

Årsredovisning

för

Willhem Stockholm AB

556280-0085

Räkenskapsåret

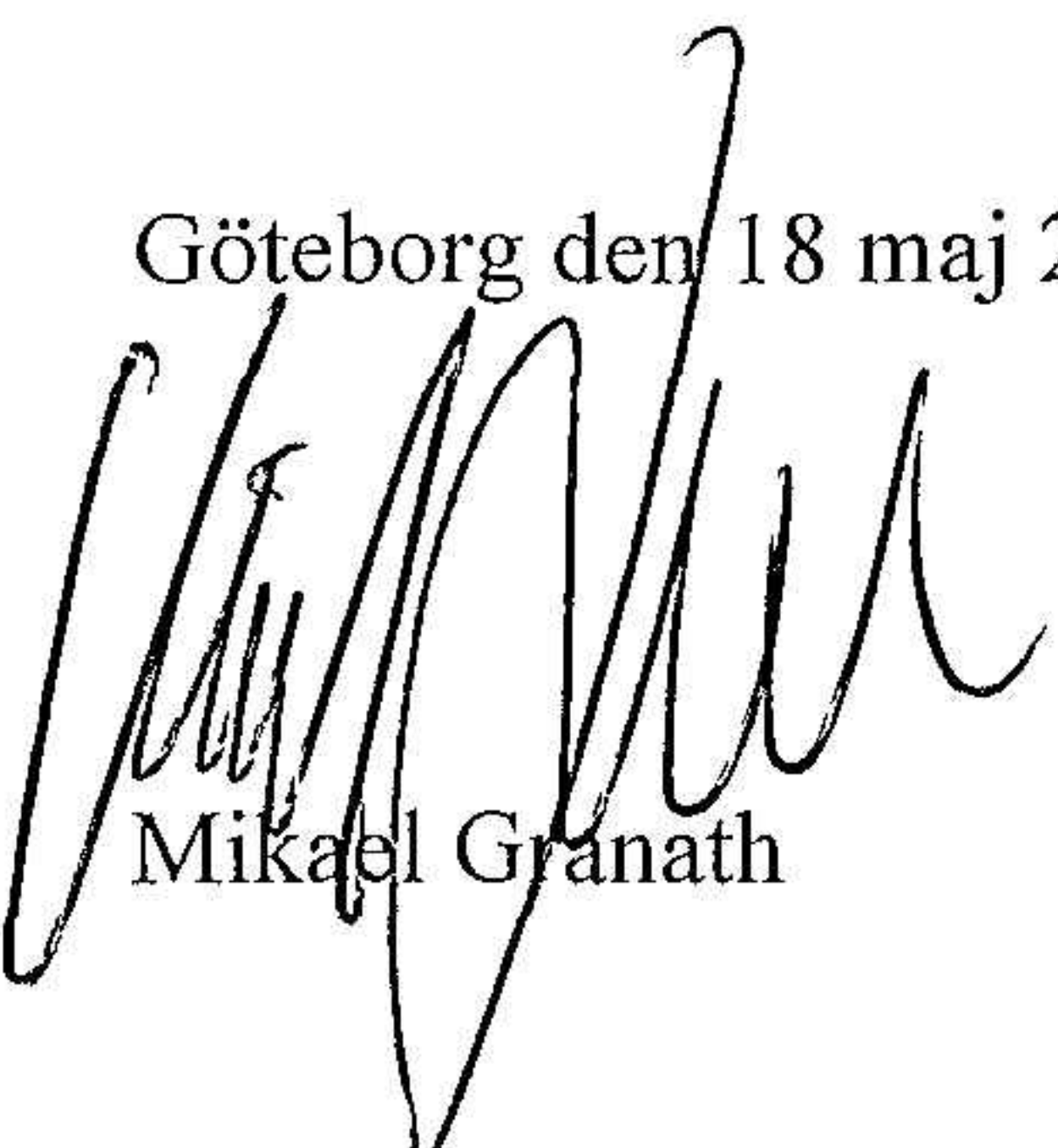
2022

Fastställelseintyg

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

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

Göteborg den 18 maj 2023


Mikael Granath

Årsredovisning
för
Willhem Stockholm AB

556280-0085

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Willhem Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm.
Företaget har sitt säte i Stockholm.

