

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021

En värld där alla vill hem



Innehåll

INLEDNING		
● Kort om Willhem		2
● Året i korthet		3
VD-ord		4
OMVÄRLD & VÄRDESKAPANDE		
● Trender & drivkrafter		6
● Värdeskapandemodell		8
STRATEGI & STYRNING		
● Överblick strategi & mål		10
● Ekonomi		13
● Kund		19
● Fastighet		21
● Internt		23
● Omvärld		27
● Riskanalys		30
FASTIGHETER & FÖRVALTNING		
Enkel vardag för kunden		38
Fastighetsutveckling och förvaltning		40
● Förvärv & nybyggnation		43
● Bestånd		44
BOLAGSSTYRNING		
● Bolagsstyrningsrapport		46
Styrelse		51
Ledning		52
FINANSIELL RAPPORTERING		
● Förslag till vinstdisposition		55
● Koncernens räkningar		56
● Koncernens noter		62
● Moderbolagets räkningar		79
● Moderbolagets noter		83
Revisionsberättelse		94
Nyckeltal och definitioner		97
ÖVRIG INFORMATION		
Fastighetsförteckning		102
Investerarrapport – gröna obligationer		114
● Hållbarhetsnoter		118
● GRI-index		134

● Markeringen avser den reviderade legala årsredovisningen.

Förvaltningsberättelsen utgörs av sidorna 2–3, 6–11, 13–17, 19, 21, 23–24, 27–28, 30–37, 43–44, 46–50, 57, 59.

De finansiella rapporterna utgörs av sidorna 55–93.

● Markeringen avser den lagstadgade hållbarhetsrapporten som utgörs av sidorna 8–37, 118–136.

Vi startade med ambitionen att tänka nytt och annorlunda genom att på allvar sätta kunden i centrum. Idag är vi en av Sveriges största hyresvärdar.



Rörtornet 1, Malmö

Kort om Willhem

Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga och hållbara bostäder 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.

Sedan starten 2011 har vi haft en tydlig ambition att tänka nytt och annorlunda. Vi ville ta intryck av andra branscher och utveckla ett bostadsbolag för den nya tiden. Efter drygt tio års verksamhet kan vi se tillbaka på en resa som gjort oss till ett av Sveriges ledande privata bostadsbolag.

Vår utgångspunkt 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.



HÄNDELSER & HÖJDPUNKTER

- Förvärv av 679 lägenheter i Stockholm, Malmö och Halmstad
- Avtal om förvärv av drygt 1 700 lägenheter med senare tillträde
- 875 lägenheter i pågående nyproduktion och 200 färdigställda lägenheter
- Stark värdeutveckling med en ökning på 15,6 procent
- Klimatmålen godkända av Science Based Targets Initiative
- Två ärofyllda priser mottogs: Kundkristallen för största förbättring inom service och en hederskristall för att ha gjort ett avtryck i branschen

2021 i korthet

TOTALAVKASTNING

18,8%

SERVICEINDEX

80,8%

MARKNADSVÄRDE

56,6 mdr

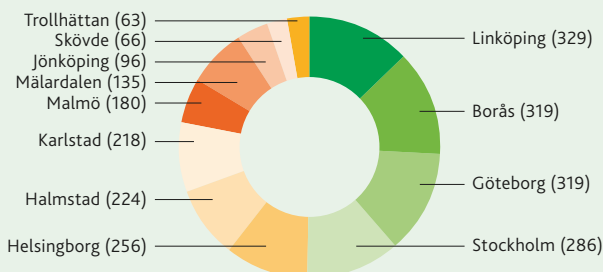
ENERGIANVÄNDNING KWH/KVM

-4,9%

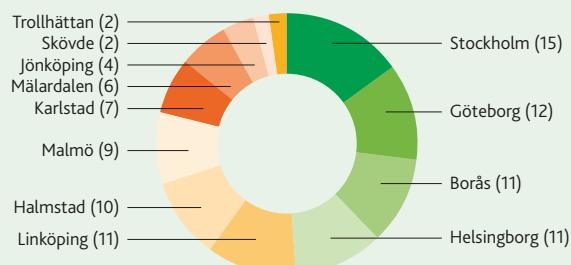
2021 PRÄGLADES FORTSATT AV COVID-19

Pandemin präglade även stora delar av detta år, med tonvikt på första halvåret som var oroligt ur smittspridnings-synpunkt. Tack vare vaccinationerna blev hösten lugnare. I slutet av året steg smittspridningen och vi fick se en fjärde våg. Vi är tacksamma för att vi som bolag inte finansiellt har påverkats negativt av pandemin.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR



MARKNADSVÄRDE PER OMRÅDE, %



FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat, MKR	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	2 491	2 374	2 256	2 152	2 031
Fastighetskostnader	-947	-887	-888	-880	-840
Driftnetto	1 544	1 487	1 368	1 272	1 191
Central administration	-90	-82	-76	-79	-75
Värdeförändring fastigheter	7 654	2 677	2 620	2 021	1 898
Rörelseresultat	9 108	4 082	3 912	3 214	3 014
Finansnetto	-551	-259	-460	-466	-298
Värdeförändring finansiella instrument	670	-370	-350	-94	16
Resultat före skatt	9 227	3 453	3 102	2 654	2 732
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	56 560	46 347	40 075	36 265	33 397
Avkastning eget kapital, %	34,1	16,7	17,5	18,8	21,1
Totalavkastning, %	18,8	9,5	10,6	9,6	9,6
Överskottsgrad, %	62,0	62,6	60,6	59,1	58,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,8	98,9	98,7	98,9
Belåningsgrad, %	47,2	51,7	53,2	56,6	59,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,2	3,2	2,9	3,3
Antal lägenheter	27 134	26 625	25 783	25 992	26 002
Energianvändning, kWh/kvm	138	144	158	165	165

Ett osedvanligt starkt år

När vi summerar 2021 kan vi lägga ännu ett bra år till handlingarna. Den ekonomiska utvecklingen var starkt drivet av värdeökningar på våra fastigheter och ett förbättrat driftnetto. Vi har även fortsatt att jobba med ständiga förbättringar på bred front i verksamheten, vilket gör att vi står starka inför framtiden.



Under året växte vi med drygt 500 lägenheter till totalt 27 134. Vi har fortsatt att förvärva lägenheter men växer även inom nyproduktion som blir ett allt större affärsområde. Under året produktionsstartades cirka 200 lägenheter i egen regi och vid årsskiftet hade vi totalt cirka 1 500 lägenheter i pågående produktion fördelat på tio separata projekt.

Det finns ett förädlingsvärde i projektfasen som är intressant för oss och vi blir allt skickligare på hantverket att tillgoda oss det. Därför höjer vi målet för antalet lägenheter i egen regi som vi ska produktionsstarta i takt med att vi lär oss. I fjol var målet att år 2025

produktionsstarta 500 lägenheter, ett mål vi nu har höjt till 800 lägenheter år 2026.

En liten milstolpe under året var förvärvet av en byggrätt i Göteborg där 55 hyresrätter ska uppföras. Det var den

första byggrätten som vi förvärvat på den öppna marknaden och med det har vi ytterligare ett verktyg för att bygga vår projektportfölj. Vi fick också bygglov för vår utvecklingssatsning Enkla hem, där vi har som mål att producera hyresrätter med låga hyror.

Vårt driftnetto förbättrades med 3,8 procent till 1 544 Mkr och överskottsgraden uppgick till 62,0 procent. Värdeförändringarna uppgick till 7,6 mdr och fastighetsvärdet var vid årets utgång 56,5 mdr. Investerarmarknadens intresse för svenska hyresrättsfastigheter är fortsatt väldigt stort och den starka utvecklingen på marknaden tilltog och blev särskilt tydlig när Akelius i september sålde ett stort bostadsfastighetsbestånd till Heimstaden.

Ny spelplan möjlig

Marknaden har varit stark under lång tid och det har drivits av flera saker. Nybyggnationstakten var under många år alldeles för låg, vilket ledde till bostadsbrist, särskilt på inflyttningsorter. Det gav i sin tur låga eller inga vakanser och därmed stabila kassaflöden med låg risk från fastigheterna. Fallande räntor gjorde det billigt att låna samtidigt som det bidrog till sjunkande avkastningskrav.

Därför är det intressant att notera att nyproduktionstakten nu är högre än det behov som identifierats av Boverket. Fortsätter den här takten kommer vi

inom några år få balans mellan utbud och efterfrågan, vilket man ur ett samhällsperspektiv måste se som positivt. För oss fastighetsägare innebär det att vi måste vara mer på tå och i högre grad värdera risken för minskad uthyrningsgrad på vissa marknader.

Det har också för första gången på länge märkts ett tydligt inflationstryck i delar av den globala ekonomin. Bedömare har diskuterat huruvida detta är övergående och kan härledas till tillfälliga pandemistörningar eller inte. Vad som är klart är att det inte är otänkbart att vi får se högre räntor om inflationen blir stadigvarande. Inflationen påverkar även prisutvecklingen i allmänhet, inte minst byggmaterialpriserna som kan komma att påverka takten i bostadsproduktionen.

Vad som händer får framtiden utvisa. Väger vi ihop delarna, det vill säga en bättre balans mellan utbud och efterfrågan på hyresrätter och högre räntor, har vi en annan spelplan framför oss än den vi har haft de senaste åren. I det ljuset är jag glad över att vi har lagt så mycket tid och kraft på att driva en effektiv fastighetsförvaltning. I en sådan värld kommer vi nämligen att få väldigt bra betalt för att vi är ett bolag med god ordning, effektiva processer och bra styrning.

Målstyrt hållbarhetsarbete

Vi ser tydliga resultat av det jobb vi lägger ner på att effektivisera energianvändningen i våra fastigheter. Under 2021 lyckades vi sänka energianvändningen per kvadratmeter med 5 procent till 138 kWh. Att minska energianvändningen är dels bra för vårt driftnetto, dels bidragande till att vi når våra mål för att minska våra koldioxidutsläpp. I augusti tog vi ytterligare ett steg i hållbarhetsarbetet genom att få våra mål godkända av Science Based

Targets Initiative. Till 2030 ska vi uppnå netto noll-utsläpp från vår egen verksamhet och halvera utsläppen i vår värdekedja.

Men det finns mer att göra inom klimatarbetet än att minska utsläppen, vilket översvämningarna i Gävle i augusti tjänade som en påminnelse om. Vi fastighetsägare måste också börja förbereda våra fastigheter på de ökande fysiska risker som klimatförändringarna för med sig.

Hårt arbete för nöjdare kunder

Den uppgående trenden i serviceindex, bröts under 2021 då indexet noterade en liten nedgång. Vi har analyserat resultaten och förbereder åtgärder för att återigen öka kundnöjdheten. Vi har också börjat att komplettera den årliga kundundersökningen med löpande pulsmätningar för att snabbare kunna agera på saker som kommer upp.

Ett prioriterat område är att utveckla den digitala servicen till våra kunder. För att kunna göra det krävs en ny applikationsmiljö, ett projekt som nu är igång och som också omfattar en flexibel och skalbar IT-infrastruktur för hela bolaget.

Redo för framtiden

Sammanfattningsvis var 2021 ännu ett starkt driftår med stora värdeökningar på våra fastigheter och en stark fastighetsmarknad. Det går samtidigt att skönja konturerna av en annan spelplan runt hörnet. Sedan slutet av februari pågår ett krig mellan Ryssland och Ukraina som skapar stort lidande och en allmän osäkerhet globalt. Vi är idag inte fullt ut klara över i vilken omfattning vi kommer att påverkas, men vi märker att t ex priser på byggmaterial från Ukraina stiger. Oavsett kommer vi som bolag att stå starka på grund av det arbete vi har lagt ned på att bygga en stark och stabil organisation. Med det vill jag tacka alla medarbetare för ett fantastiskt arbete under året. Tillsammans med kunder, ägare, investerare och övriga intressenter ser vi med tillförsikt på framtiden.

Mikael Granath,
Verkställande direktör

|| Vi har god ordning,
effektiva processer och
bra styrning. Det ger oss
utmärkta förutsättningar
även om spelplanen ändras.

Trender & drivkrafter

Willhems resultat och verksamhet påverkas av flera yttre faktorer och drivkrafter, som bostadsmarknaden, fastighetsmarknaden och övriga breda trender i samhället.

Bostadsmarknaden i Sverige

Balansen mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden i allmänhet och på hyresmarknaden i synnerhet påverkar Willhems uthyrningsgrad. Till följd av en växande befolkning och ett under lång tid för lågt byggande råder det alltså en brist på bostäder i Sverige.



Det finns drygt 5 miljoner bostäder i Sverige varav cirka 1,5 miljoner är hyresrätter. Det gör hyresrätten till den näst vanligaste upplåtelseformen efter egenägda småhus. Förutsättningarna på bostadsmarknaden är lokala eller regionala och skiljer sig således åt beroende på var i landet man befinner sig. Generellt har orter med en stark arbetsmarknad en positiv inflyttning och brist på bostäder. Detta mönster är starkast i landets tre storstadsregioner.

Svårt för nya grupper

Eftersom befolkningen i Sverige växer råder det dock en generell brist på bostäder. I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2021 uppgav 233 av landets 290 kommuner att det råder brist på bostäder på kommunens centralort. Samtliga 11 som uppgav överskott var mindre kommuner i glesbygd.

Särskilt har grupper som är nya på bostadsmarknaden svårt att tillgodose sina behov. Det rör sig till exempel om unga, studenter och nyanlända. Även grupper med

specialbehov som funktionsnedsatta eller äldre som vill byta bostad har svårt, enligt Boverket.

Byggnationen i linje med behoven

Boverket bedömer att det påbörjades cirka 61 700 bostäder 2021 och att det kommer att påbörjas cirka 64 000 bostäder 2022. Det kan jämföras med ett bedömt behov på cirka 59 000 bostäder per år fram till 2029. Vid ingången av 2021 saknades det cirka 182 000 bostäder i Sverige, enligt Boverket. Cirka en tredjedel av det bedömda årliga behovet utgörs av att fylla upp detta underskott.

42 procent av kommunerna uppgav för Boverket att höga produktionskostnader är ett hinder för ett ökat bostadsbyggande. Det kan jämföras med 55 procent för två år sedan. Brist på detaljplaner för attraktiv mark uppges som ett hinder för cirka en tredjedel av kommunerna, vilket är oförändrat.

En reglerad hyresmarknad

Den svenska hyresmarknaden är reglerad och förvaltas genom en partsmodell där Hyresgästföreningen representerar hyresgästerna i förhandlingar med Fastighetsägarna. Hyrorna utgår från bruksvärdesprincipen, vilket innebär att faktorer som lägenhetens storlek, planlösning, standard, läge i huset, hiss, bilplats och så vidare påverkar.

Sedan 2006 kan nybyggda hyreshus undantas från bruksvärdes-systemet i 15 år genom att tillämpa en presumtionshyra som utgår från produktionskostnad och ett rimligt avkastningskrav. För att kunna undanta lägenheter måste en överenskommelse nås i förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Under 2021 utlöste frågan om marknadshyror i nyproduktion en regeringskris i Sverige. Förslaget hade om det genomförts inte inneburit någon dramatisk förändring för Willhem utöver möjligheten att sätta hyror efter andra förutsättningar i nya hus.

Fastighetsmarknaden och transaktioner

Värderingen av Willhems fastigheter påverkas i stor utsträckning av utvecklingen på fastighetsmarknaden. Den har under 2021 varit ovanligt stark.



Marknaden påverkas av flera faktorer varav två, det allmänna ränteläget och tillgången på kapital, i sin tur påverkas av läget i stort på finansmarknaderna. Ränteläget har sedan finanskrisen 2008–2009 varit lågt och centralbankerna, däribland Riksbanken, har därutöver köpt tillgångar som ett led i en expansiv penningpolitik. Både banker och kreditmarknader har

varit fortsatt öppna för att låna ut till rätt aktörer.

Investerarmarknadens intresse för svenska hyresrättsfastigheter är fortsatt väldigt stort och 2021 karaktäriserades av hård konkurrens mellan köparna, en brist på objekt i marknaden och stigande priser. Transaktionsvolymen under året har varit rekordhög och flera affärer noterades med mycket

höga prisnivåer och låga avkastningskrav. Nyproduktionsprojekt utgjorde en stor andel av utbudet på marknaden under året.

Eftersom det alltjämt råder bostadsbrist har svenska hyresrätter låga vakanser och därmed stabila kassaflöden, vilket uppskattas av såväl inhemska som utländska investerare.

Digitalisering och hållbarhet

Som fastighetsägare påverkas Willhem av flera trender i samhället. Två trender som i hög grad påverkar hur verksamheten bedrivs är digitalisering och hållbarhet.



Digitalisering

Inom fastighetssektorn drivs digitaliseringen av två parallella trender. Dels IoT (Internet of Things) där byggnaden, dess system och utrustning kopplas upp, dels hur kunder interagerar med både hyresvärd och byggnad. Digitaliseringen genererar data som möjliggör analys och optimering, till exempel av värmesystemet i ett hus för att sänka energianvändningen eller av kundserviceprocesser för att öka kundnöjdheten.

Hållbarhet

Samhällets fokus på hållbarhet ökar och med det kraven på företagen att rapportera och arbeta med frågorna. Starkast uttryck tar det sig på miljöområdet där det konkreta hotet från klimatförändringarna har tydliggjort behovet av stora och snabba anpassningar. COP26, EU:s taxonomi för hållbara investeringar och EU:s Fit for 55-plan (om att minska koldioxidutsläppen med 55 procent till 2030) gör att klimatfrågan står högt på företagens agendor. Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av världens samlade koldioxidutsläpp. Hur byggnader

värms upp, isoleras, ventileras och vilka material de byggs med spelar stor roll för avtrycket. Extrema väderhändelser, som till exempel översvämningar och värmeböljor, ställer samtidigt allt högre krav på att skydda byggnaderna från fysiska risker.

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

Värdeskapandemodell

Våra intressenters förväntningar ligger till grund för...

KUNDER

Nöjda kunder och sunda funktionella bostäder i trygga områden

ÄGARE

God och stabil avkastning

LÅNGIVARE

Utlåning till låg risk

MEDARBETARE

God arbetsmiljö och stark företagskultur

LOKALSAMHÄLLE

Attraktiva boendemiljöer

LEVERANTÖRER

Professionellt och ansvarsfullt agerande

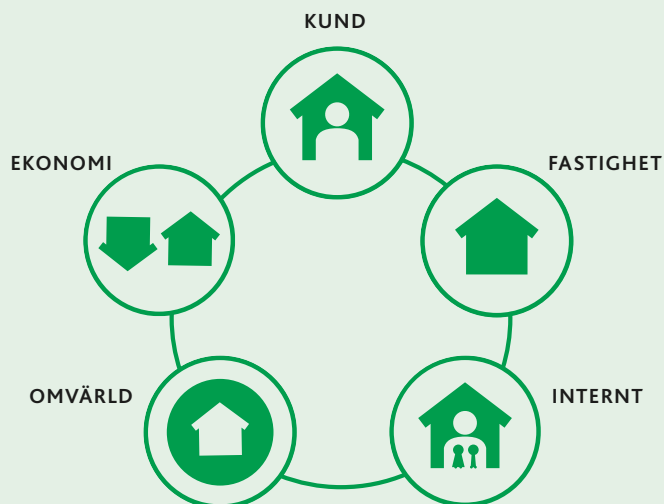
Läs mer om våra intressenter på sid 120.



...en affärsidé och en strategisk målstyrning med flera perspektiv...

AFFÄRSIDÉ

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



...av en affärsmodell med en tydlig vision...

EN VÄRLD MED HYRESBOSTÄDER
DÄR MÄNNISKOR TRIVS OCH ÄR
STOLTA ÖVER SITT BOENDE
– ALLA VILL HEM.

VÅRA FASTIGHETER

27 100 hyresavtal för bostäder,
800 hyresavtal för lokaler

VÅR PERSONAL

280 medarbetare
på 13 orter

KÖPTA RESURSER

Fastighetskostnader,
el, värme, vatten

VÄRDEGRUND

Värdeskapande, Affärsmässiga,
Kundfokuserade, Nyskapande,
Ansvarsfulla



...som leder till en sund
och växande verksamhet.

80,8%

NÖJDA KUNDER
(serviceindex)

7,7

MOTIVERADE MEDARBETARE
(medarbetarindex)

509

NYA LÄGENHETER

138 kWh

ENERGIANVÄNDNING PER KVM

...och långsiktigt hållbart
ekonomiskt värdeskapande

10%

GENOMSnittlig
TOTALAVKASTNING 10 ÅR

Målstyrning med flera perspektiv

Willhems övergripande mål är att över tid ge en stabil totalavkastning högre än för övriga privatägda bostadsbolag. För att säkerställa en långsiktigt hållbar styrning av verksamheten har det övergripande målet brutits ned på fem perspektiv med tillhörande mål, nyckeltal och strategier.

Hållbarhet är en integrerad del av affärsstrategin genom målsättningarna och strategierna i de fem styrperspektiven. Dessa utvecklas och uppdateras genom arbetet med hållbarhetsstrategin som presenteras närmare på sidorna 118–121.

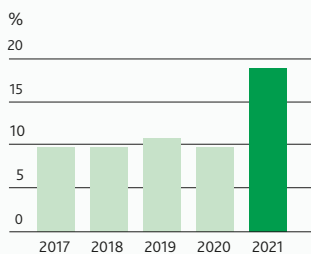


Ekonomi

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

Långsiktigt mål

Totalavkastning $\geq 7\%$ i genomsnitt över rullande tioårsperioder.
Utfall 2011–2021: 10,1 % i genomsnitt



Totalavkastning består av värdetillväxt på fastigheter och direktavkastning.

Hållbarhetsområden

God och stabil avkastning

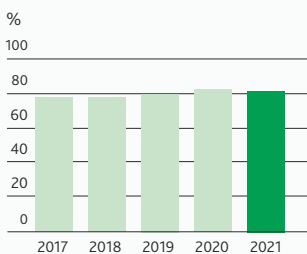


Kund

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

Långsiktigt mål

Serviceindex $> 85,0\%$
Utfall 2021: 80,8 %



Serviceindex bygger på kundundersökningar och är en sammanvägning av frågor inom fyra olika områden.

Hållbarhetsområden

Nöjda kunder
Attraktiva boendemiljöer
Ökat miljöengagemang bland kunderna

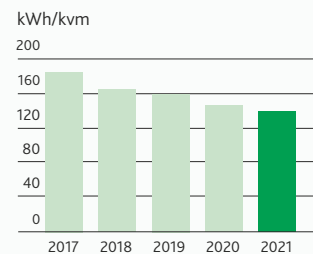


Fastighet

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

Mål till 2030

Energianvändning 92 KWh/KVM
Utfall 2021: 138 KWh/KVM



Målet avser den normalårskorrigerade användningen av köpt energi.

Hållbarhetsområden

Sunda funktionella bostäder
Livscykelperspektiv





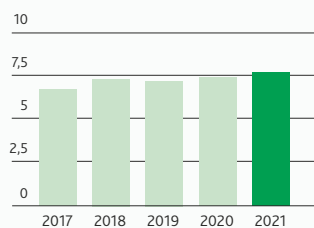
Internt

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

Långsiktigt mål

MMI 8,0 enheter

Utfall 2021: 7,7 enheter



Motiverad medarbetarindex är en sammanlagning av fyra övergripande frågor som mäter medarbetarnas nöjdhet.

Hållbarhetsområden

Ansvarsfullt agerande

Engagerade medarbetare



Omvärld

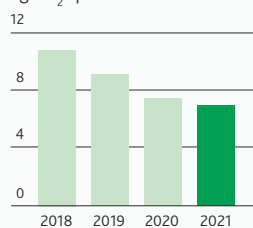
Willhem ska upplevas som ett nyskapande och tryggt företag med ett långsiktigt perspektiv som medverkar till en hållbar utveckling.

Långsiktigt mål

Nettonoll utsläpp av växthusgaser

Utfall 2021: -37 % jämfört med 2018

Kg CO₂e per kvm



Avser direkta utsläpp samt indirekta utsläpp från energi, dvs scope 1 och 2.

Hållbarhetsområden

Minskade utsläpp av växthusgaser

Aktiv part i lokalsamhällen





Mål och strategi ekonomi

Mål

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

Hållbarhetsområden

God och stabil avkastning

Strategi

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

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

Totalavkastning

LÅNGSIKTIGT MÅL

>7%

I genomsnitt över rullande tioårsperioder

UTFALL 2011–2021

10,1%



God lönsamhet skapar resurser

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

För att nå det övergripande målet om att över tid ge en stabil totalavkastning väl i nivå med de bästa i branschen är två saker viktiga: 1) att göra bra investeringar och 2) att sköta förvaltningen på ett effektivt sätt.

Totalavkastning

Totalavkastningen består av värdeförändringar plus direktavkastning (se sidan 98 för definitioner). Värdeförändringar påverkas till stor del av faktorer som ligger utanför bolagets kontroll, så som det allmänna ränteläget och investerarnas efterfrågan på svenska bostadsfastigheter upplåtna med hyresrätt. Beroende på marknadsläget kan detta utgöra en med- eller motvind. Under de år Willhem har varit verksamt har de yttre faktorerna varit gynnsamma.

Över lång tid kommer totalavkastningen bestämmas av hur väl bolaget lyckas med sina investeringar, både i nya fastigheter och i åtgärder som ökar driftnettot från befintliga fastigheter.

2021 uppgick totalavkastningen till 18,8 procent (9,5), varav 15,6 procent (6,1) av värdetillväxt och 3,2 procent (3,4) direktavkastning. Tioårssnittet blev 10,1 procent.

Se nästa avsnitt om fastighetsvärdering för mer information.

Överskottsgrad

Överskottsgraden är driftnettot i procent av hyresintäkterna. Det är ett mått på hur effektivt bolagets fastigheter förvaltas. Ett högt driftnetto frigör finansiella resurser för investeringar.

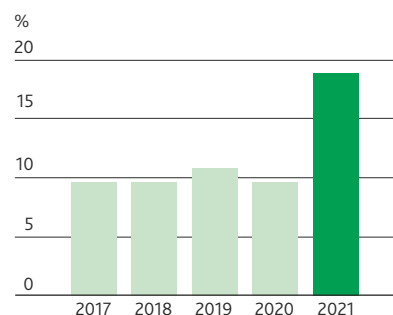
Under 2021 uppgick överskottsgraden till 62,0 procent (62,6). Det var knappt 1 procentenhet lägre än 2020, vilket berodde på högre driftskostnader till följd av en kallare vinter.

Avkastning på eget kapital

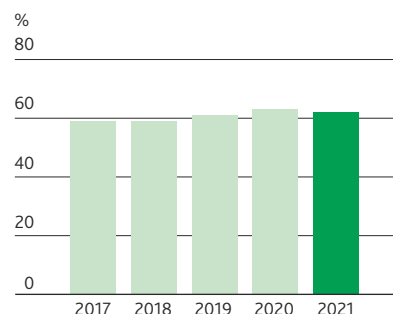
Avkastningen på eget kapital styrs dels av totalavkastningen, dels av bolagets kapitalstruktur.

Under 2021 uppgick avkastningen på eget kapital till 34,1 procent (16,7).

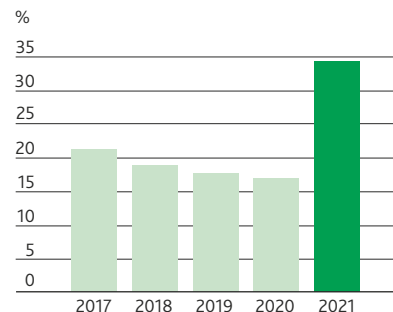
TOTALAVKASTNING



ÖVERSKOTTSGRAD



AVKASTNING EGET KAPITAL



Fastighetsvärdering

Det har varit ett transaktionsintensivt år och värdeutvecklingen av fastigheter har aldrig varit starkare.

Willhem äger och förvaltar 533 fastigheter (530) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Vid årsskiftet värderades beståndet externt och bedömdes då vara värt 56 560 Mkr (46 347).

Värderingsmetod

Samtliga Willhems fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter och ska redovisas till marknadsvärde. 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 tagen till den lokala marknaden men utan hänsyn till portföljeffekter. Värderingen består av två delar. Dels av nuvärdet av framtida kassaflöden under 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, närområdets framtida utveckling och fastighetens förutsättningar samt position i respektive marknadssegment. För mer information och känslighetsanalys, se not 11.

Årets värdeförändring

Årets orealiserade värdeförändring motsvarar en värdeökning på 15,6 procent (6,0). Ökningen är hänförlig till lägre avkastningskrav till följd av sjunkande avkastningskrav i marknaden, samt förbättrade kassaflöden, vilket beror på effektivare förvaltning, hyreshöjningar och investeringar.

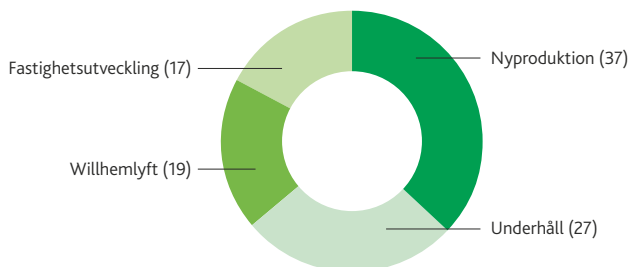
Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,2 procent (3,6).

Årets investeringar uppgick till totalt 1 725 Mkr (1 397) och fördelades på 1 092 Mkr (1 126) i befintliga fastigheter och 633 Mkr (271) i nyproduktion. Investeringarna i befintliga fastigheter fördelar sig relativt jämnt mellan Willhemlyft, planerat underhåll och fastighetsutveckling.

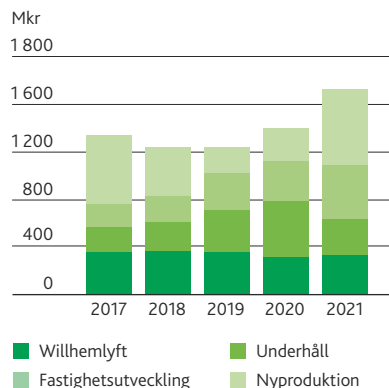
Förvärv och försäljning

Under året har Willhem förvärvat totalt 679 lägenheter i Stockholm, Malmö, och Halmstad. Därutöver förvärvades en byggrätt på 55 lägenheter i Göteborg. Det var första gången som Willhem förvärvat en byggrätt på den öppna marknaden. Vidare har avtal tecknats om ytterligare förvärv av drygt 1 700 lägenheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Eskilstuna och Jönköping, med tillträde 2022–2023. Bolaget har sålt 117 lägenheter i Helsingborg och Borås.

FÖRDELNING AV INVESTERINGARNA 2021, %



TOTALA INVESTERINGAR I BESTÅNDET





VÄRDEFÖRÄNDRINGEN

	2021	2020
Marknadsvärde vid årets början	46 347	40 075
Förvärv	1 039	2 405
Investeringar i befintliga fastigheter	1 092	1 126
Nyproduktion	633	271
Orealiserade värdeförändringar	7 653	2 639
Försäljningar	-204	-169
Marknadsvärde vid årets slut	56 560	46 347

Kapitalstruktur och finansiering

Tillgång till finansiering och kapital är avgörande i fastighetsbranschen. Willhems målsättning är att vara en attraktiv affärspartner och låntagare och att arbeta med en sådan framförhållning att bolaget alltid kan erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor.

Kapitalstruktur

Det är risken i den underliggande verksamheten som avgör vilken kapitalstruktur som är lämplig. Willhems portfölj av hyresrätter på 13 tillväxtorter i Sverige har i det avseendet låg risk och stabila kassaflöden, vilket medger en relativt hög belåningsgrad. Eftersom nya objekt till rätt priser inte har kunnat förvärvas i samma takt som värdestegringen på fastigheterna, har belåningsgraden sjunkit under året.

Kreditbetyget A- med stabila utsikter bekräftades av Standard & Poor's (S&P) efter en översyn under året. Ratinginstitutet uppdaterade sina kriterier för kategorin "Public & Social Housing Providers" så att Willhem inte längre omfattades, vilket ledde till en ny bedömning enligt S&P:s kriterier för

traditionella fastighetsbolag, "Key Credit Factors For The Real Estate Industry". Det starka kreditbetyget attraherar en bred bas av investerare och sänker därmed refinansieringsrisken.

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

Finansiering

Willhems finansiella verksamhet styrs av en finanspolicy som styrelsen beslutar. Den beskriver de övergripande målen att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar samt säkerställa betalningsförmåga och kapital-

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

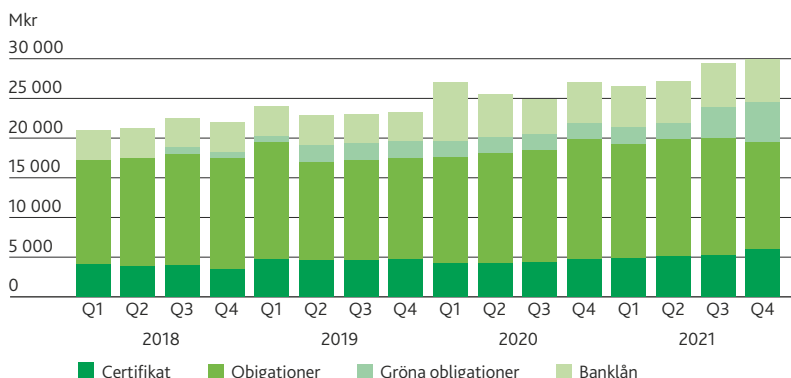
Under året har Willhem uppdaterat grundprospektet för bolagets befintliga MTN-program (Medium Term Note) och förnyat det gröna ramverket för de gröna obligationerna.

