

Årsredovisning

för

Willhem Stockholm AB

556280-0085

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Willhem Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den **26** maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg den **26** maj 2025



Anders Kupsu

Årsredovisning

för

Wilhem Stockholm AB

556280-0085

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Willhem Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Verksamhetsåret 2024

Året har präglats av geopolitisk oro i omvärlden. Svag ekonomi och politisk oro påverkar marknaderna i Europa. Räntemarknaden fortsätter att präglas av osäkerheter kring tillväxtförutsättningar och inflationsosäkerhet. Sveriges ekonomi ser relativt stark ut, men risk för höjda tullar och svag omvärldskonjunktur kan bromsa utvecklingen. Riksbanken har under året sänkt styrräntan successivt.

Det som under året påverkat bolaget är framförallt ökade kostnader för värme, vatten och avfall samt högre finansieringskostnader.

Bolaget har ett avtal med moderbolaget att bedriva verksamheten i kommission för moderbolagets räkning. Bolaget tillämpar reglerna för skattemässig kommission och det skattemässiga resultatet överförs därmed till Willhem AB som är kommittentföretag.

Finansiering och likviditet

Bolaget har ett externt lån om 435 Mkr. Det är via Willhem AB (publ) som samtliga in- och utbetalningar sker då de agerar som en koncernbank.

Investeringar

Willhem genomför lägenhetsrenoveringar enligt konceptet Willhemlyftet, vilket innebär att vi renoverar lägenheter under tiden mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Willhems bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå och det är även där riskhantering samt känslighetsanalyser utförs. Bolaget är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. God intern kontroll, extern kontroll från revisorer, policyer och riktlinjer är olika metoder för att hantera och minska riskerna. Policyer och riktlinjer uppdateras årligen.

I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning och omflyttning, vilket kan ge kostnader för vakanser och påverka intäkterna. En av de största posterna i fastighetskostnaderna är energiförbrukning, otillräcklig styrning av energiförbrukningen kan ha stor påverkan på kostnaderna. Energiförbrukningen analyseras löpande för att upptäcka eventuella avvikelser och vidta möjliga åtgärder. Investeringar och underhåll planeras, styrs och följs noggrant upp för att på det sättet förädla fastigheterna. Fastigheterna kan också påverkas av oförutsedda händelser såsom brand, vattenskador och annan skadegörelse. Ett kontinuerligt arbete med förebyggande säkerhetsåtgärder pågår.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De pågående omvärldsförändringarna kan sannolikt komma att påverka bolaget flera år framöver. Räntesänkningarna är positiva för bolagets finansieringskostnader men det finns en osäkerhet kring hur den utvecklingen blir framöver med tanke på osäkerheterna i omvärlden. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Willhems övergripande mål är att över tid ge en stabil totalavkastning som är högre än för övriga privatägda bostadsbolag, till exempel genom att utveckla fastigheterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	211 320	198 855	188 484	183 146
Driftnettoöverskott	110 164	72 846	47 173	31 215
Resultat efter finansiella poster	-2 708	-30 423	-52 664	-44 449
Balansomslutning	1 453 728	1 480 238	1 476 927	1 475 280
Antal anställda	26	29	27	23
Soliditet (%)	5	4	4	3

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	64 981 114
årets vinst	10 666 371
	75 647 485
disponeras så att i ny räkning överföres	75 647 485

ank=20250703;20250705700

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr		-2024-12-31	-2023-12-31
Hysesintäkter	3	211 320	198 855
Övriga intäkter		22 325	11 889
Direkta fastighetskostnader	4, 5	-123 481	-137 898
Driftnettoöverskott		110 164	72 846
Avskrivningar	6	-21 182	-20 857
Central administration		-14 416	-4 067
Rörelseresultat	7, 8, 9, 10	74 566	47 922
Ränteintäkter		1 535	271
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-78 809	-78 616
Summa resultat från finansiella poster		-77 274	-78 345
Resultat efter finansiella poster		-2 708	-30 423
Resultat överfört till kommittentföretag		16 083	44 960
Skatt på årets resultat	12	-2 709	-2 981
Årets resultat		10 666	11 556

