

Årsredovisning

för

Willhem Fastigheter Väst AB

556779-4408

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Willhem Fastigheter Väst 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 Fastigheter Väst AB

556779-4408

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Willhem Fastigheter Väst AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Verksamhetsåret 2022

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

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

Finansiering och likviditet

Bolagets finansiering sker via moderbolaget, Willhem AB (publ). Det är även via Willhem AB (publ) som samtliga in- och utbetalningar sker då de agerar som en koncernbank.

Investeringar

Willhem genomför lägenhetsrenoveringar enligt konceptet Willhemlyftet, vilket innebär att vi renoverar lägenheter under tiden mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Willhems bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå och det är även där riskhantering samt känslighetsanalyser utförs. Bolaget är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. God intern kontroll, extern kontroll från revisorer, policyer och riktlinjer är olika metoder för att hantera och minska riskerna. Policyer och riktlinjer uppdateras årligen.

I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning och omflyttning, vilket kan ge kostnader för vakanser och påverka intäkterna. En av de största posterna i fastighetskostnaderna är energiförbrukning, otillräcklig styrning av energiförbrukningen kan ha stor påverkan på kostnaderna. Energiförbrukningen analyseras löpande för att upptäcka eventuella avvikelser och vidta möjliga åtgärder. Investeringar och underhåll planeras, styrs och följs noggrant upp för att på det sättet förädla fastigheterna. Fastigheterna kan också påverkas av oförutsedda händelser såsom brand, vattenskador och annan skadegörelse. Ett kontinuerligt arbete med förebyggande säkerhetsåtgärder pågår.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De omvärldsförändringarna som har varit är än så länge inte fullt överblickbara. De kommer sannolikt att påverka oss under flera år framöver. Att fastighetsvärderingarna kommer att falla om förutsättningarna inte förändras är tydligt, vad som är osäkert är med hur mycket och hur snabbt.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	158 550	153 899	149 206	143 960
Driftnettoöverskott	27 049	42 659	28 514	27 969
Resultat efter finansiella poster	-34 596	-2 713	-18 953	-13 778
Balansomslutning	1 161 031	1 146 938	1 138 092	1 140 491
Antal anställda	13	11	13	12
Soliditet (%)	58	59	60	61

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	373 721 491
överkursfond	150 004 930
årets vinst	1 282 603
	525 009 024
disponeras så att	
i ny räkning överföres	525 009 024

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr		-2022-12-31	-2021-12-31
Hysesintäkter	3	158 550	153 899
Övriga intäkter		2 276	2 195
Direkta fastighetskostnader	4, 5	-133 777	-113 436
Driftnettoöverskott		27 049	42 658
Avskrivningar	6	-13 905	-13 126
Central administration		-7 012	-6 174
Rörelseresultat	7, 8, 9, 10	6 132	23 358
Ränteintäkter		309	471
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-41 037	-26 542
Summa resultat från finansiella poster		-40 728	-26 071
Resultat efter finansiella poster		-34 596	-2 713
Resultat överfört till kommittentföretag		36 749	0
Skatt på årets resultat	12	-870	-3 298
Årets resultat		1 283	-6 011

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning Not 2022-12-31 2021-12-31
Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13, 25	1 134 966	1 125 210
Inventarier	14	344	513
Pågående arbete	15	23 078	18 805
Summa materiella anläggningstillgångar		1 158 388	1 144 528

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	16, 17	950	950
Summa finansiella anläggningstillgångar		950	950
Summa anläggningstillgångar		1 159 338	1 145 478

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		92	83
Övriga kortfristiga fordringar		55	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 546	1 376
Summa kortfristiga fordringar		1 693	1 460

Summa omsättningstillgångar		1 693	1 460
------------------------------------	--	--------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 161 031	1 146 938
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	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		373 721	379 732
Årets resultat		1 283	-6 011
Summa fritt eget kapital		525 009	523 726
Summa eget kapital		675 009	673 726
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	17 310	16 440
Summa avsättningar		17 310	16 440
Långfristiga skulder	22		
Skulder till koncernföretag	21	432 842	432 998
Summa långfristiga skulder		432 842	432 998
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 760	2 970
Aktuella skatteskulder		424	385
Övriga kortfristiga skulder		315	325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	27 371	20 094
Summa kortfristiga skulder		35 870	23 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 161 031	1 146 938