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

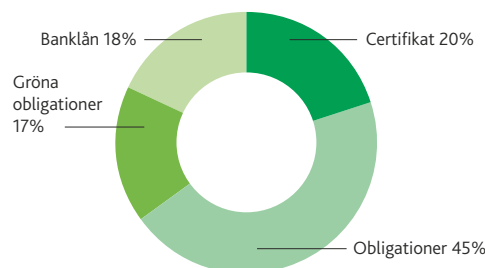
Kapitalstruktur	Policy	Utfall
Belåningsgrad, %	<60	47,2
Soliditet, %	>30	40,4
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,2	3,4

	Obligationer	Gröna obligationer	Certifikat	Banklån
Program/Ramverk	MTN-program på 21 mdr	Grönt ramverk	Program på 8 mdr	
Utestående belopp	13 517 Mkr (varav 1 797 MNOK)	5 000 Mkr	5 970 Mkr	5 450 Mkr

FINANSIERINGSKÄLLOR



FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULDER



Finansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risken att kostnaden för refinansiering och nyupplåning blir väsentligt högre. Den hanteras genom att sprida kapitalförfallostrukturen och att arbeta med flera kreditgivare och finansieringskällor. Därutöver har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditlöften på sammanlagt 13 600 Mkr för att hantera finansieringsrisker de kommande 12 månaderna.

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

Kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,3) och till 3,4 år (3,2) om hänsyn tas till lånelöften vid utgången av 2021. Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj var 1,1 procent (0,7).

Ränterisk

Willhem använder derivat för att hantera ränterisk. Då en stor andel av bolagets upplåning baseras på tre månaders STIBOR hanteras risken främst genom att swappa kort ränta mot lång ränta. En för stor andel kort ränta innebär en risk för kassaflödet vid en ränteuppgång. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid en nedgång i marknadsräntan. Bolagets strategi är därför att balansera kort och lång bindningstid.

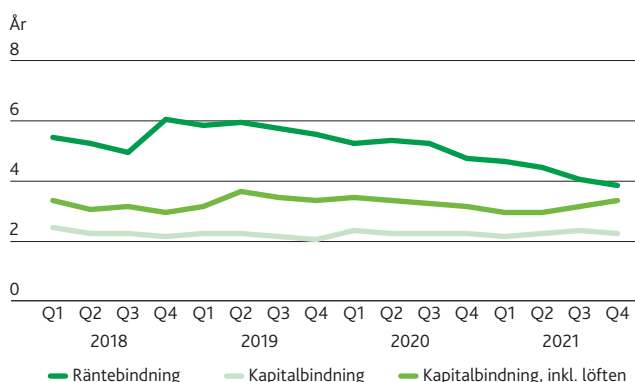
Den viktade genomsnittliga räntesatsen på upplåningen, derivateffekter inbegripet, uppgick den 31 december till 1,2 procent (1,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,9 år (4,8).

Valutarisk

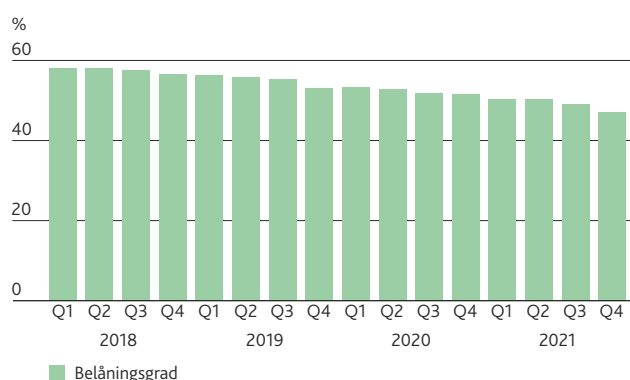
Willhem säkrar all upplåning i utländsk valuta med derivat eftersom finanspolicyn inte medger att bolaget tar valutarisk. Vid utgången av 2021 hade Willhem 1 797 MNOK i utestående skulder i utländsk valuta.

Finansiering	Policy	Utfall
Finansieringsrisk, andel av nettoskulden med förfall under en 12-månadersperiod exklusive certifikat	<50%	26%
Ränterisk, andel förfall inom 12 månader	<40%	24%

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



BELÅNINGSGRAD





Mål och strategi kund

Mål

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

Hållbarhetsområden

- Nöjda kunder
- Attraktiva boendemiljöer
- Ökat miljöengagemang bland kunderna

Strategi

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

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

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

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

Serviceindex

LÅNGSIKTIGT MÅL

>85,0%

UTFALL 2021

80,8%



Genuint kundfokus genomsyrar förvaltningen

Willhem äger fastigheten men det är kunden som gör lägenheten till sitt hem. I det vardagliga arbetet utgår vi alltid från att respektera kundernas hem.

Willhems förvaltning är decentraliserad med servicekontor på samtliga orter. Det möjliggör en kundnära förvaltning och personlig service. För att kunna bedriva ett strukturerat arbete med kundnöjdhet arbetar Willhem med en noga definierad kundresa och tydliga processer. Läs mer om det på sidan 38.

Kundinsikter

Det viktigaste verktyget för att styra arbetet är kundnöjdhetsundersökningen. Den är uppdelad på frågor inom områdena:

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

Resultatet ligger till grund för de målsättningar och handlingsplaner som tas fram för det kommande året för varje fastighet, ort och för bolaget som helhet. Arbetet bedrivs målmedvetet med fokus på att varje år öka kundnöjdheten.

Under hösten infördes ett nytt arbetssätt för att samla in kundinsikter. Det innebär löpande pulsmätningar. Syftet är att öka kundernas inflytande över sin boendemiljö och att snabbare kunna agera och genomföra förbättringar. Frågorna skickas regelbundet ut digitalt till slumpvist utvalda kunder.

Årets åtgärder

Under 2021 har arbetet fokuserat på att förbättra ronderingarna av fastigheterna. Syftet har varit att förbättra både inom- och utomhusmiljön runt fastigheterna och att snabbare kunna upptäcka och åtgärda fel, gärna innan kunden hinner felanmäla. Som stöd i det arbetet har ett digitalt ronderingsverktyg tagits fram under året.

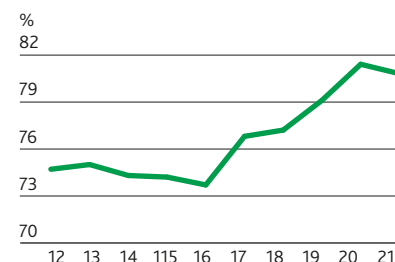
Restriktionerna som följt med pandemin har inneburit begränsningar i de trivselaktiviteter som annars brukar genomföras. Att dessa kunde komma i gång igen när restriktionerna lyftes efter sommaren var positivt.

Hög uthyrningsgrad

Efterfrågan på hyresrätter är stor på de orter där Willhem verkar och uthyrningsgraden är hög. Under 2021 låg den på 98,8 procent (98,8). Det långsiktiga målet är att den ska ligga över 99,0 procent.

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

SERVICEINDEX



> Det sammanvägda resultatet av undersökningen kallas för serviceindex. Under 2021 bröts trenden sedan fyra år tillbaka med ökningsindexet. Utfallet blev 80,8 procent (81,4). Det var inget särskilt område som stack ut, varken positivt eller negativt, i årets undersökning jämfört med tidigare år.

PRISAT SERVICEARBETE

Under 2021 tog Willhem emot två ärofyllda priser för sitt servicearbete. Kundkristallen avsåg största förbättring inom området service. En hederskristall delades också ut.

Ur motiveringen:

Willhem är ett av Sveriges största privata bostadsbolag som verkligen gjort ett avtryck i branschen. Ständig utveckling kännetecknar denna hyresvärd som bevisat att det är lönsamt att investera i sina kunder. Kundundersökningar utgör ett viktigt underlag där hela organisationen involveras för att ytterligare förbättra den totala boendemiljön.



Mål och strategi fastighet

Mål

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

Hållbarhetsområden

- Sunda funktionella bostäder
- Livscykelperspektiv

Strategi

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

Digitalisering och fastighetsteknik är viktiga verktyg, både för att effektivisera 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. All nyproduktion utförs i enlighet med nivå Miljöbyggnad Silver. Willhem ska nyttja hållbara inköpskanaler, produktions- och logistiklösningar inom fastighetsutveckling. För att säkerställa sunda materialval använder vi Byggsvarubedömningen eller motsvarande standard.

Energianvändning

LÅNGSIKTIGT MÅL

92

kWh/kvm köpt energi år 2030

UTFALL 2021

138

kWh/kvm köpt energi



Bergsjön 12:3, Göteborg

Välskötta lägenheter i attraktiva områden

Willhem strävar efter att förvalta, utveckla och utöka sitt fastighetsbestånd på ett hållbart sätt. Målsättningen är att skapa attraktiva bostäder där människor vill leva och bo.

Willhem arbetar strukturerat med att utöka beståndet av lägenheter. Det görs genom förvärv av befintliga fastigheter och nyproduktionsprojekt, genom förvärv av byggrätter och genom byggnation på befintliga fastigheter. I förvärvsprocessen söks i första hand objekt på de orter där bolaget är etablerat idag, men givet rätt investeringsmöjlighet kan nya marknader övervägas.

Utvalda lägen på tillväxtorter

Tillväxtorter är enligt Willhem större städer i befolkningsrika regioner som växer. De har en stark lokal ekonomi, väl fungerande näringsliv och har ofta en högskola eller ett universitet. I dessa städer söker Willhem hyresfastigheter i attraktiva lägen med bra kollektivtrafikförbindelser. Det måste också vara en bra storleksmässig fördelning av lägenheter i husen och en rimlig månadshyra för hyresgästerna.

Nyproduktion

Willhem utökar kapaciteten för att ta fram och driva nyproduktionsprojekt för att kunna ta en större del av förädlingsvärdet som finns i nyproduktionsfasen. Bolaget har uppdaterat målet för produktionsstarter så att det nu lyder att 2026 kunna byggstarta 800 lägenheter per år i egen regi. Under 2021 byggstartades 192 lägenheter. Läs mer på sidan 43.

Investeringar i befintliga fastigheter

Willhem gör varje år en beståndsplanning, vilket innebär att varje fastighet

analyseras och möjligheter samt behov av investeringar identifieras. Läs mer om beståndsplanningen på sidan 40. Den utgör grunden för det kommande årets investeringar och åtgärder i det befintliga beståndet. Under 2021 har energiprojekt, Willhemlyft och skadeförebyggande underhåll varit i fokus.

Energianvändning

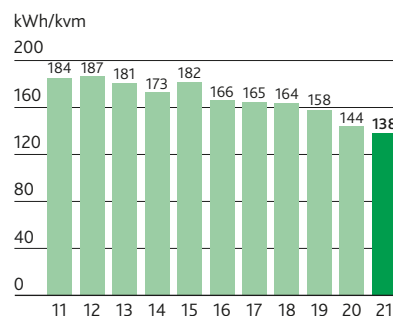
Willhem satte 2012 målet att till 2030 halvera användningen av köpt energi till 92 kWh per kvadratmeter. För att nå dit sätts nya delmål upp varje år. Energianvändningen följs upp månadsvis för varje fastighet. Digitala verktyg, som temperaturgivare i alla lägenheter och uppkopplade undercentraler, möjliggör snabbare åtgärder och lättare identifiering av förbättringsmöjligheter.

Willhemlyftet

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

Efterfrågan på Willhemlyft är stort. Varje år blir ungefär 5 000 lägenheter lediga. Av dessa renoveras cirka 1 000 lägenheter till en ny och modern standard enligt konceptet Willhemlyftet.

KÖPT ENERGI



> Diagrammet visar normalårskorrigerad användning av köpt energi. Förvärv tas med i statistiken första hela kalenderåret och när 12 månaders statistik finns. Den minskade förbrukningen förklaras över tid av genomförda energiprojekt, optimering av energisystem, förändrat bestånd och nyproduktion. Under 2021 minskade användningen av köpt energi med 4,9 procent till 138 kWh. Minskningen beror till 65 procent på genomförda energiprojekt och 29 procent på optimering. Återstoden beror på förvärvade fastigheter med lägre förbrukning.



Mål och strategi internt

Mål

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

Hållbarhetsområden

- Engagerade medarbetare
- Ansvarsfullt agerande

Strategi

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

Arbetsmiljön ska vara hälsosam, fri från diskriminering och mobbning. Organisationen ska drivas utifrån ett tydligt, öppet, prestigelöst ledarskap och med hjälp av ett processororienterat 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 även andra typer av kontroller.

ENPS

LÅNGSIKTIGT MÅL

40
enheter

UTFALL 2021

33
enheter



Företagskulturen gör oss ständigt bättre

Willhem har en positiv företagskultur byggd på en tydlig värdegrund. Organisationen är decentraliserad, vilket ger ett högt engagemang och drivkraft hos medarbetarna.

Willhem arbetar utefter företagsgemensamma processer men med ett delegerat och decentraliserat ansvar. Ledarskapet och kulturen i bolaget utgår från värdegrunden VAKNA och fokuserar på ständig förbättring. Medarbetare förväntas vara delaktiga och engagerade i att utveckla verksamheten.

Under hösten anordnades Willhem-dagar där alla anställda arbetade med värdegrunden från olika perspektiv. Föreläsningar hölls kring bland annat kundbemötande, nyskapande och att övervinna hinder.

Organisation

Willhem hade vid utgången av året 279 medarbetare på totalt 13 orter i Sverige. På huvudkontoret i Göteborg finns kund- och fastighetsavdelning, HR, IT, kommunikation, ekonomi och finans samt nyproduktion som är ett växande område. Förvaltningsorganisationen är indelad i tre regioner och tolv områden som sköter service och förvaltning.

Engagemang, mål och mätning

Hur organisationen och medarbetarna mår följs löpande via pulsmätningar där medarbetarna varje vecka svarar på ett antal frågor. Löpande mätningar gör det möjligt att snabbare fånga upp saker som behöver åtgärdas. Målet är att vara fastighetsbranschens mest attraktiva arbetsgivare där det både finns stolthet och vilja hos medarbetarna att rekommendera Willhem till andra.

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

Fokus under 2021

2021 präglades till stor del av pandemin, vilket medförde en fortsättning på de åtgärder som infördes 2020. Det innebar bland annat hemarbete för de

som hade möjlighet, skyddsutrustning för de som arbetade i kundernas lägenheter och utökad städning av gemensamma ytor.

Att skapa en säker och trygg arbetsmiljö under dessa år av pandemi har varit utmanande för alla företag så också för Willhem. Vår företagskultur bygger på mötet mellan oss och våra kunder. Vi tror att vi åstadkommer mer när vi möts och ser varandra. Den fysiska närvaron och det fysiska mötet är viktigt för att arbetsmiljön och kunskapsutbyte ska fungera och utvecklas.

Willhem Akademin

En viktig del av Willhems erbjudande som arbetsgivare är möjligheter till kompetensutveckling. Bolagets egna utbildningsforum heter Willhem Akademin och arbetar med kompetenshöjning inom sakkunskap, processer och rutiner samt ledarskap.

Under 2021 var takten i utbildningsarbetet hög och de flesta utbildningarna genomfördes digitalt.

Värdegrund

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

Värdeskapande

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

Affärsmässiga

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

Kundfokuserade

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

Nyskapande

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

Ansvarsfulla

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

PERSPEKTIV INTERNT

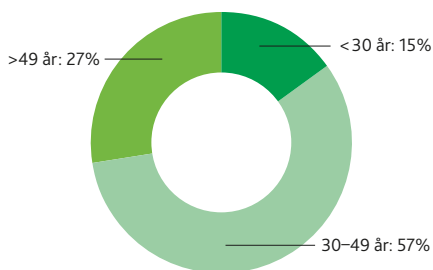
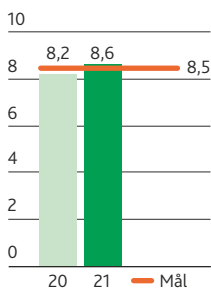
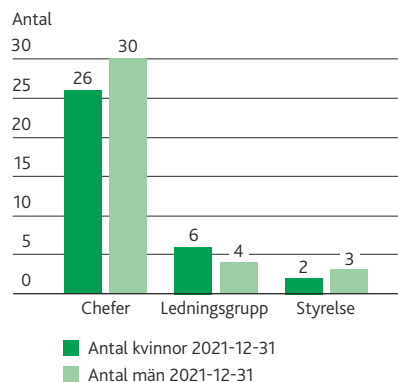
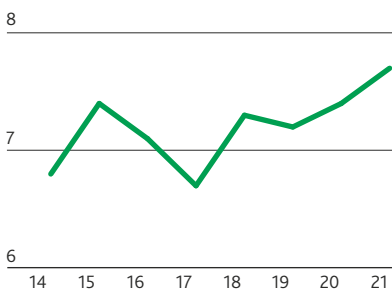
Det har bland annat varit ledarprogram för fastighetscheferna, utbildning för alla bovärdar i kundbemötande och energifrågor, arbetsmiljöutbildning för alla chefer, ansvarstagande och cybersäkerhet för alla anställda.

Jämställdhet och mångfald

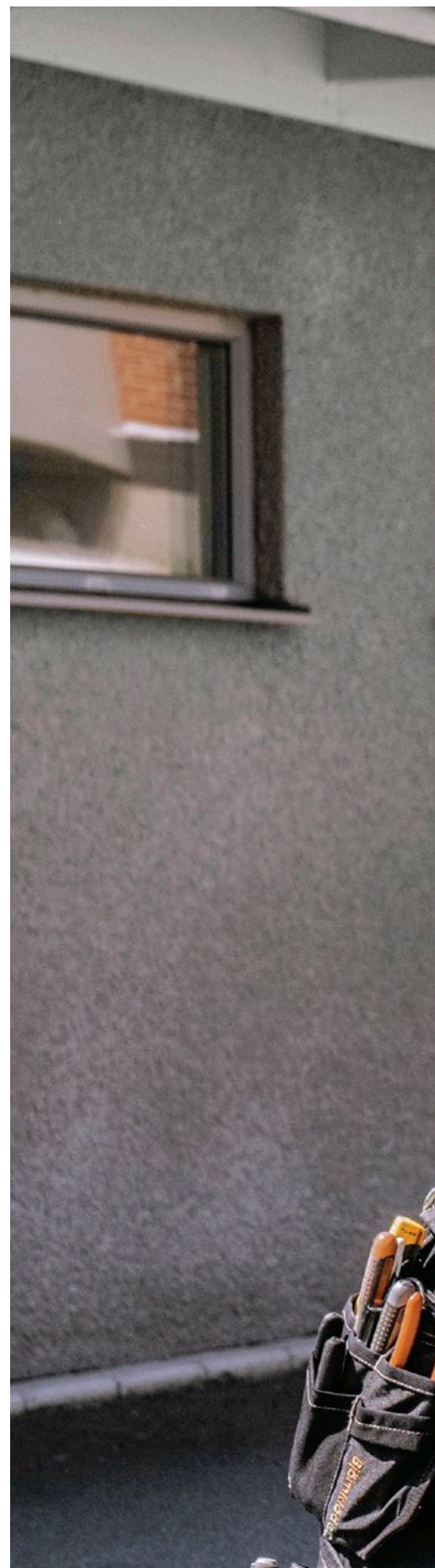
Utgångspunkten vid rekryteringar är alltid kompetens. Willhem har sedan starten haft som strategi att lära sig av andra. Det innebär inte bara att rekryteringar gärna görs från olika branscher,

utan också från olika bakgrunder vad gäller nationalitet, kompetens och erfarenheter. Att kunna ta vara på olikheter skapar framgång för organisationen.

Under 2021 genomfördes för andra året i rad en kartläggning av mångfalden med hjälp av anonymiserad data från SCB. Den visade att 20 procent av Willhems chefer och 24 procent av övriga medarbetare och chefer har utländsk bakgrund, vilket kan jämföras med cirka 30 procent av befolkningen i arbetsför ålder.

FÖRDELNING ÅLDER SAMTLIGA ANSTÄLLDA**LEDARSKAPSINDEX 2014-2021****FÖRDELNING, KÖN****MOTIVERAD MEDARBETARINDEX MMI 2014-2021**

	2021	2020
Totalt antal medarbetare	279	278
Andel kvinnor, %	42	43
Andel män, %	58	57
Genomsnittsålder, år	42	42
Utbildningstimmar/person	24	13
Sjukfrånvaro, %	4,4	4,6
Motiverad Medarbetarindex (MMI)	7,7	7,4
Personalomsättning, %	15,4	15,1







Mål och strategi omvärld

Mål

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

Hållbarhetsområden

- Minskade utsläpp av växthusgaser
- Aktivt part i lokalsamhället

Strategi

För att minska utsläppen har Willhem satt mål för att sänka koldioxidutsläppen som godkänts av Science Based Targets. Arbete pågår för att ta fram färdplaner som beskriver hur de ska nås. 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. Kundernas behov ska vara ledstjärnan för utveckling av boendemiljöer. För prioriterade bostadsområden ska utvecklingsplaner tas fram.

Utsläpp

LÅNGSIKTIGT MÅL

0

nettonollutsläpp i scope 1 och 2 år 2030

UTFALL 2021

-37%

sedan basår 2018



Hörnan 2, Halmstad

Bidrar till en hållbar utveckling

Willhem arbetar aktivt och målinriktat för att minska bolagets miljöpåverkan. En annan viktig fråga är att bidra till att våra bostadsområden utvecklas positivt med fokus på trygghet och trivsel.

Som stor fastighetsägare med ett långsiktigt perspektiv har Willhem både ett ansvar och ett egenintresse av att bidra till en hållbar utveckling. Det handlar dels om att minska den negativa miljöpåverkan som Willhems fastigheter och verksamhet har i form av koldioxidutsläpp, dels om att bidra till en positiv social utveckling i de områden där Willhem verkar.

GRESB

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) är en internationell jämförelse där drygt 1 200 bolag deltar och bedöms utifrån vad investerare och fastighetsbranschen bedömer som väsentliga frågor för fastighetsinvesteringar. Bland annat bedöms miljöprestanda, sociala aspekter och den strategiska och operationella styrningen.

GRESB utgör således ett samlingsbetyg på Willhems hållbarhetsarbete och därför används det som kompletterande styrmedel i hållbarhetsarbetet.

2021 ökade resultatet till 83, vilket kan jämföras med 80 året innan. Det var förbättringar inom flera olika områden, bland annat ökad datatillgänglighet för avfall, som tillsammans bidrog till ökningen.

Utsläpp av växthusgaser

Willhem har två mål för att minska utsläppen av växthusgaser. Ett för scope 1–2 och ett för scope 3. Under 2021 godkändes Willhems mål av Science Based Targets initiative, vilket betyder att de är vetenskapligt förankrade och ligger i linje med att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celcius.

Direkta och energirelaterade utsläpp

Scope 1–2 är direkta utsläpp från egna fordon och fastigheter samt köpt energi. Här är målet att minska utsläppen till netto-noll till 2030. Nära 90 procent av utsläppen i kategorin är hänförliga till inköp av fjärrvärme och el. Åtgärder som minskar utsläppen är energieffektiviseringar samt byte till förnyelsebara energikällor.

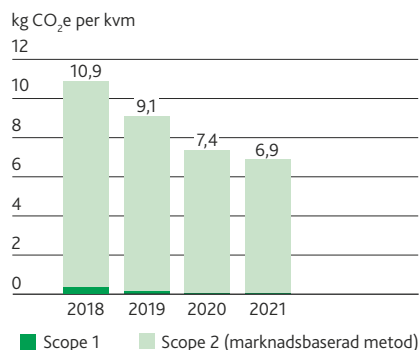
Under 2021 minskade utsläpp per kvadratmeter ytterligare. Det beror främst på fortsatt arbete med energieffektiviseringar, högre andel förnybara energikällor samt påbörjad övergång till fossilfri fordonsflotta.

Indirekta utsläpp

Scope 3 innefattar utsläpp relaterade till kunder och leverantörer och här är målet att halvera utsläppen till 2030 jämfört med 2018. Kundsidan omfattar bilkörning, avfall och hushållsel. Åtgärder för att minska utsläppen är bland annat att upplåta plats för bilpooler, bygga ut laddmöjligheter för elbilar samt att införa källsortering. Leverantörssidan omfattar bland annat material som används vid renovering och nyproduktion. Här arbetar Willhem med kravställning i upphandling och miljöcertifiering av nyproducerade byggnader.

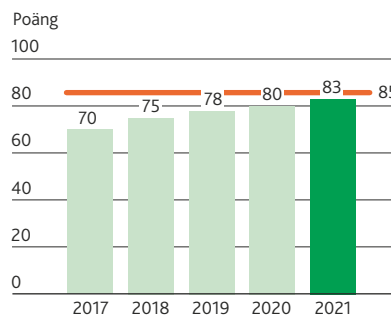
Under 2021 minskade utsläppen inom scope 3. Det beror främst på en något lägre renoverings- och nybyggnationstakt. Kundernas utsläpp var relativt oförändrade även om en viss minskning av avfallsrelaterade utsläpp har skett.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER



Diagrammet avser utsläppsintensiteten i scope 1 och 2. Summan av dessa har minskat med totalt 37 procent sedan 2018. Minskningen utgörs främst av utfasning av naturgas, energieffektiviseringar i våra fastigheter samt förbättrad miljöprestanda på fjärrvärme. Intensiteten baseras på bruttoarea per 2021-12-31.

GRESB



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

PERSPEKTIV OMVÄRLD

Sociala aspekter

Den sociala utvecklingen i ett område är ett komplext samspel mellan flera olika faktorer och som hyresvärd har vi möjlighet att bidra till en positiv utveckling. Samarbete med andra aktörer i områdena, såsom föreningslivet, näringsidkare och rättsvårdande myndigheter, är därför ett viktigt verktyg. Exempel på samarbeten där Willhem deltar är BoBra-processen i Biskopsgården, Bergsjön 2021, Fastighetsägarföreningen i Skäggetorp och Vända på Söder i Helsingborg.

Sedan förra året upprättas även jämte affärsplanen, utvecklingsplaner som fokuserar på social hållbarhet för utvalda områden. Dessa är Fittja i Stockholm, Kronoparken i Karlstad, Skäggetorp i Linköping, Andersberg i Halmstad, Söder i Helsingborg, Halleberg i Borås och Bergsjön i Göteborg.

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

Willhem stöttar aktivt barn och unga som bor i områdena, bland annat genom att erbjuda sommarjobb som minibovärdar. Under handledning av de ordinarie bovärdarna arbetar de med att hålla rent och snyggt. Willhem samarbetar med Mitt Livs Val, en organisation som hjälper nyanlända ungdomar in på arbetsmarknaden genom att erbjuda mentorskap och arbete. Willhem upplåter även lägenheter till sociala ändamål. Idag tilldelas cirka 2 procent av lägenheterna till kommuner och vårdgivare.





RISKHANTERING

Riskhantering

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

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

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

ringen har Willhem delat upp riskerna utefter de fem styrkortsperspektiven.




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

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




Ekonomi

RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
Fastighetsvärde Fastighetsbeståndet ska redovisas till marknadsvärde och värdeförändringen redovisas i resultatet. Värderingarna grundar sig på antaganden om framtida driftöverskott, investeringar, vakansutveckling, kostnadsutveckling mm. I värderingsprocessen finns därmed risk att antaganden inte speglar marknaden vid ett givet tillfälle och kan påverka värderingen. 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 väl fungerande process för att säkerställa kvaliteten. Genom att kontinuerligt arbeta med att utveckla och förädla beståndet kan vi påverka utvecklingen av fastighetsvärdet.	 UTVECKLING 
Hyresintäkter Willhems hyresintäkter påverkas av olika faktorer. En kraftigt minskad uthyrningsgrad kan få konsekvenser på bolagets intäkter. En låg hyresnivåutveckling eller försämrade betalningsförmåga hos hyrestagare medför också minskande hyresintäkter vilket kan påverka fastighetsvärdet. I all fastighetsverksamhet finns risk för omflyttning och avflyttning som kan ge vakanser och därmed påverka intäkterna, verksamheten eller resultatet negativt. Även risken för försämrade betalningsförmåga har under 2021 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. 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.	 UTVECKLING 

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

-  Låg prioritet
-  Medelhög prioritet
-  Hög prioritet

Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:

-  Lägre
-  Oförändrat
-  Högre



Hjälmen 3, Halmstad

RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
<p>Finansiering</p> <p>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. Willhem följer gällande regler, lagar och avtal med olika finansieringskällor. Brisande regel- eller avtalsefterlevnad kan exempelvis innebära påföljder av Finansinspektionen, att förtroendet skadas eller att villkoren för extern finansiering påverkas.</p> <p>Refinansieringsrisk innebär att kostnaden för refinansiering och nyupplåning blir väsentligt högre eller inte ens möjlig. Ränterisk innebär att fluktuationer i marknadsräntor kan ha betydande påverkan på bolagets resultat.</p>	<p>Hanteringen av finansiella risker regleras av finanspolicyn som minst en gång per år uppdateras och fastställs av styrelsen. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur 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 förfallostruktur ska spegla en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Den verkliga låneportföljen jämförs med en normportfölj som bygger på önskad förfallostruktur, analyser av bolagets framtidsprognoser och ekonomiska utveckling. Willhem bevakar noggrant utvecklingen i lagstiftning, branschpraxis och de prejudikat som finns.</p>	<p>●</p> <p>UTVECKLING</p> <p>↑</p>
<p>Finansiell rapportering</p> <p>En korrekt finansiell rapportering är av stor vikt för verksamheten. Brister 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.</p> <p>Willhems finansiella rapportering är ett viktigt beslutsunderlag och brister kan påverka bolaget ur ett ekonomiskt perspektiv och kan även resultera i ett påverkat förtroende för Willhem.</p>	<p>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 värderingarna varje årsskifte och extern revision genomförs årligen. För att minimera risken utförs även kontroller av bokförda värden på investeringar och fastighetstransaktioner.</p>	<p>●</p> <p>UTVECKLING</p> <p>→</p>

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

- Låg prioritet
- Medelhög prioritet
- Hög prioritet

Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:

- ↓ Lägre
- Oförändrat
- ↑ Högre

RISKHANTERING

Kund

RISKBESKRIVNING

HANTERING

WILLHEMS
BEDÖMNING

Service

En bristande uppföljning av åtgärder eller utveckling av servicetjänster kan innebära lägre effektivitet och sämre service till Willhems kunder. Utöver löpande underhållsåtgärder kan det till exempel avse information och uppföljning kring energibesparande åtgärder och inomhustemperatur eller utveckling av tjänster som underlättar för kunder att göra miljövänliga val i vardagen, som sopsortering och laddstolpar till elbilar. Vidare kan bristande engagemang eller proaktivitet i Willhems bostadsområden komma att 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.

Covid-19 har inneburit en ökad risk för att Willhem inte kan leverera en fullgod service.

Om Willhem brister i sin service kan detta leda till en negativ effekt på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet.

I syfte att hantera denna risk upprättar Willhem handlingsplaner och säkerställer löpande uppföljning av dessa. Uthyrningsgrad och serviceanmälningar följs upp månatligen.

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.

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.



UTVECKLING



Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

- Låg prioritet
- Medelhög prioritet
- Hög prioritet




Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:

- ↓ Lägre
- Oförändrat
- ↑ Högre

Fastighet

RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
<p>Fastighetsskötsel och underhåll</p> <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.</p> <p>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>Willhems underhålls- och utvecklingsprojekt är riskfyllda i samtliga faser och desto mer komplext projekt desto mer ökar den ekonomiska, tekniska eller tidsmässiga risken för projektet vilket kan påverka verksamheten negativt.</p>	<p>För att begränsa risken analyserar Willhem det befintliga fastighetsbeståndet genom en årlig bestandsplanering där långsiktiga affärsplaner för respektive fastighet upprättas. Detta följs upp inom den löpande styrningen av verksamheten. Strukturerade och noggranna planerings- och beslutsprocesser för hur olika projekt ska genomföras finns och alla beslut dokumenteras. Som stöd för upphandling av varor och tjänster finns en effektiv och samordnad inköpspolicy.</p> <p>Bolagets energistrategi fungerar som ett ramverk för de investeringar och projekt som genomförs eller kommer att genomföras inom energiområdet. Extra uppföljning görs av de energiprojekt som bedöms vara särskilt viktiga. Willhems fastigheter är fullvärdesförsäkrade och verksamheten arbetar kontinuerligt med förebyggande säkerhetsåtgärder i våra fastigheter.</p>	 UTVECKLING 
<p>Utveckling av fastigheter</p> <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>Willhem har en stor projektvolym och investeringar som visar sig vara ineffektiva, dyrare än beräknat eller levereras senare än förväntat innebär en eventuell olönsam investering vilket påverkar verksamheten negativt.</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 uppföljning av driftoptimering görs.</p> <p>Willhem arbetar löpande med kompetensutveckling för medarbetarna för att ständigt kunna förbättra och utveckla verksamheten. Strukturerade, dokumenterade rutiner och noggranna planerings- och beslutsprocesser för hur projekt ska genomföras finns. För att hantera risken som covid-19 inneburit har vissa projekt där risken för ökad smittspridning bedömts vara för stor, skjutits fram i tiden.</p>	 UTVECKLING 

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

-  Låg prioritet
-  Medelhög prioritet
-  Hög prioritet

Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:




- ↓ Lägre
- Oförändrat
- ↑ Högre

RISKHANTERING




Internt




RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
<p>Rekrytera, utveckla och behålla medarbetare</p> <p>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.</p> <p>Om Willhem inte lyckas med att rekrytera, utveckla eller behålla medarbetare kan detta leda till utmaningar kopplat till hög personalomsättning och bristande kompetens i organisationen.</p> <p>Att inte tillräckligt beakta perspektiv kring jämställdhet, mångfald och inkludering i arbetet med arbetsmiljö och rekrytering kan hämma företagets utveckling och försämra bolagets rykte som arbetsgivare.</p>	<p>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.</p> <p>Verksamheten arbetar långsiktigt med bolagets värderingar, inklusive frågor som mångfald, inkludering och jämställdhet, 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 löpande medarbetarundersökningar.</p>	 UTVECKLING 
<p>Säkerhet och hälsa</p> <p>Willhem 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. Vidare riskerar diskriminering, mobbning eller trakasserier på arbetsplatsen att skapa en osund arbetsmiljö.</p> <p>Utöver eventuell tragisk skada och utsatthet för individen innebär detta även en risk för de anställda och deras arbetsmiljö 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>Ett otryggt arbetsklimat eller hög sjukfrånvaro kan resultera i en ineffektiv organisation.</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.</p> <p>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>	 UTVECKLING 

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:




-  Låg prioritet
-  Medelhög prioritet
-  Hög prioritet

Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:

-  Lägre
-  Oförändrat
-  Högre

RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
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 eller 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. IT-stöd används för att förebygga mänskliga fel, för uppföljning och systemen analyseras och förbättras därmed löpande. 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.	 UTVECKLING →
Leverantörskontroll Willhem genomför årligen många upphandlingar eller inköp och kontakter med leverantörer är en väsentlig del av verksamheten. I samband med det ökar risken för inkorrekt eller korrupt agerande. I leverantörsledet kan det även finnas risker gällande osunda villkor och arbetsmiljö. Risk för tvångs- och barnarbete förekommer främst hos leverantörer som befinner sig flera steg från Willhem i värdekedjan. Inkorrekt agerande eller oetiskt beteende hos Willhems leverantörer kan leda till minskat förtroende eller skadat anseende för verksamheten och till eventuell ekonomisk skada.	Willhems leverantörer följer uppställda standarder och kriterier. 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 compliance-funktion (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 självutvärderingsdokument införts. Kostnader analyseras och leverantörskontroller genomförs löpande.	 UTVECKLING →
IT-säkerhet I likhet med många andra bolag så har Willhem ett behov av välfungerande och säkrat IT-systemstöd. Bristande IT-säkerhet kan leda till skadat anseende eller eventuella ekonomiska sanktioner.	Willhems policy för IT och digitalisering fastställer särskilda principer för IT- och digitaliseringsprojekt i syfte att effektivisera och säkerställa att man ser till bolagets bästa. Policyn uppdateras och fastställs av styrelsen årligen. Willhem bevakar marknaden noga inom området IT-säkerhet för att säkerställa att våra miljöer är skyddade med den senaste tekniken. Willhem arbetar även löpande med att säkerställa att alla har en hög grad av säkerhetsmedvetande genom exempelvis utbildning inom cybersäkerhet och intern kommunikation.	 UTVECKLING N/A (ny risk)

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:









-  Låg prioritet
-  Medelhög prioritet
-  Hög prioritet

Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:




- ↓ Lägre
- Oförändrat
- ↑ Högre

RISKHANTERING




Omvärld

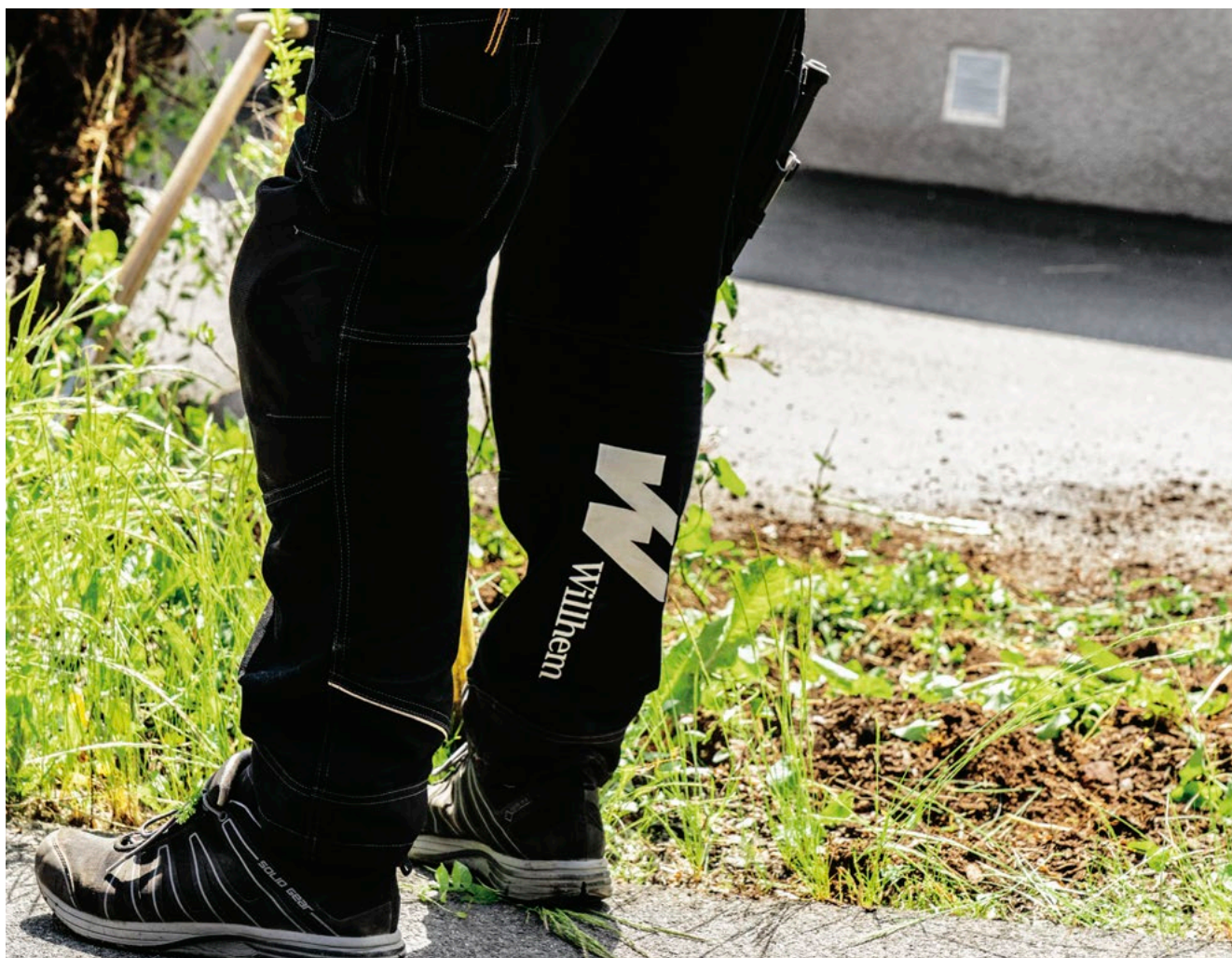
RISKBESKRIVNING	HANTERING	WILLHEMS BEDÖMNING
Fastighetsmarknaden Fastighetsvärdet påverkas av vilken förväntan marknaden aktörer har på avkastningskrav på olika marknader. Det i sin tur beror på hur efterfrågan och utbud ser ut på olika marknader. Ett lägre avkastningskrav påverkar marknadsvärdet positivt och ett högre avkastningskrav har en negativ påverkan. Utmaningar med att hitta lämpliga fastigheter kan påverka verksamhetens utveckling.	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.	 UTVECKLING 
Lagar och regler Förändringar i lagstiftning och nya myndighetsbeslut kan potentiellt ha stor påverkan på verksamheten och dess framtida möjligheter. Till exempel kan en förändring i skattelagstiftningen påverka Willhems skattekostnad eller ökade krav inom miljöområdet leda till stora investeringsbehov i fastigheterna. Förändrad reglering eller bristande regelefterlevnad kan resultera i negativ ekonomisk effekt, sanktioner eller påverka förtroendet för verksamheten.	I syfte att minimera denna risk så följer Willhem utvecklingen i lagstiftning, branschpraxis och de prejudikat som finns. Inför ny eller förändrad lagstiftning förbereder bolaget sig i god tid och juridisk eller annan extern expertis anlitas när det krävs. Willhem strävar efter att vara ett aktivt och ansvarsfullt fastighetsbolag genom att bland annat delta i debatter, på egen hand eller genom branschorganisationer. Bolagets värdegrund upprätthålls genom exempelvis regelbundna utbildningar och tydliga styrdokument vilket säkerställer att verksamheten har professionella medarbetare med hög etik.	 UTVECKLING 
Klimatförändringar Klimatförändringarna utgör en stor risk för mänskligheten ur ett globalt perspektiv. För oss som bolag kan extrema väderhändelser till följd av globala klimatförändringar, såsom skyfall, storm och översvämningar, riskera att leda till skador på våra fastigheter. Därutöver kan värmeböljor kan leda till förhöjda inomhustemperaturer. Anpassning till dessa risker kan för Willhem leda till ökade kostnader för att bygga och utveckla fastigheterna samt att fastigheterna på sikt inte är konkurrenskraftiga.	Willhem bevakar omvärlden noggrant och driver verksamheten med ett långsiktigt miljömässigt hållbart perspektiv. Försiktighetsprincipen nyttjas, där miljölagstiftningen ses som ett minimikrav i den löpande verksamheten och i verksamhetens relationer med leverantörer/entreprenörer. Willhem arbetar löpande med bestandsplanering för att öka våra fastigheters motståndskraft mot extrema vädersituationer.	 UTVECKLING 
Utsläpp av växthusgaser Willhems verksamhet ger upphov till både direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. De direkta utsläppen avser sådant som el, uppvärmning och resor. De indirekta avser utsläpp i leverantörskedjan för renoverings- och nybyggnationsprojekt samt hyresgästernas utsläpp. Det finns en risk för att Willhems åtgärder för att minska utsläppen inte får avsedd effekt och att bolaget därmed inte når utsläppsminskningsmål. Detta kan leda till att Willhems mål inte uppfyllt eller att anseendet kan skadas.	Willhem arbetar strukturerat för att minska energianvändningen och följer löpande användning och kostnader för varje fastighet. Energiprojekt planeras och följs upp som en del av bestandsplaneringsarbetet. Mot leverantörer ställer Willhem krav och kontrollerar efterlevnad med leverantörskontroller. Samtliga nybyggnationsprojekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.	 UTVECKLING N/A (ny risk)
Kris Olika typer av kriser kan resultera i särskilda risksituationer för verksamheten om inte verksamheten utvecklar och upprätthåller ett systematiskt säkerhetsarbete och god krisberedskap. Risken kan bland annat innebära att medarbetare, hyresgäster eller andra intressenter blir sjuka, skadas fysiskt eller psykiskt och att det uppstår utmaningar med att hålla igång delar av verksamheten. En kris kan resultera i negativa effekter för verksamhetens utveckling, ekonomiska förluster eller påverka förtroendet för verksamheten.	Willhem bedriver ett aktivt krisarbete som inkluderar en krispolicy och plan; en tydlig beslutsgång och löpande kommunikation internt och externt. Utbildningar inom krisområden och utveckling av bolagets säkerhetsarbete genomförs. Skyddsutrustning finns tillgänglig och särskilda städrutiner finns på plats i organisationen.	 UTVECKLING 

Willhems bedömning av riskområdets prioritet:

-  Låg prioritet
-  Medelhög prioritet
-  Hög prioritet

Förändrat fokus på riskområdet sedan föregående år:

-  Lägre
-  Oförändrat
-  Högre



Åtgärder med anledning av covid-19

2021 har fortsatt präglats av covid-19 och Willhem har anpassat sin verksamhet efter gällande restriktioner.

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 några 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.

Det ska vara enkelt att bo hos oss

Våra kunder ska ha en positiv upplevelse i alla kontakter med oss. Därför arbetar vi efter gemensamma processer och en tydlig kundresa som ett verktyg i vår förvaltning.

Tydliga kundprocesser

Willhem har lokala förvaltningsorganisationer som har ansvar för att uppnå målen i affärsplanen. Arbetssättet är gemensamt för hela bolaget och utgår från tre kärnprocesser: *uthyrning*,

service och skötsel. Processarbetet säkerställer en genomgående hög kvalitet och ger även möjligheter till uppföljning och löpande förbättringar som kan delas av hela organisationen.

KUNDRESAN

Resan som kunderna gör hos Willhem är ofta lång. I genomsnitt bor en kund fem år hos Willhem innan de flyttar vidare. För att säkerställa ett systematiskt förbättringsarbete av kundresan har den delats in i fem tydligt definierade skeden.

Söker

Vi ska ha en effektiv process med transparent information till den som söker lägenhet hos oss. Idag annonseras lediga lägenheter på vår hemsida och i vissa fall även på externa webbplatser. Alla är välkomna att söka lägenhet och för att nå ut med erbjudandet bredare arbetar vi aktivt med marknadsföring, inte minst digitalt.

Finner och flyttar in

När kunden flyttar in i sin nya lägenhet ska bemötandet vara välkomnande. Det innefattar allt från nyckelutlämning och inflyttningsgåva till välkomstinformation och att lägenheten är välstädad. Under året har processen utvecklats med bland annat digital signering av hyreskontrakt.

Vardagsliv

Vardagslivet ska vara trivsamt och präglas av en hög service. Att det är rent och snyggt i och runt fastigheterna är viktigt. Stort fokus

läggs även på att ge snabb och tydlig återkoppling vid felanmälningar och frågor. Genom dagliga ronderingar går det att upptäcka och åtgärda fel innan kunden behöver göra en felanmälan och även följa upp att upphandlade entreprenörer sköter till exempel städning och utemiljö.

Nya möjligheter

Livet och bostadsbehoven förändras med tiden. För att behålla trogna kunder uppmuntras och informeras kunderna om möjligheterna att flytta internt. Förtur ges till vissa lägenheter som Willhemflyttet och i utvald nyproduktion.

Flyttar ut

Det är viktigt med ett bra avslut när kunden väljer att flytta från oss. Vi följer upp kundens upplevelse genom enkätfrågor och arbetar med tydlig information för att kunden ska lämna oss med en bra känsla och viljan att komma tillbaka.



Söker



Finner och flyttar in



Vardagsliv



Nya möjligheter



Flyttar ut



DIGITALA VISNINGAR

” De som har flyttat in säger att lägenheten var som de hade uppfattat den.

Ökad tillgänglighet med digitala visningar

Under 2021 började Willhem med digitala lägenhetsvisningar på försök i Skövde.

– Vi sökte efter tjänster för att skapa digitala ritningsunderlag för våra fastigheter och insåg att vi kunde använda detta för lägenhetsvisningar också. Så när pandemin kom och fysiska visningar inte var möjliga bestämde vi oss för att testa på en av våra orter, säger Magnus Åkerskog, chef för fastighetsavdelningen på Willhem.

3D-modellen tas fram genom att ett stativ med roterande kamera och laser placeras på olika platser i lägenheten. Resultatet blir en modell av hög kvalitet med riktig rums känsla. Det går till och med att mäta i modellen, för kunder som till exempel vill veta om soffan får plats innan de flyttar in.

– Vi har fått väldigt positivt gensvar. De som har flyttat in säger att lägenheten var som de hade uppfattat den. Dessutom har de gått tillbaka till modellen efter att kontraktet skrivits under för att planera möblering och så vidare. Den ökade tillgängligheten har varit väldigt uppskattad, säger Magnus Åkerskog.

Efter de lyckade försöken i Skövde rullas de digitala visningarna nu ut på alla orter.

– Tanken är att visningarna i första hand ska vara digitala framöver men vid behov kommer vi givetvis att genomföra traditionella visningar. Att få tillgång till lägenheten hela tiden fram till inflyttning har som sagt varit uppskattat och vi vill kunna ge den servicen till alla, säger Magnus Åkerskog.

Årlig bestandsplanering utgör grunden

Willhem uppdaterar årligen projektplanerna för samtliga fastigheter i syfte att hålla dem i gott skick och att identifiera åtgärder som kan höja värdet.

Bestandsplanering

Grunden för alla åtgärder som genomförs i Willhems fastigheter är en bestandsplanering. Den genomförs årligen med utgångspunkten att utveckla fastigheten långsiktigt och resulterar i en projektplan för varje fastighet.

Det kan röra sig om projekt som sänker energiförbrukningen, som byte av fönster eller isolering av en vind, eller om att bygga fler lägenheter på outnyttjade ytor. Under året har även stora svåruthyrda lägenheter delats upp i flera mindre lägenheter.

Löpande åtgärder som krävs för att hålla fastigheten i gott skick identifieras också i planeringen. Under året har bolaget börjat genomföra inspektioner och besiktningar av tak med hjälp av drönare.

Arbetet med bestandsplanering involverar hela organisationen vilket

säkerställer att alla perspektiv tas i beaktande. Prioriterade åtgärder under året har varit skadeförebyggande underhåll, energiprojekt och optimeringar av värmesystem för att skapa ett bra inomhusklimat i alla lägenheter.

Fokus framåt kommer bland annat vara att identifiera åtgärder som klimatsäkrar fastigheterna, till exempel att förebygga översvämningar i källare vid kraftiga regnfall.

Fokusområden

Willhem identifierar löpande fokusområden där insatser sätts in för att höja kunskapsnivån i organisationen. Syftet är att de åtgärder som genomförs ska ge kunderna mervärde. Två sådana områden från de senaste åren är utemiljöer och arkitektoniska värden.

Utemiljöprogrammet togs fram i samarbete med sakkunniga och omfattade

koncept och manualer för allt från skötsel till val av växter. Det arkitektoniska programmet tog på motsvarande sätt fram riktlinjer för hur renovering och åtgärder ska genomföras för att bevara byggnadens karaktär, så att till exempel en renovering känns lyckad även på sikt.

Digitalisering

Willhems målbild för digitalisering är "tänkande hus" där byggnader och bostäder är uppkopplade och kommunicerar självständigt med både teknisk utrustning och med kunden.

Ett större arbete pågår nu i bolaget med att bygga en flexibel och skalbar IT-plattform. I korthet går arbetet ut på att säkerställa att strukturerna finns på plats för att kunna samla in och spara data på sätt som gör den användbar för flera olika system, till exempel fastighets- och ekonomisystem.



INSPEKTION MED DRÖNARE

Drönarna underlättar mycket i vardagen.

Takinspektioner med drönare sparar tid

Under 2021 började Willhem genomföra takinspektioner med drönare. Det sparar både tid och pengar.

– Tidigare tog vi hjälp av externa entreprenörer för att göra inspektionerna en gång per år. Man behöver en del utbildningar, bland annat inom fallskydd, för att röra sig uppe på taken och på några fastigheter behövs skylift för att komma åt, säger Marcus Andersson, bovärd i Trollhättan.

Med en drönare gör Willhem jobbet själva. Det tar mindre än en minut att sätta igång och på 5–10 minuter har man inspekterat ett tak.

– Det är väldigt lätthanterligt. I handkontrollen ser man det som drönarens kamera filmar och det är väldigt hög bildkvalitet. Skulle

man se något som behöver åtgärdas eller undersökas närmare tar vi det därifrån, säger Marcus Andersson.

Drönarna underlättar mycket i vardagen och har även börjat användas för att kontrollera att fåglar inte bygger bon på fel ställen. Måsar med ungar kan bli aggressiva mot förbipasserande och därför behöver deras bon tas bort.

– Drönaren sparar mycket tid. Även om vi använde entreprenörer så var man tvungen att lägga tid på att boka in dem. Nu kan vi kolla taken när vi ändå är ute och ronderar. Dessutom är det roligt att köra den, säger Marcus Andersson.

ENKLA HEM



Ska vi få fram billiga bostäder måste marknaden och det offentliga samverka.

Pilotprojekt i Linköping för Enkla Hem

2018 började Willhem fundera på om det skulle gå att bygga nya lägenheter med låg hyra. Bakgrunden var debatten, som fortfarande pågår, om bostadsbrist och svårigheterna för grupper som till exempel ungdomar att komma in på bostadsmarknaden. Tre år senare står bolaget redo att sätta spaden i marken för ett pilotprojekt.

– Det var ett examensarbete om kostnadsmedveten byggnation i moduler som blev lite av ett startskott. Vi satte ihop en arbetsgrupp och tittade på hur vi skulle kunna erbjuda det här som en produkt – hur vi skulle kunna skapa mervärde för marknaden, hyresgästerna och för oss som bolag, säger Rikard Norström, nyproduktionschef på Willhem.

Snart hade arbetsgruppen identifierat ungdomar mellan 18–29 år som främsta målgrupp. För att nå målhyran, under 4 000 kronor i månaden för en etta, behövde lägenheterna vara små och sannolikt placerade i områden där marken är billigare. De initiala projekten skulle dock behöva genomföras på egen mark.

– Därefter gick vi ut på marknaden och kollade efter leverantörer. Vi besökte leverantörer i Sverige, Baltikum, till och med i Kina, säger Rikard Norström.

Samtidigt drogs ramarna för ett pilotprojekt upp. Valet föll på Skäggetorp i Linköping och ett projekt med 22 lägenheter, varav 18 ettor och fyra tvåor. Bygglövet är redan klart och projektet är redo att dra igång.

– Det är stort nog för att ge oss de svar vi behöver. Vi är inte de första som har försökt bygga billiga lägenheter och vi är ödmjuka inför uppgiften. Men med Willhemlyftet utmanade vi befintliga strukturer och tänkte utanför boxen, och fick fram något som är väldigt bra. Vi tror att vi kan lyckas igen, säger Rikard Norström.

Att lösa frågan om billiga bostäder kommer dock att kräva samarbete mellan flera parter, inte minst kommunerna som spelar en viktig roll när det kommer till mark.

– Att vi valde att genomföra pilotprojektet i Linköping berodde mycket på att kommunen var så positiv. Vår förhoppning framåt är att kunna erbjuda Enkla Hem som produkt för kommuner som vill anvisa mark för byggnation. Ska vi få fram billiga bostäder måste vi på marknaden och det offentliga samverka, säger Rikard Norström.

Nyproduktion – ett växande affärsområde

Willhem utökar kontinuerligt sitt bestånd genom att förvärva och producera fler lägenheter. Det långsiktiga målet är att öka antalet byggstarter på egen mark till 800 lägenheter om året.

För att Willhem över tid ska nå sina ekonomiska mål eftersöks ständigt möjligheter att investera i fler lägenheter.

Förvärv

Willhem söker främst objekt på de orter där bolaget idag har verksamhet och gärna i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Därefter är detaljerna viktiga. Läget, hyresnivåer, potential i området och även sammansättningen av lägenheterna är faktorer som spelar roll.

Förvärvsobjekt kan vara befintliga fastigheter, byggrätter för bostäder och nyckelfärdiga bostadsprojekt. Willhem har ambition att köpa fler byggrätter i framtiden och arbetar mer intensivt med att utvärdera nya möjligheter. Under året förvärvade Willhem sin första byggrätt på den öppna marknaden. Det var en byggrätt på 55 mindre lägenheter, i Kviberg i Göteborg. Byggstart är planerad till 2022.

Willhem är ett välkänt bolag i branschen och ses som en bra förvärvare av

flera projekt. Av den anledningen får bolaget mängder av affärsförslag varje år. Förslagen utvärderas först översiktligt och om de bedöms som intressanta tas de vidare i processen för eventuell budgivning. Utvärderingen förhåller sig till etablerade avkastningskrav som måste uppfyllas. Dessa är differentierade och till exempel därför något lägre i storstäderna.

Nyproduktion

Willhem bygger även lägenheter på mark som vi redan äger. Under de senaste åren har byggmöjligheter i bolagets existerande portfölj kartlagts, vilket har lett till en rad identifierade möjligheter till nybyggnation. Det kan vara att förtäta, bygga om svåruthyrda lokaler till lägenheter, bygga på en outnyttjad parkeringsplats eller att bygga fler våningar på existerande byggnader.

Bolaget analyserar kontinuerligt orterna som Willhem verkar i och undersöker vilka planer kommunerna har för att identifiera möjliga projekt. Bolaget

söker planbesked för de egna nybyggnationsprojekt som identifierats och deltar även i markanvisningstävlingar. Därutöver kompletteras byggrättsportföljen med förvärv av nyckelfärdiga projekt.

Att fånga förädlingsvärdet som finns i byggprocessen har visat sig vara strategiskt intressant och bolaget expanderar därför avdelningen för nyproduktion.

Willhemhuset

Under året har bolaget arbetat med att definiera Willhemhuset. Det är en samlad beskrivning av bolagets ambitioner inom nyproduktion i frågor om utformning, innehåll, kvalitet, estetik, hållbarhet och genomförande. Alla nya byggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, vilket bland annat ställer ökade krav på miljö och inomhusfaktorer som ljudmiljö och ventilation. Syftet med att definiera Willhemhuset är att säkerställa långsiktigt attraktiva bostäder som uppnår både affärs- och kvalitativa värden.

PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beräknat färdigställande
Vildkatten 3	Jönköping	Nyproduktion	54	1 773	Q1 2022
Kronojägaren 2	Karlstad	Påbyggnad	43	1 380	Q3 2022
Viksö 2:595	Järfälla	Nyproduktion	32	1 554	Q3 2022
Valsverket 5	Eskilstuna	Nyproduktion*	337	14 604	Q2 2022-Q4 2023
Guldfisken 10	Linköping	Lokalkonvertering	117	4 168	Q1 2023
Kolartorp 1:395	Haninge	Nyproduktion*	157	4 255	Q2-Q4 2022
Kolartorp 1:394	Haninge	Nyproduktion*	135	5 638	Q2-Q3 2023
Summa pågående			875	33 372	

*Förvärvat nyproduktionsprojekt

FÄRDIGSTÄLLDA NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Färdigställt
Haga 10	Malmö	Nyproduktion	22	1 444	Q3 2021
Topasen 5	Täby	Nyproduktion*	178	8 702	Q4 2021
Summa färdigställda			200	10 146	

*Förvärvat nyproduktionsprojekt

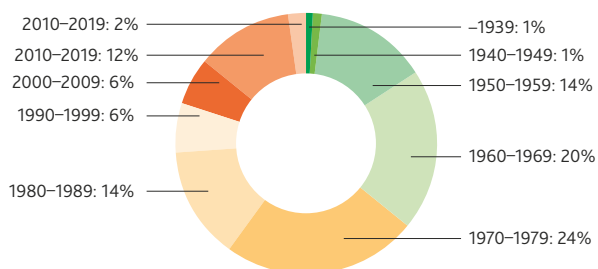
BESTÅND

Stort bestånd på orter i starka regioner

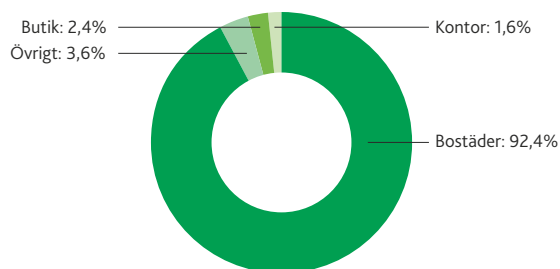
Willhem finns på 13 utvalda orter och är en av Sveriges största privata hyresvärdar. Bolagets fastigheter består till över 90 procent av hyreslägenheter. Resterande ytor utgörs av kontor, butiker, förskolor, äldreboenden och parkeringar.



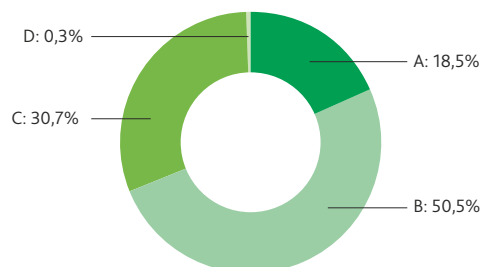
MARKNADSVÄRDETS FÖRDELNING PER VÄRDEÅR, %



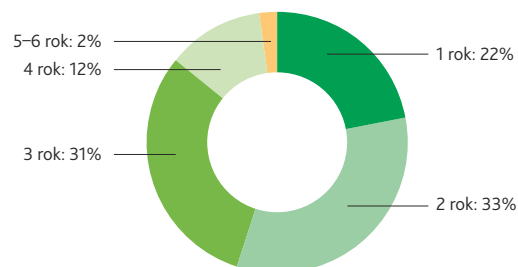
AREAN FÖRDELAD PER LOKALTYP, %

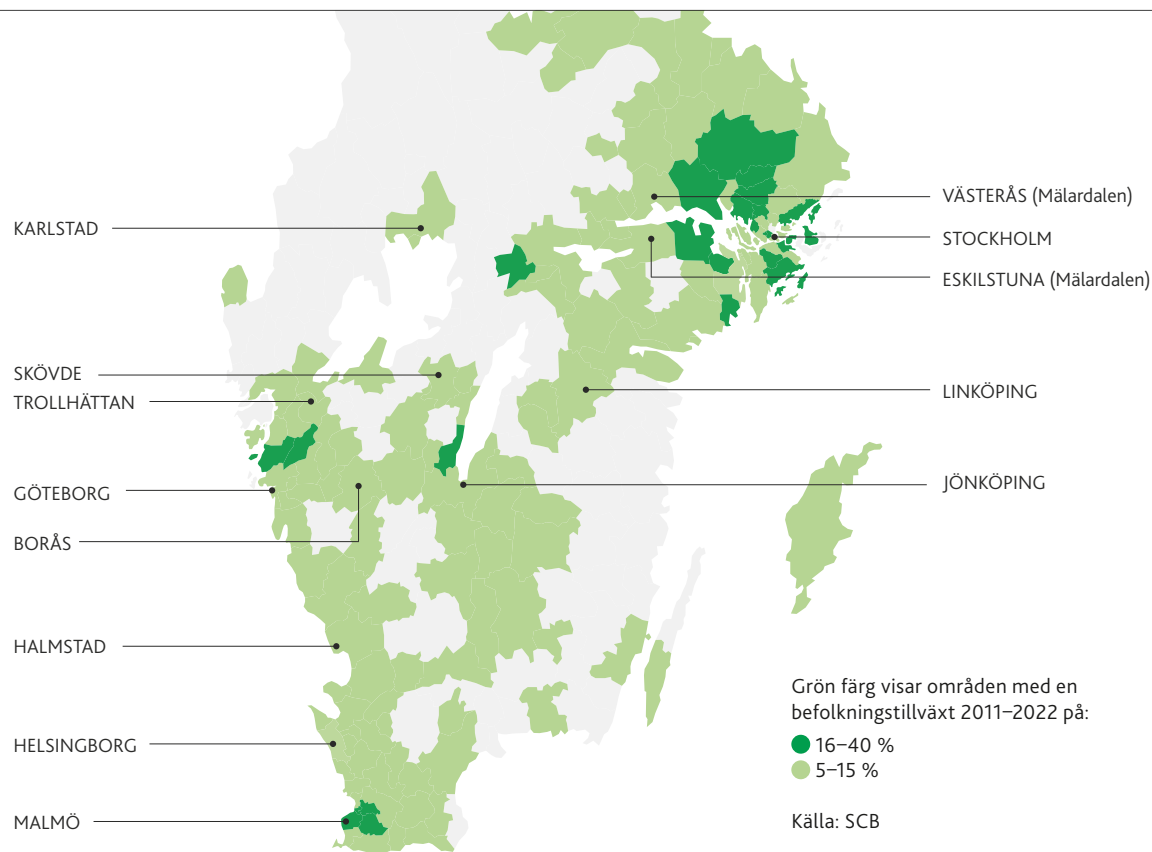


MARKNADSVÄRDETS FÖRDELNING PER LÄGE (ABC), %



FÖRDELNING LÄGENHETSSTORLEK, %



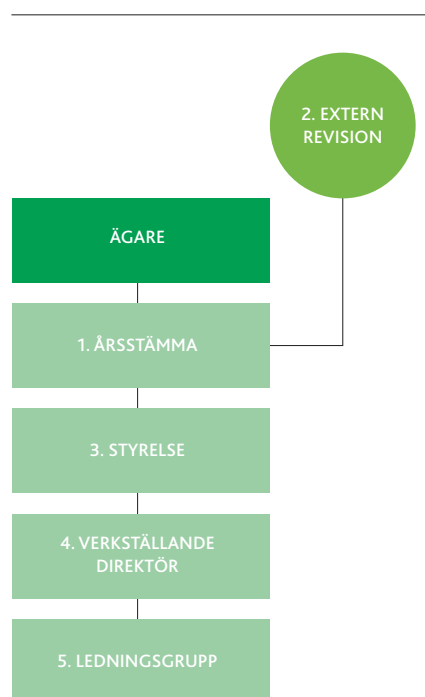


FASTIGHETSBESTÅNDET

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ek. uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	3 013	184 262	8 932	193 194	99,4	224	5 691
Helsingborg	68	2 384	165 305	14 414	179 719	98,3	256	6 197
Jönköping	19	1 149	57 480	3 206	60 686	99,7	96	2 349
Malmö	52	1 517	105 672	12 035	117 707	99,1	180	4 865
Region Syd	181	8 063	512 719	38 587	551 306	99,0	756	19 102
Borås	152	3 361	214 265	16 607	230 872	99,0	319	6 304
Göteborg	27	3 682	240 906	11 663	252 569	99,1	319	6 635
Skövde	15	821	56 831	1 677	58 508	99,3	66	1 337
Trollhättan	24	727	42 993	7 463	50 456	99,2	63	1 045
Region Väst	218	8 591	554 995	37 410	592 405	99,1	767	15 321
Karlstad	58	2 552	150 120	11 458	161 578	99,2	218	4 137
Linköping	29	3 429	238 113	29 295	267 408	97,2	329	6 369
Mälardalen	12	1 386	87 212	15 853	103 065	97,4	135	3 279
Stockholm	35	3 113	195 366	9 949	205 315	99,5	286	8 352
Region Öst	134	10 480	670 811	66 555	737 366	98,4	968	22 137
Summa	533	27 134	1 738 525	142 552	1 881 077	98,8	2 491	56 560

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.