Verksamhetsåret 2022

Det har varit ett ovanligt år på många sätt med Rysslands anfallskrig mot Ukraina, skenande inflation, energikris och kraftiga räntehöjningar från världens centralbanker. Det som direkt har påverkat Willhem är högre energi- och finansieringskostnader.

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

Finansiering och likviditet

Bolaget har ett externt lån om 300 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. Att fastighetsvärderingarna kommer att falla om förutsättningarna inte förändras är tydligt, vad som är osäkert är med hur mycket och hur snabbt.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	188 484	183 146	178 643	174 169
Driftnettoöverskott	47 173	31 215	22 805	31 029
Resultat efter finansiella poster	-52 664	-44 449	-49 765	-30 842
Balansomslutning	1 476 927	1 475 280	1 472 872	1 459 838
Antal anställda	27	23	20	19
Soliditet (%)	4	3	5	7

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	42 522 948
årets vinst	10 901 778
	53 424 726
disponeras så att i ny räkning överföres	53 424 726

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr		-2022-12-31	-2021-12-31
Hysesintäkter	3	188 484	183 146
Övriga intäkter		7 494	6 119
Direkta fastighetskostnader	4, 5	-148 805	-158 050
Driftnettoöverskott		47 173	31 215
Avskrivningar	6	-20 142	-19 198
Central administration		-4 380	-4 359
Rörelseresultat	7, 8, 9, 10	22 651	7 658
Ränteintäkter		593	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-75 908	-52 107
Summa resultat från finansiella poster		-75 315	-52 107
Resultat efter finansiella poster		-52 664	-44 449
Resultat överfört till kommittentföretag		66 389	15 227
Skatt på årets resultat	12	-2 823	-3 091
Årets resultat		10 902	-32 313

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13, 14	1 452 994	1 444 024
Inventarier	15	1 250	1 669
Pågående arbete	16	4 678	23 705
Summa materiella anläggningstillgångar		1 458 922	1 469 398
Summa anläggningstillgångar		1 458 922	1 469 398
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 048	214
Övriga kortfristiga fordringar		343	229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 614	5 439
Summa kortfristiga fordringar		18 005	5 882
Summa omsättningstillgångar		18 005	5 882
SUMMA TILLGÅNGAR		1 476 927	1 475 280

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		42 523	74 836
Årets resultat		10 902	-32 313
Summa fritt eget kapital		53 425	42 523
Summa eget kapital		53 545	42 643
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	40 720	37 878
Summa avsättningar		40 720	37 878
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut	14, 20	300 000	300 000
Skulder till koncernföretag	20	1 043 997	1 060 876
Summa långfristiga skulder		1 343 997	1 360 876
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 096	6 246
Aktuella skatteskulder		450	864
Övriga kortfristiga skulder		4 599	660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	25 520	26 113
Summa kortfristiga skulder		38 665	33 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 476 927	1 475 280

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	20	74 836	74 956
Årets resultat			-32 313	-32 313
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	20	42 523	42 643
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	20	42 523	42 643
Årets resultat			10 902	10 902
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	53 425	53 545

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr		-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		22 651	7 658
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	25 280	18 658
Erlagd ränta		-9 907	-6 312
Betald skatt		18	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		38 042	20 019
Förändring av koncernmellanhavanden		-20 084	-8 413
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 123	-2 313
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		3 830	10 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 665	19 294
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-9 636	-19 101
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29	-193
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 665	-19 294
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

Hyresintäkter 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 hänför sig.

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 Stockholm.