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	150 000	150 005	379 732	679 737
Årets resultat			-6 011	-6 011
Utgående eget kapital 2021-12-31	150 000	150 005	373 721	673 726
Ingående eget kapital 2022-01-01	150 000	150 005	373 721	673 726
Årets resultat			1 283	1 283
Utgående eget kapital 2022-12-31	150 000	150 005	375 004	675 009

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr		-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		6 132	23 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	27 904	17 359
Erhållen ränta		-4	0
Erlagd ränta		0	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		34 032	40 714
Förändring av koncernmellanhavanden		-11 144	-21 276
Förändring av kortfristiga fordringar		-233	2 701
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		5 112	2 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 767	24 672
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-27 767	-24 466
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-206
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27 767	-24 672
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 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 hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll konstadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter	100 år
Förbättringar förvaltningsfastigheter	10-20 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Lokalanpassningar

3 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier 5 år

Nedskrivningar

Förvaltningsfastigheterna värderas årligen av extern värderare. Vid indikation på att en fastighets verkliga värde understiger det redovisade värdet görs bedömning om nedskrivningsbehov föreligger. Nedskrivning redovisas om värdenedgången på fastigheten bedöms både väsentlig och bestående.

Leasing

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: lånefordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte de finansiella tillgångarna och skulderna förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna och skulderna vid det första redovisningstillfället.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen - det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Kundfordringar och lånefordringar redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde.

Lånefordringar och kundfordringar

Finansiella tillgångar som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Kundfordringar är belopp som ska betalas av hyresgäster i den löpande verksamheten. Kundfordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp som beräknas inflyta. Detta innebär att de är upptagna till anskaffningsvärde reducerat med reserveringar för osäkra fordringar.

Finansiella skulder

Finansiella skulder är skulder som har fastställda eller fastställbara betalningar, vilka inte är derivat eller noterade på en aktiv marknad. De ingår i kortfristiga skulder med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som långfristiga skulder. Bolagets finansiella skulder utgörs av Räntebärande skulder, Skulder till koncernföretag och Övriga kortfristiga skulder.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare. Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder och andra skulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt redovisas i sin helhet som skuld 1 januari då förpliktelsen uppstår. Skattekostnaden periodiseras så att den är till fullo redovisad vid räkenskapsårets utgång.

Redovisning av koncernbidrag och kommissionsresultat

Koncernbidrag och kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras banktillgodohavanden. Bolagets samtliga in- och utbetalningar hanteras av moderbolaget i koncernen via ett avräkningskonto, och något likvidflöde finns därför inte i bolaget.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka upplysningen om det verkliga värdet i noten för förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som sannolikt kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Då det är troligt att bolaget kommer generera skattemässiga vinster vilka kan nyttjas mot underskotten har en uppskjuten skattefordran redovisats. Vid varje bokslut kommer en ny bedömning göras baserat på bolagets ekonomiska utveckling.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår är Willhem Fastigheter II AB med organisationsnummer 556710-5936 med säte i 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	45 374	44 483
Senare än ett år men inom fem år	13 266	20 414
Senare än fem år	233	397
	58 873	65 293

Not 4 Direkta fastighetskostnader

	2022	2021
Drift	-40 953	-40 667
Underhåll	-79 931	-60 178
Tomträttsavgälder/arrenden	-496	-496
Fastighetsskatt	-3 487	-3 254
Personal	-8 909	-8 841
	-133 777	-113 436

Not 5 Leasingavtal

	2022	2021
Årets kostnadsförda leasingavgifter		
Leasingbilar	-241	-264
Kontorsutrustning	-315	-310
Tomträttsavgäld	-496	-496
	-1 052	-1 070
Framtida leasingavgifter:		
Mindre än 1 år	-759	-955
1-2 år	-516	-888
2-3 år	0	-539
	-1 275	-2 382

Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal:
Tomträttsavtal, Trolhättan Kommun, Avtalsperiod 1962-05-15 till 2024-12-31

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	-13 627	-12 950
Markanläggningar	-110	-35
Inventarier	-168	-141
	-13 905	-13 126

Not 7 Arvode till revisorer

Revisionsarvode ingår i moderbolagets fakturering av central administration.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	4
Män	8	7
	13	11
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	5 966	4 996
	5 966	4 996
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	425	551
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 836	1 702
	2 261	2 253
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	8 227	7 249

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	27,00 %	23,00 %
Försäljning	1,00 %	1,00 %

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

Not 10 Eventualförpliktelser

	2022	2021
Garantibelopp	100	100
Summa eventualförpliktelser	100	100

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-41 033	-26 539
Övriga räntekostnader	-4	-4
Summa	-41 037	-26 542