EXTERNT REGELVERK

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

INTERNT REGELVERK

- Bolagsordning
- Fastställda policyer och riktlinjer
- Övriga tillämpliga instruktioner

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

1. Årsstämma

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

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

balansräkningen. Extra bolagsstämma kan hållas vid behov.

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

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

Willhems senaste årsstämma hölls den 6 maj 2021. Samtliga aktier var representerade på stämman. Räkenskaper för 2020 fastställdes och styrelseledamöter samt verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Vid årsstämman omvaldes Fredrik Wirdenius, Johan Temse, Christel Armstrong Darvik och Daniel Gorosch att fortsätta som ledamöter intill slutet av nästa årsstämma. Ragnhild Backman valdes in som ny ledamot intill slutet av nästa årsstämma och Lena Larsson Daag avgick som ledamot. Till styrelsens ordförande valdes Fredrik Wirdenius.

Den 30 juni 2021 hölls en extra bolagsstämma där Anders Ahlberg valdes in som ny ledamot intill slutet av nästa årsstämma och Daniel Gorosch avgick som ledamot.

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

2. Extern revision

Bolaget ska ha lägst en och högst två revisorer samt högst två 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 2021 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 bola-

gets angelägenheter enligt den svenska aktiebolagslagen samt beslutar i frågor av övergripande strategisk och ekonomisk betydelse. Däri ingår beslut om större investeringar och avyttringar. Styrelsen fastställer affärsplan med tillhörande ekonomisk plan och årsbokslut. Styrelsens arbete regleras genom en årligen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller instruktioner om styrelsens ansvarsområden samt instruktioner som reglerar styrelsemötena avseende bland annat dagordning, beslutsföret, närvaro, protokoll och jävsfrågor. Arbetsordningen innehåller också arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. Utvärdering av styrelsens arbete sker årligen 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 2021 genomfört elva styrelsemöten, varav två konstituerande och ett extra styrelsemöte. I juni hade styrelsen ett heldagsmöte som behandlade strategifrågor. De ordinarie styrelsemötena har följt en i styrelsens arbetsordning fastlagd agenda med minst följande fasta punkter för ordinarie styrelsemöten:

- a) genomgång av protokoll från senaste styrelsesammanträdet

- b) rapport om bolagets verksamhet
- c) finansiell rapportering
- d) rapport om viktigare beslut fattade av verkställande direktör sedan föregående styrelsesammanträde
- e) rapport om eventuella tvister eller förlustrisker

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

Styrelsens arbete avseende revision och ersättningar

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

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

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

Styrelsemöten och närvaro 2021

	Invalid	Oberoende		Styrelsemöten
		*	**	
Fredrik Wirdenius	2020	Ja	Ja	10/11
Johan Temse	2019	Ja	Nej	11/11
Lena Larsson Daag	2011	Ja	Ja	2/11
Christel Armstrong Darvik	2019	Ja	Ja	11/11
Ragnhild Backman	2021	Ja	Ja	9/11
Anders Ahlberg	2021	Ja	Ja	6/11
Daniel Gorosch	2020	Ja	Ja	5/11

* I förhållande till bolaget och ledningsgrupp

** I förhållande till bolagets större ägare

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 års-

stämman 2021 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 51.

4. Verkställande direktör

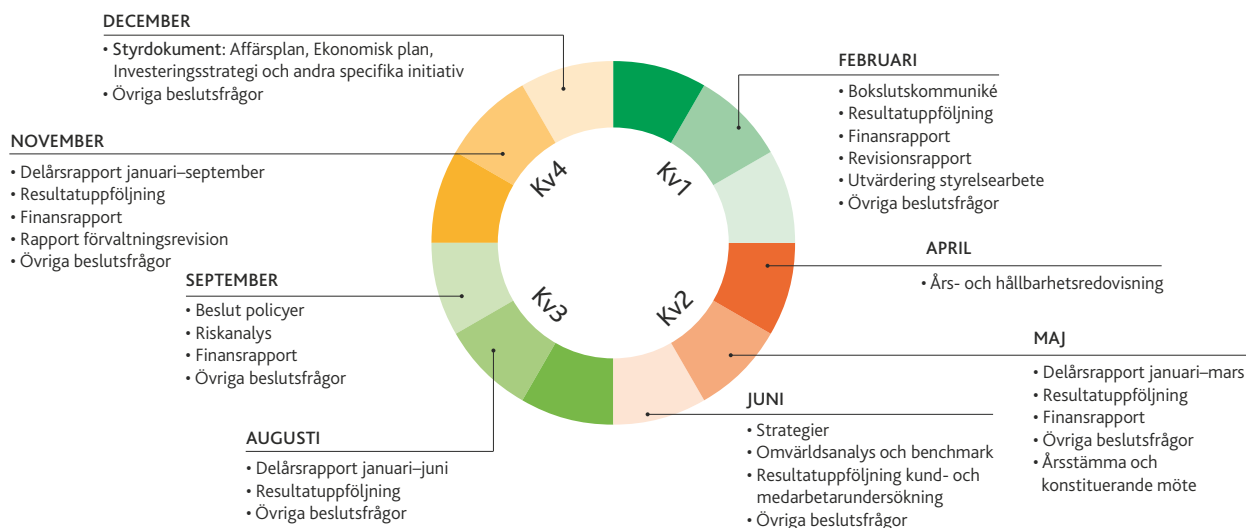
Styrelsen utser verkställande direktör och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören. I instruktionen anges att verkställande direktör ansvarar för att leda företagets verksamhet och ansvarar för den finansiella rapporteringen. Styrelsen 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 sedan 1 juni 2021, nio personer i ledningsgruppen. Dessa har ansvar för funktionerna fastighetsförvaltning nyproduktion, finans/transaktion/hållbarhet, ekonomi, IT- och digitalisering, HR samt kommunikation och marknad. Bolagets huvudkontor finns i Göteborg.

Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att hantera företagsövergripande strategiska och operativa frågor. Under 2021 har ledningsgruppen haft nio 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.

ÅRSPLAN STYRELSENS ARBETE



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

För presentation av Willhems ledningsgrupp, se sid 52–53.

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
- Affärs- och ekonomiskplan

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

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

Riskbedömning

Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen hos Willhem syftar till att identifiera och utvärdera de mest väsentliga risker som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Riskbedömning görs årligen som en del av bolagets affärs- och verksamhetsplanering. Förutom en årlig riskanalys på företagsövergripande nivå genomförs regelbundet riskanalyser även på 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 för värdering som årligen beslutas av styrelsen. Av policyn framgår bland annat att bolaget ska genomföra kvartalsvisa värderingar. Vid varje årsskifte ska hela fastighetsbeståndet värderas av externa värderare. Övriga kvartal görs interna värderingar, där avstämning med värderingsfirmorna sker i enlighet med värderingsprocessen.

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

Investeringar/projekt

Under 2021 har bolaget investerat totalt 1 725 Mkr varav 1 092 Mkr avser befintligt fastighetsbestånd samt 633 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 säkerställa kvaliteten i rapporteringen, samt att lagar och externa krav följs. Genom kontroller begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen.

Information och kommunikation

Den finansiella informationen förmedlas genom Willhems årsredovisning och delårsrapporter samt genom bland annat bolagets webbplats. Information som lämnas ska vara rak, tydlig och enkel. En kommunikationspolicy med tillhörande riktlinjer är framtagen för att säkerställa att den finansiella informationen förmedlas på ett korrekt sätt till bolagets intressenter. Ledningen

ansvarar för att informera berörda chefer om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Varje chef har sedan ansvar för att löpande informera om de regler och policyer som alla medarbetare har att förhålla sig till. Alla styrdokument finns tillgängliga på Willhems intranät och all nyanställd personal genomgår ett introduktionsprogram.

Uppföljning

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

Revisorsyttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 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. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 21 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Styrelse



FREDRIK WIRDENIUS
Ordförande

Styrelseuppdrag, rådgivande konsult
Född 1961
Utbildning Civilingenjör, KTH Stockholm 1986
Övriga styrelseuppdrag
 Styrelseledamot i Scandic Hotels Group AB, Assemblin Group 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
 Styrelseledamot i Ellevio, Polhem Infra, Urbanea, First Australia Farmland
Tidigare erfarenhet (urval)
 Aberdeen Asset Management, Standard & Poor's och DTZ



CHRISTEL ARMSTRONG DARVIK
Ledamot

Styrelseuppdrag, Rådgivning
Född 1953
Utbildning Civilingenjör, CTH 1977
Övriga styrelseuppdrag
 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



RAGNHILD BACKMAN
Ledamot

Vd Backmans Fastighetsutveckling AB
Född 1963
Utbildning Civilingenjör, KTH Stockholm 1986
Övriga styrelseuppdrag
 Styrelseledamot i Diös Fastigheter, ÖviksHem, Castanum AB, Fastighetsägarna Sverige AB. Ordförande i Almi Företagspartner Mitt
Tidigare erfarenhet (urval)
 Förvaltningschef Piren AB



ANDERS AHLBERG
Ledamot

Styrelseuppdrag, rådgivande konsult
Född 1957
Utbildning Civilingenjör, KTH 1981
Övriga styrelseuppdrag
 Inga uppdrag
Tidigare erfarenhet (urval)
 Senior Investment Manager Vasakronan AB, tf. CIO Vasakronan AB, Vd Catella Fastighetsekonomi AB, vd VM Fastighetsekonomer AB

Revisorer

BENGT KRON

PwC
Född 1965
Urval av övriga uppdrag
 Fastighets AB Balder (publ), Bygg Göta AB, Aranäs AB, Sigillet Fastigheter AB, Lansa Fastigheter AB, Derome AB, Götenehus Group AB, Föreningen Västsvenska Handelskammaren, Skandrenting AB

ULRIKA RAMSVIK

PwC
Född 1973
Urval av övriga uppdrag
 RLS Global AB, Consortio Fashion Group AB, Llentab AB, VEF AB, Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Arise AB, Serneke Group AB (publ)

Ledning



MIKAEL GRANATH
Vd

Född 1957

Utbildning MBA, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 1980

Tidigare erfarenhet (urval)

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

Styrelseuppdrag

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

Aktieinnehav i Willhem 100 000



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 Styrd AB, Projektledare Sweco Projektledning AB

Aktieinnehav i Willhem 20 000



HEIDI BLADH
Ekonomidirektör

Född 1972

Utbildning MBA, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 2002

Tidigare erfarenhet (urval)

Redovisningschef Fastighets AB Balder, Redovisningschef Din Bostad i Sverige AB

Aktieinnehav i Willhem 10 000



RIKARD NORSTRÖM
Nyproduktionschef

Född 1978

Utbildning BSc Byggnadsteknik, Mälardalens Högskola 2002

Tidigare erfarenhet (urval)

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

Aktieinnehav i Willhem 15 641



MADELEINE WETTERSTRÖM
Kommunikations- och marknadschef

Född 1966

Utbildning Media- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Jönköping 1992

Tidigare erfarenhet (urval)

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

Aktieinnehav i Willhem 0



ANNA MELLQVIST
IT- och digitaliseringschef

Född 1979

Utbildning BSc Systemvetenskap, Högskolan Trollhättan/Uddevalla 2001

Tidigare erfarenhet (urval)

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

Aktieinnehav i Willhem 0



CATARINA ALTEMENT
Regionchef Syd

Född 1965

Utbildning DIHM Ekonomi, IHM Business school, 1997

Tidigare erfarenhet (urval)

Redovisningschef Willhem AB, Ekonomichef för kunduppdrag Newsec Asset Management AB

Aktieinnehav i Willhem 0



JONAS EKSTAM
Regionchef Öst

Född 1963

Utbildning Hotell och restaurationsutbildning, Schweiz 1985

Tidigare erfarenhet (urval)

Hotelldirektör Scandic, Marknadsområdesansvarig Riksbyggen

Aktieinnehav i Willhem 0



ANNA FLOOD
HR-chef

Född 1969

Utbildning Linjen för Personal och arbetslivsfrågor, Göteborgs Universitet 1996

Tidigare erfarenhet (urval)

Flood Management AB, HR interim, HR chef Ale kommun, HR chef FlexLink Sweden

Aktieinnehav i Willhem O



SUSANNA THOM
Regionchef Väst

Född 1972

Utbildning Gymnasieingenjör Bygg, Sven Eriksonsgymnasiet 1992

Tidigare erfarenhet (urval)

Fastighetschef Willhem Borås, Verksamhetsutvecklare Willhem AB, Hotellchef First Hotel Grand Borås

Aktieinnehav i Willhem O



Finansiell rapportering

Förslag till vinstdisposition	55
-------------------------------	----

KONCERNEN

Rapport över totalresultatet	56
Rapport över finansiell ställning	58
Rapport över förändring av eget kapital	60
Rapport över kassaflöden med kommentarer	61

NOTER

1. Företagsinformation	62
2. Redovisningsprinciper	62
3. Bedömningar och uppskattningar	63
4. Segmentsrapportering	64
5. Intäkter	65
6. Leasingavtal	65
7. Kostnader fördelade på kostnadsslag	66
8. Anställda och personalkostnader	67
9. Ränte- och finansiella kostnader	69
10. Skatt	69
11. Förvaltningsfastigheter	70
12. Nyttjanderätter, tomträtter	72
13. Materiella anläggningstillgångar	72
14. Finansiella risker och finanspolicy	73
15. Derivatinstrument	74
16. Finansiella tillgångar och skulder	74
17. Aktiekapital	77
18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77
19. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	77
20. Transaktioner med närstående	77
21. Kassaflöde	77
22. Avstämning finansieringsverksamheten	78
23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	78

MODERBOLAGET

Resultaträkning	79
Balansräkning	80
Förändring av eget kapital	81
Kassaflödesanalys	82

NOTER

1. Grunder för årsredovisningens upprättande	83
2. Fördelning av nettoomsättning	83
3. Kostnader fördelade på kostnadsslag	83
4. Löner och ersättningar till anställda	83
5. Ersättning till revisorer	84
6. Leasingavtal	84
7. Ränteintäkter och räntekostnader	84
8. Övriga finansiella kostnader	84
9. Skatt	84
10. Andelar i koncernbolag	84
11. Aktiekapital	90
12. Disposition av resultat, kronor	90
13. Räntebärande skulder	90
14. Derivatinstrument	91
15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91
16. Kassaflöde	91
17. Avstämning finansieringsverksamheten	92
18. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	92
19. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	92
Årsredovisningens undertecknande	93
Revisionsberättelse	94
Nyckeltal och definitioner	97
Avstämning alternativa nyckeltal	99

Förslag till vinstdisposition

Koncernens Rapport över totalresultat och Rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman 12 maj 2022. Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan.

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Överkursfond	3 083 618 282
Balanserade vinstmedel	-1 154 727 496
Årets resultat	468 584 650
Summa	2 397 475 436

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 0,65 kr per aktie	500 748 116
I ny räkning överförs	1 896 727 320
Summa	2 397 475 436

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 (0,65) och utgör 15,8 procent (15,6) av moderbolagets egna kapital och 2,0 procent (2,8) 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 48,1 procent och räntetäckningsgraden till 3,4 gånger.

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



Anden 8 och 9, Karlstad

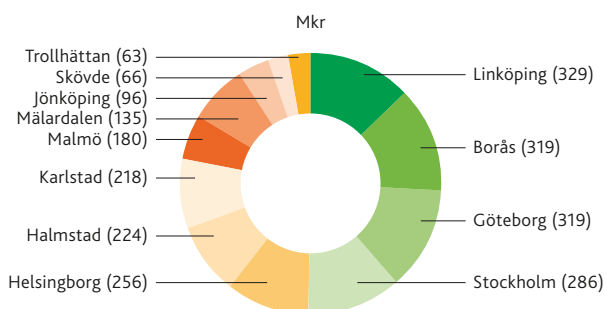
FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över totalresultatet

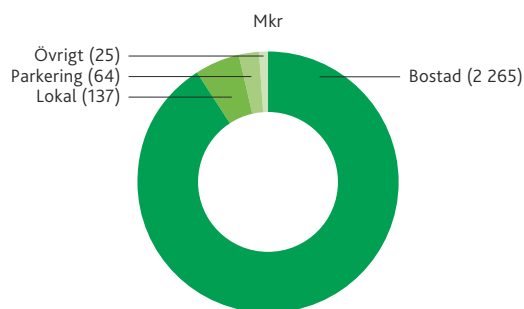
Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	4, 5	2 491	2 374
Driftkostnader		-600	-551
Reparationer och underhåll		-132	-138
Fastighetsadministration		-167	-152
Fastighetsskatt		-48	-46
Summa fastighetskostnader	4, 7, 8	-947	-887
Driftnetto		1 544	1 487
Central administration	7, 8	-91	-82
Övriga rörelseintäkter		1	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	7 653	2 639
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	11	1	38
Rörelseresultat		9 108	4 082
Ränteintäkter		6	2
Räntekostnader	9	-394	-402
Tomträttsavgäld	9	-12	-11
Övriga finansiella poster	9	-151	152
Värdeförändring finansiella instrument	15	670	-370
Summa finansiella poster		119	-629
Resultat före skatt		9 227	3 453
Skatt på årets resultat	10	-1 946	-679
Årets resultat		7 281	2 774

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE



HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 491 Mkr (2 374) vilket motsvarar en ökning med 4,9 procent jämfört med föregående år. I jämförbart fastighetsbestånd uppgick ökningen till 2,6 procent. Ökningen beror på de årliga hyreshöjningarna och de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. Av de totala hyresintäkterna avser 2 265 Mkr (2 150) bostäder, vilket motsvarar 91 procent. Övriga intäkter fördelar sig på lokaler 137 Mkr (143), parkering 64 Mkr (57) samt övrigt 25 Mkr (24). Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,7) och för det totala beståndet till 98,8 procent (98,5).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –947 Mkr (–887), vilket är en ökning med 6,8 procent jämfört med föregående år. Rensat för effekter från köpta och sålda fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 5,0 procent. Driftkostnaderna har ökat med 49 Mkr till –600 Mkr (–551). Driftkostnaderna består bland annat av el- och värmekostnader vilka har ökat med 20 Mkr mot föregående år som följd av en kallare vinter. Kostnader för skötsel har ökat med 16 Mkr mot föregående år vilket beror på utökad städning samt mer snöröjning. Reparationer och underhåll uppgick till –132 Mkr vilket är lite lägre än föregående år, en orsak till det är att underhållsarbeten genomfördes i begränsad omfattning i början av 2021 med anledning av covid-19. Fastighetsadministrationen har ökat med 15 Mkr till –167 Mkr (–152). Ökningen beror delvis på kostnader av engångskaraktär.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 57 Mkr till 1 544 Mkr jämfört med 1 487 Mkr föregående år, en ökning med 3,8 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 1,2 procent. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter. Årets överskottsgrad uppgick till 62,0 procent (62,6).

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick under året till –91 Mkr (–82), en ökning med 9 Mkr. De ökade kostnaderna beror främst på högre personalkostnader.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 7 653 Mkr (2 639), vilket motsvarar en värdeökning på 15,6 procent (6,0). k. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet vid årets slut uppgick till 3,2 procent (3,6).

Under året har tre fastigheter i Helsingborg samt en fastighet i Borås avyttrats och den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 Mkr (38). Den totala värdeförändringen, inkl realiserad värdeförändring, uppgick till 15,7 procent (6,1).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 9 108 Mkr (4 082). Ökningen beror främst på årets realiserade värdeförändring. Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 49 Mkr till 1 454 Mkr jämfört med 1 405 Mkr föregående år.

Finansnetto

Ränteutäktarna uppgick till 6 Mkr (2). Räntekostnaderna uppgick till –394 Mkr (–402). Kostnader för tomträttsavgälder uppgick till –12 Mkr (–11). Minskningen av räntekostnaderna beror på sänkt låneränta. Övriga finansiella poster påverkas av valutakursomräkningen av de norska obligationerna på balansdagen, vilka i år uppgick till –120 Mkr (183). Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 1,2 procent (1,4). Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 gånger (3,2).

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 670 Mkr (–370) och beror på en höjning av marknadsräntorna under året. De finansiella instrumenten avser till största del räntederivat, men även valutaderivat hänförligt till obligationer i NOK. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Aktuell skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 20,6 procent (21,4). På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och möjligheten att nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen aktuell skattekostnad i koncernen. Aktuell skatt uppkommer då dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

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

Årets totala skattekostnad uppgick till –1 946 Mkr (–679), varav uppskjuten skatt uppgick till –1 945 Mkr (–678) och aktuell skatt –1 Mkr (–1). Den uppskjutna skatten är främst hänförligt till årets realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

Ränteavdragsbegränsningen har medfört att 200 Mkr (220) av räntekostnaderna ej är avdragsgilla.

Årets resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 9 227 Mkr (3 453). Ökningen beror till största del på årets realiserade värdeförändring på fastigheterna och finansiella instrument.

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4, 11, 19	56 560	46 347
Nyttjanderätter, tomträtter	12	371	369
Inventarier	13	8	10
Derivatinstrument	14, 15, 16	48	7
Långfristiga fordringar		787	110
Summa anläggningstillgångar		57 774	46 843
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	5	6
Derivatinstrument	14, 15, 16	11	1
Övriga fordringar	16	186	258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61	25
Likvida medel	16	3 254	3 113
Summa omsättningstillgångar		3 517	3 403
Summa tillgångar		61 291	50 246
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		20 905	14 125
Summa eget kapital		24 759	17 979
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	14, 16, 19	18 489	16 852
Avsättningar för uppskjuten skatteskuld	10	5 270	3 325
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	12	371	369
Derivatinstrument	14, 15, 16	347	969
Summa långfristiga skulder		24 477	21 515
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	14, 16, 19	11 448	10 206
Derivatinstrument	14, 15, 16	3	0
Leverantörsskulder		86	101
Övriga kortfristiga skulder		80	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	438	385
Summa kortfristiga skulder		12 055	10 752
Summa eget kapital och skulder		61 291	50 246

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Willhem ägde vid årsskiftet 533 fastigheter (530) vilka är redovisade till ett bedömt marknadsvärde om 56 560 Mkr (46 347). Vid årsskiftet värderades fastighetsbeståndet externt. Under året har investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 1 092 Mkr (1 126) och 633 Mkr (271) i nyproduktion. Investeringarna i befintliga fastigheter fördelar sig på Willhemlyft 332 Mkr (321), planerat underhåll 461 Mkr (342) och fastighetsutveckling 299 Mkr (463). Projekt inom fastighetsutveckling avser främst olika typer av energibesparingsprojekt. Årets orealiserade värdeförändring uppgick till 7 653 Mkr (2 639), vilket motsvarar en värdeutveckling på 15,6 procent (6,0).

Under året har två fastigheter med 57 lägenheter förvärvats i Malmö. I Stockholm har två fastigheter förvärvats med 292 lägenheter som är under produktion och planeras vara färdigställda under 2022–2023. I Göteborg har en fastighet förvärvats med byggrätt för 55 lägenheter. I december förvärvades två fastigheter i Halmstad med 330 lägenheter. Totalt förvärvsvärde uppgick till 1 039 Mkr.

Under året har tre fastigheter med 61 lägenheter avyttrats i Helsingborg samt en fastighet med 56 lägenheter i Borås.

Under året har två nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 200 lägenheter, varav 22 i egen regi. På bokslutsdagen fanns totalt 875 lägenheter under produktion varav 246 lägenheter produceras på befintlig mark i beståndet.

Långfristiga fordringar

Willhem har avtalat om förvärv av tre nyproduktionsprojekt, där tillträde sker vid färdigställandet. Under produktionstiden lånar Willhem ut pengar till byggnationen, per bokslutsdagen uppgick utlåningen till 755 Mkr (110). Övriga långfristiga fordringar uppgick till 32 Mkr (–).

Nyttjanderätter – tomträtter

IFRS 16 Leasingavtal trädde i kraft 1 januari 2019, vilket innebär att Willhem ska värdera sina nyttjanderätter som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har ett antal tomträttsavtal som redovisas som nyttjanderätter. Per bokslutsdagen uppgick värdet av dessa till 371 Mkr (369).

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 3 254 Mkr (3 113). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om totalt 13 600 Mkr (11 600).

Räntebärande skulder och derivat

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer var vid årsskiftet totalt 29 937 Mkr (27 058). Belåningsgraden uppgick till 47,2 procent (51,7). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 81,8 procent (81,0) av finansieringen. Willhem har under året emitterat gröna obligationer om totalt 2 900 Mkr, på bokslutsdagen uppgick finansiering via gröna obligationer till 5 000 Mkr (2 100).

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 1,2 procent (1,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,9 år (4,8) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 24,3 procent (20,3).

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

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 gånger (3,2). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,2 gånger.

Koncernens derivatinstrument redovisas till ett marknadsvärde netto om –291 Mkr (–961), varav 59 Mkr redovisas som en tillgång och –350 Mkr som en skuld. Merparten av koncernens derivatinstrument avser ränte- och valutaderivat, vilka redovisas till ett värde om –301 Mkr (–962). Övriga derivat avser elderivat som hade ett marknadsvärde vid årsskiftet om 10 Mkr (1).

Avsättning för uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 5 270 Mkr (3 325), 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	2021	2020
Marknadsvärde vid årets början	46 347	40 075
Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	1 039	2 405
Investeringar i befintliga fastigheter	1 092	1 126
Nyproduktion	633	271
Orealiserade värdeförändringar	7 653	2 639
Försäljningar	–204	–169
Marknadsvärde vid årets slut	56 560	46 347

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 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
Ingående eget kapital 2021-01-01	770	3 084	14 125	17 979
Utdelning			–501	–501
Årets resultat / Totalresultat			7 281	7 281
Utgående eget kapital 2021-12-31	770	3 084	20 905	24 759

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 24 759 Mkr (17 979).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		9 108	4 082
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	-7 587	-2 639
Betald ränta		-442	-438
Erhållen ränta		6	2
Betalda inkomstskatter		-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 084	1 006
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		38	-107
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 121	898
Investeringsverksamhet			
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 725	-1 396
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-489	-1 469
Försäljning av förvaltningsfastigheter		205	207
Investeringar i övrigt, netto		-2	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 011	-2 664
Finansieringsverksamhet	22		
Upplåning		10 929	17 522
Amortering av skulder		-8 726	-14 561
Utbetald utdelning		-501	-
Långfristiga fordringar		-677	-110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 025	2 851
Årets kassaflöde		135	1 085
Likvida medel vid årets början		3 113	2 010
Förvärvade likvida medel		6	18
Likvida medel vid årets slut		3 254	3 113

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 121 Mkr (898). Investeringar i fastigheter uppgick till -1 725 Mkr (-1 396). Årets bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -1 055 Mkr (-2 444) och avdrag för latent skatt uppgick till 18 Mkr (55). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 552 Mkr (959) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -4 Mkr (-39), varför -489 Mkr (-1 469) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under året har 10 929 Mkr (17 522) upplånats i nya lån och 8 726 Mkr (14 561) har amorterats. Utdelning till aktieägarna har betalats ut med 501 Mkr (-).

Koncernens likvida medel den 31 december 2021 uppgick till 3 254 Mkr (3 113). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 13 600 Mkr (11 600).

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 1 FÖRETAGSINFORMATION

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

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. De finansiella rapporterna avser Willhem AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 21 april 2022 och kommer att läggas fram för antagande på årsstämman den 12 maj 2022.

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 2021. 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 vin-

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

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

Rapporteringsvaluta och avrundningsdifferenser

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

Utländsk valuta

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

Klassificering av tillgångar och skulder

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

Nya redovisningsprinciper 2021

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

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Not 2 Redovisningsprinciper (forts.)

Redovisningsprincip	Not	IFRS-standard
Segment	4 Segmentsrapportering	IFRS 8
Intäkter	5 Intäkter	IFRS 15
Leasing	6 Leasingavtal	IFRS 16
Ersättning till anställda	8 Anställda och personalkostnader	IAS 19
Skatt	10 Skatt	IAS 12
Förvaltningsfastigheter	11 Förvaltningsfastigheter	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



Riser



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 påverkat denna period, eller i den period ändringen görs om den påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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

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

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.

	2021					2020				
	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Ofördelade poster	Koncern	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Ofördelade poster	Koncern
Hysesintäkter	756	767	968	–	2 491	681	756	937	–	2 374
Driftkostnader	–166	–203	–231	–	–600	–149	–185	–217	–	–551
Reparation och underhåll	–35	–42	–55	–	–132	–36	–43	–59	–	–138
Fastighetsadministration	–46	–59	–62	–	–167	–41	–54	–57	–	–152
Fastighetsskatt	–15	–15	–18	–	–48	–13	–15	–18	–	–46
Driftnetto	494	448	602	–	1 544	442	459	586	–	1 487
Central administration	–27	–28	–36	–	–91	–24	–26	–32	–	–82
Övriga rörelseintäkter	–	–	–	1	1	–	–	–	–	–
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	2 418	2 029	3 206	–	7 653	946	682	1 011	–	2 639
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	4	–3	–	–	1	–1	39	–	–	38
Rörelseresultat	2 889	2 446	3 772	1	9 108	1 363	1 154	1 565	–	4 082
Finansnetto	–	–	–	–551	–551	–	–	–	–259	–259
Värdetförändring finansiella instrument	–	–	–	670	670	–	–	–	–370	–370
Resultat före skatt	2 889	2 446	3 772	120	9 227	1 363	1 154	1 565	–629	3 453
Skatt	–	–	–	–1 946	–1 946	–	–	–	–679	–679
Årets resultat	2 889	2 446	3 772	–1 826	7 281	1 363	1 154	1 565	–1 308	2 774
Förvaltningsfastigheter*	19 102	15 321	22 137	–	56 560	15 454	13 026	17 867	–	46 347
Tomträtter	28	56	287	–	371	30	56	283	–	369
Övriga tillgångar	–	–	–	4 360	4 360	–	–	–	3 530	3 530
Summa tillgångar	19 130	15 377	22 424	4 360	61 291	15 484	13 082	18 150	3 530	50 246
Eget kapital	–	–	–	24 759	24 759	–	–	–	17 979	17 979
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	29 937	29 937	–	–	–	27 058	27 058
Övriga skulder	–	–	–	6 595	6 595	–	–	–	5 209	5 209
Summa skulder	0	0	0	61 291	61 291	0	0	0	50 246	50 246
*varav										
Investeringar	379	364	982	–	1 725	414	334	649	–	1 397
Förvärv	930	26	83	–	1 039	1 719	–	686	–	2 405
Försäljningar	–80	–124	–	–	–204	–1	–168	–	–	–169

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	2021	2020
Region syd		
Halmstad	224	217
Helsingborg	256	252
Jönköping	96	94
Malmö	180	118
Summa	756	681
Region väst		
Borås	319	321
Göteborg	319	310
Skövde	66	64
Trollhättan	63	61
Summa	767	756
Region öst		
Karlstad	218	212
Linköping	329	320
Mälardalen	135	133
Stockholm	286	272
Summa	968	937
Summa totalt	2 491	2 374
Fördelning kategori		
Bostad	2 265	2 150
Lokal	137	143
Parkering	64	57
Övrigt	25	24
Summa	2 491	2 374

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

Nyttjanderätterna klassificeras som långfristiga då tomträttsavtalen är eviga.

Den årliga tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad 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	2021-12-31		2020-12-31	
	Kontraktsvärde	Andel av värdet	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Bostäder	579	59%	556	58%
Parkering	32	3%	15	2%
Kommersiella lokaler:				
Inom 1 år	122	13%	123	13%
1–5 år	214	22%	219	23%
> 5 år	28	3%	47	5%
	975	100%	960	100%

Redovisade belopp i resultaträkningen	2021	2020
Räntekostnader – Tomträttsavgäld	–12	–11
Fastighetskostnader – Leasingbilar	–4	–4
Fastighetskostnader – Kontorslokaler	–8	–8
Fastighetskostnader – Kontorsutrustning	–4	–4
Summa	–28	–27

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

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	2021	2020
El, värme och vatten	-315	-291
Renhållning	-53	-50
Reparationer och underhåll	-132	-138
Övrig fastighetsskötsel	-182	-163
Personalkostnader	-179	-165
Fastighetsskatt	-48	-46
Övrig fastighetsadministration	-38	-34
Summa	-947	-887

Central administration	2021	2020
Personalkostnader	-87	-77
Kontorsomkostnader	-39	-40
Övriga administrationskostnader	-22	-23
Summa	-148	-140
Varav fastighetskostnad	-57	-58
Varav central administration	-91	-82

Ersättning till revisorer	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-3	-3
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	-3	-3

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 nio övriga personer (sex) som tillsammans med vd och vvd ingår i bolagets ledningsgrupp under 2021 eller delar av året.

Pensioner

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

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

Pensionsvillkoren för vd är premiebestämda med en månatlig avsättning av ett belopp motsvarande 27,2 procent av den pensionsmedförande lönen. Enligt avtal är pensionsålder för VD 65 år. Övriga ledande befattningshavare och vvd har alternativa ITP2 och ITP1 lösningar enligt gällande kollektivavtal.