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

Not 3 Operationella leasingavtal

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

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

	2022	2021
Inom ett år	50 100	49 177
Senare än ett år men inom fem år	7 235	9 805
Senare än fem år	133	657
	57 468	59 638

Not 4 Direkta fastighetskostnader

	2022	2021
Drift	-56 285	-53 130
Underhåll	-64 962	-79 918
Tomträttsavgälder/arrenden	-7 771	-6 586
Fastighetsskatt	-3 749	-3 627
Personal	-16 038	-14 789
	-148 805	-158 050

Not 5 Leasingavtal

	2022	2021
Årets kostnadsförda leasingavgifter		
Lokaler	-994	-967
Leasingbilar	-478	-349
Kontorsutrustning	-426	-413
Tomträttsavgäld	-7 771	-6 586
	-9 669	-8 316

Framtida leasingavgifter:

Mindre än 1 år	-10 096	-9 256
1-2 år	-9 928	-9 664
2-3 år	-9 300	-9 543
3-4 år	-8 198	-9 145
4-5 år	-8 131	-8 178
Mer än 5 år	-127 387	-135 007
	-173 039	-180 793

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

	2022	2021
Byggnader	-19 574	-18 440
Markanläggningar	-119	-322
Inventarier	-449	-436
	-20 142	-19 198

Not 7 Arvode till revisorer

Revisionsarvode ingår i moderbolagets fakturering av central administration.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8,0	5,5
Män	19,0	17,5
	27,0	23,0
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	10 658	9 846
	10 658	9 846
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	691	730
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 605	3 070
	4 296	3 800
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 954	13 645

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2022	2021
Inköp	31,00 %	23,00 %
Försäljning	3,00 %	2,00 %

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

Not 10 Eventualförpliktelser

	2022	2021
Garantibelopp	187	168
Summa eventualförpliktelser	187	168

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-65 805	-43 793
Övriga räntekostnader	-10 103	-8 314
Summa	-75 908	-52 107

Not 12 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Justering avseende tidigare år	18	15
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-2 841	-3 106
Summa	-2 823	-3 091

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		13 725		-29 222
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 827	20,6	6 020
Ej avdragsgilla kostnader		-14		-10
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatt hänförlig till tidigare år		18		15
Övertaget negativt räntenetto från koncernbolag		0		-9 116
Summa redovisad skatt		-2 823		-3 091

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 642 567	1 624 037
Inköp	28 663	18 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 671 230	1 642 567
Ingående avskrivningar	-189 343	-170 581
Årets avskrivningar	-19 693	-18 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-209 036	-189 343
Ingående nedskrivningar	-9 200	-9 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 200	-9 200
Utgående restvärde enligt plan	1 452 994	1 444 024
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 452 994	1 444 024
Verkligt värde	4 981 600	5 107 000
Bokfört värde byggnader	1 449 619	1 440 648
Bokfört värde mark	3 375	3 375
	1 452 994	1 444 024

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.

	2022	2021
Inflationsantagande, %	2,0-4,0	2,0
Kalkylperiod, år	5-14	5-16
Direktavkastning, %	2,0-10,0	1,6-10,0
Kalkylränta, %	4,2-13,2	3,7-12,2
Långsiktig vakans, %	0,1-10,0	0,1-10,0
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

Not 14 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	328 080	328 080
	328 080	328 080

I Willhem AB, koncernmoder, finns ett lånelöfte om 1 200 000 tkr hos Swedbank som är säkerställd med fast inteckning om 1 200 000 tkr i Willhem Stockholm AB, där pantsättning redovisas i takt med att lånelöftet nyttjas.

Not 15 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 826	2 633
Inköp	29	193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 855	2 826
Ingående avskrivningar	-1 156	-721
Årets avskrivningar	-449	-436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 605	-1 156
Utgående restvärde enligt plan	1 250	1 669

Not 16 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	23 705	23 134
Under året nedlagda kostnader	5 518	12 803
Under året genomförda omfördelningar	-24 545	-12 232
Utgående nedlagda kostnader	4 678	23 705
Utgående redovisat värde	4 678	23 705

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	42 523
årets vinst	10 902
	53 425
disponeras så att i ny räkning överföres	53 425

Not 18 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	40 720	37 878
Summa uppskjuten skatt	40 720	37 878

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	1 043 997	1 060 876
Skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
	1 343 997	1 360 876

Not 21 Långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån:

	2022-12-31	2021-12-31
Mellan 1 och 5 år		
Skulder till koncernföretag	1 043 997	1 060 876
Skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
	1 343 997	1 360 876

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	14 798	14 345
Upplupna personalkostnader	1 055	874
Upplupna fastighetskostnader	8 336	9 759
Upplupna räntekostnader	1 331	1 135
	25 520	26 113