Not 12 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-870	-829
Uppskjuten skatt, underskott	0	-2 469
Summa	-870	-3 298

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 152		-2 712
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-443	20,6	559
Ej avdragsgilla kostnader		-20		-6
Uppskjuten skatt på temporära skillnader		-407		-407
Ej avdragsgilla räntor		0		-3 116
Övriga justeringar		0		-329
Summa redovisad skatt		-870		-3 298

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 259 004	1 242 703
Inköp	23 493	16 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 282 497	1 259 004
Ingående avskrivningar	-133 794	-120 809
Årets avskrivningar	-13 737	-12 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 531	-133 794
Utgående restvärde enligt plan	1 134 966	1 125 210
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 134 966	1 125 210
Verkligt värde	2 909 600	2 879 900
Bokfört värde byggnader	942 332	932 576
Bokfört värde mark	192 635	192 635
	1 134 966	1 125 210

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 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	875	669
Inköp	0	206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	875	875
Ingående avskrivningar	-362	-222
Årets avskrivningar	-168	-141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-531	-362
Utgående restvärde enligt plan	344	513

Not 15 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	18 805	10 639
Under året nedlagda kostnader	17 241	16 404
Under året genomförda omfördelningar	-12 967	-8 238
Utgående nedlagda kostnader	23 078	18 805
Utgående redovisat värde	23 078	18 805

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	950	950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950	950
Utgående redovisat värde	950	950

Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat	Redovisat
				värde 2022-12-31	värde 2021-12-31
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 18 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	373 721
överkursfond	150 005
årets vinst	1 283
	<hr/>
	525 009
disponeras så att	
i ny räkning överföres	525 009

Not 19 Aktiekapital

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

Not 20 Uppskjuten skatt i balansräkning

	2022-12-31	2021-12-31
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-40 512	-39 642
Skattemässiga underskott	23 202	23 202
	<hr/>	<hr/>
Summa uppskjuten skatt	-17 310	-16 440

Not 21 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	432 842	432 998
	<hr/>	<hr/>
	432 842	432 998

Not 22 Långfristiga skulder
Förfallotider för långfristiga lån:

	2022-12-31	2021-12-31
Mellan 1 och 5 år		
Skulder till koncernföretag	432 842	432 998
Summa	432 842	432 998

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	12 543	12 254
Upplupna personalkostnader	497	500
Upplupna fastighetskostnader	14 330	7 340
	27 371	20 094

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	13 905	13 126
Central administration	7 012	6 174
Upplupna kostnader	6 987	-1 940
	27 904	17 359

