

# Årsredovisning

för

## Willhem Borås Halleberg AB

556954-6897

Räkenskapsåret

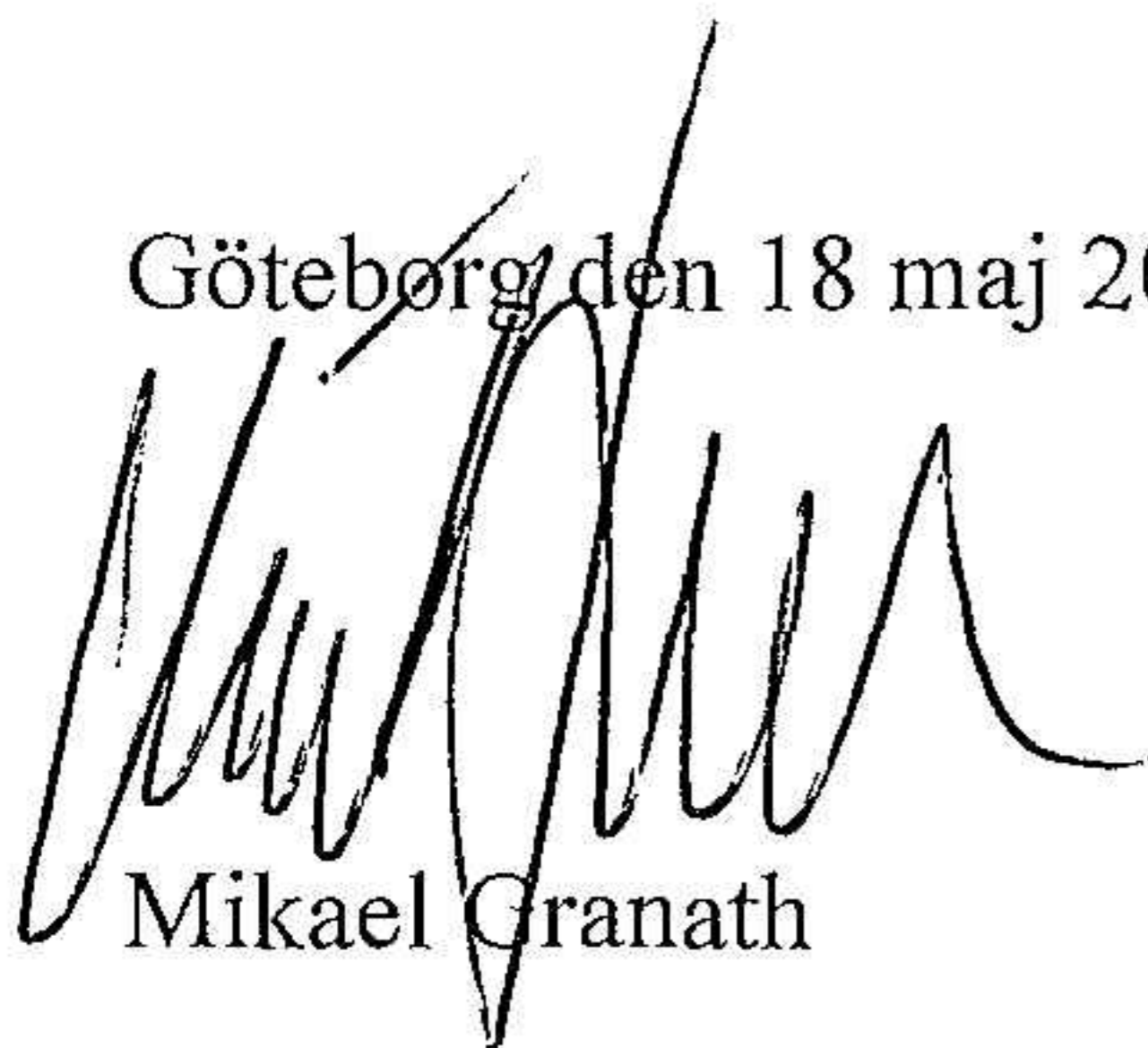
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Willhem Borås Halleberg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 18 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 18 maj 2023



Mikael Granath

# Årsredovisning

för

**Willhem Borås Halleberg AB**

556954-6897

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Willhem Borås Halleberg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Borås.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### **Verksamhetsåret 2022**

Det har varit ett ovanligt år på många sätt med Rysslands anfallskrig mot Ukraina, skenande inflation, energikris och kraftiga räntehöjningar från världens centralbanker. Det som direkt har påverkat Willhem är högre energi- och 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 på 750 Mkr, övrig finansiering sker via moderbolaget, Willhem AB (publ). Det är även 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 omvärldsförändringarna som har varit är än så länge inte fullt överblickbara. De kommer sannolikt att påverka oss under flera år framöver. Att fastighetsvärderingarna kommer att falla om förutsättningarna inte förändras är tydligt, vad som är osäkert är med hur mycket och hur snabbt.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	79 168	76 917	74 564	71 484
Driftöverskott	26 197	24 179	35 164	21 670
Resultat efter finansiella poster	-5 796	6 495	16 349	4 814
Balansomslutning	765 503	514 498	510 248	285 540
Antal anställda	0	4	9	9
Soliditet (%)	0	0	0	0

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	268 793
årets vinst	1 186 640
	<b>1 455 433</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 455 433

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
Tkr		<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Hysesintäkter	3	79 168	76 917
Övriga intäkter		1 096	2 535
Direkta fastighetskostnader	4	-54 067	-55 273
<b>Driftnettoöverskott</b>		<b>26 197</b>	<b>24 179</b>
Avskrivningar	5	-3 163	-2 948
Central administration		-6 976	-5 371
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6, 7, 8, 9</b>	<b>16 058</b>	<b>15 860</b>
Ränteintäkter		0	404
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-21 854	-9 769
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-21 854</b>	<b>-9 365</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 796</b>	<b>6 495</b>
Resultat överfört till kommittentföretag		7 308	-8 567
Skatt på årets resultat	11	-325	-340
<b>Årets resultat</b>		<b>1 187</b>	<b>-2 412</b>

Årets resultat överrensstämmer med totalresultatet för bolaget.

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

12, 14

293 120

289 184

Pågående arbete

13

3 397

82

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**296 517**

**289 267**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

467 749

224 175

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**467 749**

**224 175**

**Summa anläggningstillgångar**

**764 266**

**513 442**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar

433

131

Övriga kortfristiga fordringar

21

86

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

782

840

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 237**

**1 056**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 237**

**1 056**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**765 503**

**514 498**

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		269	2 681
Årets resultat		1 187	-2 412
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 455</b>	<b>269</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 505</b>	<b>319</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 319	994
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 319</b>	<b>994</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	19		
Skulder till kreditinstitut	14, 18	748 930	0
Övriga skulder		25	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>748 956</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 18	0	499 649
Leverantörsskulder		1 547	3 339
Aktuella skatteskulder		70	96
Övriga kortfristiga skulder		3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 102	10 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 723</b>	<b>513 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>765 503</b>	<b>514 498</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	181	231
Årets resultat		-2 412	-2 412
Aktieägartillskott		2 500	2 500
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>269</b>	<b>319</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	269	319
Årets resultat		1 187	1 187
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>1 455</b>	<b>1 505</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
Tkr		<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		16 058	15 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	12 406	9 223
Erlagd ränta		-9 873	-5 302
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>18 591</b>	<b>19 781</b>
Förändring av koncernmellanhavanden		-255 817	-21 336
Förändring av kortfristiga fordringar		-180	-117
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		-2 180	3 528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-239 586</b>	<b>1 856</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-10 414	-4 356
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 414</b>	<b>-4 356</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	22	250 000	0
Erhållna aktieägartillskott		0	2 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>250 000</b>	<b>2 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 hänförliga 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 företagets 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 överförts 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 förfalldag 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 Halleberg Holding AB med organisationsnummer 556954-6988 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:

	2022	2021
Inom ett år	19 280	19 150
Senare än ett år men inom fem år	458	223
	<b>19 738</b>	<b>19 373</b>

### Not 4 Direkta fastighetskostnader

	2022	2021
Drift	-21 868	-22 634
Underhåll	-30 776	-28 503
Fastighetsskatt	-1 417	-1 373
Personal	-6	-2 764
	<b>-54 067</b>	<b>-55 273</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	-3 087	-2 940
Markanläggningar	-76	-8
	<b>-3 163</b>	<b>-2 948</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	2
Män	0	2
	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	0	1 993
	<b>0</b>	<b>1 993</b>

**Sociala kostnader**

Pensionskostnader för övriga anställda	3	111
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4	623
	<u>7</u>	<u>734</u>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

7 2 727

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

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

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

**Not 7 Arvode till revisorer**

Revisionsarvode ingår i moderbolagets fakturering av central administration.

