

# Årsredovisning

för

## Willhem Fastighet Sjustjärnorna AB

556719-8881

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Willhem Fastighet Sjustjärnorna AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-**26**. 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

ank=20250703;2025070733215

# Årsredovisning

för

## Willhem Fastighet Sjustjärnorna AB

556719-8881

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Willhem Fastighet Sjustjärnorna 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.

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

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 pågående omvärldsförändringarna kan sannolikt komma att påverka bolaget flera år framöver. Räntesänkningarna är positiva för bolagets finansieringskostnader men det finns en osäkerhet kring hur den utvecklingen blir framöver med tanke på osäkerheterna i omvärlden. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

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

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter                     | 981         | 1 067       | 1 052       | 1 032       |
| Driftnettoöverskott               | 626         | 717         | 717         | 622         |
| Resultat efter finansiella poster | 190         | 293         | -304        | -319        |
| Balansomslutning                  | 6 785       | 6 858       | 6 920       | 7 007       |
| Soliditet (%)                     | 22          | 21          | 21          | 20          |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                  |
|---|------------------|
| balanserad vinst                            | 1 371 179        |
| årets vinst                                 | 37 581           |
|   | <b>1 408 760</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 1 408 760        |

| <b>Resultaträkning</b>                        | <b>Not</b>  | <b>2024-01-01</b> | <b>2023-01-01</b> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Tkr   |             | -2024-12-31       | -2023-12-31       |
| Hysesintäkter                                 | 3           | 981               | 1 067             |
| Övriga intäkter                               |             | 13                | 10                |
| Direkta fastighetskostnader                   | 4           | -368              | -360              |
| <b>Driftnettoöverskott</b>                    |             | <b>626</b>        | <b>717</b>        |
| Avskrivningar                                 | 5           | -69               | -69               |
| Central administration                        |             | -58               | -54               |
| <b>Rörelseresultat</b>                        | <b>6, 7</b> | <b>499</b>        | <b>594</b>        |
| Ränteintäkter                                 |             | 12                | 12                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | 8           | -321              | -313              |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b> |             | <b>-309</b>       | <b>-301</b>       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |             | <b>190</b>        | <b>293</b>        |
| Resultat överfört till kommittentföretag      |             | -142              | -245              |
| Skatt på årets resultat                       | 9           | -10               | -10               |
| <b>Årets resultat</b>                         |             | <b>38</b>         | <b>38</b>         |

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

**Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

10

6 761

6 830

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**6 761**

**6 830**

**Summa anläggningstillgångar**

**6 761**

**6 830**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar

0

3

Övriga kortfristiga fordringar

15

14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

10

**Summa kortfristiga fordringar**

**24**

**28**

**Summa omsättningstillgångar**

**24**

**28**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**6 785**

**6 858**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr  |            |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 11         |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 | 12         | 100               | 100               |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>100</b>        | <b>100</b>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 1 371             | 1 334             |
| Årets resultat                               |            | 38                | 38                |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 409</b>      | <b>1 371</b>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 509</b>      | <b>1 471</b>      |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 13         | 360               | 351               |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>360</b>        | <b>351</b>        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 15         |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  | 14         | 4 769             | 4 895             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>4 769</b>      | <b>4 895</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 21                | 24                |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 0                 | 1                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 126               | 117               |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>147</b>        | <b>141</b>        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>6 785</b>      | <b>6 858</b>      |

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | Aktie-<br>kapital | Fritt eget<br>kapital | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2023-01-01        | 100               | 1 334                 | 1 434                 |
| Årets resultat                          |                   | 38                    | 38                    |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>100</b>        | <b>1 371</b>          | <b>1 471</b>          |
| Ingående eget kapital 2024-01-01        | 100               | 1 371                 | 1 471                 |
| Årets resultat                          |                   | 38                    | 38                    |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>100</b>        | <b>1 409</b>          | <b>1 509</b>          |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

Tkr

### Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster

499

593

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

17

124

123

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**623**

**716**

Förändring av koncernmellanhavanden

-636

-719

Förändring av kortfristiga fordringar

3

-7

Förändring av kortfristiga rörelseskulder

10

10

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**0**

**0**

**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 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 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 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 Borås Bostad Holding IV AB med organisationsnummer 556867-5002 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 | 270        | 275        |
|             | <u>270</u> | <u>275</u> |