Not 25 Ställda säkerheter

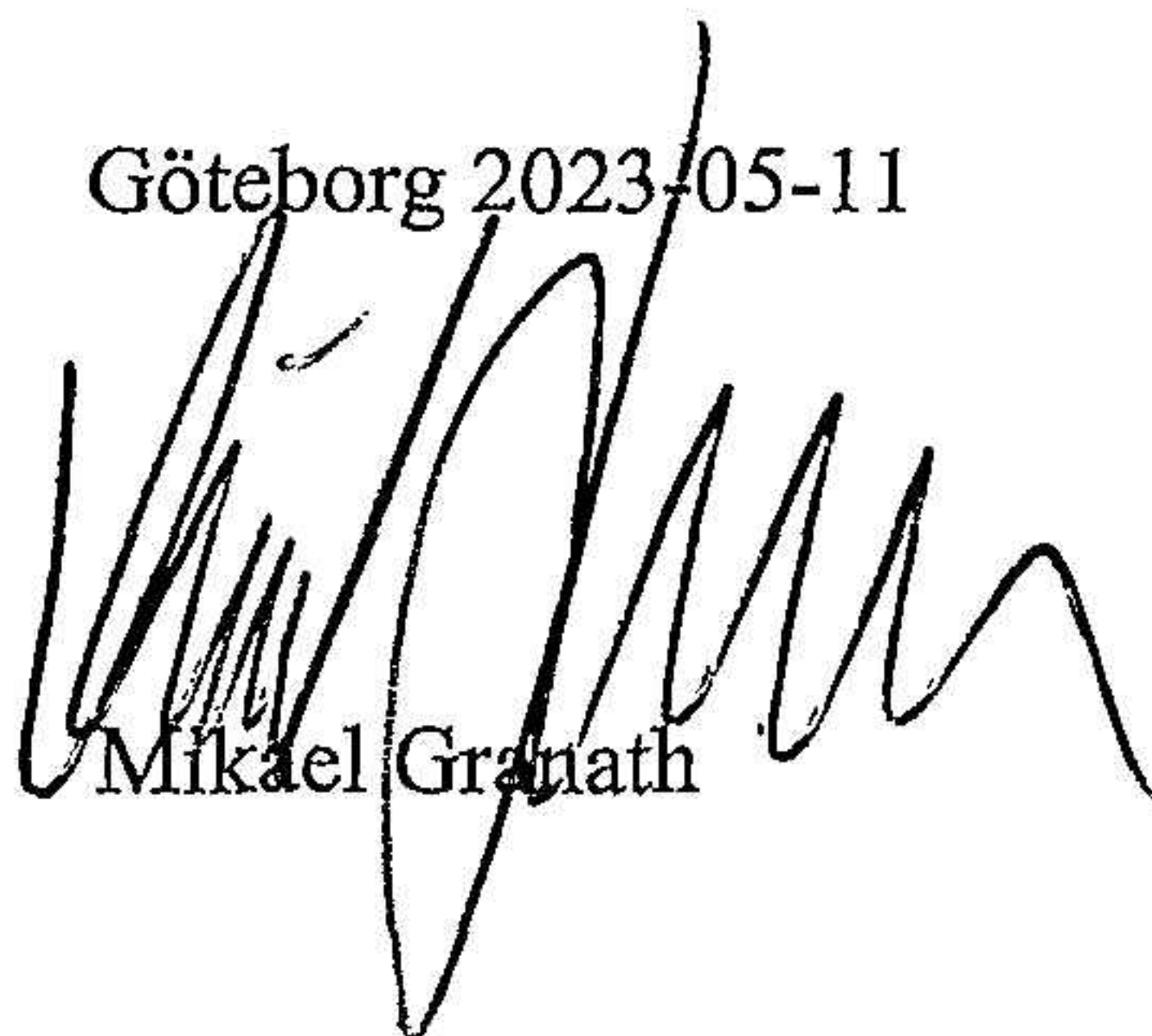
I Willhem AB, koncernmoder, finns ett lånelöfte om 900 000 tkr hos Swedbank, samt ett lånelöfte om 800 000 tkr hos Danske Bank som är säkerställda med fast inteckning om 877 065 tkr i Willhem Fastigheter Väst AB, där pantsättning redovisas i takt med att lånelöftena nyttjas.

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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

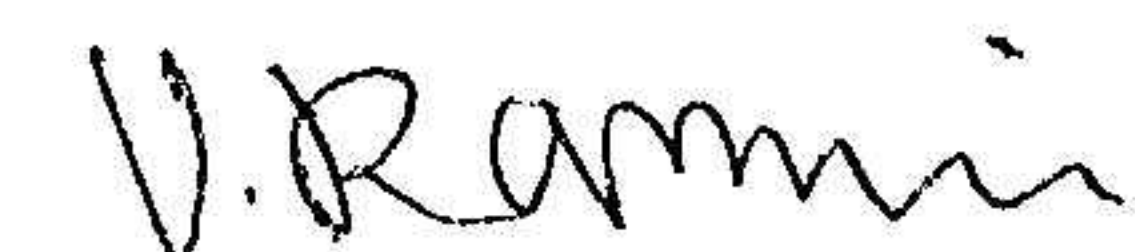
Göteborg 2023-05-11



Mikael Granath

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Willhem 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 2022.

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 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 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 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 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

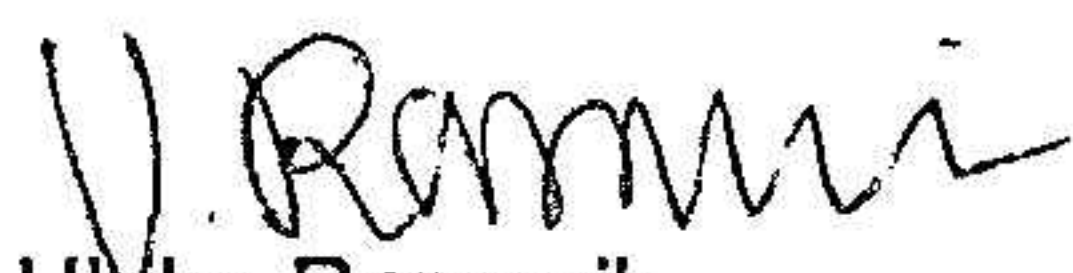
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 ersättningskyldighet 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