**Not 8 Eventualförpliktelser**

	2022	2021
Garantibelopp	35	63
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>35</b>	<b>63</b>

**Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2022	2021
Inköp	25,00 %	17,00 %
Försäljning	0,00 %	2,00 %

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

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-12 576	-5 078
Övriga räntekostnader	-9 278	-4 691
<b>Summa</b>	<b>-21 854</b>	<b>-9 769</b>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-325	-340
<b>Summa</b>	<b>-325</b>	<b>-340</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 512		-2 072
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-311	20,6	427
Ej avdragsgilla kostnader		-14		0
Ej avdragsgilla räntor		0		-767
<b>Summa redovisad skatt</b>		<b>-325</b>		<b>-340</b>

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 502	297 466
Inköp	7 099	5 036
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>309 601</b>	<b>302 502</b>
Ingående avskrivningar	-13 318	-10 370
Årets avskrivningar	-3 163	-2 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 481</b>	<b>-13 318</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>293 120</b>	<b>289 184</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	293 120	289 184
Verkligt värde	1 520 000	1 460 000
Bokfört värde byggnader	218 225	215 767
Bokfört värde mark	74 896	73 417
	<b>293 120</b>	<b>289 184</b>

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 portfölj effekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftöverskott, minskat med bedömda återstående investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut.

Underlag för värderingarna är hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, 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.

	2022	2021
Inflationsantagande, %	2,0-4,0	2,0
Kalkylperiod, år	5-14	5-16
Direktavkastning, %	2,0-10,0	1,6-10,0
Kalkylränta, %	4,2-13,2	3,7-12,2
Långsiktig vakans, %	0,1-10,0	0,1-10,0
Hyresantagande	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 13 Pågående arbete**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	82	762
Under året nedlagda kostnader	3 397	289
Under året genomförda omfördelningar	-82	-969
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>3 397</b>	<b>82</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 397</b>	<b>82</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

För egna avsättningar och skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	750 000	500 000
	<b>750 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 15 Disposition av vinst eller förlust**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	269
årets vinst	1 187
	<b>1 455</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

1 455

**Not 16 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 1 000 st aktier med kvotvärde 50 kr.

**Not 17 Uppskjuten skatt i balansräkning**

	2022-12-31	2021-12-31
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	1 319	994
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>1 319</b>	<b>994</b>

### Not 18 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 uppsagda 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.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Räntebärande långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	748 930	0
	<b>748 930</b>	<b>0</b>

Räntebärande skulder uppgick i balansräkningen till 748 930 tkr (499 649), skillnaden mot det externa lånet på 750 000 tkr (500 000) avser uppläggningsavgift motsvarande 1070 tkr (351).

<b>Räntebärande kortfristiga skulder</b>	
Skulder till kreditinstitut	499 649
	<b>499 649</b>

### Not 19 Långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån:

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Mellan 1 och 5 år</b>		
Skulder till kreditinstitut	750 000	0
<b>Summa</b>	<b>750 000</b>	<b>0</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 639	6 030
Upplupna fastighetskostnader	6 315	4 048
Upplupna räntekostnader	148	25
	<b>12 102</b>	<b>10 103</b>

**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	3 163	2 948
Central administration	6 976	5 371
Upplupna kostnader	2 267	904
	<b>12 406</b>	<b>9 223</b>