Ersättning vid uppsägning

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

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

**Ersättningspolicy**

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

Bolagets principer för ersättningar till ledande befattningshavare inklusive bolagets vd och vvd följer de av regeringen den 27 februari 2020 beslutade "Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande 2020". Dessa riktlinjer antogs på årsstämman 2020 och gäller även för 2021.

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

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

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Not 8 Anställda och personalkostnader (forts.)

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

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

	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)

Pensioner

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till -3,2 Mkr (-2,7). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planerna och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar uppgick till 0,012 respektive 0,018 procent (0,008 respektive 0,018). Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

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

	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.

Ersättningar till styrelsen		2021	2020
Ordförande	Fredrik Wirdeus *	-0,6	-0,3
Ordförande	Per-Håkan Westin *	-	-0,2
Ledamot	Anders Ahlberg **	-0,1	-
Ledamot	Christel Armstrong Darvik	-0,2	-0,2
Ledamot	Ragnhild Backman **	-0,1	-
Ledamot	Lena Larsson Daag **	-0,1	-0,2
Ledamot	Johan Temse	-	-
Ledamot	Simon de Chateau *	-	-0,1
Ledamot	Daniel Gorosch* **	-0,1	-0,1
Summa		-1,2	-1,1

* del av 2020

** del av 2021

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	2021	2020
Räntekostnader, lån	-48	-62
Räntekostnader, certifikat	-2	-12
Räntekostnader, obligationer	-161	-175
Räntekostnader, derivat	-164	-142
Räntekostnader, länelöften	-19	-11
Räntekostnader, tomträtter	-12	-11
Summa	-406	-413
Övriga finansiella kostnader		
Valutakursdifferens	-120	183
Övriga finansiella kostnader	-31	-31
Summa	-151	152

NOT 10 SKATT



Redovisningsprinciper

Periodens skatt omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är beräknad utifrån gällande skattesats om 20,6 procent (21,4).

I juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränte-avdragsbegränsningar för företag, samt justera skattesatsen från 22 procent stegvis ner till 20,6 procent fram till år 2021. 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 tillfallet utgör en skuld eller en tillgång. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden.

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



Bedömningar

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

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

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

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Not 10 Skatt (forts.)

Redovisad skatt i rapport över totalresultat	2021	2020
Aktuell skatt	-1	-1
Uppskjuten skatt	-1 945	-678
Total skattekostnad	-1 946	-679

Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat	2021	2020
Derivat	-138	76
Förvaltningsfastigheter	-1 797	-750
Skattemässiga underskott	-11	-4
Obeskattade reserver	1	0
Summa uppskjuten skatt	-1 945	-678

Avstämning effektiv skatt	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	9 227	3 453
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4)	-1 901	-739
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Ej avdragsgilla räntor	-41	-47
Omvärdering till följd av ändrad skattesats 20,6%	-	27
Försäljning fastighet	21	23
Övriga justeringar	-25	58
Total skattekostnad	-1 946	-679
Den genomsnittliga effektiva skattesatsen	21,1%	19,7%

Uppskjuten skatt i rapport över finansiell ställning	2021-12-31	2020-12-31
Derivat	60	198
Förvaltningsfastigheter	-5 593	-3 797
Skattemässiga underskott	261	272
Obeskattade reserver	0	0
Övriga temporära skillnader	2	2
Summa uppskjuten skatt	-5 270	-3 325

Förändring uppskjutna skatter	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	-3 325	-2 647
Uppskjuten skatt i rapport över totalresultat	-1 945	-678
Utgående balans	-5 270	-3 325

Ränteavdragsbegränsningen har medfört att 200 Mkr (220) av räntekostnaderna ej är avdragsgilla.

Uppskjutna skattefordringar avser underskottsavdrag i koncernbolag, per den 31 december 2021 hade koncernen skattemässiga underskott motsvarande 1 267 Mkr (1 320), samtliga underskott är värderade och redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Uppskjutna skatteskulder avser främst temporära skillnader på förvaltningsfastigheternas redovisade värden och skattemässiga värden.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Redovisningsprinciper

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.

Byggrätter värderas när det finns en godkänd detaljplan.

Orealiserad värdeförändring

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

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

Realiserad värdeförändring

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

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, efter avstämning med våra externa värderingsinstitut. Årsskiftesvärderingarna granskas av en av styrelsen utsedd värderingsgranskare.

Vid årsskiftet externvärderades 97 procent (96) av fastigheterna. De fastigheter som inte har externvärderats är antingen förvärvade i slutet av året eller är under uppförande och redovisas därmed till anskaffningsvärde.

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

Värderingsantagande	2021	2020
Inflationsantagande, %	2,0	1,9
Kalkylperiod, år	5–16	5–15
Direktavkastningskrav bostadsfastigheter, %	1,6–4,2	1,8–4,7
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	3,0–10,0	3,4–10,0
Kalkylränta, %	3,7–12,2	3,8–12,2
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	2021-12-31	2020-12-31
Marknadsvärde vid årets början	46 347	40 075
Förvärv	1 039	2 405
Investeringar i befintliga fastigheter	1 092	1 126
Nyproduktion	633	271
Orealiserade värdeförändringar	7 653	2 639
Försäljningar	–204	–169
Marknadsvärde vid årets slut	56 560	46 347

Willhem äger och förvaltar 533 fastigheter (530) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2021 uppgick det samlade marknadsvärdet på Willhems fastighetsportfölj till 56 560 Mkr (46 347). Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 7 653 Mkr (2 639).

Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade direktavkastningskrav, men till viss del även förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,2 procent (3,6). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på 15,6 procent (6,0).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 092 Mkr (1 126) och investeringar i nyproduktion uppgick till 633 Mkr (271). Willhem har under året förvärvat två fastigheter i Malmö med totalt 57 lägenheter. Två fastigheter i Halmstad med 330 lägenheter samt en fastighet i Göteborg med byggrätt för 55 lägenheter.

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Not 11 Förvaltningsfastigheter (forts.)

Under året tillträdde två fastigheter i Stockholm med 292 lägenheter som är under produktion och planeras vara färdigställda under 2022–2023.

Under året har tre fastigheter avyttrats i Helsingborg samt en fastighet i Borås. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 Mkr (38).

Willhem har under året tecknat avtal om förvärv av 383 lägenheter i Göteborg vilka tillträdde i januari 2022. Därutöver har avtal tecknats om förvärv av ett nyproduktionsprojekt i Stockholm med 232 lägenheter, även det tillträdde i januari 2022.

Tidigare år har Willhem tecknat avtal om tre nyproduktionsprojekt i Stockholm med tillträde vid färdigställandet under 2022–2023 samt ett nyproduktionsprojekt i Malmö med 256 lägenheter 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	–4 115	0,25%– enhet	4 825
Driftnetto	1%– enhet	559	1%– enhet	–559
Hysesintäkter	25 kr/kvm	1 454	25 kr/kvm	–1 454
Drift- och under- hållskostnader	50 kr/kvm	–2 908	50 kr/kvm	2 908

**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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	326	109
Nyanskaffningar	633	286
Aktiveringar	–15	–69
Utgående balans	944	326

Under året har två nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 200 lägenheter. Vid årsskiftet pågick produktionen av sju projekt med totalt 875 lägenheter, varav 246 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 53 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 371 Mkr (369).

Nyttjanderätter	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	369	345
Förvärvade tomträtter	–	10
Årets förändring	2	14
Utgående balans	371	369

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 planligt 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	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	24	18
Nyanskaffningar	2	6
Utrangering	–4	–
Utgående balans	22	24
Avskrivningar		
Ingående balans	–14	–11
Årets avskrivning	–4	–3
Utrangering	4	–
Utgående balans	–14	–14
Redovisat värde vid årets slut	8	10

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. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas för att säkerställa god kontroll och ordnade finansieringsförhållanden. De övergripande målen är att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar, säkerställa betalningsförmåga och bolagets kapitalförsörjning.

Finansieringsrisk

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

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

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

Som ett led i att minska finansieringsrisken har bolaget ett program för företagscertifikat. Programmet ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 8 000 Mkr (6 000). Den 31 december 2021 var 5 970 Mkr (4 785) av ramen utnyttjad. Bolaget har även ett MTN-program på 21 000 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 2021 var obligationer för 18 517 Mkr (17 134) utgivna, varav 1 797 Mkr (1 677) avsåg obligationer utgivna i NOK.

Utöver detta har bolaget utnyttjat kreditlöften från banker och ett teckningsåtagande från Första AP-fonden om sammanlagt 13 600 Mkr (11 600).

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

Riskhantering av kapital

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

Ränterisk

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

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

Valutarisk

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

Kundkreditrisk

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

**Finanspolicy**

Till grund för styrningen av Willhems finansiella risker finns en av styrelsen beslutad finanspolicy. Syftet med finanspolicyen är att definiera målsättning samt ange riktlinjer och risklimiter 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 erbjudas finansiering till marknads bästa villkor. Strukturen på låneportföljen ska kännetecknas av låg refinansieringsrisk, flexibilitet avseende räntebindning och säkerheter, enkel administration och affärsmässighet. Finansieringen ska vara kostnadseffektiv och finansiella risker hanteras genom att nyttja finansiella instrument.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

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

Covenanter

Bolaget är föremål för ett antal så kallade covenanter, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls. 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 2021.

Finansiella risker	Mål	2021	2020
Belåningsgrad, %	Högst 60	47,2	51,7
Räntetäckningsgrad, ggr	Större än 2,2	3,4	3,2
Ränterisk andel förfall inom 12 månader, %	Högst 40 ¹⁾	24	20
Finansieringsrisk, andel av nettoskulden med förfall under en 12-månaders period exklusive certifikat, %	Högst 50	26	28

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 nuvärden. Summan av dessa nuvärden är swapens totala värde. Värdet av valutaderivatet 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.

	2021-12-31		2020-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Räntederivat	48	-299	7	-821
Valutaderivat	-	-47	-	-148
Elderivat	-	-1	-	0
Bokfört värde	48	-347	7	-969
Kortfristiga derivatinstrument				
Räntederivat	-	-2	-	-
Valutaderivat	-	-	-	-
Elderivat	11	-1	1	0
Bokfört värde	11	-3	1	0
Summa	59	-350	8	-969

2021-12-31

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

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

I ovan tabell uppgår räntederivatens nominella belopp totalt till 15 650 Mkr (15 650) och valutaderivatet till 1 788 kr (1 788). Valutaderivatet har en löptid på 6 år.

Övriga derivatinstrument i koncernen består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på 10 Mkr (1). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till -291 Mkr (-961).

Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till 670 Mkr (-370), varav värdeförändringen avseende elderivat uppgick till 9 Mkr (-2).

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

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

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.

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

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

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
Kundfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	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, övriga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	546	–	546	546
Summa	27 604	969	28 573	28 861

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Not 16 Finansiella tillgångar och skulder (forts.)

Kundfordringar

Willhems kundfordringar avser främst hyresfordringar. De totala kundfordringarna uppgick till 22 Mkr (20), varav hyresfordringar 14 Mkr (11). Avsättningen för osäkra fordringar uppgick till –17 Mkr (–14), kundfordringarna redovisas därmed till 5 Mkr (6) i koncernens rapport över finansiell ställning.

Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Skatteverket	45	54
Övriga fordringar	93	48
Collateral (Ställd säkerhet för valutaderivat)	48	156
Summa	186	258

Likvida medel

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

Räntebärande skulder

Låneportföljens förfallostruktur ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Vid årsskiftet var den återstående räntebindningstiden 3,9 år (4,8). Den genomsnittliga låneräntan uppgick den 31 december 2021 till 1,2 procent (1,4). Den 31 december 2021 påverkar en samtidig ökning av räntan med en procentenhet årets resultat de kommande 12 månaderna med 49 Mkr (19) netto.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga lån		
Banklån (rörlig ränta)	4 622	3 005
Obligationslån, SEK	7 070	10 070
Gröna obligationslån, SEK	5 000	2 100
Obligationslån, NOK	1 797	1 677
Summa	18 489	16 852
Kortfristiga lån		
Banklån (rörlig ränta)	828	2 134
Företagscertifikat (rörlig ränta)	5 970	4 785
Obligationslån, SEK	4 650	3 287
Summa	11 448	10 206
Summa lånebelopp	29 937	27 058

Samtliga banklån, om 5 450 Mkr, är säkerställda med fastighetsinteckningar. Willhem har outnyttjade kreditfaciliteter på 5 600 Mkr vilka är säkerställda med fastighetsinteckningar om 5 626 Mkr. Dessa redovisas när lånelöftet nyttjas.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick på balansdagen till 18 578 Mkr (17 422). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

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

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 29 937 Mkr (27 058), skillnaden mot nedanstående tabell avser uppläggningskostnad motsvarande –16 Mkr (–20) och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 8 Mkr (–112).

Förfallostruktur

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

Externa kreditgivare	2020-12-31		
	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
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

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

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Löptidsanalys	Lån	Derivat	Summa
2022 Kv 1	6 261	41	6 302
2022 Kv 2	2 331	41	2 372
2022 Kv 3	944	41	985
2022 Kv 4	2 092	41	2 133
2023	4 447	156	4 603
2024	4 787	146	4 932
2025	4 155	141	4 296
2026	2 235	119	2 354
2027	1 839	81	1 920
Efter 2027	1 510	82	1 593
Summa	30 601	888	31 490

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

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

NOT 17 AKTIEKAPITAL



Redovisningsprinciper

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

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

Antal aktier	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	59	64
Driftkostnader	48	45
Reparations- och underhållskostnader	103	82
Personalkostnader	12	11
Övriga kostnader	21	53
Förutbetalda intäkter	195	130
Summa	438	385

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	5 539	5 243
Garantibelopp	2	2
Summa	5 541	5 245

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

NOT 20 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Första AP-fonden äger 99,98 procent av aktierna i Willhem AB (publ). Första AP-fonden har lämnat ett teckningsåtagande om 8 000 Mkr avseende hela ramen för företagscertifikat. Teckningsåtagandet gäller till och med december 2024. Willhem betalar en avgift för åtagandet till Första AP-fonden. 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 (145 641) i Willhem AB (publ). Det sammanlagda ackumulerade inköpsvärdet uppgick till 1,0 Mkr (0,02 procent av aktieandelarna), varav verkställande direktörens värde uppgick till 0,6 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:	2021	2020
Orealiserade värdeförändringar	–7 653	–2 639
Realiserade värdeförändringar	–1	–38
Upplupna kostnader	63	35
Avskrivningar inventarier	4	3
Summa	–7 587	–2 639

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

NOT 22 AVSTÄMNING FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

	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

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 tillträdde i januari 383 lägenheter i Göteborg som avtalades i oktober 2021. Tillträde har även skett av ett nyproduktionsprojekt i Stockholm som avtalades i oktober 2021. Projektet omfattar 232 lägenheter som är under produktion och beräknas vara färdigställda under 2024.

Sedan slutet av februari pågår ett krig mellan Ryssland och Ukraina som skapar stort lidande och en allmän osäkerhet globalt. Vi är idag inte fullt ut klara över vilken omfattning bolaget kommer att påverkas, men vi märker att t ex priser på byggmaterial från Ukraina stiger.

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	58	57
Administrationskostnader	3, 4, 5, 6	-149	-141
Övriga rörelseintäkter		1	-
Rörelseresultat		-90	-84
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	483	473
Räntekostnader	7	-359	-363
Övriga finansiella poster	8	-149	153
Värdeförändring finansiella instrument	14	619	-361
Resultat efter finansiella poster		504	-182
Bokslutsdisposition koncernbidrag		-29	-16
Bokslutsdisposition kommittentresultat		122	104
Resultat före skatt		597	-94
Skatt på årets resultat	9	-128	74
Årets resultat		469	-20

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 58 Mkr (57), varav koncerninterna intäkter uppgick till 58 Mkr (57).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 483 Mkr (473), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 477 Mkr (471).

I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -120 Mkr (183) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som avser ränte- och valutaderivat, uppgick till 619 Mkr (-361). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på stigande marknadsräntor.

Moderbolaget har erhållit 122 Mkr (104) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen.

Resultat före skatt uppgick till 597 Mkr (-94).

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	10	4 655	4 642
Fordringar hos koncernbolag		23 262	21 381
Uppskjuten skattefordran	9	74	202
Inventarier		3	4
Långfristiga fordringar		743	110
Summa anläggningstillgångar		28 737	26 339
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		68	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14	4
Likvida medel		3 248	3 093
Summa omsättningstillgångar		3 330	3 269
Summa tillgångar		32 067	29 608
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		770	770
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 084	3 084
Balanserat resultat		-1 155	-634
Årets resultat		469	-20
Summa eget kapital	11, 12	3 168	3 200
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	13	13 867	13 840
Skulder till koncernbolag		3 964	3 337
Derivatinstrument	14	347	969
Summa långfristiga skulder		18 178	18 146
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	13	10 620	8 160
Derivatinstrument	14	3	0
Leverantörsskulder		4	3
Övriga skulder		27	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	67	72
Summa kortfristiga skulder		10 721	8 262
Summa eget kapital och skulder		32 067	29 608

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets förändring av eget kapital

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

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		-90	-84
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16	-54	-50
Betald ränta		-377	-374
Erhållen ränta		6	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-515	-506
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		94	-112
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		9	12
Ökning (+) / minskning (-) av koncernmellanhavanden		-656	-715
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 068	-1 321
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Förvärv av andelar i dotterbolag		0	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1	-4
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
	17		
Upplåning		9 825	13 045
Amortering av skulder		-7 467	-10 528
Långfristiga fordringar		-633	-109
Utdelning		-501	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 224	2 408
Årets kassaflöde		155	1 083
Likvida medel vid årets början		3 093	2 010
Likvida medel vid årets slut		3 248	3 093

Noter och kommentarer till moderbolagets redovisning

NOT 1 GRUNDER FÖR ÅRSREDOVISNINGENS UPPRÄTTANDE

1.1 Tillämpade regler och bestämmelser

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

1.2 Finansiella instrument

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

1.3 Andelar i dotterbolag

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

1.4 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 58 Mkr (57) och är hänförligt till utförda tjänster åt dotterbolagen.

NOT 3 KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	2021	2020
Administration		
Personalkostnader	-87	-78
Kontorsomkostnader	-39	-40
Köpta tjänster	-23	-23
Summa	-149	-141

NOT 4 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

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

	2021		2020	
Löner och ersättningar	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolag	-51,7	-26,9	-45,6	-23,0
(varav pensionskostnad)		(-8,8)		(-7,5)

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

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

	2020			
Löner och ersättningar	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.

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-0,3	-0,3
Skatterådgivning	-0,1	-0,2
Övriga tjänster	-0,0	-0,2
Summa	-0,4	-0,7

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	2021	2020
Administrationskostnader		
– Leasingbilar	-0	-0
Administrationskostnader		
– Kontorslokaler	-4	-4
Administrationskostnader		
– Kontorsutrustning	-1	-1
Summa	-5	-5

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under 2021 var 5 Mkr (5).
Framtida leasingavgifter att betala uppgår till 5 Mkr inom 1 år, 23 Mkr inom 1–5 år och 4 Mkr senare än 5 år.

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

	2021	2020
Ränteintäkter		
Ränteintäkter, koncernbolag	477	471
Ränteintäkter, övriga	6	2
Summa	483	473
Räntekostnader		
Räntekostnader, koncernbolag	-16	-11
Räntekostnader, lån	-2	-14
Räntekostnader, certifikat	-2	-13
Räntekostnader, obligationer	-161	-175
Räntekostnader, derivat	-164	-142
Räntekostnader, lånelöften	-14	-8
Summa	-359	-363

NOT 8 ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

	2021	2020
Valutakursdifferens	-120	183
Övriga finansiella kostnader	-29	-30
Summa	-149	153

NOT 9 SKATT

	2021	2020
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-128	74
Total skattekostnad	-128	74
Uppskjuten skatt i resultaträkningen		
Derivat	-128	74
Skattemässiga underskott	-	-
Summa uppskjuten skatt	-128	74
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	597	-94
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4)	-123	20
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Omvärdering till följd av ändrad skattesats 20,6%	-	-3
Övriga justeringar	-5	57
Summa skatt	-128	74

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatt i balansräkning		
Derivat	72	200
Skattemässiga underskott	2	2
Summa uppskjuten skatt	74	202

NOT 10 ANDELAR I KONCERNBOLAG

Akkumulerade anskaffningsvärden framgår av nedan tabell.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	4 642	4 628
Aktieägartillskott	13	14
Utgående balans	4 655	4 642

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2021-12-31	2020-12-31
Willhem Borås 3 AB	556560-1795	Borås	150 000	100	384	384
Fastighets AB Gullkragen	556140-5233	Borås	1 000	100		
Willhem Borås 2 AB	556281-9523	Borås	500	100		
KB Alvestagatan 29-31	969665-7692	Göteborg		100		
KB Fastigheten Norra Sjöbogatan 76	916893-6632	Göteborg		100		
KB Fastigheten Morfeus 7	969665-6702	Göteborg		100		
KB Norra Sjöbogatan 23-29	969624-8849	Borås		100		
KB Porsen 11	916893-6608	Göteborg		100		
KB Morfeus	916893-6616	Göteborg		100		
KB Vattentornet	916893-6756	Göteborg		100		
KB Tallen 1	916896-6969	Göteborg		100		
HB Örtagårdens Fastighetsbolag	916893-7598	Göteborg		100		
FastiBorå Gul 3 AB	556712-3095	Borås	1 000	100		
Tallsteken Fastigheter Borås AB	556657-4983	Göteborg	5 000	100	27	27
Willhem Fastigheter AB	556610-2934	Stockholm	12 490 000	100	1 961	1 960
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 Blidvädet AB	556638-5307	Stockholm	1 000	100		
Willhem Linköping AB	556607-7771	Göteborg	51 000	100		
Willhem Karlstad AB	556646-3575	Stockholm	960 000	100		
Willhem Stockholm AB	556280-0085	Stockholm	1 000	100		
Willhem Malmö AB	556579-3923	Stockholm	13 100 000	100		
KB Trivio Förvaltning	969614-0756	Malmö		100		
KB Trivio Fastigheter	969614-0764	Malmö		100		
Servicehuset i Borås AB	556038-6442	Borås	10 000	100		
Willhem Borås 4 AB	556556-9323	Borås	40 000	100		
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		

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2021-12-31	2020-12-31
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	271	268
Willhem Holding Druvkullen AB	556876-2321	Stockholm	1 000	100	481	481
Willhem Duvkullen AB	556876-2339	Stockholm	1 000	100		
Willhem Västerås AB	556673-3647	Danderyd	1 000	100	268	268
Willhem Mården AB	556705-7475	Stockholm	1 000	100		
Willhem Metallen AB	556683-3512	Stockholm	1 000	100		
Willhem Kola AB	556704-6031	Stockholm	1 000	100	134	134
Willhem Sola AB	556704-6049	Stockholm	1 000	100	133	133
HB Stetoskopet	916913-0326	Danderyd		100		
HB Herrhagsgatan	969667-3004	Danderyd		100		
HB Karmgatan	969667-3012	Danderyd		100		
Willhem Fruhagen AB	556903-0561	Stockholm	1 000	100	357	357
Willhem Herrhagen AB	556903-0595	Stockholm	1 000	100		
Willhem Hjässan AB	556453-1688	Göteborg	1 000	100	1	1
Willhem Nyckeln 4 AB	556831-0030	Göteborg	1 000	100	20	20
Willhem Vimmerbyvägen AB	556776-4690	Stockholm	1 000	100	3	3
Willhem Gräshagen AB	556565-2947	Stockholm	1 000	100	7	7
Willhem Hisingstorp AB	556776-4708	Stockholm	1 000	100	15	15
Willhem Lambohov AB	556869-5836	Stockholm	500	100	23	23
Willhem Hörnan 2 AB	556919-3658	Stockholm	1 000	100	55	55
Willhem Hjälmen AB	556828-8517	Stockholm	500	100	33	30

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2021-12-31	2020-12-31
Willhem Hjälten AB	556828-8525	Stockholm	500	100	52	46
Willhem Nyhem AB	556828-8657	Stockholm	500	100	38	38
Willhem Försäljning Holding AB	559007-5403	Göteborg	500	100	0	0
Willhem Fastigheter II AB	556710-5936	Stockholm	1 000	100	10	10
Willhem Bergsjön Holding AB	559003-7296	Göteborg	500	100		
Willhem Bergsjön 10:2 KB	916851-8398	Göteborg		100		
Willhem Bergsjön 10:3 AB	556640-5832	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 10:4 KB	969633-7055	Göteborg		100		
Willhem Bergsjön 10:5 KB	916851-8406	Göteborg		100		
Willhem Bergsjön 11:1 AB	556657-6475	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 12:2 AB	556719-8717	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 12:3 AB	556658-8843	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 12:4 AB	559008-9537	Göteborg	500	100		
Willhem Bergsjön 12:5 AB	556540-1477	Göteborg	1 000	100		
Willhem Helsingborg Holding AB	559012-2353	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Sanden AB	556941-6703	Göteborg	500	100		
Willhem Guldvingen AB	556941-6638	Göteborg	500	100		
Willhem Högaborg AB	559012-2379	Göteborg	500	100		
Willhem Malmån 1 AB	556807-6094	Göteborg	500	100		
Willhem Maneten AB	556658-4370	Göteborg	1 000	100		
Willhem Påarp AB	556467-3878	Göteborg	10 000	100		
Willhem Sturehill AB	556764-0239	Göteborg	1 000	100		
Willhem Vildvinet AB	556901-6966	Göteborg	500	100		
Willhem Oskar II 22 KB	916775-5967	Göteborg		100		
Willhem Pålsgatan 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 Snäcken 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		
Willhem Malen 18 AB	559181-9817	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	
					2021-12-31	2020-12-31
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 V AB	559309-4534	Göteborg	250	100		
Willhem Borås Bostad Holding II AB	556867-5465	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad AB	556663-7517	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding III AB	556867-5069	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding IV AB	556867-5002	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad II AB	556722-8381	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad III AB	556711-3062	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastighet Sjustjärnorna AB	556719-8881	Göteborg	1 000	100		
Willhem Halleberg Holding AB	556954-6988	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Halleberg AB	556954-6897	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding V AB	556954-6905	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad IV AB	556957-8742	Göteborg	1 000	100		
Willhem Annedal Holding AB	556915-5046	Göteborg	1 000	100		
Willhem Annedal Holding II AB	556915-5087	Göteborg	1 000	100		
Willhem Annedal 717:9 AB	556915-5095	Göteborg	1 000	100		
Willhem Kvibergs 28:4 AB	559276-2875	Göteborg	25 000	100		
Willhem Partille Holding AB	556867-5077	Göteborg	1 000	100		
Willhem Partille Holding II AB	556711-5414	Göteborg	1 000	100		
Willhem Partille AB	556711-5422	Göteborg	1 000	100		
Willhem Lysekil Holding AB	556954-6962	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bostäder i Hyllie AB	556978-0405	Göteborg	50 000	100		
Willhem Halmstad II Holding AB	559051-1126	Göteborg	1 000	100		
Willhem Domherren AB	556709-4007	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Halmstad AB	556704-0950	Göteborg	1 000	100		
Willhem Giganten 6 AB	556954-1351	Göteborg	1 000	100		
Willhem Giganten 7 AB	556957-8718	Göteborg	1 000	100		
Willhem Hästmöllan 19 AB	556957-8775	Göteborg	1 000	100		
Willhem Krigaren 3 AB	556957-8759	Göteborg	1 000	100		
Willhem Frögatan 4 AB	556957-8692	Göteborg	1 000	100		
Willhem Krusbäret 1 AB	556957-8684	Göteborg	1 000	100		
Willhem Lövsmygen 8 AB	556957-8700	Göteborg	1 000	100		
Willhem Biet 5 AB	556709-4072	Göteborg	1 000	100		
Willhem Tegelbruket Bostad AB	559025-7050	Göteborg	500	100		
Willhem Tegelbruket Kommersiellt AB	559025-7076	Göteborg	500	100		
Willhem Eskilstuna Holding AB	559051-1084	Göteborg	1 000	100		
Willhem Navigatören 5 AB	559051-1076	Göteborg	1 000	100		
Willhem Vårblomman 4 AB	559051-1068	Göteborg	1 000	100		
Willhem Nyfors Holding AB	556709-6325	Göteborg	1 000	100		
Willhem Nyfors 1:30 AB	556709-6333	Göteborg	1 000	100		
Willhem Flundran 1 AB	556705-7715	Göteborg	1 000	100		

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

Not 10 Andelar i koncernbolag (forts.)

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget	
					2021-12-31	2020-12-31
Willhem Visheten Holding AB	556704-6056	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten Holding II AB	556705-7954	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten Holding III AB	556704-6064	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten 9 HB	916931-8582	Göteborg		100		
Willhem Rudsberget 1 AB	559051-9293	Göteborg	500	100		
Willhem Tröskverket 3 AB	556953-9025	Göteborg	50 000	100		
Willhem Fastigheter Hyllie AB	559065-7572	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheten Göteborg Blidvädersgatan AB	559100-1341	Göteborg	500	100		
Willhem Göteborg Tolered 29:14 AB	559100-1374	Göteborg	500	100		
Willhem Göteborg Tolered 147:3 AB	559100-1366	Göteborg	500	100		
Willhem Kungsängen AB	559240-0468	Göteborg	250	100		
Willhem Eskilsverket AB	559175-0608	Göteborg	50 000	100		
Willhem Stockholm Holding AB	559170-2559	Göteborg	500	100	1	1
Willhem Parkering Stockholm AB	559170-2542	Göteborg	500	100		
Willhem Mikroskopet AB	559034-8701	Göteborg	500	100		
Willhem Täby Turf AB	559129-1702	Göteborg	50 000	100		
Willhem Ribby 1 AB	556919-5000	Göteborg	500	100		
Willhem Ribby 3 AB	556989-3612	Göteborg	500	100		
Willhem Stockholm Holding 2 AB	559254-3663	Göteborg	500	100		
Willhem Kolartorp A AB	559200-9335	Göteborg	500	100		
Willhem Kolartorp B AB	559031-3168	Göteborg	500	100		
FastiBorå Vit 3 AB	556712-3129	Borås	1 000	100	3	3
Borfast Vit 1 AB	556713-5107	Borås	1 000	100	4	4
Willhem Malmö Holding AB	559181-9916	Göteborg	500	100	0	0
Willhem Maria 6 AB	559181-9841	Göteborg	500	100		
Willhem Diana 24 AB	559181-9858	Göteborg	500	100		
Willhem Västergatan AB	559181-9866	Göteborg	500	100		
Willhem Väveriet 19 AB	559181-9874	Göteborg	500	100		
Willhem Laget 6 AB	559181-9809	Göteborg	500	100		
Willhem Albo 8 AB	559181-9833	Göteborg	500	100		
Willhem Albo 9 AB	559181-9825	Göteborg	500	100		
Willhem Askim 10 AB	559181-9775	Göteborg	500	100		
Willhem Järrestad 2 AB	559181-9767	Göteborg	500	100		
Willhem Järrestad 3 AB	559183-6480	Göteborg	500	100		
Willhem Järrestad 4 AB	559183-6464	Göteborg	500	100		
Willhem Sävedal 1 AB	559183-6472	Göteborg	500	100		
Willhem Åsbo 3 AB	559183-6449	Göteborg	500	100		
Willhem Närke 3 & 4 AB	556544-5300	Göteborg	1 000	100		
Willhem Malmö Haga förvaltning AB	559154-4787	Göteborg	1 000	100		
Willhem Malmö Parkering AB	556747-5354	Göteborg	100	100		
Willhem Malmö Bostad AB	556701-1357	Göteborg	200	100		
Willhem Haga AB	559268-0671	Göteborg	500	100		
Willhem EH Bostads AB	556788-8283	Göteborg	100	100		
Willhem Fregattgatan AB	559275-6174	Göteborg	250	100		
Willhem Västerfallet 13 AB	559275-6141	Göteborg	250	100		
Willhem Biet 31 AB	559275-6125	Göteborg	250	100		
Willhem Mariedal 1 AB	559275-6117	Göteborg	250	100		
Willhem Rörtornet 1 AB	559275-6166	Göteborg	250	100		
Willhem Uret AB	556831-3240	Göteborg	500	100		
Summa					4 655	4 642

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING**NOT 11 AKTIEKAPITAL**

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
Till årsstämman förfogande står följande medel:		
Överkursfond	3 083 618 282	3 083 618 282
Balanserade vinstmedel	–1 154 727 496	–634 103 845
Årets resultat	468 584 650	–19 875 534
Summa	2 397 475 436	2 429 638 903
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägarna utdelas 0,65 kr per aktie	500 748 116	500 748 116
I ny räkning överförs	1 896 727 320	1 928 890 787
Summa	2 397 475 436	2 429 638 903

NOT 13 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga lån		
Banklån	–	–
Obligationslån, SEK	7 070	10 063
Gröna obligationslån, SEK	5 000	2 100
Obligationslån, NOK	1 797	1 677
Summa	13 867	13 840
Kortfristiga lån		
Banklån	–	87
Företagscertifikat	5 970	4 785
Obligationslån, SEK	4 650	3 288
Summa	10 620	8 160
Summa lånebelopp	24 487	22 000
Förfallostruktur lån		
Inom 1 år	10 620	8 162
1–2 år	3 700	4 650
2–3 år	2 650	3 700
3–4 år	3 500	1 150
4–5 år	1 650	1 850
>5 år	2 368	2 618
Summa	24 488	22 130

Räntebärande skulder uppgick i balansräkningen till 24 487 Mkr (22 000), skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnad motsvarande –9 Mkr (–18) och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 8 Mkr (–112).

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

NOT 14 DERIVATINSTRUMENT

	Skulder	
	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga derivatinstrument		
Räntederivat	-299	-821
Valutaderivat	-47	-148
Elderivat	-1	0
Bokfört värde	-347	-969
Kortfristiga derivatinstrument		
Räntederivat	-2	-
Valutaderivat	-	-
Elderivat	-1	0
Bokfört värde	-3	0
Summa	-350	-969

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

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

Övriga derivatinstrument består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på -1 Mkr (0). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till -350 Mkr (-969). Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till -619 Mkr (-361) varav elderivat -1,0 Mkr (-0,2).

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Personalkostnader	4	4
Räntekostnader	55	60
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	8
Summa	67	72

NOT 16 KASSAFLÖDE

	2021	2020
Icke kassaflödespåverkande		
Upplupna kostnader	2	5
Avskrivningar	2	2
Fakturering dotterbolag	-58	-57
Summa	-54	-50

NOTER OCH KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS REDOVISNING

NOT 17 AVSTÄMNING FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

	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

NOT 18 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	-	100
Garantibelopp	1	1
Summa	1	101

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

Willhem har borgensförbindelser för räntebärande skulder i dotterbolagen utöver de fastighetsinteckningar som dotterbolagen pantsatt, borgensbeloppet uppgår till 5 457 Mkr (5 060). Willhem har även ett borgensåtagande för ett dotterbolag med en outnyttjat kreditfacilitet på 1 200 Mkr (1 200), borgensbeloppet redovisas som ansvarsförbindelse när lånet nyttjas.

NOT 19 VIKTIGA HÄNDELSE EFTER
RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I april 2022 tecknade Willhem AB ett lånelöfte om 1 000 Mkr.

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 21 april 2022

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Anders Ahlberg
Ledamot

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2022
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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 2–3, 6–11, 13–17, 19, 21, 23–24, 27–28, 30–37, 43–44 och 54–96 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 2021 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 2021 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 revisionssed 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 sammanlagda felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisat värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 56 560 Mkr per 31 december 2021 utgörande cirka 92% av koncernens totala tillgångar. Orealiserad värdeförändring uppgick till 7 653 Mkr och realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr för räkenskapsåret 2021. 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 1 039 Mkr samt avyttrat fastigheter redovisade till 204 Mkr. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper samt detaljerade notupplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 11.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4–5, 12, 18, 20, 22, 25–26, 29, 38–42, 45–53 samt 97–137. 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 1 092 Mkr och nyproduktion till 633 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 2021 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 6 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2017.

Göteborg den 21 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Nyckeltal och definitioner

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

beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag utan ska ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Avstämning av alternativa nyckeltal framgår på sidorna 99–100.

Fastighetsrelaterade	2021	2020	2019	2018	2017
Area total, kvm	1 881 077	1 857 831	1 803 353	1 826 922	1 841 621
Antal fastigheter	533	530	508	500	503
Antal bostäder	27 134	26 625	25 783	25 992	26 002
Marknadsvärde, Mkr	56 560	46 347	40 075	36 265	33 397
Marknadsvärde, kr/kvm	30 068	24 946	22 222	19 850	18 135
Hysesvärde, Mkr	2 600	2 480	2 318	2 228	2 168
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,8	98,9	98,8	98,7
Överskottsgrad, %	62,0	62,6	60,6	59,1	58,6
Direktavkastning, %	3,2	3,4	3,7	3,7	3,8
Värdeförändring, %	15,7	6,1	7,0	5,9	5,9
Totalavkastning, %	18,8	9,5	10,6	9,6	9,6
Finansrelaterade	2021	2020	2019	2018	2017
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,4	1,5	1,5	1,9
Belåningsgrad, %	47,2	51,7	53,2	56,6	59,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,2	3,2	2,9	3,3
Soliditet, %	40,4	35,8	35,7	34,7	32,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,3	1,4	1,6	1,8
Avkastning eget kapital, %	34,1	16,7	17,5	18,8	21,1
Övriga	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantal anställda	288	289	283	264	241
Antal anställda	279	278	268	254	244

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Antal anställda*

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

Area, kvm*

Total uthyrningsbar area på bostäder och lokaler på balansdagen.

Avkastning eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad, %

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

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, Mkr

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

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %*

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

Ekonomisk uthyrningsgrad lokal, %*

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

Ekonomisk uthyrningsgrad parkering, %*

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

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %*

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Genomsnittlig ränta, %

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

Hyresvärde, Mkr*

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Jämförbart fastighetsbestånd

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr*

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Räntetäckningsgrad, ggr

Periodens rörelseresultat 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 ESMAs riktlinjer.

Avstämning alternativa nyckeltal

	2021	2020
Avkastning eget kapital		
Periodens resultat, Mkr	7 281	2 774
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	21 369	16 592
Avkastning eget kapital, %	34,1	16,7
Belåningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	29 937	27 058
Likvida medel, Mkr	-3 254	-3 113
Summa räntebärande finansiella skulder netto	26 683	23 945
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	26 683	23 945
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	56 560	46 347
Belåningsgrad, %	47,2	51,7
Direktavkastning		
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	56 560	46 347
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-7 653	-2 639
Summa fastigheternas marknadsvärde exkl värdeförändring	48 907	43 708
Driftnetto, Mkr	1 544	1 487
Fastigheternas marknadsvärde exkl värdeförändring, Mkr	48 907	43 708
Direktavkastning, %	3,2	3,4
Räntetäckningsgrad		
Rörelseresultat, Mkr	9 108	4 082
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-7 654	-2 677
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	1 454	1 405
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 454	1 405
Finansnetto exkl valutakursförändring, Mkr	431	442
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,2
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	29 937	27 058
Likvida medel, Mkr	-3 254	-3 113
Summa räntebärande skulder exkl likvida medel	26 683	23 945
Räntebärande skulder exkl likvida medel, Mkr	26 683	23 945
Eget kapital, Mkr	24 759	17 979
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,3

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

	2021	2020
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	24 759	17 979
Balansomslutning, Mkr	61 291	50 246
Soliditet, %	40,4	35,8
Totalavkastning		
Direktavkastning, %	3,2	3,4
Värdeförändring, %	15,7	6,1
Totalavkastning, %	18,8	9,5
Värdeförändring		
Fastigheternas ingående marknadsvärde, Mkr	46 347	40 075
Förvärv Mkr	1 039	2 405
Investeringar, Mkr	1 725	1 397
Försäljningar, Mkr	-204	-169
Summa fastigheternas marknadsvärde före värdeförändring	48 907	43 708
Årets värdeförändring inkl realiserad, Mkr	7 654	2 677
Summa fastigheternas marknadsvärde före värdeförändring, Mkr	48 907	43 708
Värdeförändring, %	15,7	6,1
Överskottsgrad		
Driftnetto, Mkr	1 544	1 487
Hysesintäkter, Mkr	2 491	2 374
Överskottsgrad, %	62,0	62,6



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
Bojorten 11	Borås	Hedvigsborgsgatan 19 A–B	1939	8	835	558			277
Budkaveln 1	Borås	Svenljungagatan 4	1952	16	1 086	1 079			7
Budkaveln 2	Borås	Allmänningstigen 3, Söderforsgatan 13–15, Trandaredsgatan 20, 24–28	1946	75	5 204	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
Djåknén 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	Bergsätersgatan 28	1939	12	610	600			10
Fjällbruden 12	Borås	Bergsätersgatan 30	1938	12	564	564			
Fjällbruden 13	Borås	Bergsätersgatan 34	1946	6	352	352			
Fjällbruden 15	Borås	Bergsätersgatan 38	1945	8	349	349			
Fjällbruden 18	Borås	Klippgatan 18	1947	7	393	393			
Fjällskivlingen 1	Borås	Blombackagatan 3	1954	12	768	768			
Fjällskivlingen 4	Borås	Fristadsvägen 61	1930	5	595	193		159	243
Flugsvampen 5	Borås	Tomtegatan 4	1946	9	702	662			40
Glesvingen 8	Borås	Hantverkaregatan 10	1935	9	483	483			
Grindvalen 8	Borås	Döbelnsgatan 62–66	1935	21	1 574	1 521			53
Gräshoppan 13	Borås	Hantverkaregatan 1, Bergslenagatan 42	2018	28	1 561	1 561			
Gullkragen 2	Borås	Kellgrensgatan 30	1953	43	2 968	2 957			11
Gullkragen 3	Borås	Kellgrensgatan 28	1953	36	2 766	2 719			47
Gullkragen 4	Borås	Kellgrensgatan 26	1952	32	2 654	2 633			21
Gullkragen 5	Borås	Kellgrensgatan 24	1952	36	2 674	2 674			
Gullkragen 6	Borås	Kellgrensgatan 22	1951	28	2 689	2 685			4
Gullkragen 7	Borås	Kellgrensgatan 18	1951	27	2 826	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	61 501	60 106	690	210	495
Hermelinen 1	Borås	Brahegatan 10	1938	6	437	429			8

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BORÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Hermelinen 4	Borås	Sverkersgatan 3	1936	5	358	317			41
Hermelinen 6	Borås	Brahegatan 8	1938	8	541	449	47		45
Hugin 9	Borås	Kungsgatan 34–36	1957	25	2 239	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	715	672			43
Kantarellen 16	Borås	Tomtegatan 9	1946	14	707	707			
Kantarellen 18	Borås	Sjöbogatan 30	1947	9	444	444			
Karacken 1	Borås	Tursagatan 38	1952	6	390	390			
Karacken 5	Borås	Tursagatan 34	1951	6	432	390			42
Karacken 6	Borås	Tursagatan 36	1951	6	390	390			
Katten 3	Borås	Vennerbergsgatan 10	1929	5	321	301			20
Kattfoten 1	Borås	Bergsättersgatan 33	1938	12	658	644			14
Kattfoten 2	Borås	Bergsättersgatan 31	1946	15	926	824	56		46
Kattfoten 3	Borås	Bergsättersgatan 29	1946	14	826	826			
Ketchen 1	Borås	Tursagatan 28	1947	5	395	363			32
Ketchen 2	Borås	Tursagatan 30	1947	4	324	300			24
Ketchen 3	Borås	Tursagatan 32	1949	4	391	296	50		45
Klerken 2	Borås	Engelbrektsgatan 95–97	1954	21	1 212	1 212			
Klerken 5	Borås	Döbelnsgatan 84	1940	6	428	428			
Koggen 3	Borås	Ulvens Gata 10	1945	6	480	440			40
Korvetten 1	Borås	Völundsgatan 6	1948	13	842	842			
Korvetten 2	Borås	Fafnesgatan 9	1948	14	805	805			
Kostern 4	Borås	Ulvens Gata 24	1950	10	661	606			55
Kostern 5	Borås	Ulvens Gata 26	1950	12	953	906	47		
Kostern 11	Borås	Fafnesgatan 11	1948	11	830	830			
Kostern 12	Borås	Völundsgatan 7	1948	12	782	732			50
Kuttern 1	Borås	Tursagatan 26	1954	6	504	450			54
Lejonet 11 & 12	Borås	Döbelnsgatan 20–22	1929	12	930	898	32		
Lärkan 14	Borås	Tredje Villagatan 15, Åsbogatan 33–35	1923	37	4 080	3 225	789	66	
Marsken 6	Borås	Kråkekärrsgatan 1	1939	5	346	322			24
Maskrosen 12	Borås	Gråbergsgatan 3 B–C	1954	17	1 001	1 001			
Morfeus 2	Borås	Stora Brogatan 4	2003	0	308			308	
Morfeus 5	Borås	Lilla Brogatan 3 A–B	2003	2	130	130			
Morfeus 7	Borås	Stora Brogatan 2	1941	0	800	0	800		
Musköten 8	Borås	Gustav Adolfsgatan 56	1939	14	757	757			
Nagelskivlingen 2	Borås	Norra Sjöbogatan 68–70	1971	16	1 148	1 096		52	
Nunnan 5	Borås	Torgilsgatan 12	1955	30	1 766	1 766			
Orren 9	Borås	Gustav Adolfsgatan 12, Salängsgatan 5	1953	21	1 352	1 352			
Pomona 7	Borås	Allégatan 44, Lilla Brogatan 30	1940	14	1 671	784		447	440
Porsen 3	Borås	Regementsgatan 16	1938	10	648	576			72
Porsen 4	Borås	Majorsgatan 14	1947	9	507	507			

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BORÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägen- heter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Porsen 5	Borås	Majorsgatan 16	1946	7	554	554			
Porsen 6	Borås	Majorsgatan 18	1944	11	682	682			
Porsen 7	Borås	Majorsgatan 20	1954	11	703	703			
Porsen 8	Borås	Kaptensgatan 5	1947	9	552	507		45	
Porsen 9	Borås	Kaptensgatan 7	1944	9	507	507			
Porsen 11	Borås	Kaptensgatan 11, 13	1945	35	2 367	2 280	24		63
Praktnejliken 6	Borås	Söderdalsgatan 15	1938	6	394	394			
Praktnejliken 9	Borås	Bergsbogatan 25	1937	7	380	363			17
Praktnejliken 12	Borås	Bergsbogatan 19	1936	6	356	333	23		
Pärlugglan 5	Borås	Nyckelbergsgatan 23	1936	5	309	309			
Ramnås 7	Borås	Särlagatan 6	1940	6	483	483			
Renen 3	Borås	Odengatan 5	1930	5	273	273			
Ripan 10	Borås	Salängsgatan 24	1930	14	1 141	1 071			70
Rudan 22	Borås	Kyrkogårdsgatan 9	1959	75	2 580	1 672	611		297
Rådjuret 4	Borås	Gustav Adolfsgatan 86	1939	11	620	620			
Rådjuret 8	Borås	Gustav Adolfsgatan 84	1940	6	446	446			
Råstenen 3	Borås	Söderkullagatan 13	1939	8	466	466			
Sabeln 3	Borås	Kummelgatan 7	1937	5	344	344			
Sabeln 8	Borås	Tokarpsgatan 4	1940	6	372	372			
Sjustjärnorna 9	Borås	Karlbergsgatan 15	1953	11	743	743			
Skonaren 4	Borås	Hedvigsborgsgatan 8	1987	9	602	602			
Sköldskivlingen 6	Borås	Norra Sjöbogatan 30–40	1970	51	3 122	3 117			5
Slöjskivlingen 9	Borås	Norra Sjöbogatan 23–29	1990	38	2 517	2 457			60
Solrosen 1	Borås	Kellgrensgatan 25–39, Druveforsvägen 17, 21, 25	1954	60	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	822	802			20
Stigbygeln 8	Borås	Bygatan 25–29 A–C	1953	55	3 158	2 973	137		48
Stjärtmesen 8	Borås	Stigaregränd 3	1938	9	566	536			30
Strutsen 5	Borås	Nedre Tjädergatan 3	1929	5	303	303			
Svärmaren 1	Borås	Alidebergsgatan 18 A–C	1961	31	1 804	1 804			
Sälen 5	Borås	Odengatan 6	1953	14	878	860			18
Tallen 1	Borås	Majorsgatan 2	1992	42	3 538	3 538			
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	
Tuvskevlingen 4	Borås	Tomteplatsen 4	1968	12	770	738			32
Vargen 14	Borås	Frejagatan 8	1936	11	706	661	45		
Vargen 15	Borås	Kungsgatan 7,9	1991	37	1 522	1 522			
Vaxskivlingen 2	Borås	Huldregatan 24 A–B	1944	12	754	696		58	
Vaxskivlingen 3	Borås	Huldregatan 22	1945	12	915	756	92		67
Vaxskivlingen 4	Borås	Huldregatan 20	1945	12	738	738			
Vile 6	Borås	Sparregatan 10	1929	36	796	796			
Värjan 18	Borås	Kummelgatan 6	1937	6	322	322			
Värjan 19	Borås	Kummelgatan 8	1937	5	301	301			
Zeban 5	Borås	Engelbrektsgatan 13	1930	10	617	617			
Summa Borås				3 361	230 872	214 265	4 213	4 627	7 767

FASTIGHETSFÖRTECKNING

ESKILSTUNA

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Flundran 1	Eskilstuna	Nyforsgatan 6–10, Järntorgsgatan 2–4, Östra Åsgatan 5–11, Drakensköldsgatan 1	1976	177	10 833	10 195			638
Navigatören 5	Eskilstuna	Fristadsgatan 6 A–D	1965	80	5 538	5 472			66
Nyfors 1:30	Eskilstuna	Sommarrogatan 1–4, Nyforsgatan 34–42, Källgatan 1–3, Åsgatan 21–25, Västra Åsgatan 13–19	1929	282	18 608	17 237	100		1 271
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				603	42 456	37 675	241	828	3 712

GÖTEBORG

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Annedal 7:11	Göteborg	Albotorgen 5	1974	0	1 024	0			1 024
Bergsjön 10:2	Göteborg	Meteorgatan 2–6	1967	54	4 209	4 162			47
Bergsjön 10:3	Göteborg	Meteorgatan 8–18	1967	108	8 424	8 215			209
Bergsjön 10:4	Göteborg	Meteorgatan 20–34	1967	54	3 950	3 855			95
Bergsjön 10:5	Göteborg	Meteorgatan 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	59	3 965	3 950			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	15 863	15 607			256
Biskopsgården 21:13	Göteborg	Sommarvädersgatan 18–72	1959	201	15 544	15 110			434
Biskopsgården 24:4	Göteborg	Blidvädersgatan 2–56	1956	446	22 310	21 868	167	52	223
Biskopsgården 24:5	Göteborg	Blidvädersgatan 14–20	1956	81	5 007	4 354			653
Biskopsgården 30:4	Göteborg	Höstvädersgatan 3–57, Mildvädersgatan 1	1958	209	16 444	15 250	216		978
Biskopsgården 37:4	Göteborg	Köldgatan 1–28, Väderlekstorget 1–13, Värmegatan 1–24	1957	476	31 517	30 264	158	180	915
Biskopsgården 38:2	Göteborg	Blåsvädersgatan 14–20	1958	144	10 379	10 224	32		123
Biskopsgården 39:2	Göteborg	Blåsvädersgatan 22–24	1957	72	5 186	5 112			74
Hjällsnäs 8:29	Lerum	Lundbyvägen 30–48	1970	120	8 640	8 640			
Partille 105:7	Partille	Oluff Nilssons Väg 7, 4–20, Nedre Furuskogsvägen 2–6	1961, 1962, 1963	800	46 581	46 278	66		237
Partille 105:9 & 125:1	Partille	Oluff Nilssons Väg 3	1962	41	2 696	2 106			590
Tolered 29:14	Göteborg	Gamla Björlandavägen 111–119	1950	52	3 688	3 656			32
Tolered 147:3	Göteborg	Arvid Lindmansgatan 15 A–B, Bjurslätts torg 1–6, Slättadammsgatan 2, Karl Staaffsgatan 12	1950	45	4 976	2 403	20	586	1 967
Summa Göteborg				3 682	252 569	240 906	704	863	10 096

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HALMSTAD

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Biet 5	Halmstad	Stenvinkelsgatan 2 A–B, Hvitfeldtsgatan 20–26, Nordbanegatan 29–31, Backhausgatan 13–15	1967	203	16 041	12 450			3 591
Domherren 6	Halmstad	Domherregatan 4	1929	3	198	198			
Domherren 7	Halmstad	Domherregatan 6	1929	3	198	198			
Fasanen 28	Halmstad	Snöstorpsvägen 23–27, Sperlingsgatan 22	1952	37	2 815	2 815			
Flundran 8	Halmstad	Kaptensgatan 11	1938	36	3 238	3 058			180
Fotbollen 16	Halmstad	Bolmensgatan 5	2000	260	7 366	7 366			
Giganten 6	Halmstad	Järnvägsgatan 10 A–C	1963	107	7 095	6 482	93	520	
Giganten 7	Halmstad	Järnvägsgatan 4 A–B	1963	91	6 162	5 369		491	302
Gladan 13	Halmstad	Fjärdingsstigen 28	2003	35	1 294	1 294			
Gnistan 13	Halmstad	Nyhemsgatan 9–13	1979	35	2 755	2 755			
Gripen 7–11	Halmstad	Odalvägen 1–9	1950	118	6 339	6 102			237
Gropen 2	Halmstad	Stålgatan 12–14	1976	63	4 987	4 987			
Grottan 16	Halmstad	Långgatan 15, Smedjegatan 13–17	1976	39	3 331	3 124			207
Gullriset 8	Halmstad	Skördevägen 1–5, Östra Lyckan 6–12	1951	102	6 654	6 561		84	9
Gästgivaren 3	Halmstad	Nyhemsgatan 17–19	1981	32	2 392	2 392			
Halmstad 9:182	Halmstad	Sperlingsholmsvägen 35	2018	0	1 065	0		1 065	
Halmstad 9:185	Halmstad	Tegelbruksvägen 1–5	2019	330	19 005	19 005			
Herden 7	Halmstad	Åttingsstigen 16–18	1957	26	1 006	1 006			
Hjälmen 3	Halmstad	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	Grönevångs Torg 1	2012	32	2 132	2 132			
Hjässan 4	Halmstad	Andersbergsringen 253–271	1969	60	3 762	3 762			
Hästmöllan 19	Halmstad	Hantverksgatan 11, Kyrkogatan 15 A–B	1929	4	429	373		56	
Hörnan 2	Halmstad	Hemmansvägen 24–42	1959	107	7 850	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, Syskonhamnsgatan 6	1929	19	1 704	1 529	108	67	
Vindbryggan 4	Halmstad	Skolgatan 10 A–C	1992	29	2 012	1 997	15		
Vindbryggan 13	Halmstad	Badhusgatan 3, 5	1935	26	1 851	1 851			
Summa Halmstad				3 013	193 194	184 262	338	2 911	5 683

HELSINGBORG

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Adolfsberg Västra 2	Helsingborg	Södra Hunnetorpsvägen 58–76	1969/ 1975	248	18 177	17 689	393		95
Amerika Norra 52	Helsingborg	Södergatan 59	1991	21	2 100	1 743	357		

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						
Amerika Södra 1	Helsingborg	Håkan Lundbergs gata 2–18	1929	54	3 636	3 496	115		25
Belgien Norra 23	Helsingborg	Nedre Eneborgsvägen 8, Gasverksgatan 31	1979	29	2 412	2 288			124
Böhmen 21	Helsingborg	Gustav Adolfs Gata 18–20	1968	48	3 637	3 637			
Flugan 5	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 23	1939	13	862	842			20
Getingen 11, 12, 16, 18	Helsingborg	Gasverksgatan 33 A–D, 41–43, Wieselgrensgatan 2–4, 41–43	1981/1982	139	10 797	10 179			618
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	12	592	592			
Maneten 16	Helsingborg	Guldsmedsgatan 20 A–B	1950	20	1 107	1 002			105
Maneten 17	Helsingborg	Direktörsgatan 17–21	1976	33	2 063	2 005			58
Maneten 18	Helsingborg	Guldsmedsgatan 18	1930	6	314	314			
Maneten 19	Helsingborg	Guldsmedsgatan 16	1930	6	316	316			
Misteln 8	Helsingborg	Lokvägen 12 A–I, 14 A–I, 14 K, 16 A–I, 16 K	1970	29	2 028	1 953			75
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	Furutorpsgratan 53–57, Magistergratan 5	1929	38	2 764	2 591		108	65
Mässhaken 2	Helsingborg	Kantorsgratan 1, 3, 5, 7	2018	96	5 116	5 116			
Oskar II 11	Helsingborg	Drottninggatan 17, Roskildegatan 4–6	1929	35	4 459	2 939	22	946	552
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	63	6 263	5 066	498	474	225
Ruuth 18	Helsingborg	Trädgårdsgatan 19	1929	11	833	733			100
Sanden 6	Helsingborg	Inspektörsgatan 1, Magistergratan 9	1929	23	1 580	1 490			90
Sanden 17	Helsingborg	Furutorpsgratan 62	1929	8	747	747			
Sippan 24	Helsingborg	Planteringsvägen 20–26, Wienergratan 2	1959	79	5 444	4 851		319	274
Sippan 26	Helsingborg	Wienergratan 4 A–B, 6, 8 A–C	1960	75	5 140	5 122			18

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, 79, 99, 101	1990	4	286	286			
Skäran 1	Helsingborg	Grepgratan 10–40	2017	119	10 035	6 677		2 187	1 171
Snäckan 19 & 20	Helsingborg	Faktorsgatan 2, 6–16, Södra Stenbocks-gatan 129, Övre Nytorpgsgatan 72–74	1929/ 1982	107	8 550	8 228	213	109	
Sockerfältet 7	Helsingborg	Kampanjegatan 3 A–H, 5 A–E, 7 A–G	1991	20	1 424	1 424			
Teglet 6	Helsingborg	Sturegatan 19	1932	8	568	538			30
Teglet 7	Helsingborg	Sturegatan 17	1929	8	488	488			
Teglet 8	Helsingborg	Sturegatan 15	1929	8	524	488			36
Teglet 9	Helsingborg	Sturegatan 13	1929	6	421	421			
Teglet 19	Helsingborg	Sturegatan 9	1920	15	1 013	1 013			
Teglet 21	Helsingborg	Sturegatan 25–27	1949	21	1 136	1 026			110
Teglet 22	Helsingborg	Sturegatan 21–23	1963	25	1 899	1 831			68
Vildvinet 1	Helsingborg	Erik Dahlbergsgatan 34 A–H, Tågagatan 45–51, Pålsjögratan 21 A–F, 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				2 384	179 719	165 305	2 406	4 334	7 674

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	Barnarpsgratan 29–31, Brunnsgatan 7, Smålandsgatan 26	1960	38	3 387	1 793	621	339	634
Jupiter 6	Jönköping	Gjuterigatan 23, Pilgatan 12	1950	118	3 563	3 316	125		122
Jupiter 14	Jönköping	Pilgatan 10	2002	35	1 935	1 935			
Nyckeln 4	Jönköping	Nyckelvägen 6–8	2012	92	5 336	5 336			
Nyckeln 7	Jönköping	Nyckelvägen 16–18	2008	56	3 832	3 832			
Preussen 25	Jönköping	Solstickegatan 6–8	2004	72	3 876	3 876			
Rymden 2	Jönköping	Sveavägen 41–45	2013	96	5 580	5 580			
Räven 18	Jönköping	Barbackavägen 3, Dunkehallavägen 74–78	1968/ 1973/ 2018	319	11 363	11 363			
Taffeln 6	Jönköping	Trumpetgatan 60–106	2004	48	3 346	3 346			
Taffeln 7	Jönköping	Trumpetgatan 2–44	2006	44	2 696	2 696			
Trollberget 8	Jönköping	Kaptensbogatan 9–11	2010	20	1 519	1 519			
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	60 686	57 480	1 221	637	1 348

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	7 407	7 151	191		65
Blåmesen 18	Karlstad	Granegatan 10, Nylandsgatan 9	1954	26	1 433	1 413			20
Domherren 10	Karlstad	Grindstugegatan 8	1953	8	407	390			17
Freja 16	Karlstad	Ö:A Torggatan 12	1929	14	1 163	932	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	417	25 642	25 630			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	1 502	1 326		88	88
Loke 13	Karlstad	Herrhagsgatan 44	1929	11	884	884			
Loke 14	Karlstad	Sveagatan 10	1994	5	2 289	210			2 079
Måsen 8	Karlstad	Styrmansgatan 3	1945	8	607	552			55
Måsen 12	Karlstad	Tingbergsgatan 18	1945	20	1 214	1 110			104
Pilen 3	Karlstad	Drottning Kristinas Väg 10	1945	24	1 559	1 559			
Pilen 4	Karlstad	Drottning Kristinas Väg 12	1944	18	1 159	1 116			43
Pollux 1	Karlstad	Brogatan 8	1937	14	816	816			
Pollux 8	Karlstad	Brogatan 10	1935	11	853	853			
Renen 9	Karlstad	Fahlgrensgatan 5–9, Filaregatan 7–9, Verkstadsgatan 8	1960/1961/2001	100	5 650	5 588			62
Resedan 1	Karlstad	Ölmegatan 1	1937	18	924	894			30
Rudsberget 1	Karlstad	Rudsbergsvägen 20–32	2018	221	11 793	11 793			
Skytten 8	Karlstad	Brogatan 4	1951	6	618	618			
Skytten 9	Karlstad	Brogatan 6	1946	8	657	630	21		6
Strålen 1	Karlstad	Vikengatan 16	1939	22	1 125	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	401	368			33
Uttern 1	Karlstad	Mariedalsgatan 4	1980	30	2 121	2 090			31
Uttern 16	Karlstad	Åttakantsgatan 1	1990	18	1 326	1 326			
Uttern 21	Karlstad	Hagagatan 1–3, Mariedalsgatan 6–8, Nygatan 4–6, Åttakantsgatan 7–9	1972	224	14 684	9 999	576	2 408	1 701
Valhall 10	Karlstad	Värmlandsgatan 4	1929	8	574	574			
Östra Torp 1:118, 1:248, 1:249, 1:250, 1:251, 1:284	Karlstad	Trysilvägen 7–29, Boltziusvägen 4, Kapellvägen 4–6, Skönviksvägen 3–5	1968	200	12 746	12 746			
Summa Karlstad				2 552	161 578	150 120	3 035	2 771	5 652

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	59 412	56 983	513	153	1 763
Galleriet 2	Stockholm	Aprikosgatan 14–20, Piongränd 1–7	1957	90	5 231	5 131	57		43
Hangaren 1	Botkyrka	Mässvägen 10	1947	36	782	782			
Hingsten 18	Stockholm	Klintbacken 11	1985	5	789	377			412
Kallhäll 9:4	Järfälla	Batterigränd 1–61, Cylindergränd 1–110, Elektrogränd 1–35, Malmvägen 2–51, Ventilvägen 1–87	1980	296	27 166	25 803			1 363
Landstinget 2	Stockholm	Bielkevägen 20	1927	11	693	628	65		
Landstinget 4	Stockholm	Ulvsundavägen 46	1929	11	756	605	51		100
Lappmannen 3	Stockholm	Wergelandsgatan 11–19	1951	32	2 466	2 375		43	48
Lappmannen 4	Stockholm	Wergelandsgatan 21	1967	0	0	0			
Logementet 1	Botkyrka	Kanslivägen 7–17	2012	187	4 467	4 429			38
Malmkronan 1	Stockholm	Krikongränd 1–9, Piongränd 2–12	1957	114	7 570	6 898	163	34	475
Matsalen 2	Stockholm	Vindruvsbacken 11–13	1956	32	1 894	1 737			157
Mikroskopet 1	Stockholm	Forskningsringen 92, 94	2019	66	4 278	4 278			
Norrmannen 10	Stockholm	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	Turfsgatan 4, 6, 10, Boulevarden 20–36, Norra Parkpromenaden 23, Östra Parkpromenaden 25	2021	178	9 797	8 702			1 095
Upplänningen 3	Stockholm	Grundtvigsgatan 10–26, Holbergsgatan 25–49, Kaj Munks Väg 1–7	1951	148	10 465	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	6 016	5 578	239		199
Summa Stockholm				3 113	205 315	195 366	1 372	443	8 134

* Under produktion

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	157 381	154 622			2 759
Guldfisken 9	Linköping	Skäggetorps Centrum 8–30	1974	385	25 002	23 680			1 322
Guldfisken 10	Linköping	Skäggetorps Centrum 1–3	1974	0	18 840	0	4 455	10 862	3 523
Hejdegården 1:7	Linköping	Risbrinksgatan 6 A, Rundelsgatan 20 A–C	1952	28	1 871	1 629		192	50
Hummern 3, 12	Linköping	Hejdegatan 58–60	1942	17	1 440	1 206	42	56	136
Hummern 6, 14	Linköping	Valhallagatan 41–43	1942	18	1 460	1 273		38	149
Inbyggaren 10	Linköping	Klarbärsgratan 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	17 706	16 683	89	841	93
Summa Linköping				3 429	267 408	238 113	5 372	13 731	10 192

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	Värnhemsgatan 9, Zenithgatan 2	1938	27	1 633	1 501	30		102
Brasan 3	Malmö	Osbygatan 17	1932	13	810	810			
Cedern 16	Malmö	Henrik Smithsgatan 15 A–D	1962	61	4 815	3 821	297		697
Dal 5	Malmö	Fosievägen 1, 3, 11, Åmålsgratan 4–10	1962	36	4 514	2 592	108	1 382	432
Diana 24	Malmö	Hyregatan 4 A–D	1929	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	27	4 264	2 957	991	316	
Haga 4	Malmö	Roskildevägen 3 A–B	1959	49	4 422	4 042	174		206
Haga 6	Malmö	Roskildevägen 5 A–B	1964	48	4 778	4 307	435		37
Haga 8	Malmö	Carl Gustafs Väg 16	1966	22	3 970	3 504	449		17
Haga 10	Malmö	Östra Rönneholmsvägen 28	2021	22	1 444	1 444			

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

MALMÖ

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
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	2 932	2 756		100	76
Järrestad 2	Malmö	Västra Ryttnästaregatan 24	1946	16	1 120	1 095			25
Järrestad 3	Malmö	Västra Ryttnästaregatan 22	1949	17	1 129	1 102			27
Järrestad 4	Malmö	Västra Ryttnästaregatan 20	1958	18	1 213	1 213			
Laget 6	Malmö	Björkgatan 11	1968	11	718	718			
Maria 6	Malmö	Föreningsgatan 55, Sturegatan 11–13	1929	27	2 391	2 273	31	87	
Mariedal 1	Malmö	Carl Hillsgatan 11, Per Wickenbergsgatan 4	1935	28	2 069	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
Uret 8	Malmö	Simrishamnsgatan 22 A–C, Södra Parkgatan 18 A–B	1906	46	2 372	2 326			46
Viske 10	Malmö	Carl Hillsgatan 5 A–B	1944	20	1 130	1 130			
Västerfallet 13	Malmö	Beritta Gurrigsgatan 25	1991	19	1 926	1 926			
Väveriet 19	Malmö	Engelbrektsgratan 17 A–B, Grynbadgatan 2	1930	27	4 216	3 025	91	220	881
Åsbo 3	Malmö	Östra Ryttnästaregatan 12	1943	16	981	981			
Summa Malmö				1 517	117 707	105 672	2 897	4 622	4 516

SKÖVDE

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Björnen 4	Skövde	Järnvägsgatan 8	1974	40	1 454	1 283			171
Eriksdal 1	Skövde	Östergatan 43–49 A–E, Örbäcksvägen 8 A–B	1959	155	9 819	9 710			110
Kilbacken 1–4, 6–12	Skövde	Kilbacksvägen 1–19	1971	272	22 385	22 195			190
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	58 508	56 831	0	0	1 677

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TROLLHÄTTAN

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Hackspetten 2	Trollhättan	Kaflegatan 8-10	1950	36	2 372	2 274			98
Hoppet 4	Trollhättan	Kungsgatan 18, Garvaregatan 22 A-B	1929, 1989	32	2 441	2 024	285		132
Läkaren 3	Trollhättan	Karlstorpsvägen 86-92	1963	120	7 514	7 488			26
Lövsångaren 2-7, Strandpiparen 7, 13-17	Trollhättan	Stamkullevägen 26, Olof Gransgatan 18-30, Skogmansgatan 17, Olof Gransgatan 17-21, 25-27, Slättbergsvägen 16, 18-20 A-B	1953, 1955, 1956, 1958	164	9 994	9 566	205		223
Mjölkvärnen 7 & 8	Trollhättan	Hjortmossegatan 10, 103-107, 121-123, 129	1961, 1963	132	9 308	8 188	40	1 080	
Oxen 5	Trollhättan	Kungsgatan 70 A-B, Stora Håjumsgatan 8	1939	23	1 564	1 467			97
Sjöfrun 1	Trollhättan	Storgatan 31, Spannmålgatan 3	1966	32	1 685	1 263	73	330	20
Stormen 4 & 5	Trollhättan	Kungsgatan 24, Olof Palmes Gata 20, Drottning 23 A-B	1929	42	4 301	3 315	114	293	579
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				727	50 456	42 993	1 073	3 172	3 218

VÄSTERÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Gulmåran 3	Västerås	Prästkragegatan 7, Siggesborgsgatan 1	1951	12	1 389	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

27 134 1 881 077 1 738 525 23 771 41 167 77 614

OBEBYGGD MARK

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

Investerarrapport – Gröna obligationer

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

Vårt hållbarhetsarbete

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

Willhems hållbarhetsarbete implementeras i verksamheten dels genom målstyrning där de centrala övergripande målen bryts ned i lokala mål av förvaltningsorganisationerna, dels genom utveckling av våra processer. Det strategiska hållbarhetsarbetet styrs av ett hållbarhetsråd bestående av 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 genom vår årliga riskanalys, där hållbarhetsaspekter inkluderas, som underlag. Vi redovisar årligen vårt arbete i års- och hållbarhetsredovisningen enligt GRI Standards Core-nivå, och rapporterar årligen till den globala benchmarken GRESB.

Willhems hållbarhetsmål

Som fastighetsbolag är vår största miljöpåverkan i våra fastigheter energianvändningen och koldioxidutsläppen kopplade dithän. Därför har Willhem ett långsiktigt mål att köpt energi till våra fastigheter ska nå 92 kWh per kvadratmeter uthyrningsbar area. Per 2021 uppgick energianvändningen till 138 kWh per kvadratmeter. Energiarbetet bedrivs bland annat genom investeringar i fastigheterna samt en förvaltning som ständigt arbetar mot att minska energianvändningen. Sedan 2012 köper vi ursprungsmärkt, förnybar el från vattenkraft, och vi jobbar ständigt i dialog med fjärrvärme-bolagen om hur vi ska utvecklas tillsammans när det kommer till att minska koldioxidutsläppen.

Willhems gröna ramverk

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

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

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

Kategori 2: Innehar en certifiering för projekteringskedet, produktionskedet eller driftskedet som uppnår kraven för Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad iDrift, Nordic Svanen, EU Green Building eller motsvarande.

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

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

Gröna obligationer som emitterats

Willhem har under 2021 emitterat 700 Mkr under det första gröna ramverket (daterat 2018-08-14) och har totalt 2 800 Mkr utestående under det regelverket.

Willhem har under 2021 sedan det nya gröna ramverket (2021-09-23) godkändes emitterat 2 200 Mkr under det nya ramverket.

Totalt emitterat under de båda gröna ramverken är 5 000 Mkr.

Utestående gröna obligationer per 2021-12-31

Obligation	Belopp	Förfalldatum	Ramverk daterat
Lån 126	500 000 000	2023-09-03	2018-08-14
Lån 127	800 000 000	2023-09-03	2018-08-14
Lån 128	200 000 000	2024-01-16	2018-08-14
Lån 129	600 000 000	2024-01-16	2018-08-14
Lån 151	500 000 000	2024-09-20	2018-08-14
Lån 152	200 000 000	2026-09-21	2018-08-14
Lån 153	650 000 000	2025-09-30	2021-09-23
Lån 154	550 000 000	2026-09-30	2021-09-23
Lån 155	1 000 000 000	2025-04-01	2021-09-23
Totalt	5 000 000 000		

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer 2021-12-31

Upparbetade investeringar i pågående projekt	591 Mkr
Befintliga fastigheter	9 541 Mkr
Totalt godkänt investeringsbelopp	10 132 Mkr
Utestående volym gröna obligationer	5 000 Mkr
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	5 132 Mkr

Willhems totala gröna investeringsunderlag godkänt att finansieras med gröna obligationer uppgick per den 2021-12-31 till 10 132 Mkr. Av dessa utgjordes 9 541 Mkr av befintliga fastigheter och 591 Mkr i pågående projekt. Under året emitterades totalt 2 900 Mkr. Totalt utestående volym gröna obligationer uppgår till 5 000 Mkr, vilket motsvarar 16,7% av de räntebärande finansiella skulderna.

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

Befintliga fastigheter som uppfyller kriterierna enligt Green buildings

Byggår	Antal fastigheter	Genomsnittlig energiprestanda (kWh/kvm Atemp)	Energibesparing (MWh)	Utsläppsreduktion (ton CO ₂ e)
<1971	82	110	10 221	765
1971–1999	11	101	2 102	147
2000–2006	1	115	57	6
>2006	1	54	132	10
Summa	95	109	12 511	928

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

Befintliga nyproducerade fastigheter som uppfyller kriterierna enligt Green buildings kategori 2

Ort	Fastighetsbeteckning	Certifiering	Energikrav BBR (kWh/kvm)	Utfall 2021 (kWh/kvm Atemp)	Energibesparing jämfört med BBR-krav (MWh)	Utsläppsreduktion (ton CO ₂ e)
Linköping	Elitroddaren 4	Svanen	90	87,4	24	2
Malmö	Saga 1	Miljöbyggnad silver	90	85,0	47	3
Borås	Gräshoppan 13	Green Building	55	54,1	2	0
Helsingborg	Skäran 1	Green Building	90	70,0	252	18
Malmö	Hugin 2	Svanen	90	82,8	42	3
Karlstad	Rudsberget 1	Svanen	110	51,0	888	46
Karlstad	Konstruktören 2	Miljöbyggnad Silver*	100	71,3	78	4
Helsingborg	Mässhaken 2	Green Building	90	42,6	322	23
Jönköping	Räven 18 (del av)	Green Building	90	44,2	228	15
Malmö	Tröskverket 3	Svanen	90	73,2	134	10
Stockholm	Mikroskopet 1	Svanen	80	79,9	1	0
Stockholm	Topasen 5	Miljöbyggnad silver*	89	71,2**	194	5
Stockholm	Ribby 3	Miljöbyggnad silver*	90	67,5**	146	4
Summa					2 357	132

Pågående nyproducerade fastigheter som uppfyller kriterierna enligt Green buildings kategori 2

Ort	Fastighetsbeteckning	Certifiering enligt projektkrav	Energikrav BBR (kWh/kvm)	Krav enligt certifiering (kWh/kvm Atemp)	Energibesparing jämfört med BBR-krav (MWh)	Utsläppsreduktion (ton CO ₂ e)
Eskilstuna	Valsverket 5	Miljöbyggnad silver	86	68	323	8
Jönköping	Vildkatten 3	Miljöbyggnad silver	100	80	44	3
Stockholm	Viksö 2:595 (del av)	Miljöbyggnad silver	75***	60***	48	5
Stockholm	Cesar Vega	Miljöbyggnad silver	80***	64***	198	5
Summa					613	21

*preliminär certifiering, **prognos, *** primärenergital

Energibesparing jämfört med BBR-krav avser köpt energi eller primärenergi med viktningsskallor per energibärare beroende på vilken BBR som har varit aktuell i projektet. För pågående projekt jämförs BBR-kravet med den projekterade energiprestandan. Koldioxidbesparingen avser årlig minskad klimatpåverkan baserat på den redovisade energibesparingen. 70 procent av besparingen antas vara fjärrvärme och 30 procent antas vara el. För fjärrvärme har nätspecifika emissionsfaktorer använts. För el har emissionsfaktor för nordisk elmix enligt SMED 2021 används.

Projektexempel

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



Topasen 5, Täby

- Förvärvat nyproduktionsprojekt
- 178 lägenheter
- Etappvis inflyttning Q3–Q4 2021
- Certifierad enligt Miljöbyggnad nivå Silver



Del av Viksjö 2:595, Järfälla

- Förtätning på egen mark
- Nyproduktion 32 lägenheter
- Färdigställande planerad Q3 2022
- Certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver

Övriga upplysningar

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

31 december 2021

Mikael Granath, VD



Revisorns rapport över översiktlig granskning av investerarbrevet (Green Bond)

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Willhem AB (publ) ("Willhem") att översiktligt granska företagets investerarbrev för Green Bond Framework ("rapporten") för år 2021.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om rapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000.

Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av rapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Willhem enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 21 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

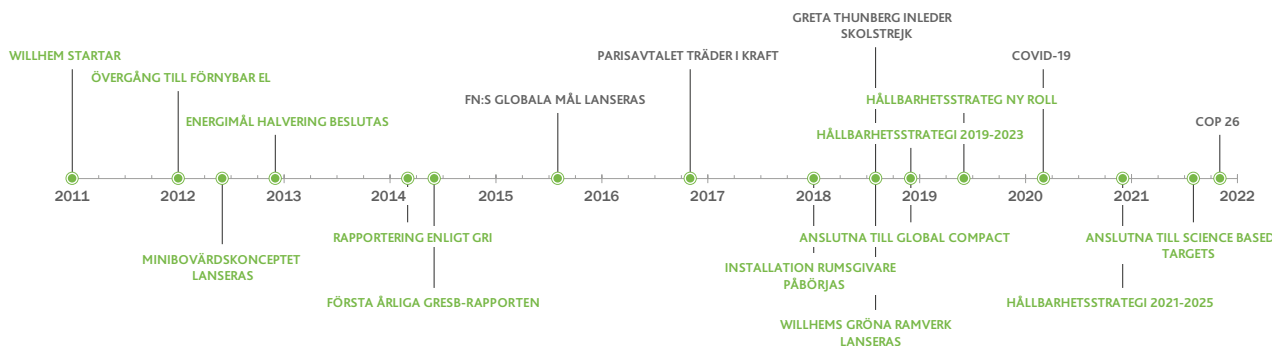
Erik Sellergren
Specialistmedlem i FAR

HÅLLBARHETSNOTER

Styrning och implementering av hållbarhetsarbetet

Hållbarhet har sedan lång tid funnits högt upp på Willhems agenda. En utarbetad strategi, tydlig process och struktur för hållbarhetsarbetet är en förutsättning för att kunna lyckas med arbetet på ett effektivt sätt. Läs mer om Willhems styrning och organisation för hållbarhetsarbetet på kommande sidor.

WILLHEMS HÅLLBARHETSRESA



Styrning och ansvarsfördelning

Willhems strategiska hållbarhetsarbete styrs av ett hållbarhetsråd som består av delar av ledningsgruppen samt Willhems hållbarhetsstrateg och rådet har kvartalsvisa möten. Det är hållbarhetsstrategens ansvar att lyfta hållbarhetsrelaterade frågor samt ta fram beslutsunderlag till hållbarhetsrådet för att effektivt kunna fatta beslut som rör hela organisationen på ett strukturerat sätt och driva Willhems hållbarhetsarbete framåt.

Hållbarhetsrådet är med och arbetar fram de övergripande hållbarhetsmålen för organisation. Dessa bryts sedan ner till lokala mål i affärsplanen och genomsyrar därmed hela organisationen. Implementering av målen sker bland annat genom utveckling av processer, exempelvis inköp, fastighetsutveckling, nyproduktion samt via de kundnära kärnprocesserna. Efterlevnad säkerställs av processledare för respektive process samt av linjechefer. Alla medarbetare och chefer äger, hanterar och ansvarar, som en del av sin yrkesroll, för verksamhetsrelaterade risker inom sitt ansvarsområde. Compliance manager kontrollerar regelbundenheten genom att genomföra oberoende uppföljning genom stickprov.

Willhem tillämpar därutöver försiktighetsprincipen genom att använda vedertagna tekniker och etablerade produkter i sin verksamhet. Det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet har styrelsen som också fastställer bolagets övergripande policyer och styrande dokument. Utvecklingen inom hållbarhetsområdet går snabbt och kraven skärps kontinuerligt. Därför anpassas strategier, mål och arbetssätt löpande samtidigt som organisationens hållbarhetsrisker utvärderas kontinuerligt. Under 2021 har Willhem gjort ett större arbete avseende risker och genomfört en kartläggning av samtliga hållbarhetsrelaterade risker.

Hållbarhetsstrategi

Allt högre krav ställs på företag när det kommer till hållbarhetsfrågor och med det följer ökad efterfrågan på transparens, styrning och minimering av den negativa påverkan. Willhems övergripande styrdokument utgörs av en hållbarhetsstrategi som beskriver bolagets väsentliga områden med mål kopplade till respektive område. Vidare beskriver strategin hur Willhem ska förhålla sig till sina intressenters krav samtidigt som den utgör en del av implementeringsarbetet av Willhems policy för hållbar utveckling. Hållbarhetsstrategin utvärderas och revideras regelbundet.

Om hållbarhetsrapporten

Detta är Willhems nionde hållbarhetsredovisning. Den beskriver koncernens hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2021 och omfattar hela bolaget och dess helägda dotterbolag. Föregående redovisning publicerades i april 2021. Redovisningen är framtagen i enlighet med GRI Standards Core och Årsredovisningslagen, Kapitel 6. Den lagstadgade hållbarhetsredovisningen lämnas av styrelsen och återfinns på följande sidor 8–37, 118–136. Affärsmodellen beskrivs på sidorna 8–9. Miljöfrågor beskrivs på sidorna 20–21, 26–27, 123–127, sociala frågor på sidorna 22–24, 28, 128–132, och mänskliga rättigheter samt antikorrupcion på sidorna 122, 127. Hållbarhetsrisker för samtliga områden redovisas på sidorna 30–36. Ett fullständigt GRI-index finns på sidorna 134–136.

HÅLLBARHETSNOTER

STYRANDE DOKUMENT

Willhem har en rad olika policyer, riktlinjer och uppförandekoder för att underlätta och vägleda arbetet. Samtliga styrdokument finns tillgängliga på Willhems intranät. Alla nyanställda skriver under att de tagit del av dokumenten och utöver det ses samtliga dokument över årligen. Vidare utgör Willhems värderingar grunden för hur vi som företag och våra medarbetare ska agera, läs mer om vår värdegrund på sidan 27.

Riktlinjer och policyer

- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för leverantörer och entreprenad
- Policy för hållbar utveckling
- Personalpolicy
- Policy för uthyrning av bostäder
- Policy och riktlinjer för inköp och upphandling
- Policy för representation och gåvor
- Policy för nyproduktion
- Riktlinjer för tjänstebil
- Riktlinjer för visseblåstjänst
- Krisdokument plan och policy.

Ramverk, initiativ och benchmark

GRI standards används för att strukturera och rapportera på ett jämförbart sätt inom hållbarhetsområdet. GRESB är ett internationellt känt benchmark för fastighetsbolag och utgör ett komplement till GRI Standards med fokus på uppföljning och styrning. Läs mer om Willhems GRESB-rapportering på sidan 31. Vidare åtar sig Willhem att följa UN Global Compacts tio principer för hållbart företagande.

Under 2021 fick Willhem sina klimatmål godkända av Science Based Targets Initiative (SBTi) vilket innebär att Willhems klimatstrategi är i linje med Parisavtalet mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader.



Medlemskap och forum

- Fastighetsägarna, branschorganisation
- Fastigo, arbetsgivarorganisation
- Swedish Green Building Council, miljöcertifieringar av byggnader
- BoBra Biskopsgården, platssamverkan
- Bergsjön 2021, platssamverkan
- Vända på Söder, platssamverkan

FN:s globala mål

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



Willhems största källa till växthusgasutsläpp är energianvändningen i våra byggnader. Därför arbetar vi hårt med att effektivisera energianvändningen i husen genom åtgärder på klimatskal och installationer. Dessutom investerar vi i egna anläggningar för förnyelsebar energiproduktion, till exempel solceller och geoenergi.



Vi säkerställer en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö för våra anställda och andra som arbetar i våra fastigheter. Vi arbetar löpande med att stärka ledarskapet i organisationen för att våra chefer ska ha rätt förutsättningar.



Vi arbetar för nolltolerans mot diskriminering, både när det kommer till vår egen arbetsplats och när vi hyr ut lägenheter till våra kunder.



Vi vill erbjuda sunda, funktionella bostäder till alla kundgrupper och vi arbetar aktivt mot osäkra hyresförhållanden. Vi samarbetar med lokalt etablerade aktörer för att bidra till en positiv utveckling i de områden där vi finns.



Vi vill underlätta för våra kunder att leva hållbart, därför strävar vi efter att erbjuda möjligheter till återvinning och insamling av matavfall.

När vi bygger nytt strävar vi efter att göra hållbara materialval, både från resurs-, inomhus- och koldioxidperspektiv. Vid lägenhetsrenoveringar minimeras materialspill och transporter.



Willhems mål om växthusgasutsläpp följer Agenda 2030 och Parisavtalet. Våra största möjligheter att bidra positivt är genom att effektivisera vår energianvändning, köpa förnybar el, påverka våra fjärrvärmeleverantörer, materialval vid nyproduktion samt ge våra kunder förutsättningar för klimatsmarta val.



Vi samarbetar med lokala intressenter för att göra våra områden tryggare och säkrare.

Willhem har nolltolerans mot korruption och mutor och arbetar aktivt för att eliminera risk för sådant beteende.

HÅLLBARHETSNOTER

Dialog med långsiktigt perspektiv

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

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

Våra primära intressenter

Med utgångspunkt i Willhems värdekedja har följande intressenter identifierats som de mest väsentliga för organisationen. Ständig dialog förs med våra kunder genom den dagliga verksamheten, nyhetsbrev och kundsupport. Regelbundna medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar genomförs för att fånga upp hur anställda mår. Dialogen med ägare och långgivare sker till stor del igenom direktkontakt och den finansiella rapporteringen. Vidare har vi flera samverkansprojekt med där myndighetsföreträdare som polis och kommun deltar, och Willhem träffar dem regelbundet genom möten och nätverksträffar för att hålla en nära dialog med lokalsamhället. Nedan följer en lista över de primära intressenterna och intressentdialogen.

Intressenter	Väsentliga frågor	Kontaktytor	Viktiga händelser 2021	Fokus 2022
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"> • Serviceindex 80,8% (81,4) • Utemiljösatsningar • Program för allmänna utrymmen och belysning • Nytt ronderingsverktyg • Corona-anpassningar • Löpande kundundersökning implementerad 	<ul style="list-style-type: none"> • Kundkommunikation samt kundinflytande • Utemiljö och allmänna utrymmen • Pulsmätningar vid ärenden • Kundenkäter vid in- och utflyttning • Digitala visningar • Säljdrivande uthyrning
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 • Färdplan klimat påbörjad • Förbättrad resultat i GRESB • Ansvarstagandebildning 	<ul style="list-style-type: none"> • Bibehållen totalavkastning • Färdplan klimat fortsatt arbete
Långgivare	<ul style="list-style-type: none"> • God och stabil avkastning • Låg risk • Hög kreditrating • Grön finansiering • Miljöcertifieringar 	<ul style="list-style-type: none"> • Direktkontakt • Finansiell rapportering 	<ul style="list-style-type: none"> • Fler fastigheter med miljöcertifiering förvärvades eller färdigställdes • Bekräftat rating A- hos Standard & Poor's • Nytt program för gröna obligationer 	<ul style="list-style-type: none"> • 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"> • Resultat eNPS 33 och MMI 7,7 • Ledarprogram för fastighetschefer • Digitala utbildningar • Workshops kopplat till värdegrund • Corona-anpassningar 	<ul style="list-style-type: none"> • Medarbetarresan • Ökat fokus på hälsa
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 • Program utemiljö och allmänna utrymmen
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> • Starkt och professionellt partnerskap • Ansvarsfullt agerande • Livscykelperspektiv och cirkularitet • Arbetsvillkor och mänskliga rättigheter 	<ul style="list-style-type: none"> • Upphandlingar • Löpande avstämningar 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementering av självutvärderingsmall • Kartlagt och implementerat inköpsprocess 	<ul style="list-style-type: none"> • Fler typer av leverantörskontroller. • Översyn av dokumenthantering för leverantörer och avtal. • Utbildning av inköpsprocessen.

HÅLLBARHETSNOTER

Willhems mest väsentliga frågor



















Under 2020 slutförde Willhem sin senaste väsentlighetsanalys. Inför analysen genomfördes djupintervjuer med utvalda intressenter för att få en fördjupad förståelse av intressenternas förväntningar på oss. Med utgångspunkt i intressentdialogen och med hjälp av aktiv omvärldsbevakning har Willhem identifierat och prioriterat de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna. Under 2021 har väsentlighetsanalysen reviderats och inga behov av justeringar har identifierats.

Tio hållbarhetsområden

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

Väsentlighet och påverkan

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

Willhems mest väsentliga frågor	Företagsspecifika nyckeltal	GRI Standards	Globala målen
PERSPEKTIV EKONOMI			
God och stabil totalavkastning	Totalavkastning $\geq 7\%$ i genomsnitt över rullande tioårsperioder.	Ekonomisk ställning	
PERSPEKTIV KUND			
Nöjda kunder	Serviceindex > 85%, ingen ort under 80%.		 
Attraktiva boendemiljöer	Attraktivitetsindex > 80% i alla bostadsområden senast 2026		 
Ökat miljöengagemang bland kunderna	Minska mängden restavfall med 3% per år. Individuell mätning och debitering i 50% av beståndet 2030.	Avfall 2020 Energi Utsläpp	  
PERSPEKTIV FASTIGHET			
Sunda funktionella bostäder	Bedöma material i nyproduktion, Willhemlyft och övriga renoveringar enligt Miljöbyggnad Silver senast 2026.	Vatten 2018 Energi Utsläpp	
Livscykelperspektiv	Andel rivningsmaterial till återbruk > 30% 2030. Återbrukat material används i 30% av alla projekt 2030.	Avfall 2020 Utsläpp	
PERSPEKTIV INTERNT			
Ansvarsfullt agerande	Noll fall av diskriminering och mobbning. Noll fall av korruption. Kontroll utifrån självutvärderingsdokument: 100% av nya leverantörer som omfattas av självutvärdering.	Antikorruption. Efterlevnad miljölagstiftning. Leverantörsbedömning miljö. Social leverantörsutvärdering.	 
Engagerade medarbetare	MMI > 8,0	Hälsa och säkerhet 2018. Anställningsförhållande. Träning och utbildning. Mångfald. Icke-diskriminering.	
PERSPEKTIV OMVÄRLD			
Minskade utsläpp av växthusgaser	Netto noll växthusgasutsläpp inom scope 1 och 2 år 2030. Halvera utsläpp i scope 3 till år 2030 jämfört med 2018.	Energi Utsläpp	 
Aktiv part i lokalsamhällen	Positiv utveckling i våra stora bostadsområden, dvs andel arbetslösa minskar, andel gymnasiebehöriga ökar, medelinkomst/köpkraft ökar.	Lokalsamhället	  

HÅLLBARHETSNOTER

Styrning och utfall

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

EKONOMISKT RESULTAT

Styrning och uppföljning GRI 103

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

Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde GRI 201-1

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

	2020	2021
Direkt tillskapat ekonomiskt värde		
Intäkter	2 374	2 491
Värdeförändringar	2 307	8 324
Summa direkt tillskapat värde	4 681	10 815
Fördelat ekonomiskt värde		
Löner och ersättningar	-129	-142
Långgivare	-259	-551
Leverantör	-794	-847
Utdelning	-	-501
Skatter	-725	-1 994
Återförs i verksamheten	-2 774	-6 780
Summa fördelat värde	-4 681	-10 815

ANTI KORRUPTION

Styrning och uppföljning GRI 103

Willhem har ett systematiskt arbete för att förbygga korruption och andra oegentligheter. Två perspektiv där korrupt beteende skulle kunna uppstå har identifierats. Det första är inom organisationen vid uthyrning samt vid otillåten andrahandsuthyrning av hyresgäster. Den andra är i affärsrelationer som återfinns i leverantörsledet, vid upphandling, tilldelning av kontrakt, inköp och hos underleverantörer till våra leverantörer.

Arbetet mot korruption styrs av gällande lagar, regler, policyer och uppförandekoden som samtliga medarbetare tagit del av. Willhem har tydliga rutiner för uthyrning och styr urvalet av kunder. Löpande utbildningar och övningar ökar medvetenhet och kunskap internt.

Uppförandekoden beskriver vår nolltolerans mot korrupt beteende och gäller för samtliga medarbetare och leverantörer. Det finns regler för vad som kan ses som en muta, tydliga processer och rutiner samt policyer och riktlinjer som ska följas. Varje år genomförs utbildning för medarbetarna inom ansvarstagande. Vid misstanke om brott finns en visseblåstjänst där det anonymt går att rapportera ärenden.

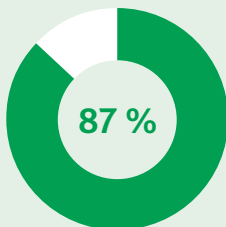
Verksamheter som analyserats utifrån risk för korruption GRI 205-1

Willhem har under 2021 gjort en större översyn av sina hållbarhetsrisker där bland annat korruptionsfrågan ingår. Översynen av riskerna avser hela organisationen. Som nämnts tidigare kunde två perspektiv identifieras som riskområden för korruption. Willhem jobbar aktivt med dessa och det finns etablerade processer samt uppföljning för att förebygga korruption.

Information och utbildning av policyer och rutiner mot korruption GRI 205-2

Alla anställda genomgår regelbundet ansvarstagandeutbildningar vilket ger medarbetare kunskap om hur man kan agera för att skydda sig själv och Willhem mot korruption, exempelvis genom att lära sig känna igen varningsflaggor. Den senaste utbildningen anordnades under 2021 i intern regi och 87% procent av medarbetarna inklusive ledningsgrupp deltog.

ANTAL ANSTÄLLDA SOM GENOMFÖRT UTBILDNINGEN



MÅL

Noll fall av korruption

UTFALL

0

HÅLLBARHETSNOTER

ENERGI

Styrning och uppföljning GRI 103

Energianvändningen utgör Willhems största miljöpåverkan och är en viktig och prioriterad fråga. Energifrågan är kopplad till driften av våra fastigheter och energianvändning 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, vilket främst gäller studentlägenheter.

Genom olika typer av projekt som Willhem genomför kan bolaget energieffektivisera och på så sätt utveckla fastigheterna. Willhem följer upp energianvändningen månadsvis, vilket i sin tur ligger till grund för de uppsatta mål varje fastighet har. Optimering av energianvändning utgör en stor del av Willhems fastighetsutveckling. I bolagets strategi ingår att energieffektivisera byggnader, använda förnybar energi samt att föra en aktiv dialog med energileverantörer för att alltid hitta de bästa möjliga lösningarna.

Willhems har tagit fram ett kunderbudande om att teckna förnybar el för att även försöka underlätta för Willhems hyresgäster att enklare göra hållbara val. Under 2021 tecknade 231 kunder förnybar el genom Willhem.

Willhem har en tydlig process för uppföljning av energianvändningen. Först sker en kontroll på lokal nivå sen på central nivå och utifrån det görs en sammanställning och analys som rapporteras till ledningsgruppen varje månad.

MÅL

Fram till 2030 har Willhem som mål att halvera sin energianvändning från det att bolaget bildades. Detta motsvarar 92 kWh per kvadratmeter och målet är i paritet med kraven för nyproduktion idag.

UTFALL

138 kWh/kvm

Energianvändning inom organisationen samt energireduktion GRI 302-1, GRI 302-4

Siffrorna som anges i tabellen nedan avser fastigheter som Willhem ägt under respektive år. Under året har arbete med att minska mängden köpt energi bedrivits, både i form av investeringar såsom fönsterbyte, vindsisolering, konvertering av energikälla och i form av förbättrad och optimerad drift av fastighetens system. Minskning till följd av genomförda projekt uppgick till cirka 6 GWh medan optimeringsarbete har sparat cirka 3 GWh. På grund av förvärv under året har däremot energianvändningen ökat med 5 GWh. Förändringen mellan åren inkluderar samtliga energislag. Fördelningen har beräknats utifrån förväntade effekter av projekt. Totalt producerad el har uppskattats utifrån såld el för 7 av Willhems 29 solcellsanläggningar.

Faktisk förbrukning (MWh)	2011	2020	2021
Fastighetsel	19 105	28 542	29 806
El till uppvärmning	2 140	8 194	11 452
Egenproducerad sol	0	693	2 108
Såld sol	0	−390	−959
Fjärrvärme	129 552	196 993	212 184
Olja	755	–	–
Naturgas	0	26	152
Summa	151 552	234 058	254 743
Normalårskorrigerad förbrukning (MWh)	2011	2020	2021
Fastighetsel	19 105	28 542	29 806
El till uppvärmning	2 277	9 282	11 713
Egenproducerad sol	0	693	2 108
Såld sol	0	−390	−959
Fjärrvärme	137 232	224 882	215 500
Olja	846	–	–
Naturgas	0	30	158
Summa	159 460	263 039	258 326
Energianvändning transporter Förbrukning (MWh)	Andel förnybart (%)	2021	
Bensin	6,4	50	
Diesel	24,4	512	

Andel förnybart i fordonsbränsle hämtat från *Energimyndigheten, Drivmedel 2020*, sid 15.

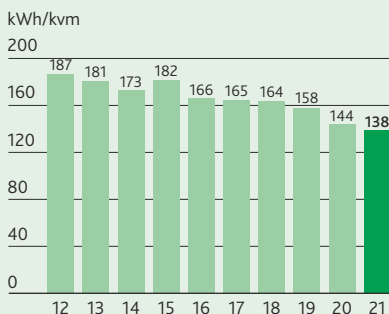
Omräkningsfaktorer för bränslen

Bensin: 9 800 kWh/m³
Diesel: 9 100 kWh/m³

Källa: *Energimyndigheten (2017) Värmevärden.*

Gällande transporter används bensin och diesel i service- och förmånsbilar. Det förekommer även laddbara bilar, dock saknas data på tillförd el.

Energiintensitet GRI 302-3



Diagrammet avser köpt fastighetsenergi fördelat på bruttoarea. Energianvändningen är normalårskorrigerad och inkluderar samtliga energislag. Nya fastigheter tas med i statistiken första hela kalenderåret och när 12 månaders statistik finns. Minskningen i energiintensitet under 2021 beror till 66 procent på genomförda energiprojekt, 28 procent på optimeringsarbete och resterande avser förvärv som bidragit positivt.

HÅLLBARHETSNOTER

UTSLÄPP

Styrning och uppföljning GRI 103

Utsläpp av växthusgaser uppstår direkt eller indirekt i alla delar av verksamheten. Energi har identifierats som en stor utsläppskategori och den är sedan länge högt upp på dagordningen. Willhem genomförde 2020 en kartläggning av utsläpp i Scope 3 som rör kunder och leverantörer. Samtliga klimatberäkningar sammanställs av IVL Svenska Miljöinstitutet AB (IVL) på uppdrag av Willhem.

Under 2021 har Willhem fått sina klimatomål godkända av Science Based Targets Initiative (SBTi) vilket innebär att de linjerar med Parisavtalets mål om att minska utsläppen med 50 procent fram till 2030. Under 2021 har arbetet med att ta fram en färdplan påbörjats. Färdplanen ska beskriva Willhems resa mot att nå klimatomålen.

I anslutning till nybyggnation och ombyggnation ser Willhem stor utvecklingspotential i att framöver kunna kartlägga och styra utsläppen på ett mer klimatsmart sätt. Den nya lagstiftningen kopplad till klimatdeklarationer är ett redskap som kommer att underlätta processen. Från 2022 klimatdeklareras samtliga nyproduktionsprojekt. På sikt kommer en liknande deklARATION utarbetas för Willhemlyft.