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13, 14	1 434 074	1 447 704
Inventarier	15	364	801
Pågående arbete	16	12 550	10 237
Summa materiella anläggningstillgångar		1 446 988	1 458 742
Summa anläggningstillgångar		1 446 988	1 458 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		496	448
Övriga kortfristiga fordringar		895	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 349	20 626
Summa kortfristiga fordringar		6 740	21 496
Summa omsättningstillgångar		6 740	21 496
SUMMA TILLGÅNGAR		1 453 728	1 480 238

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		64 981	53 425
Årets resultat		10 666	11 556
Summa fritt eget kapital		75 647	64 981
Summa eget kapital		75 767	65 101
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	46 472	43 719
Summa avsättningar		46 472	43 719
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut	14, 20	434 622	434 513
Skulder till koncernföretag	20	865 804	905 745
Summa långfristiga skulder		1 300 426	1 340 258
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 927	5 781
Aktuella skatteskulder		365	344
Övriga kortfristiga skulder		828	899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	25 943	24 136
Summa kortfristiga skulder		31 063	31 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 453 728	1 480 238

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	20	53 425	53 545
Årets resultat			11 556	11 556
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	64 981	65 101
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	20	64 981	65 101
Årets resultat			10 666	10 666
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	20	75 647	75 767

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		74 566	47 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	36 691	25 703
Erlagd ränta		-26 052	-23 411
Betald skatt		44	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		85 249	50 232
Förändring av koncernmellanhavanden		-89 531	-153 524
Förändring av kortfristiga fordringar		14 756	-3 489
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		-1 045	-7 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 429	-114 324
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-9 429	-20 676
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 429	-20 676
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	135 000
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad. Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Willhem AB (publ) org.nr: 556797-1295 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäkter

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt över hyresperioden i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden.

Övriga intäkter som intjänats redovisas i den period tjänsten utförts.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta, i bolaget redovisas samtliga räntekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Periodens skatter omfattar uppskjuten skatt, vilken har beräknats med 20,6 procent.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter och skattemässiga underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring, eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll konstadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter	100 år
Förbättringar förvaltningsfastigheter	10-20 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Lokalanpassningar	3 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier 5 år

Nedskrivningar

Förvaltningsfastigheterna värderas årligen av extern värderare. Vid indikation på att en fastighets verkliga värde understiger det redovisade värdet görs bedömning om nedskrivningsbehov föreligger. Nedskrivning redovisas om värdenedgången på fastigheten bedöms både väsentlig och bestående.

Leasing

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: lånefordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte de finansiella tillgångarna och skulderna förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna och skulderna vid det första redovisningstillfället.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen - det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Kundfordringar och lånefordringar redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde.

Lånefordringar och kundfordringar

Finansiella tillgångar som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Kundfordringar är belopp som ska betalas av hyresgäster i den löpande verksamheten. 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.

Finansiella skulder

Finansiella skulder är skulder som har fastställda eller fastställbara betalningar, vilka inte är derivat eller noterade på en aktiv marknad. De ingår i kortfristiga skulder med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som långfristiga skulder. Bolagets finansiella skulder utgörs av Räntebärande skulder, Skulder till koncernföretag och Övriga kortfristiga skulder.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare. Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder och andra skulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt redovisas i sin helhet som skuld 1 januari då förpliktelsen uppstår. Skattekostnaden periodiseras så att den är till fullo redovisad vid räkenskapsårets utgång.

Redovisning av koncernbidrag och kommissionsresultat

Koncernbidrag och kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras banktillgodohavanden. Bolagets samtliga in- och utbetalningar hanteras av moderbolaget i koncernen via ett avräkningskonto, och något likvidflöde finns därför inte i bolaget.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka upplysningen om det verkliga värdet i noten för 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.

