

Bolagsverket

2024-06-03

ank=20240603:2024060400203

# Årsredovisning

för

## Willhem Fastigheter Väst AB

556779-4408

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Willhem Fastigheter Väst AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 17 maj 2024



Mariette Hilmersson

# Årsredovisning

för

## Willhem Fastigheter Väst AB

556779-4408

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Willhem Fastigheter Väst AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, Göteborg, Skövde och Trollhättan. Företaget har sitt säte i Göteborg.

### **Verksamhetsåret 2023**

Mariette Hilmersson tillträdde som ny VD för Willhem AB den 1 augusti 2023.

Omvärldsbilden är fortsatt osäker med hög inflation och höga räntor. Det som direkt har påverkat Willhem är ökade priser för drift- och skötsel, fastighetsutvecklingsprojekt samt höga 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 71 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 omvärldsförändringarna som har varit är än så länge inte fullt överblickbara. De kommer sannolikt att påverka oss under flera år framöver. 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)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	165 125	158 550	153 899	149 206
Driftnettoöverskott	50 820	27 049	42 659	28 514
Resultat efter finansiella poster	-15 646	-34 596	-2 713	-18 953
Balansomslutning	1 170 156	1 161 031	1 146 938	1 138 092
Antal anställda	13	13	11	13
Soliditet (%)	58	58	59	60

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	375 004 094
överkursfond	150 004 930
årets vinst	706 912
	<b>525 715 936</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	525 715 936

<b>Resultaträkning</b>	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tkr			
Hysesintäkter	3	165 125	158 550
Övriga intäkter		2 365	2 276
Direkta fastighetskostnader	4, 5	-116 670	-133 777
<b>Driftnettoöverskott</b>		<b>50 820</b>	<b>27 049</b>
Avskrivningar	6	-14 803	-13 905
Central administration		-7 218	-7 012
<b>Rörelseresultat</b>	7, 8, 9, 10	<b>28 799</b>	<b>6 132</b>
Ränteintäkter		439	309
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-44 884	-41 037
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-44 445</b>	<b>-40 728</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 646</b>	<b>-34 596</b>
Resultat överfört till kommittentföretag		17 062	36 749
Skatt på årets resultat	12	-709	-870
<b>Årets resultat</b>		<b>707</b>	<b>1 283</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

<b>Balansräkning</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13, 14	1 158 905	1 134 966
Inventarier	15	228	344
Pågående arbete	16	6 185	23 078
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 165 318</b>	<b>1 158 388</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17, 18	950	950
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>950</b>	<b>950</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 166 268</b>	<b>1 159 338</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		762	92
Övriga kortfristiga fordringar		1 816	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 310	1 546
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 888</b>	<b>1 693</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 888</b>	<b>1 693</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 170 156</b>	<b>1 161 031</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	150 000	150 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		150 005	150 005
Balanserad vinst eller förlust		375 004	373 721
Årets resultat		707	1 283
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>525 716</b>	<b>525 009</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>675 716</b>	<b>675 009</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	21	18 018	17 310
<b>Summa avsättningar</b>		<b>18 018</b>	<b>17 310</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	23		
Skulder till kreditinstitut	14, 22	70 744	0
Skulder till koncernföretag	22	375 381	432 842
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>446 125</b>	<b>432 842</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8 843	7 760
Aktuella skatteskulder		604	424
Övriga kortfristiga skulder		342	315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	20 508	27 371
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 297</b>	<b>35 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 170 156</b>	<b>1 161 031</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	150 000	150 005	373 721	673 726
Årets resultat			1 283	1 283
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>150 000</b>	<b>150 005</b>	<b>375 004</b>	<b>675 009</b>
Ingående eget kapital 2023-01-01	150 000	150 005	375 004	675 009
Årets resultat			707	707
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>150 000</b>	<b>150 005</b>	<b>375 711</b>	<b>675 716</b>

20240603 20240603 20240603

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr		<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		28 799	6 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	15 619	27 904
Erlagd ränta		-2 131	-4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>42 287</b>	<b>34 032</b>
Förändring av koncernmellanhavanden		-90 166	-11 144
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 903	-233
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		514	5 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-49 268</b>	<b>27 767</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-21 732	-27 767
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-21 732</b>	<b>-27 767</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	26	71 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>71 000</b>	<b>0</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 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 II AB med organisationsnummer 556710-5936 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:

	2023	2022
Inom ett år	47 447	45 374
Senare än ett år men inom fem år	17 559	13 266
Senare än fem år	6 046	233
	<b>71 053</b>	<b>58 873</b>

### Not 4 Direkta fastighetskostnader

	2023	2022
Drift	-40 929	-40 953
Underhåll	-62 382	-79 931
Tomträttsavgälder/arrenden	-537	-496
Fastighetsskatt	-3 614	-3 487
Personal	-9 207	-8 909
	<b>-116 670</b>	<b>-133 777</b>

### Not 5 Leasingavtal

	2023	2022
<b>Årets kostnadsförda leasingavgifter</b>		
Leasingbilar	-290	-241
Kontorsutrustning	-329	-315
Tomträttsavgäld	-537	-496
	<b>-1 157</b>	<b>-1 052</b>

### Framtida leasingavgifter:

Mindre än 1 år	-780	-759
1-2 år	-803	-516
2-3 år	-724	0
3-4 år	-586	0
4-5 år	-586	0
Mer än 5 år	-21 092	0
	<b>-24 572</b>	<b>-1 275</b>

Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal:  
Tomträttsavtal, Trollhättan Kommun, Avtalsperiod 1962-05-15 till 2064-12-31

**Not 6 Avskrivningar**

	2023	2022
Byggnader	-14 536	-13 627
Markanläggningar	-150	-110
Inventarier	-117	-168
	<b>-14 803</b>	<b>-13 905</b>

**Not 7 Arvode till revisorer**

Revisionsarvode ingår i moderbolagets fakturering av central administration.

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	6	5
Män	7	8
	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	-6 261	-5 966
	<b>-6 261</b>	<b>-5 966</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	-457	-425
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 057	-1 836
	<b>-2 514</b>	<b>-2 261</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-8 775</b>	<b>-8 227</b>

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

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

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

**Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2023	2022
Inköp	30,00 %	27,00 %
Försäljning	1,00 %	1,00 %

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

**Not 10 Eventualförpliktelser**

	2023	2022
Garantibelopp	114	100
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>114</b>	<b>100</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-42 976	-41 033
Övriga räntekostnader	-1 908	-4
<b>Summa</b>	<b>-44 884</b>	<b>-41 037</b>

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	2023	2022
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-709	-870
<b>Summa</b>	<b>-709</b>	<b>-870</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 415		2 152
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-292	20,6	-443
Ej avdragsgilla kostnader		-13		-20
Ej skattepliktiga intäkter		2		0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader		-407		-407
<b>Summa redovisad skatt</b>		<b>-709</b>		<b>-870</b>

**Not 13 Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 282 497	1 259 004
Inköp	38 625	23 493
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 321 122</b>	<b>1 282 497</b>
Ingående avskrivningar	-147 531	-133 794
Årets avskrivningar	-14 686	-13 737
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-162 217</b>	<b>-147 531</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 158 905</b>	<b>1 134 966</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 158 905	1 134 966
Verkligt värde	2 763 400	2 909 600
Bokfört värde byggnader	965 842	942 332
Bokfört värde mark	193 063	192 635
	<b>1 158 905</b>	<b>1 134 966</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 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.

	2023	2022
Inflationsantagande, %	2,0	2,0-4,0
Kalkylperiod, år	5-15	5-14
Direktavkastning, %	2,4-10,0	2,0-10,0
Kalkylränta, %	4,5-12,2	4,2-13,2
Långsiktig vakans, %	0,0-10,0	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 14 Ställda säkerheter

I Willhem AB, koncernmoder, finns ett lånelöfte om 1 300 000 tkr hos Danske Bank som är säkerställda med fast inteckning om 1 286 500 tkr i Willhem Fastigheter Väst AB, där pantsättning redovisas i takt med att lånelöftena nyttjas.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	71 000	0
	<b>71 000</b>	<b>0</b>

#### Not 15 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	875	875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>875</b>	<b>875</b>
Ingående avskrivningar	-531	-362
Årets avskrivningar	-117	-168
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-647</b>	<b>-531</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>228</b>	<b>344</b>

**Not 16 Pågående arbete**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	23 078	18 805
Under året nedlagda kostnader	4 951	17 241
Under året genomförda omfördelningar	-21 844	-12 967
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>6 185</b>	<b>23 078</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 185</b>	<b>23 078</b>

**Not 17 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	950	950
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>950</b>	<b>950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>950</b>	<b>950</b>

**Not 18 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde 2023-12-31	Redovisat värde 2022-12-31
Willhem Borås Bostad Holding AB	100	100	1 000	200	200
Willhem Freja Holding AB	100	100	1 000	50	50
Willhem Borås Bostad Holding III AB	100	100	1 000	100	100
Willhem Partille Holding AB	100	100	1 000	200	200
Willhem Annedal Holding AB	100	100	1 000	250	250
Willhem Halleberg Holding AB	100	100	1 000	50	50
Willhem Borås Bostad Holding V AB	100	100	1 000	50	50
Willhem Lysekil Holding AB	100	100	1 000	50	50
				<b>950</b>	<b>950</b>

	Org.nr	Säte
Willhem Borås Bostad Holding AB	556867-5051	Göteborg
Willhem Freja Holding AB	556867-5044	Göteborg
Willhem Borås Bostad Holding III AB	556867-5069	Göteborg
Willhem Partille Holding AB	556867-5077	Göteborg
Willhem Annedal Holding AB	556915-5046	Göteborg
Willhem Halleberg Holding AB	556954-6988	Göteborg
Willhem Borås Bostad Holding V AB	556954-6905	Göteborg
Willhem Lysekil Holding AB	556954-6962	Göteborg

**Not 19 Disposition av vinst eller förlust**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	375 004
överkursfond	150 005
årets vinst	707
	<hr/>
	525 716
disponeras så att	
i ny räkning överföres	525 716

**Not 20 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 1 500 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

**Not 21 Uppskjuten skatt i balansräkning**

	2023-12-31	2022-12-31
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	41 221	40 512
Skattemässiga underskott	-23 202	-23 202
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>18 018</b>	<b>17 310</b>

**Not 22 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.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Räntebärande långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	375 381	432 842
Skulder till kreditinstitut	70 744	0
	<hr/>	
	446 125	432 842

**Not 23 Långfristiga skulder**

Förfallotider för långfristiga lån:

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Mellan 1 och 5 år</b>		
Skulder till koncernföretag	375 381	432 842
Skulder till kreditinstitut	71 000	0
<b>Summa</b>	<b>446 381</b>	<b>432 842</b>

Räntebärande skulder uppgick i balansräkningen till 446 125 tkr (432 842), skillnaden mot ovanstående belopp avser uppläggningskostnad motsvarande 256 tkr (-).

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	12 062	12 543
Upplupna personalkostnader	646	497
Upplupna fastighetskostnader	7 779	14 330
Upplupna räntekostnader	21	0
	<b>20 508</b>	<b>27 371</b>

**Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	14 803	13 905
Central administration	7 218	7 012
Upplupna kostnader	-6 402	6 987
	<b>15 619</b>	<b>27 904</b>

**Not 26 Finansieringsverksamheten**

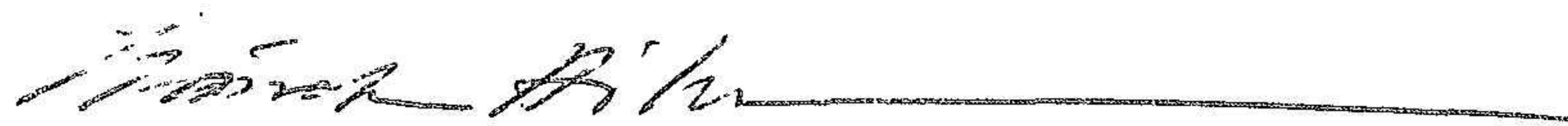
Bolaget har upptagit ett nytt externt lån om 71 000 tkr. Detta är inte kassaflödespåverkande då det endast påverkat koncernskulden.

**Not 27 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024-05-17 för fastställelse.

Göteborg 2024-05-10



Mariette Hilmersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Willhem Fastigheter Väst AB, org.nr 556779-4408

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Willhem Fastigheter Väst AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Willhem Fastigheter Väst ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastigheter Väst AB.

### 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 Willhem Fastigheter Väst 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 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 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.

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 Fastigheter Väst AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Willhem Fastigheter Väst 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, 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 13 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Ramsvik  
Auktoriserad revisor