

Bolagsverket

2024-06-03

# Årsredovisning

för

## Willhem Stockholm AB

556280-0085

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Willhem Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 Stockholm AB**

556280-0085

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Willhem Stockholm 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 Stockholm.  
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 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 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	198 855	188 484	183 146	178 643
Driftnettoöverskott	72 846	47 173	31 215	22 805
Resultat efter finansiella poster	-30 423	-52 664	-44 449	-49 765
Balansomslutning	1 480 238	1 476 927	1 475 280	1 472 872
Antal anställda	29	27	23	20
Soliditet (%)	4	4	3	5

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	53 424 726
årets vinst	11 556 388
	<b>64 981 114</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	64 981 114

<b>Resultaträkning</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>
Hysesintäkter	3	198 855	188 484
Övriga intäkter		11 889	7 494
Direkta fastighetskostnader	4, 5	-137 898	-148 805
<b>Driftnettoöverskott</b>		<b>72 846</b>	<b>47 173</b>
Avskrivningar	6	-20 857	-20 142
Central administration		-4 067	-4 380
<b>Rörelseresultat</b>	7, 8, 9, 10	<b>47 922</b>	<b>22 651</b>
Ränteintäkter		271	593
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-78 616	-75 908
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-78 345</b>	<b>-75 315</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-30 423</b>	<b>-52 664</b>
Resultat överfört till kommittentföretag		44 960	66 389
Skatt på årets resultat	12	-2 981	-2 823
<b>Årets resultat</b>		<b>11 556</b>	<b>10 902</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	13, 14	1 447 704	1 452 994
Inventarier	15	801	1 250
Pågående arbete	16	10 237	4 678
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 458 742</b>	<b>1 458 922</b>

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 458 742</b>	<b>1 458 922</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		448	1 048
Övriga kortfristiga fordringar		422	343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 626	16 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 496</b>	<b>18 005</b>

---

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 496</b>	<b>18 005</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

---

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 480 238</b>	<b>1 476 927</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	100	100
Reservfond		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120</b>	<b>120</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		53 425	42 523
Årets resultat		11 556	10 902
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>64 981</b>	<b>53 425</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 101</b>	<b>53 545</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	43 719	40 720
<b>Summa avsättningar</b>		<b>43 719</b>	<b>40 720</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21		
	14, 20	434 513	300 000
Skulder till koncernföretag	20	905 745	1 043 997
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 340 258</b>	<b>1 343 997</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 781	8 096
Aktuella skatteskulder		344	450
Övriga kortfristiga skulder		899	4 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	24 136	25 520
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 160</b>	<b>38 665</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 480 238</b>	<b>1 476 927</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	20	42 523	42 643
Årets resultat			10 902	10 902
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>53 425</b>	<b>53 545</b>
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	20	53 425	53 545
Årets resultat			11 556	11 556
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>64 981</b>	<b>65 101</b>

ank=20240603-2024060401347

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		47 922	22 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	25 703	25 280
Erlagd ränta		-23 411	-9 907
Betald skatt		18	18
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>50 232</b>	<b>38 042</b>
Förändring av koncernmellanhavanden		-153 524	-20 084
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 489	-12 123
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		-7 543	3 830
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-114 324</b>	<b>9 665</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-20 676	-9 636
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-29
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-20 676</b>	<b>-9 665</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	24	135 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>135 000</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 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:

	2023	2022
Inom ett år	53 130	50 100
Senare än ett år men inom fem år	9 601	7 235
Senare än fem år	3 397	133
	<b>66 128</b>	<b>57 468</b>

#### Not 4 Direkta fastighetskostnader

	2023	2022
Drift	-57 151	-56 285
Underhåll	-48 939	-64 962
Tomträttsavgälder/arrenden	-8 346	-7 771
Fastighetsskatt	-3 890	-3 749
Personal	-19 572	-16 038
	<b>-137 898</b>	<b>-148 805</b>

#### Not 5 Leasingavtal

	2023	2022
<b>Årets kostnadsförda leasingavgifter</b>		
Lokaler	-1 125	-994
Leasingbilar	-724	-478
Kontorsutrustning	-466	-426
Tomträttsavgäld	-8 346	-7 771
	<b>-10 661</b>	<b>-9 669</b>

#### Framtida leasingavgifter:

Mindre än 1 år	-10 395	-10 096
1-2 år	-9 859	-9 928
2-3 år	-8 638	-9 300
3-4 år	-8 437	-8 198
4-5 år	-8 517	-8 131
Mer än 5 år	-125 782	-127 387
	<b>-171 628</b>	<b>-173 039</b>

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**

	2023	2022
Byggnader	-20 294	-19 574
Markanläggningar	-113	-119
Inventarier	-449	-449
	<b>-20 857</b>	<b>-20 142</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	9	8
Män	20	19
	<b>29</b>	<b>27</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	-13 556	-10 658
	<b>-13 556</b>	<b>-10 658</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	-842	-691
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-4 087	-3 605
	<b>-4 929</b>	<b>-4 296</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-18 485</b>	<b>-14 954</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	28,00 %	31,00 %
Försäljning	5,00 %	3,00 %

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

**Not 10 Eventualförpliktelser**

	2023	2022
Garantibelopp	218	187
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>218</b>	<b>187</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-56 428	-65 805
Övriga räntekostnader	-22 189	-10 103
<b>Summa</b>	<b>-78 616</b>	<b>-75 908</b>

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	2023	2022
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Justering avseende tidigare år	18	18
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-2 999	-2 841
<b>Summa</b>	<b>-2 981</b>	<b>-2 823</b>

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		14 538		13 725
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 995	20,6	-2 827
Ej avdragsgilla kostnader		-7		-14
Ej skattepliktiga intäkter		2		0
Skatt hänförlig till tidigare år		18		18
<b>Summa redovisad skatt</b>		<b>-2 981</b>		<b>-2 823</b>

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 671 230	1 642 567
Inköp	15 118	28 663
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 686 348</b>	<b>1 671 230</b>
Ingående avskrivningar	-209 036	-189 343
Årets avskrivningar	-20 408	-19 693
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-229 444</b>	<b>-209 036</b>
Ingående nedskrivningar	-9 200	-9 200
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-9 200</b>	<b>-9 200</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 447 704</b>	<b>1 452 994</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 447 704	1 452 994
Verkligt värde	4 547 200	4 981 600
Bokfört värde byggnader	1 444 329	1 449 619
Bokfört värde mark	3 375	3 375
	<b>1 447 704</b>	<b>1 452 994</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

För egna avsättningar och skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	463 080	328 080
	<b>463 080</b>	<b>328 080</b>

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**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 855	2 826
Inköp	0	29
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 855</b>	<b>2 855</b>
Ingående avskrivningar	-1 605	-1 156
Årets avskrivningar	-449	-449
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 055</b>	<b>-1 605</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>801</b>	<b>1 250</b>

**Not 16 Pågående arbete**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	4 678	23 705
Under året nedlagda kostnader	11 865	5 518
Under året genomförda omfördelningar	-6 306	-24 545
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>10 237</b>	<b>4 678</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 237</b>	<b>4 678</b>

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	53 425
årets vinst	11 556
	<b>64 981</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	64 981

**Not 18 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

### Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	43 719	40 720
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>43 719</b>	<b>40 720</b>

### 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 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	905 745	1 043 997
Skulder till kreditinstitut	434 513	300 000
	<b>1 340 259</b>	<b>1 343 997</b>

### Not 21 Långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån:

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Mellan 1 och 5 år</b>		
Skulder till koncernföretag	905 745	1 043 997
Skulder till kreditinstitut	435 000	300 000
	<b>1 340 745</b>	<b>1 343 997</b>

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

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15 130	14 798
Upplupna personalkostnader	1 242	1 055
Upplupna fastighetskostnader	7 179	8 336
Upplupna räntekostnader	586	1 331
	<b>24 136</b>	<b>25 520</b>

**Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	20 857	20 142
Central administration	4 067	4 380
Upplupna kostnader	779	758
	<b>25 703</b>	<b>25 280</b>

**Not 24 Finansieringsverksamheten**

Bolaget har upptagit nya externa lån om 135 000 tkr. Dessa är inte kassaflödespåverkande då de endast påverkat koncernskulden.

**Not 25 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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

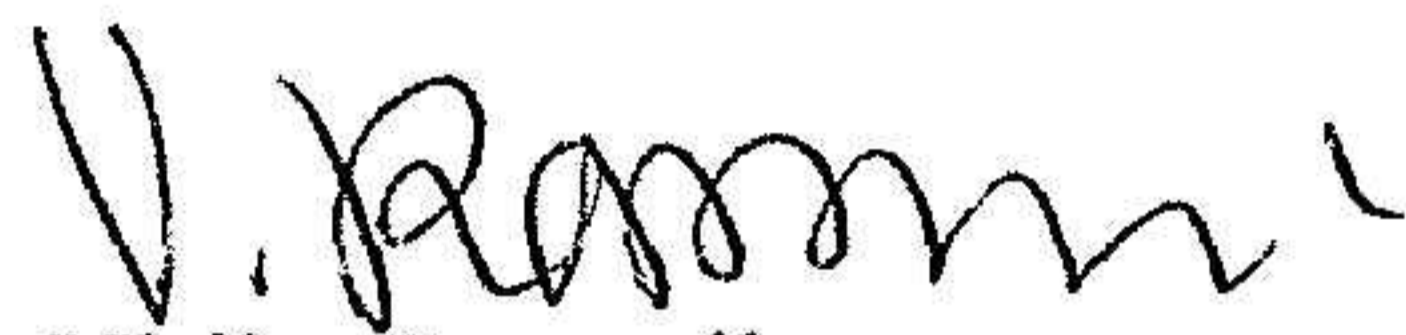
Göteborg 2024-05-10



Mariette Hilmersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05- 13

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Ramsvik  
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 2023.

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 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 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](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 Stockholm 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 Stockholm 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.

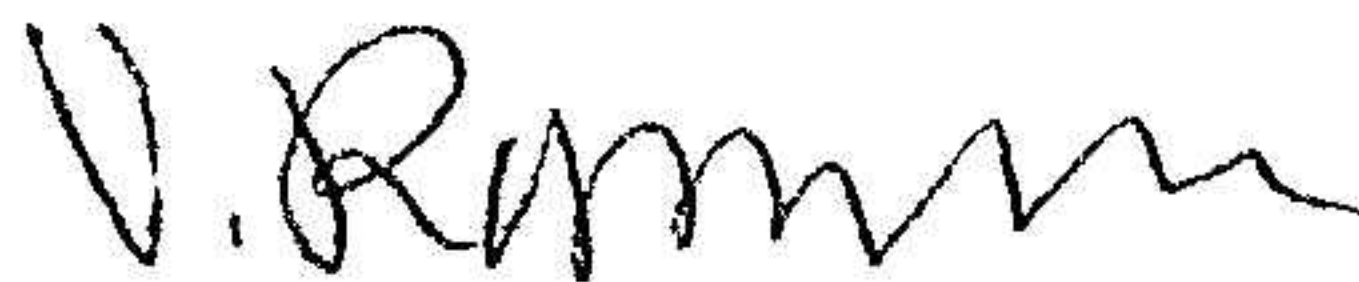
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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