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 bolaget 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.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår är Willhem Fastigheter AB med organisationsnummer 556610-2934 med säte i Göteborg

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Willhem AB (publ) med organisationsnummer 556797-1295 med säte i Stockholm.

Not 3 Operationella leasingavtal

Bolaget hyr ut förvaltningsfastigheterna enligt operationella leasingavtal. Hyreskontrakt för bostäder tecknas med uppsägningstid på 3 månader. Hyreskontrakt för kommersiella lokaler tecknas normalt på minst 3 år, för mindre lokaler är uppsägningstiden oftast 3 månader.

Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning:

	2024	2023
Inom ett år	57 242	53 130
Senare än ett år men inom fem år	10 633	9 601
Senare än fem år	2 938	3 397
	70 813	66 128

Not 4 Direkta fastighetskostnader

	2024	2023
Drift	-63 143	-57 151
Underhåll	-31 827	-48 939
Tomträttsavgälder/arrenden	-8 374	-8 346
Fastighetsskatt	-3 972	-3 890
Personal	-16 164	-19 572
	-123 481	-137 898

Not 5 Leasingavtal

	2024	2023
Årets kostnadsförda leasingavgifter		
Lokaler	-1 174	-1 125
Leasingbilar	-1 137	-724
Kontorsutrustning	-454	-466
Tomträttsavgäld	-8 374	-8 346
	-11 139	-10 661

Framtida leasingavgifter:

Mindre än 1 år	-10 218	-10 395
1-2 år	-9 024	-9 859
2-3 år	-8 853	-8 638
3-4 år	-8 891	-8 437
4-5 år	-8 981	-8 517
Mer än 5 år	-119 413	-125 782
	-165 380	-171 628

Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal:

Tomträttsavtal, Stockholms stad, 21 st avtal med varierande avtalsperiod.

Tomträttsavtal, Botkyrka kommun. Två st med avtalsperiod 1972-07-01 till 2032-06-30 och ett med avtalsperiod 1972-01-01 till 2031-12-31.

Lokalavtal, AB Svenska Bostäder, avtalsperiod 2020-10-01 till 2025-09-30.

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	-20 623	-20 294
Markanläggningar	-123	-113
Inventarier	-436	-449
	-21 182	-20 857

Not 7 Arvode till revisorer

Revisionsarvode ingår i moderbolagets fakturering av central administration.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	9
Män	19	20
	26	29
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	-11 057	-13 556
	-11 057	-13 556
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-857	-842
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 731	-4 087
	-4 588	-4 929
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-15 645	-18 485

Arvode till styrelsen utgår ej då denne är anställd av Willhem AB och avlönas där.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	100 %	100 %
Andel män i styrelsen	0 %	0 %

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2024	2023
Inköp	31,00 %	28,00 %
Försäljning	8,00 %	5,00 %

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Not 10 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Garantibelopp	242	218
Summa eventualförpliktelser	242	218

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-52 766	-56 428
Övriga räntekostnader	-26 042	-22 189
Summa	-78 809	-78 616

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Justering avseende tidigare år	44	18
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-2 752	-2 999
Summa	-2 709	-2 981

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		13 375		14 538
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 755	20,6	-2 995
Ej avdragsgilla kostnader		-2		-7
Ej skattepliktiga intäkter		5		2
Skatt hänförlig till tidigare år		44		18
Summa redovisad skatt		-2 709		-2 981

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 686 348	1 671 230
Inköp	7 116	15 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 693 464	1 686 348
Ingående avskrivningar	-229 444	-209 036
Årets avskrivningar	-20 746	-20 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 189	-229 444
Ingående nedskrivningar	-9 200	-9 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 200	-9 200
Utgående restvärde enligt plan	1 434 074	1 447 704
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 434 074	1 447 704
Verkligt värde	4 447 900	4 547 200
Bokfört värde byggnader	1 430 699	1 444 329
Bokfört värde mark	3 375	3 375
	1 434 074	1 447 704

Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin. Nivå 3 innebär att det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga bolagets egna antaganden. Samtliga fastigheter har värderats av ett extern värderingsföretag.