Minskning av växthusgasutsläpp 305-5

Resultatet visar att utsläppen i scope 1 och 2 ökar, medan utsläppen per kvadratmeter minskar. Ökningen beror i huvudsak på förvärv av fler fastigheter, medan intensiteten har minskat då arbetet med att energieffektivisera fastigheterna fortsatt, samt att naturgas fasats ut till förmån för andra energikällor. I Scope 3 ökar de indirekta utsläppen för Willhemlyft på grund av att renoveringstaktens ökat medan färre nyproduktionsprojekt förvärvats eller byggts i egen regi vilket leder till lägre utsläpp inom materialkategorin.

I dagsläget redovisas inte utsläppsminskning på åtgärdsnivå då denna uppföljning saknas.

Willhems direkta och indirekt utsläpp GRI 305-1, 305-2 & 305-3

Växthusgasutsläpp (ton CO ₂ e)	Kategori ¹	2018	2020	2021
Scope 1				
Energi: Naturgas		414	5	31
Transporter: Tjänstefordon		222	199	123
Summa Scope 1		636	204	154
Scope 2				
Energi: Fjärrvärme		18 046	11 792	12 579
Energi: El (platsbaserad)		2 561	2 642	2 967
Energi: El (marknadsbaserad)		2	2	2
Summa Scope 2 (platsbaserad)		20 607	14 434	15 546
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)		18 048	11 794	12 581
Scope 3				
Energi: Indirekta energiutsläpp (platsbaserade)	3	2 380	1 514	1 686
Indirekta energiutsläpp (marknadsbaserade)	3	1 997	1 119	1 242
Transporter: Indirekta utsläpp från tjänstefordon	3	54	50	30
Tjänsteresor	6	31	17	19
Material: Nyproduktion i egen regi	2	2 068	1 327	751
Förvärvad nyproduktion	2	5 698	7 749	5 094
Renovering enligt Willhemlyftet	2	3 071	3 055	3 247
Övriga investerings- och underhållsprojekt	1	3 605	7 211	5 604
Kunder: Hushållsel (platsbaserad)	13	5 935	6 443	7 100
Restavfall	13	11 029	11 259	10 160
Bilkörning	13	29 931	29 726	28 095
Summa Scope 3 (platsbaserad)		63 802	68 351	61 787
Summa klimatpåverkan (platsbaserad)		85 045	82 989	77 487
Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad)		82 103	79 954	74 078

Utsläppsintensitet 305-4

Växthusgasutsläpp i scope 1-2, (kg CO ₂ e/kvm)	2018	2020	2021
	10,5	7,3	6,9

1) Kategori inom scope 3 enligt GHG Protocol.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Willhem ska minimera sin påverkan på klimatet genom att begränsa utsläppen av växthusgaser.

MÅL

Netto-noll utsläpp i scope 1 och 2 år 2030

Halvera utsläpp i scope 3 till år 2030 jämfört med 2018

Läs mer på sidan 30 om hur Willhem vill minska sina utsläpp.

UTFALL

-37%

i scope 1 och 2 sedan basår 2018

HÅLLBARHETSNOTER

METODBESKRIVNING

Generell metod

Redovisningen följer GHG Protocol och omfattar samtliga växthusgaser, omvandlat till koldioxidequivaler. Redovisningen omfattar 2018 som är basår för Willhems mål enligt SBTi, samt de två senaste åren.

Energi: Naturgas

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

Transporter: Tjänstefordon

Tjänstefordon samt förmånsbilar. Direkta koldioxidutsläpp ("Tank to wheel") baserade på bränsleförbrukning. Uträknade med hjälp av Naturvårdsverkets *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 2021 års utsläpp används 2020 års emissionsfaktorer. 2020 års utsläpp har uppdaterats sedan föregående år.

Energi: El

För inköpt el redovisas både marknadsbaserade och platsbaserade utsläpp. För platsbaserade utsläpp har emissionsfaktor för nordisk elmix från 2018 använts, där hänsyn tagits till import och export enligt *SMED 2021*. För marknadsbaserade utsläpp har EPD för vattenkraft använts, *Vattenfall 2016*.

Energi: 3.3 Indirekta energiutsläpp

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

Transporter: 3.3 Indirekta utsläpp från tjänstefordon

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

Transport: 3.6 Tjänsteresor

Tjänsteresor med tåg, flyg och privata bilar. Utsläpp för köpta resor tillhandahålls av resebokningsbolag. Utsläpp från resor med privata bilar baseras på körsträckor inhämtade från körjournaler. Antagande om hälften bensin, hälften diesel och räknas ut med hjälp av Naturvårdsverkets *Verktyg för beräkning av resors klimatpåverkan* (uppdaterad 2020).

Byggnation: 3.2 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. Omfattar alla byggdelar, inte enbart de som omfattas av klimatdeklaration.

Byggnation: 3.2 Förvärvad nyproduktion

Baseras på antal under året inflyttade lägenheter som producerats i förvärvade projekt. Emissionsfaktor enligt referensvärde framtaget av IVL 2020. Omfattar alla byggdelar, inte enbart de som omfattas av klimatdeklaration.

Byggnation: 3.2 Renovering enligt Willhemlyftet

Klimatberäkning av de ingående delarna i en standardrenovering enligt Willhemlyftet har genomförts av IVL för en genomsnittlig lägenhet. Klimatberäkningen är baserad på 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 genomförts under året.

Byggnation: 3.1 Övriga investerings- och underhållsprojekt

Övriga projekt avser investeringar i fastighetsutveckling (exklusive Willhemlyftet) samt underhåll i det befintliga beståndet. Utsläppen är schablonberäknade med hjälp av framräknat utsläpp per krona enligt Willhemlyftet. I huvudsak inköpta varor och tjänster, men det kan ingå delar som är värdehöjande (dvs borde tillhöra 3.2 Kapitälvaror).

Kunder: 3.13 Hushållsel

Baseras på inhämtad statistik om hushållsel på byggnadsnivå för 2021 som har kunnat erhållas för 50 procent av beståndet. Emissionsfaktor för nordisk elmix från 2018 har använts där hänsyn tagits till import och export enligt *SMED 2021*.

Kunder: 3.13 Restavfall

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

Kunder: 3.13 Bilkörning

Baseras på bilnehav fördelat på drivmedelstyp registrerade på boende folkbokförda i Willhems fastigheter. Klimatberäkningar ("Well to Wheel") med hjälp av Naturvårdsverkets *Verktyg för beräkning av resors klimatpåverkan* (uppdaterad 2020).

Utsläppsintensitet

Intensitetsmättet avser scope 1 och scope 2, med normalårskorrigerad energi till uppvärmning. Marknadsbaserad metod används. Area avser area per den sista december respektive år.

HÅLLBARHETSNOTER

AVFALL

Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan GRI 306-1

Avfall är en viktig fråga som påverkar vardagen för både kunder och medarbetare, samtidigt som det är viktigt ur ett resurshushållningsperspektiv. Kundernas avfall har identifierats som den del av värdekedjan där avfall är mest relevant att följa upp och begränsa. Utöver kundernas avfall uppstår avfall även när det byggs nytt och renoveras samt i viss utsträckning på Willhems egna kontor.

I nyproduktion och vid renovering samt vissa större reparationer ansvarar i dagsläget anlitade byggtrenörer för avfallet som uppkommer. I egna nyproduktionsprojekt ställs krav på sortering av material. På sikt är förhoppningen att kunna följa upp även dessa avfallsmängder. Inom den egna verksamheten uppstår kontorsavfall och avfall från mindre reparationer. Avfallet sorteras så långt som möjligt.

Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan GRI 306-2

En del av Willhems hållbarhetsstrategi är att underlätta för kunder att göra hållbara val som att underlätta sortering av matavfall, förpackningar och tidningar. Under nästa år kommer Willhem att genomföra ett pilotprojekt för att närmare studera kundernas beteende för att lättare kunna underlätta för kunderna i avfallsfrågan.

Willhem bevakar löpande de lokala förutsättningarna för att främja kundernas möjligheter att i så hög utsträckning som möjligt återvinna sitt avfall samtidigt som en trevlig miljö för kunderna och en god arbetsmiljö för medarbetarna säkerställs. Willhem har ett gemensamt koncept för hur avfallsutrymmen ska utformas, avseende optimal placering av kurl med mera.

Statistik över kundernas avfall som hämtats i våra fastigheter efterfrågas årligen från avfallsoperatörerna. Det utgör ett underlag för uppföljning och redovisnings samt för att identifiera områden med förbättringspotential. Det finns idag utmaningar kopplat till både tillgänglighet och kvalitet på denna data, exempelvis är det relativt få operatörer som väger avfallet, utan endast anger kärlostorlek och antal tömningar. Vissa leverantörer har inte möjlighet att leverera statistik. I de fall som avfallet inte vägs används Avfall i Sveriges omräkningsfaktorer och ett antagande om 100 procent fyllnadsgrad i kärnen. Willhem redovisar tillgängliga data för 2019, 2020 och 2021. Den data som presenteras täcker ungefär 90 procent av avfallskostnaderna per 2021. Under året har mängden restavfall per kvm, justerad för datatäckningsgrad, minskat med 11 procent. Areal avser bruttoarea per 2021-12-31.

Avfall per fraktion GRI 306

Avfallsmängd (ton)	2019	2020	2021
Restavfall	14 823	15 381	13 433
Matavfall	1 370	1 824	3 204
Materialåtervinning	3 235	3 742	3 739
Farligt avfall	40	28	7
Summa	19 469	20 543	20 384
Datatäckningsgrad, %	84	93	90
Andel vägt avfall, %	12	31	34
Restavfall, kg per kvm	9,8	8,9	7,9

ÖVERGRIPANDE MÅL

Willhem ska stimulera och möjliggöra ett miljömässigt hållbart beteende bland kunder. Minskad mängden restavfall med 3% per år.

UTFALL

11%

VATTEN

Hantering av vatten som resurs och styrning av vattenutsläpp GRI 303-1 & 303-2

Willhem betraktar vatten som en begränsad resurs och arbetar därför aktivt för att möjliggöra minskad vattenanvändning. Vatten som används i fastigheterna följs upp genom automatiska eller manuella avläsningar av de lokala vattenverkens mätare. Främst används vattnet i kundernas lägenheter, men också i gemensamma tvättstugor, till städ och omvårdnad av husen. Willhems byggnader är alla anslutna till de kommunala vattennäten och avloppssystemen.

Willhem verkar i områden där det generellt inte råder hög risk för begränsade vattenresurser, däremot kan det lokalt uppstå brist på vatten i särskilda situationer, till exempel långvarig torka. Vid sådana situationer följs råden från lokala myndigheter. I flera nya fastigheter används individuell mätning av varm- och kallvatten. Kunden betalar för vattenförbrukningen, vilket ger möjlighet att påverka både användning och kostnad. Där det är lämpligt genomförs det byte till snålspolande armaturer.

Willhem har en etablerad process för att kunna identifiera avvikelser så tidigt som möjligt, processen är likvärdig med den som beskrivs under energi på sidan 123.

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

Vattenanvändning GRI 303-3

	2019	2020	2021
Vattenkonsumtion (miljoner m ³)	1,66	2,98	3,05
Vattenintensitet (m ³ /kvm)	1,94	1,65	1,61

HÅLLBARHETSNOTER

EFTERLEVNAD AV
MILJÖLAGSTIFTNING

Styrning och uppföljning GRI 103

Att efterleva rådande miljölagstiftning ser Willhem som en hygienfråga. Genom att arbeta aktivt med omvärldsbevakning, branschbevakning och riskbedömning säkerställs efterlevnaden. Willhem gör även en sammanställning av lagar och krav som uppdaterats regelbundet för att hålla sig uppdaterad på området.

Willhem har etablerat en visselblåsarfunktion där externa eller interna parter kan rapportera in eventuella avvikelser. Avvikelser som upptäcks internt rapporteras till närmsta chef som eskalerar frågan. Vid behov initieras utredningar av compliance manager.

Överträdelse av lagar och förordningar inom miljöområdet GRI 307-1

Antal bekräftade fall av överträdelser

2020	2021
–	–

BEDÖMNING AV LEVERANTÖRERS
MILJÖ- OCH SOCIALA ARBETE

Styrning och uppföljning GRI 103

Willhem har cirka 2 600 leverantörer. De inköp som görs avser främst förbrukning (el, värme, vatten och avfall), skötsel (utemiljö, städ, service, besiktning), entreprenörer för reparation, underhåll och byggprojekt i befintliga fastigheter samt entreprenörer för nyproduktion.

Willhem har en inköpsprocess och ett antal styrande dokument som reglerar hur koncernen hanterar inköp och upphandlingar såsom inköbspolicy, besluts- och attestordning, uppförandekod för leverantörer och entreprenörer samt policy för hållbar utveckling. Vidare följer Willhem Globals Compacts tio principer. 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. Under 2021 implementerade Willhem en självutvärdering som baseras på Willhems uppförandekod för leverantörer. Den behandlar affärsetik, arbetsvillkor, arbetsmiljö och säkerhet, mänskliga rättigheter samt miljöfrågor. En riskbedömning har genomförts för att identifiera leverantörskategorier som har hög risk. Vid ramavtalsupphandlingar inom dessa leverantörskategorier, eller vid upphandlingar som överskrider 1 Mkr ska leverantören genomföra en självutvärdering i anbudsskedet. Riskkategorier omfattar bygg-

relaterade tjänster, lokalvård och utemiljöskötsel. Vidare ser Willhem över möjligheterna att genomföra revisioner med platskontroll för att stärka utvärderingen på sikt.

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 visselblåsar tjänst. Under året har inga ärenden inkommit.

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

Av knappt 2 600 leverantörer i koncernen användes cirka 70 ramavtalsleverantörer under 2021. Dessa står för cirka 20 procent av Willhems kostnader. Under 2021 har Willhem tecknat avtal med 433 nya leverantörer. Enligt Willhems inköpsprocess ska alla nya leverantörer godkänna *Uppförandekod för leverantörer och entreprenörer* samt *Policy för hållbar utveckling*, vilket oftast görs redan i anbudsskedet. Av dessa omfattades 22 stycken leverantörer av kravet för att genomföra självutvärdering. 16 av dessa, dvs 73 procent, har genomfört självutvärderingen. Av alla nya leverantörer utgör de som genomfört självutvärdering 4 procent.

Majoriteten av alla inköp görs hos svenska leverantörer och vid utgången av 2021 fanns inga direkta avtal med utländska leverantörer.

MÅL

100% av nya leverantörer som omfattas av självutvärdering

UTFALL

73%

HÅLLBARHETSNOTER

ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN

Styrning och uppföljning GRI 103

Willhems mål är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen. Företagskulturen, ledarskapet och arbetsmiljön bygger förutsättningar för att vara en attraktiv arbetsgivare-strategin Attrahera, Utveckla, Behålla. Personalomsättningen är en indikator på om företaget bedöms som attraktivt från anställda.

En bra och tydlig introduktion, en kultur som bygger på delaktighet och ledarskap som snabbt tar i frågor är några av grundbultarna till en bra arbetsmiljö.

En utmaning under 2021 var fortsatt pandemin, att anpassa verksamheten till helt digitala arbetssätt är utmanade då det är lätt att tappa delar av företagskulturen när det personliga mötet försvinner.

Personalomsättningen följer Willhem upp kontinuerligt, varje kvartal, vidare bryts resultat ner på region samt yrkesgrupp och detta analyseras och sammanställs tillsammans med Willhems pulsmätningar. Willhem hade vid årets utgång 279 anställda.

Personalomsättning GRI 401-1

	2020		2021	
	Nyanställda	Slutat	Nyanställda	Slutat
Män	29	23	32	23
Kvinnor	29	15	18	19
-29	24	5	12	6
30-49	27	25	32	23
50-	6	8	6	13
Totalt	57	38	50	42

UTBILDNING

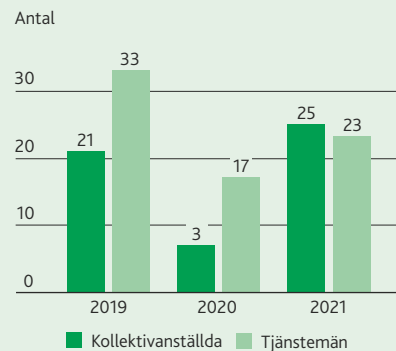
Styrning och uppföljning GRI 103

Ständig utveckling är central inom Willhem, bolaget utvecklas hela tiden, vilket gör att kompetensutveckling för alla anställda är viktigt. Att skapa förutsättningar för medarbetarna att växa i sina roller, utvecklas och ta nästa steg i karriären är en central fråga för bolaget. Genom delaktighet och engagemang vill Willhem skapa arbetsförhållanden där människor kan växa och utvecklas.

Willhemakademien är det interna utbildnings- och träningsforumet. Inom ramen för den arbetas det med kompetenshöjning inom sakkunskap, processer, rutiner och ledarskap utifrån Willhems varumärke och värdegrund. I Willhemakademien ingår även introduktion och andra koncernövergripande utbildningar. Trots att de fysiska utbildningstillfällena minskat under året, har många utbildningar genomförts.

En gång i kvartalet ser styrgruppen över och analyserar Willhemakademins utbildningsutbud. Vidare genomförs en utvärdering efter varje genomförd utbildning som även analyseras av styrgruppen vid dess möten.

Genomsnittligt antal utbildningstimmar fördelat på yrkeskategori GRI 404-1



Program för kompetensutveckling 404-2

De flesta utbildningar har under 2021 varit digitala. Några utbildningar gick dock att genomföra fysiskt. Antalet utbildningar och utbildningstimmar ökade markant under 2021. Det har bland annat varit ledarprogram för fastighetschefer, kundbemötande och energifrågor för alla bovärdar, ansvarstagande och cybersäkerhet för alla anställda och arbetsmiljö utbildning för alla chefer.

Genom kollektivavtalet är Willhem kopplat till Trygghetsrådet Fastigo och Trygghetsfonden Fastigo-LO som träder ikraft vid uppsägning på grund av arbetsbrist, samt vissa fall av personliga skäl eller ohälsa. Det finns även möjlighet till omställningsprogram.

Utvärdering och uppföljning av prestation och karriärutveckling 404-3

Samtliga medarbetare har årliga medarbetarsamtal och avstämningsmöten månadsvis med närmste chef. I medarbetarsamtalet ingår vidareutveckling och möjlig karriärutveckling samt utvärdering av prestation. Willhem särredovisar inte medarbetarsamtal beroende på yrkeskategori eller kön.

HÅLLBARHETSNOTER



HÅLLBARHETSNOTER

HÄLSA OCH SÄKERHET

Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 403-1, 403-4

Willhem har inget allmänt känt ledningssystem kopplat till arbetsmiljöfrågor idag utan anpassar i stället processer och arbetssätt helt utifrån verksamheten. Arbetsmiljöuppgifter är delegerat till de som har personalansvar i organisationen. Delegation sker efter det att chefen genomgått arbetsmiljöutbildning. Det systematiska arbetsmiljöarbetet sker via Willhems koncernövergripande arbetsmiljöråd, bestående av representanter från förvaltningsorganisationen, huvudkontoret, ledningen och skyddsombud. Rådet möts en gång per kvartal. Lagstiftning och Willhems arbetsmiljöpolicy ligger till grund för hur arbetet bedrivs. Väsentlig information relaterad till hälsa och säkerhet kommuniceras vanligen genom chefsledet till anställda.

Arbetet sker också löpande i de lokala organisationerna, där det årligen genomförs skyddsronder på kontoren och brandskyddsronder i fastigheterna. Varje vecka genomförs rondering i alla fastigheter utifrån skötsel och underhåll. De faror som upptäcks åtgärdas av respektive områdeskontor.

Risikanalyt och incidentuppföljning GRI 403-2

De arbetsskador/arbetsolyckor som inträffar rapporteras i 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 12 (8) olyckor skett och de har följts upp och 1 (3) tillbud har rapporterats. De vanligast förekommande olyckorna är inom förvaltningen och bland Willhems bovärdar. Det rör sig huvudsakligen om skarskador vid hantering av verktyg och falloolyckor på låg höjd.

Vid omorganisationer t ex förvärv eller försäljning och vid ombyggnader av egna kontor görs riskanalyser som en del av den aktuella processen. Riskfaktorer för arbetsmiljö och hälsa har under 2021 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. Fokus har hela tiden varit att skapa en säker arbetsmiljö för medarbetarna men även för kunderna.

Främjande av medarbetarnas hälsa GRI 403-3, 403-6

Willhem har ett nära samarbete med företagshälsovården kring rehabilitering och förebyggande hälsa. Alla anställda har ett friskvårdsbidrag på 5 000 kronor per år och tillsvidareanställda erbjuds en förmånlig sjukvårdsförsäkring, i linje med ambitionen att stärka medarbetarnas hälsa och välmående.

Utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet GRI 405

Nyckeltalen kring övertid, sjukfrånvaro och personalomsättning följs kvartalsvis. Den

psykosociala arbetsmiljön följs upp genom veckovisa pulsmätningar. Där följs nyckeltal kopplat till stress och återhämtning. Alla chefer genomgår utbildning i arbetsmiljö innehållande det systematiska arbetsmiljöarbetet, rehabiliteringsprocessen, arbetsskador och tillbud. Dessutom hålls återkommande HLR-utbildningar.

Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem GRI 403-7

Huvudsakliga förebyggande arbetet sker genom årliga skyddsronder på våra kontor samt den löpande ronderingen som sker veckovis i våra fastigheter. Dessutom genomförs arbetsmiljörådet löpande riskanalyser för att förebygga arbetsmiljörisker, och följer löpande upp psykosocial arbetsmiljö genom pulsmätningar. Under 2021 har samtliga medarbetare i Stockholm, Göteborg och Linköping genomfört en utbildning för att hantera våld och hot. Utbildningen planeras att lanseras för samtliga medarbetare hos Willhem. Vidare har även Willhem ett samarbete med Falck Security som erbjuder krisstöd samt annat typ av stöd om det skulle inträffa en situation inom hot och våld.

Willhem vill uppmuntra till fysisk aktivitet till exempel genom friskvårdsbidraget samt en träningsutmaning som anordnades under hösten.

Arbetsrelaterade skador GRI 403-9	Antal 2020	Frekvens ¹ 2020	Antal 2021	Frekvens ¹ 2021
Antalet arbetsrelaterade skador	8	17,5	12	25,5
Antal olycksfall med sjukfrånvaro	–	0,0	5	10,6
Antalet dödsfall	–	0,0	–	0,0
Arbetsstimmar	456 689	–	470 565	–

1) Frekvens anges per miljon arbetstimmar.

HÅLLBARHETSNOTER

MÅNGFALD OCH LIKA BEHANDLING

Styrning och uppföljning GRI 103

Mångfald och jämställdhet är av stor vikt i organisationen. Utgångspunkten vid rekryteringar är alltid kompetens. Willhem har från start haft strategin att vi ska lära oss av andra. Det innebär att rekryteringar gärna görs från olika branscher men även från olika bakgrunder, både vad gäller nationalitet, kompetens och erfarenheter. Organisationens förmåga att ta vara på olikheter skapar framgång och det ses som helt naturligt med en jämn könsfördelning mellan kvinnor och män.

Under 2021 har mångfalden på Willhem kartlagts med hjälp av anonymiserade data från Statistiska Centralbyrån. Det visade att 24 procent av våra medarbetare och 20 procent av våra chefer har utländsk bakgrund, vilket kan jämföras med cirka 30 procent av befolkningen i arbetsför ålder.

Vidare genomför Willhem årligen en lönekartläggning för att säkerställa att det råder lika behandling.

Mångfald i ledning och bland anställda GRI 405-1

	Antal	Kvinnor	Män	Andel, %
Styrelse				
–29	–	–	–	–
30–49	1	–	1	20
50–	4	2	2	80
Ledning				
–29	–	–	–	–
30–49	4	3	1	40
50–	6	3	3	60
Anställda				
–29	43	19	24	15
30–49	160	75	85	57
50–	76	25	51	27

Anställda per anställningsform GRI 102-8

Information om anställningsform och sysselsättningsgrad hämtas från Willhems personalsystem.

	Totalt	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda	276	115	161
Visstidsanställda	3	3	0
Heltidsanställda	266	110	156
Deltidsanställda	13	8	5

Andel anställda som omfattas av kollektivavtal GRI 102-41

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

ICKE DISKRIMINERING

Styrning och uppföljning GRI 103

Willhem tillåter inte någon form av diskriminering beroende på kön eller etnisk bakgrund. Det ska inte heller förekomma diskriminering i Willhems affärsrelationer. Detta är en viktig fråga för Willhem där bolaget har ett tydligt ställningstagande samt riktlinjer.

För att förebygga och följa upp diskrimineringsfrågan har Willhem veckovisa pulsmätningar där det återkommande ställs frågor

kring upplevelser om diskriminering, trakasseri, mobbning och kränkning. Om det förekommer signaler på någon form av missförhållande ställs djupare frågor till den individ som signalerat. I många fall vill den som signalerar om särskiljande behandling inte gå vidare med ärendet och fortsatt vara anonym. Detta gör det svårt för organisationen att följa upp frågan i önskvärd utsträckning. Minsta signal om den typen av beteende är dock av stort värde

och även om personen väljer att förbli anonym har Willhem etablerade processer för att lyfta frågan och påverka i den utsträckning det går.

För att även kunna fånga upp det externa perspektivet har Willhem en visselblåstjänst där externa parter kan anmäla om de anser att de i affärsrelationer blivit utsatta eller uppmärksammat diskriminering, trakasseri, mobbning eller kränkande beteende.

Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder GRI 406-1

Under 2021 har ingen händelse resulterat i någon anmälan.

MÅL

Noll fall av diskriminering och mobbning.

UTFALL

0

HÅLLBARHETSNOTER

LOKALSAMHÄLLET

Styrning och uppföljning GRI 103

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 störst. För våra mest utsatta områden finns även särskilda utvecklingsplaner framtagna. I många fall handlar det om att samverka med andra krafter i samhället för att tillsammans påverka utvecklingen.

Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs GRI 413-1

Willhem upprättar sedan ett par år tillbaka separata utvecklingsplaner för våra stora bostadsområden. Det finns en strategisk poäng med att vara med och bidra till utvecklingen av våra bostadsområden, i synnerhet tillsammans med andra. Exempel på samarbeten där Willhem deltar aktivt sedan länge är BoBra-processen i Biskopsgården, Bergsjön 2021 och Fastighetsägarföreningen i Skäggetorp. Willhem är även initiativtagare till projektet Vända på Söder i Helsingborg, där flera fastighetsägare har 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 även aktivt barn och unga som bor i våra områden. Ett uppskattat initiativ är Minibovärdar. De blir fler för varje år och sommarjobbar med att hålla rent och snyggt under handledning av ordinarie bovärdar. De goda effekterna är att ungdomarna får prova arbete i fastighetsbranschen, har meningsfull sysselsättning och förhoppningsvis känna ökad stolthet över sitt område.

Samarbetet med Mitt Livs Val är ett annat projekt där Willhem erbjudit mentorskap och arbete för nyanlända ungdomar i behov av att komma in på arbetsmarknaden. Willhem upplåter även lägenheter till sociala ändamål. Idag tilldelas cirka 2 procent av lägenheterna till kommuner och vårdgivare.



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 2021. Hållbarhetsredovisningen utgör också Willhem ABs (publ) lagstadgade hållbarhetsrapport för år 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 118 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 118 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 21 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Erik Sellergren
Specialistmedlem i FAR

GRI-INDEX

GRI-Index

Allmänna standardupplysningar

	GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg/Kommentar
GRI 101: Foundation 2016				
GRI 102: Generella standardupplysningar 2016				
Organisationsprofil				
	102-1	Organisationens namn	62	
	102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	2, 8–12, 62	
	102-3	Huvudkontor	62	
	102-4	Verksamhetsställen	43–45	
	102-5	Ägarstruktur och företagsform	62	
	102-6	Marknader där organisationen är verksam	43–45	
	102-7	Organisationens storlek	3, 24	
	102-8	Information om anställda och andra arbetstagare	24, 131	Willhem redovisar i dagsläget inte anställda fördelat per region.
	102-9	Leverantörskedja	8–9, 127	
	102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja		Ingen större förändring under verksamhetsåret 2021.
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	118	Willhem med samtliga dotterbolag tillämpar försiktighetsprincipen i all sin verksamhet.
	102-12	Externa initiativ	119	
	102-13	Medlemskap	119	
Strategi				
	102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	4–5	
Etik och integritet				
	102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	23, 119	
Styrning				
	102-18	Styrningsstruktur	118	
Intressent relationer				
	102-40	Intressentgrupper	120	
	102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	131	
	102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	120	
	102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	120	
	102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	120	
Rapporteringsrutiner				
	102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	85–89	
	102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	118–121	
	102-47	Identifierade väsentliga områden	120–121	
	102-48	Reviderad information		GRI 306-3 har justerats för år 2020.
	102-49	Väsentliga förändringar	–	
	102-50	Redovisningsperiod	118	
	102-51	Datum för senaste redovisning	118	
	102-52	Redovisningscykel	118	
	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	118	
	102-55	GRI index	134–136	
	102-56	Externt bestyrkande	133	Redovisningen är översiktligt granskad av bolagets revisorer på uppdrag av styrelse och vd för Willhem.

GRI-INDEX

Ännu specifik 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	120–122	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	14–15, 120–122	
	103-3	Utvärdering av styrning	14–15, 120–122	
GRI 201: Ekonomisk prestation 2016	201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	122	
Antikorruption				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–122	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	120–122	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–122	
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1	Verksamheter som analyserats utifrån risk för korruption	122	
	205-2	Information och utbildning i policyer och rutiner mot korruption	22, 122	Redovisas för hela organisationen inklusive ledningsgrupp men exklusive styrelse.
GRI 300: MILJÖRELATERADE STANDARDER				
Energi				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 123	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	5, 20–21, 120–121, 123	
	103-3	Utvärdering av styrning	20–21, 120–121, 123	
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	123	
	302-3	Energiintensitet	123	
	302-4	Reducering av energianvändning	123	
Vatten				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 126	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	120–121, 126	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–121, 126	
GRI 303: Vatten 2018	303-1	Hantering av vatten som resurs	126	
	303-2	Styrning av påverkan av vattenutsläpp	126	
	303-3	Vattenanvändning	126	
Utsläpp				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 124–125	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	5, 27, 120–121, 124–125	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–121, 124–125	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	124–125	
	305-2	Indirekta energirelaterade utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	124–125	
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	124–125	
	305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	124–125	
	305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	124–125	I dagsläget redovisas inte utsläppsminskning på åtgärdsnivå då denna uppföljning saknas.
Avfall				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 126	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	120–121, 126	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–121, 126	
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	126	
	306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	126	
	306-3	Uppkommet avfall	126	2020 års data har uppdaterats då ett fel upptäckts i tidigare underlag.
Efterlevnad miljölagstiftning				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 127	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	120–121, 127	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–121, 127	
GRI 307: Efterlevnad miljölagstiftning 2016	307-1	Överträdelse av lagar och förordningar inom miljöområdet	127	
Miljömässig utvärdering av leverantörer				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 127	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	120–121, 127	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–121, 127	
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016	308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier	127	

GRI-INDEX

	GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar och utelämnanden
GRI 400: SOCIALA STANDARDER				
Anställningsförhållanden				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 128	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	24, 120–121, 128	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–121, 128	
GRI 401: Anställningsförhållanden 2016	401-1	Personalomsättning	128	
Hälsa och säkerhet				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 130	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	120–121, 130	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–121, 130	
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	130	
	403-2	Identifiering av faror, bedömning av risker och analys av olyckor	130	
	403-3	Hälsotjänster för arbetstagare	130	
	403-4	Samråd och medverkan för arbetstagare	130	
	403-5	Utbildning inom arbetsmiljöfrågor	130	
	403-6	Hälsofrämjande åtgärder	130	
	403-7	Motverkande och preventiva arbetsmiljöåtgärder relaterade till samverkanspartners	130	
	403-9	Arbetsrelaterade skador	130	Willhem redovisar i dagsläget antal olycksfall, allvarliga olyckor och dödsfall.
Utbildning				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 128	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	23–24, 120–121, 128	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–121, 128	
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-1	Träning och utbildningstimmor för anställda	24, 128	Willhem har idag ingen statistik sammanställd fördelat på kön.
	404-2	Program för kompetensutveckling	128	
	404-3	Andel av medarbetarna som regelbundet genomgår resultat- och karriärutvecklingssamtal	128	
Mångfald och lika möjligheter				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 131	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	24, 120–121, 131	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–121, 131	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledning och bland anställda	24, 131	
Icke diskriminering				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 131	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	119, 120–121, 131	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–121, 131	
GRI 406: Icke diskriminering 2016	406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	131	
Lokalsamhällen				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 132	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	8, 18, 26, 120–121, 132	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–121, 132	
GRI 413: Lokalsamhällen 2016	413-1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	132	
Social leverantörsutvärdering				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning 2016	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	120–121, 127	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	120–121, 127	
	103-3	Utvärdering av styrning	120–121, 127	
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016	414-1	Andel nya leverantörer som utvärderas avseende mänskliga rättigheter	127	

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2022	13 maj 2022
Delårsrapport januari–juni 2022	25 augusti 2022
Delårsrapport januari–september 2022	22 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	23 februari 2023

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



Produktion: Willhem i samarbete med Solberg.

Foto: Sofia Sabel, Simon Nilsson, Anna Hult, Göran Assner, Majvi Johansson, Erik Hansen, Joakim Bjelm, Paul Mac Innes och Gustav Kaiser.

Kontakt: Heidi Bladh, ekonomidirektör, 031-788 70 15, heidi.bladh@willhem.se
www.willhem.se