### Not 4 Direkta fastighetskostnader

|                 | 2024        | 2023        |
|-----------------|-------------|-------------|
| Drift           | -301        | -295        |
| Underhåll       | -48         | -47         |
| Fastighetsskatt | -19         | -18         |
|                 | <u>-368</u> | <u>-360</u> |

### Not 5 Avskrivningar

|           | 2024       | 2023       |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | -69        | -69        |
|           | <u>-69</u> | <u>-69</u> |

### Not 6 Arvode till revisorer

Revisionsarvode ingår i moderbolagets fakturering av central administration.

### Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

|             | 2024    | 2023    |
|-------------|---------|---------|
| Inköp       | 51,00 % | 51,00 % |
| Försäljning | 1,00 %  | 1,00 %  |

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

ank=20250703;2025070733221

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                    | 2024        | 2023        |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -321        | -313        |
| <b>Summa</b>                       | <b>-321</b> | <b>-313</b> |

**Not 9 Skatt på årets resultat**

|  | 2024       | 2023       |
|--|------------|------------|
| <b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b> |            |            |
| Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter  | -10        | -10        |
| <b>Summa</b>                               | <b>-10</b> | <b>-10</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|                                  | 2024    |            | 2023    |            |
|----------------------------------|---------|------------|---------|------------|
|                                  | Procent | Belopp     | Procent | Belopp     |
| Redovisat resultat före skatt    |         | 47         |         | 48         |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6    | -10        | 20,6    | -10        |
| <b>Summa redovisad skatt</b>     |         | <b>-10</b> |         | <b>-10</b> |

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 7 896         | 7 896         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>7 896</b>  | <b>7 896</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 066        | -997          |
| Årets avskrivningar                             | -69           | -69           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 135</b> | <b>-1 066</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <b>6 761</b>  | <b>6 830</b>  |

**Uppgifter om förvaltningsfastigheter**

|                         |              |              |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Redovisat värde         | 6 761        | 6 830        |
| Verkligt värde          | 19 300       | 19 400       |
| Bokfört värde byggnader | 5 763        | 5 832        |
| Bokfört värde mark      | 998          | 998          |
|                         | <b>6 761</b> | <b>6 830</b> |

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

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Varje värderingsobjekt, i huvudsak en enskild fastighet, värderas för sig, utan hänsyn till portfölj effekter. 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   |
| 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 11 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                        |       |
|------------------------|-------|
| balanserad vinst       | 1 371 |
| årets vinst            | 38    |
|                        | <hr/> |
|                        | 1 409 |
| disponeras så att      |       |
| i ny räkning överföres | 1 409 |
|                        | <hr/> |
|                        | 1 409 |

## Not 12 Aktiekapital

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

## Not 13 Uppskjuten skatt i balansräkning

2024-12-31                      2023-12-31

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Temporära skillnader förvaltningsfastigheter | 360        | 351        |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                | <b>360</b> | <b>351</b> |

## Not 14 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 | 4 769 | 4 895 |
|                             | <hr/> |       |
|                             | 4 769 | 4 895 |

**Not 15 Långfristiga skulder**

Förfallotider för långfristiga lån:

|                             | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| <b>Mellan 1 och 5 år</b>    |              |              |
| Skulder till koncernföretag | 4 769        | 4 895        |
| <b>Summa</b>                | <b>4 769</b> | <b>4 895</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter   | 98         | 85         |
| Upplupna fastighetskostnader | 29         | 32         |
|                              | <b>126</b> | <b>117</b> |

**Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Avskrivningar          | 69         | 69         |
| Central administration | 58         | 54         |
| Upplupna kostnader     | -3         | 0          |
|                        | <b>124</b> | <b>123</b> |

**Not 18 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 Fastighet Sjustjärnorna AB, org.nr 556719-8881

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Willhem Fastighet Sjustjärnorna 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 Fastighet Sjustjärnorna 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 Fastighet Sjustjärnorna 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 Fastighet Sjustjärnorna AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Willhem Fastighet Sjustjärnorna 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 Fastighet Sjustjärnorna AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 22 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Isa Schuman  
Auktoriserad revisor