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, löpande driftskostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga

fastighetskostnader. Även värdepåverkande marknadsförändringar avseende marknadshyror och direktavkastningskrav ingår. Kalkylperioden uppgår normalt till 5 till 10 år.

I normalfallet har en 5-10-årig kalkylperiod använts. Då Willhem innehar 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.

	2024	2023
Inflationsantagande, %	1,8-1,9	2,0
Kalkylperiod, år	5-16	5-15
Direktavkastning, %	2,5-10,0	2,4-10,0
Kalkylränta, %	4,3-11,7	4,5-12,2
Långsiktig vakans, %	0,0-10,0	0,0-10,0
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

Not 14 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	463 080	463 080
	463 080	463 080

Bolaget har ett lånelöfte om 1 200 000 tkr hos Swedbank som är säkerställt med fastighetsinteckningar om 1 200 000 tkr, där pantsättning redovisas i takt med att lånelöftet nyttjas.

Not 15 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 855	2 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 855	2 855
Ingående avskrivningar	-2 055	-1 605
Årets avskrivningar	-436	-449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 491	-2 055
Utgående restvärde enligt plan	364	801

Not 16 Pågående arbete

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	10 237	4 678
Under året nedlagda kostnader	5 470	11 865
Under året genomförda omfördelningar	-3 157	-6 306
Utgående nedlagda kostnader	12 550	10 237
Utgående redovisat värde	12 550	10 237

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	64 981
årets vinst	10 666
	75 647
disponeras så att i ny räkning överföres	75 647

Not 18 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	46 472	43 719
Summa uppskjuten skatt	46 472	43 719

Not 20 Finansiell riskhantering

Willhem är exponerat för ett antal finansiella risker som koncernen hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas för att säkerställa god kontroll och ordnade finansieringsförhållanden. De övergripande målen är att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar, säkerställa betalningsförmåga och bolagets kapitalförsörjning. De främsta riskerna för koncernen är finansieringsrisk och ränterisk. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån, därutöver har bolaget hyres- och kundfordringar samt leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. Willhems bedömning är att det föreligger samma kreditrisk och räntevillkor vid refinansiering av lånen vilket innebär att vi bedömer att verkligt värde på de externa lånen är samma som bokfört värde. Enligt gällande avtal är våra banklån uppsägda till återbetalning om ägarbyte sker.

Ränterisk: Fluktuationer i räntesatserna påverkar bolagets räntekostnader. Finanspolicyn för koncernen är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar.

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	865 804	905 745
Skulder till kreditinstitut	434 622	434 513
	1 300 426	1 340 258

Not 21 Långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån:

	2024-12-31	2023-12-31
Mellan 1 och 5 år		
Skulder till koncernföretag	865 804	905 745
Skulder till kreditinstitut	435 000	435 000
	1 300 804	1 340 745

Räntebärande skulder uppgick i balansräkningen till 1 300 426 tkr (1 340 258), skillnaden mot ovanstående belopp avser uppläggningskostnad motsvarande 378 tkr (487).

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15 986	15 130
Upplupna personalkostnader	1 216	1 242
Upplupna fastighetskostnader	8 298	7 179
Upplupna räntekostnader	443	586
	25 943	24 136

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	21 182	20 857
Central administration	14 416	4 067
Upplupna kostnader	1 094	779
	36 691	25 703

Not 24 Händelser efter balansdagen

I april 2025 lämnade Mariette Hilmersson rollen som VD för Willhem och som tillförordnad VD utsågs Anders Kupsu.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2025-05-26 för fastställelse.

Göteborg 2025-05-15



Anders Kupsu

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB



Isa Schuman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Willhem Stockholm AB, org.nr 556280-0085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Willhem Stockholm AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Willhem Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Willhem Stockholm AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Willhem Stockholm AB enligt god revisors sed 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 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 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Willhem Stockholm AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Willhem Stockholm AB enligt god revisors sed 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Göteborg den 22 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Isa Schuman
Auktoriserad revisor