**Not 22 Finansieringsverksamheten**

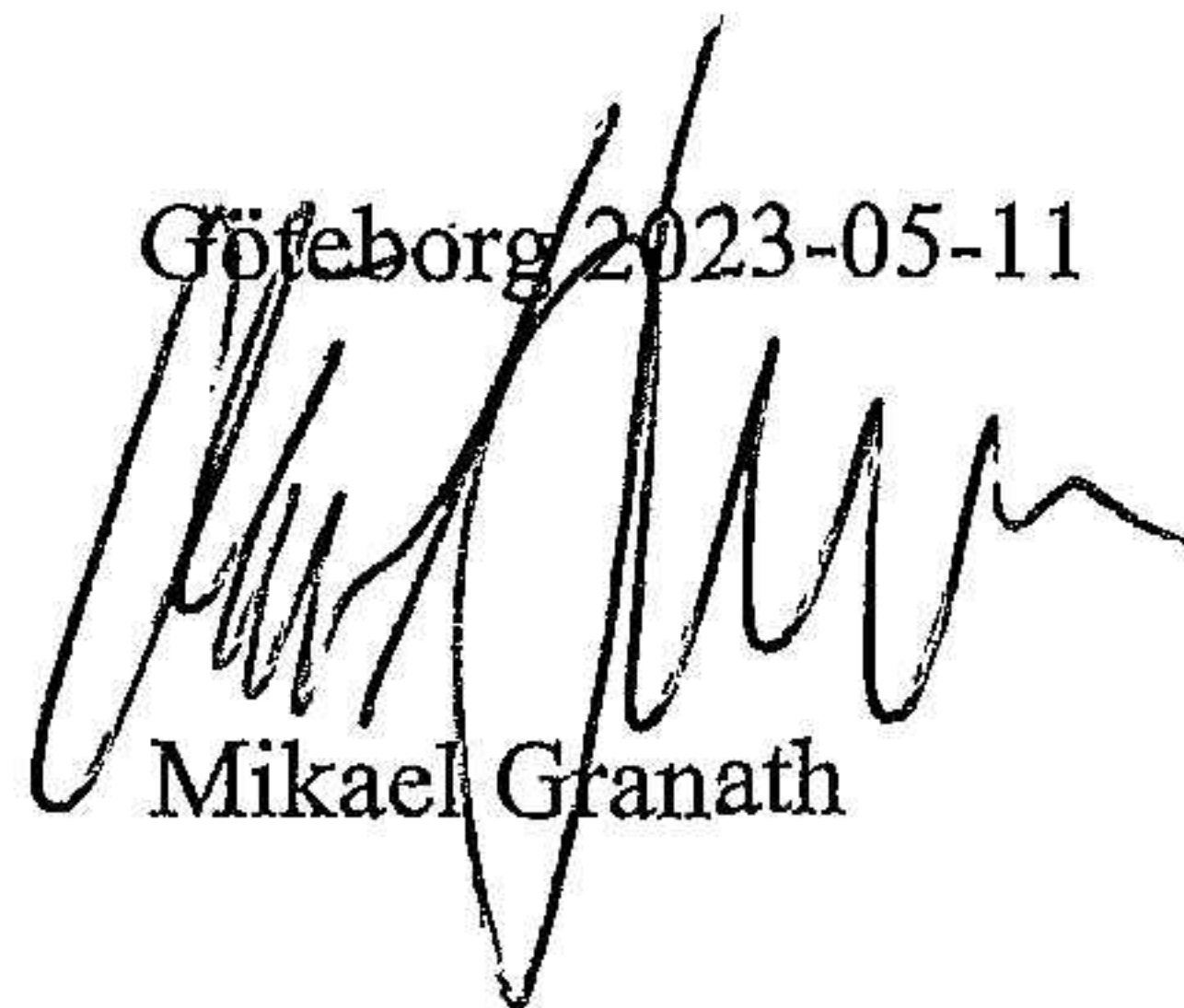
Bolaget har upptagit ett nytt lån på 250 000 tkr (-) samt erhållit ett aktieägartillskott på - tkr (2 500), dessa är inte kassaflödespåverkande då de endast påverkar koncernfordran.

**Not 23 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-18 för fastställelse.

Göteborg 2023-05-11



Mikael Granath

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Willhem Borås Halleberg AB, org.nr 556954-6897

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Willhem Borås Halleberg AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Willhem Borås Halleberg ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Borås Halleberg 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 Borås Halleberg 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](http://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 Borås Halleberg AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Willhem Borås Halleberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

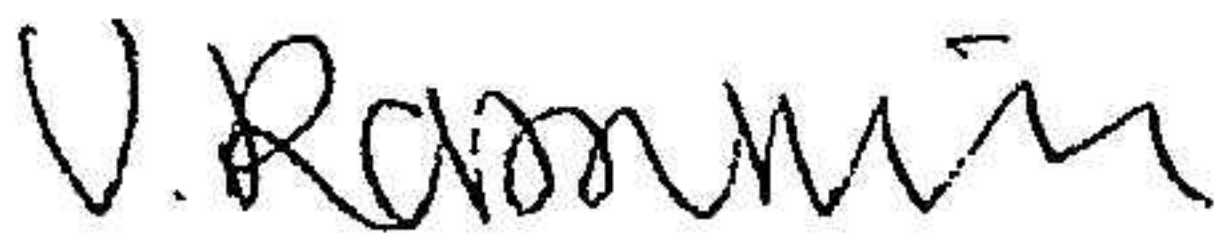
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg 2023-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor