

Årsredovisning

för

Willhem Fastigheter Väst AB

556779-4408

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

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

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

Göteborg den **26** maj 2025



Anders Kupsu

Årsredovisning

för

Willhem Fastigheter Väst AB

556779-4408

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Willhem Fastigheter Väst AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan. Företaget har sitt säte i Göteborg.

Verksamhetsåret 2024

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

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

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

Finansiering och likviditet

Bolaget har ett externt lån om 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)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	172 176	165 125	158 550	153 899
Driftnettoöverskott	93 825	50 820	27 049	42 659
Resultat efter finansiella poster	19 359	-15 646	-34 596	-2 713
Balansomslutning	1 157 717	1 170 156	1 161 031	1 146 938
Antal anställda	13	13	13	11
Soliditet (%)	58	58	58	59

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	375 711 006
överkursfond	150 004 930
årets vinst	629 263
	526 345 199
disponeras så att i ny räkning överföres	526 345 199

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr		-2024-12-31	-2023-12-31
Hysesintäkter	3	172 176	165 125
Övriga intäkter		10 948	2 365
Direkta fastighetskostnader	4, 5	-89 299	-116 670
Driftnettoöverskott		93 825	50 820
Avskrivningar	6	-15 061	-14 803
Central administration		-14 181	-7 218
Rörelseresultat	7, 8, 9, 10	64 583	28 799
Ränteintäkter		1 560	439
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-46 784	-44 884
Summa resultat från finansiella poster		-45 224	-44 445
Resultat efter finansiella poster		19 359	-15 646
Resultat överfört till kommittentföretag		-18 072	17 062
Skatt på årets resultat	12	-658	-709
Årets resultat		629	707

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13, 14	1 147 767	1 158 905
Inventarier	15	126	228
Pågående arbete	16	5 265	6 185
Summa materiella anläggningstillgångar		1 153 158	1 165 318
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17, 18	950	950
Summa finansiella anläggningstillgångar		950	950
Summa anläggningstillgångar		1 154 108	1 166 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		476	762
Övriga kortfristiga fordringar		1 572	1 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 361	1 310
Summa kortfristiga fordringar		3 409	3 888
Summa omsättningstillgångar		3 409	3 888
SUMMA TILLGÅNGAR		1 157 517	1 170 156

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	150 000	150 000
Summa bundet eget kapital		150 000	150 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		150 005	150 005
Balanserad vinst eller förlust		375 711	375 004
Årets resultat		629	707
Summa fritt eget kapital		526 345	525 716
Summa eget kapital		676 345	675 716
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	18 688	18 018
Summa avsättningar		18 688	18 018
Långfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut	14, 22	70 801	70 744
Skulder till koncernföretag	22	367 917	375 381
Summa långfristiga skulder		438 718	446 125
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 094	8 843
Aktuella skatteskulder		562	604
Övriga kortfristiga skulder		350	342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	19 760	20 508
Summa kortfristiga skulder		23 766	30 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 157 517	1 170 156

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	150 000	150 005	375 004	675 009
Årets resultat			707	707
Utgående eget kapital 2023-12-31	150 000	150 005	375 711	675 716
Ingående eget kapital 2024-01-01	150 000	150 005	375 711	675 716
Årets resultat			629	629
Utgående eget kapital 2024-12-31	150 000	150 005	376 340	676 345

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		64 583	28 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	27 881	15 619
Erlagd ränta		-3 635	-2 131
Betald skatt		11	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		88 840	42 287
Förändring av koncernmellanhavanden		-81 262	-90 166
Förändring av kortfristiga fordringar		189	-1 903
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		-4 866	514
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 901	-49 268
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 901	-21 732
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 901	-21 732
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	26	0	71 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	71 000
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

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

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

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäkter

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

Övriga intäkter som intjänats redovisas i den period tjänsten utförts.

Lånekostnader

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

Inkomstskatter

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt 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 tillämplade 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:

	2024	2023
Inom ett år	49 924	47 447
Senare än ett år men inom fem år	22 227	17 559
Senare än fem år	4 059	6 046
	76 211	71 053

Not 4 Direkta fastighetskostnader

	2024	2023
Drift	-45 901	-40 929
Underhåll	-31 053	-62 382
Tomträttsavgälder/arrenden	-498	-537
Fastighetsskatt	-3 688	-3 614
Personal	-8 160	-9 207
	-89 299	-116 670

Not 5 Leasingavtal

	2024	2023
Årets kostnadsförda leasingavgifter		
Leasingbilar	-415	-290
Kontorsutrustning	-252	-329
Tomträttsavgäld	-498	-537
	-1 164	-1 157

Framtida leasingavgifter:

Mindre än 1 år	-1 048	-780
1-2 år	-856	-803
2-3 år	-624	-724
3-4 år	-586	-586
4-5 år	-586	-586
Mer än 5 år	-19 042	-21 092
	-22 742	-24 572

Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal:

Tomträttsavtal, Trollhättan Kommun, Avtalsperiod 1962-05-15 till 2064-12-31

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	-14 680	-14 536
Markanläggningar	-280	-150
Inventarier	-102	-117
	-15 061	-14 803

Not 7 Arvode till revisorer

Revisionsarvode ingår i moderbolagets fakturering av central administration.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	6
Män	7	7
	13	13
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	-5 354	-6 261
	-5 354	-6 261
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-467	-457
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 937	-2 057
	-2 404	-2 514
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-7 758	-8 775

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2024	2023
Inköp	38,00 %	30,00 %
Försäljning	6,00 %	1,00 %

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

Not 10 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Garantibelopp	122	114
Summa eventualförpliktelser	122	114

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-43 072	-42 976
Övriga räntekostnader	-3 712	-1 908
Summa	-46 784	-44 884

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Justering avseende tidigare år	11	0
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-669	-709
Summa	-658	-709

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 287		1 415
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-265	20,6	-292
Ej avdragsgilla kostnader		-4		-13
Ej skattepliktiga intäkter		7		2
Uppskjuten skatt på temporära skillnader		-407		-407
Justering avseende tidigare år		11		0
Summa redovisad skatt		-658		-709

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 321 122	1 282 497
Inköp	3 822	38 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 324 943	1 321 122
Ingående avskrivningar	-162 217	-147 531
Årets avskrivningar	-14 959	-14 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-177 176	-162 217
Utgående restvärde enligt plan	1 147 767	1 158 905
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 147 767	1 158 905
Verkligt värde	2 802 600	2 763 400
Bokfört värde byggnader	954 704	965 842
Bokfört värde mark	193 063	193 063
	1 147 767	1 158 905

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

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Varje värderingsobjekt, i huvudsak en enskild fastighet, värderas för sig, utan hänsyn till portföljeffekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftöverskott, minskat med bedömda återstående investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut.

Underlag för värderingarna är hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, löpande driftskostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga fastighetskostnader. Även värdepåverkande marknadsförändringar avseende marknadshyror och direktavkastningskrav ingår. Kalkylperioden uppgår normalt till 5 till 10 år.

I normalfallet har en 5-10-årig kalkylperiod använts. Då Willhem innehar några fastigheter med långa hyresavtal, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

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

Not 14 Ställda säkerheter

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.

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	71 000	71 000
	71 000	71 000

Not 15 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	875	875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	875	875
Ingående avskrivningar	-647	-531
Årets avskrivningar	-102	-117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-749	-647
Utgående restvärde enligt plan	126	228

Not 16 Pågående arbete

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	6 185	23 078
Under året nedlagda kostnader	1 892	4 951
Under året genomförda omfördelningar	-2 812	-21 844
Utgående nedlagda kostnader	5 265	6 185
Utgående redovisat värde	5 265	6 185

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	950	950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950	950
Utgående redovisat värde	950	950

Not 18 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat	Redovisat
				värde 2024-12-31	värde 2023-12-31
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
				950	950

	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

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	375 711
överkursfond	150 005
årets vinst	629
	<hr/>
	526 345
disponeras så att	
i ny räkning överföres	526 345

Not 20 Aktiekapital

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

Not 21 Uppskjuten skatt i balansräkning

	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	41 890	41 221
Skattemässiga underskott	-23 202	-23 202
Summa uppskjuten skatt	18 688	18 018

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	367 917	375 381
Skulder till kreditinstitut	70 801	70 744
	<hr/>	
	438 718	446 125

Not 23 Långfristiga skulder
Förfallotider för långfristiga lån:

	2024-12-31	2023-12-31
Mellan 1 och 5 år		
Skulder till koncernföretag	367 917	375 381
Skulder till kreditinstitut	71 000	71 000
Summa	438 917	446 381

Räntebärande skulder uppgick i balansräkningen till 438 718 tkr (446 125), skillnaden mot ovanstående belopp avser uppläggningskostnad motsvarande 199 tkr (256).

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	12 688	12 062
Upplupna personalkostnader	445	646
Upplupna fastighetskostnader	6 619	7 779
Upplupna räntekostnader	8	21
	19 760	20 508

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	15 061	14 803
Central administration	14 181	7 218
Upplupna kostnader	-1 361	-6 402
	27 881	15 619

Not 26 Finansieringsverksamheten

Bolaget upptog ett nytt externt lån om 71 000 tkr fg år. Detta påverkade inte kassaflödet då det endast påverkade koncernskulden.

Not 27 Händelser efter balansdagen

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

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

Göteborg 2025-05-15



Anders Kupsu

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Isa Schuman
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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Willhem 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. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 22 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Isa Schuman
Auktoriserad revisor