datum för senaste redovisning	120	
102-52	Redovisningscykel	120	
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll		Sofia Rehn, hållbarhetsstrateg, sofia.rehn@willhem.se
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	120	
102-55	GRI index	125–127	
102-56	Extern bestyrkande	101	Redovisningen är översiktligt granskad av bolagets revisorer på uppdrag av styrelse och vd för Willhem.

GRI-INDEX

Ämnesspecifika upplysningar

	GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar och utelämnanden
GRI 200: EKONOMISKA STANDARDER				
Ekonomiskt resultat				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8–9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8–9, 17–21, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8–9, 17–21, 120	
GRI 201: Ekonomisk prestation 2016	201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	121	
Antikorruption				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8–9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8–9, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8–9, 120	
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1	Verksamheter som analyserats utifrån risk för korruption	56	
	205-2	Information om och utbildning i policyer och rutiner mot korruption	121	
GRI 300: MILJÖRELATERADE STANDARDER				
Energi				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8–9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8–9, 27–28, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8–9, 27–28, 120	
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	122	
	302-3	Energiintensitet	26–27	
	302-4	Reducering av energianvändning	27	
Vatten				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8–9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8–9, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8–9, 120	
GRI 303: Vatten 2018	303-1	Hantering av vatten som resurs	122	
	303-2	Styrning av påverkan av vattenutsläpp	122	
	303-3	Vattenanvändning	122	
Utsläpp				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8–9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8–9, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8–9, 120	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	123	
	305-2	Indirekta energirelaterade utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	123	
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	123	
	305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	35	
	305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	35	
Avfall				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8–9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8–9, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8–9, 120	
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	124	
	306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	124	
	306-3	Uppkommet avfall	124	
Efterlevnad miljölagstiftning				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8–9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8–9, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8–9, 120	
GRI 307: Efterlevnad miljölagstiftning 2016	307-1	Överträdelse av lagar och förordningar inom miljöområdet	–	Willhem har under året inte tilldömts några påföljder som följd av överträdelser av lagar och förordningar.
Miljömässig utvärdering av leverantörer				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8–9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8–9, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8–9, 120	
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016	308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier	122	

GRI-INDEX

	GRI Standard	Uppllysning	Sidhänvisning	Kommentar och utelämnanden
GRI 400: SOCIALA STANDARDER				
Anställningsförhållanden				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8-9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8-9, 31-32, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8-9, 31-32, 120	
GRI 401: Anställningsförhållanden 2016	401-1	Personalomsättning	31, 121	
Hälsa och säkerhet				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8-9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8-9, 31-32, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8-9, 31-32, 120	
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	121	
	403-2	Identifiering av faror, bedömning av risker och analys av olyckor	56, 121	
	403-3	Hälsotjänster för arbetstagare	121	
	403-4	Samråd och medverkan för arbetstagare	121	
	403-5	Utbildning inom arbetsmiljöfrågor	121	
	403-6	Hälsofrämjande åtgärder	121	
	403-7	Motverkande och preventiva arbetsmiljöåtgärder relaterade till samverkanspartners	121	
	403-9	Arbetsrelaterade skador	121	Willhem redovisar i dagsläget antal olycksfall.
Utbildning				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8-9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8-9, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8-9, 120	
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-1	Träning och utbildningstimmar för anställda	122	Willhem har idag ingen statistik sammanställd på anställningstyp eller kön.
	404-2	Program för kompetensutveckling	32	Genom kollektivavtalet är Willhem kopplat till Trygghetsrådet Fastigo och Trygghetsfonden Fastigo- LO som träder ikraft vid uppsägning på grund av arbetsbrist, samt vissa fall av personliga skäl eller ohälsa. Det finns även möjlighet till omställningsprogram.
	404-3	Andel av medarbetarna som regelbundet genomgår resultat- och karriärutvecklingssamtal	122	
Mångfald och lika möjligheter				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8-9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8-9, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8-9, 120	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledning och bland anställda	32, 121	
Icke diskriminering				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8-9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8-9, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8-9, 120	
GRI 406: Icke diskriminering 2016	406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	121	
Lokalsamhällen				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8-9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8-9, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8-9, 120	
GRI 413: Lokalsamhällen 2016	413-1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	12-13, 36	
Social leverantörsutvärdering				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	8-9, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8-9, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	8-9, 120	
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016	414-1	Andel nya leverantörer som utvärderas avseende mänskliga rättigheter	122	

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2021	7 maj 2021
Delårsrapport januari–juni 2021	24 augusti 2021
Delårsrapport januari–september 2021	19 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	24 februari 2022

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

Produktion: Willhem i samarbete med Solberg.

Foto: Paul Mac Innes, Cecilia Hallin, Magnus Fond, Sofia Sabel, Anna Hult, Simon Nilsson, Göran Assner, Joakim Kling.

Kontakt: Heidi Bladh, ekonomidirektör, 031 - 788 70 15, heidi.bladh@willhem.se

www.willhem.se



Tryckt på FSC-certifierat papper