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

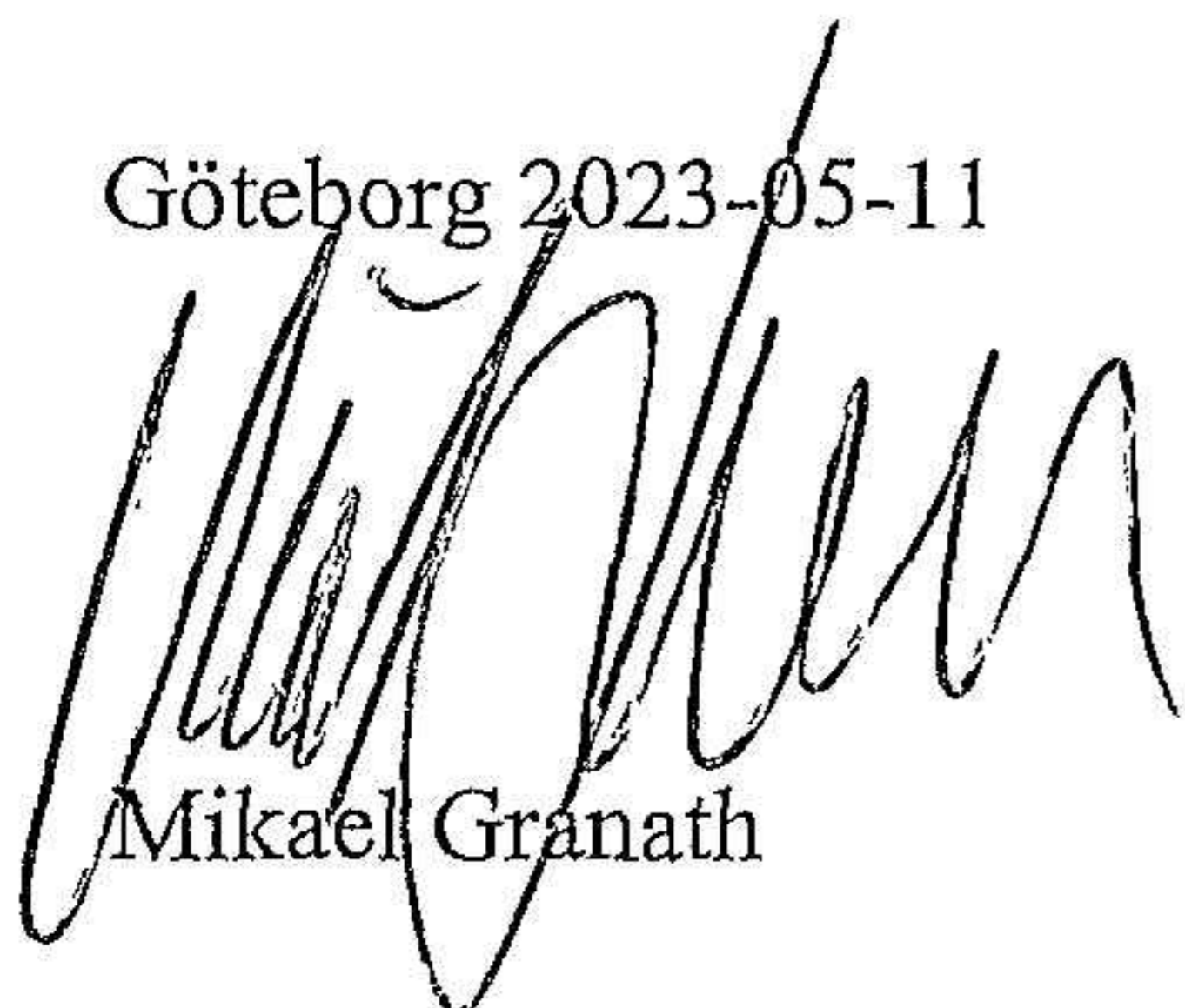
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	20 142	19 198
Central administration	4 380	4 359
Upplupna kostnader	758	-4 899
	25 280	18 658

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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

Göteborg 2023-05-11



Mikael Granath

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-12

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Willhem Stockholm AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Willhem 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
- 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 2023-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor