

The background of the page is decorated with several stylized green flowers. Each flower has a central circular hub containing a white icon of a building with a cross, representing a hospital. Radiating from this hub are eight green petals, each containing a smaller white icon of a building. The flowers are connected to the bottom of the page by thin green vertical lines. In the center of the page, there is a large green rectangular box containing the text 'WILLHEM 2018' and 'årsredovisning'.

WILLHEM 2018

årsredovisning

The background of the page is decorated with several stylized green flowers. Each flower has a central circle containing a white icon of a building with a double door. Radiating from this center are eight petals, each containing a smaller green building icon. The flowers are connected to the bottom of the page by thin green vertical lines of varying heights. A large, solid green rectangular box is positioned in the center of the page, serving as a backdrop for the text.

Om Willhem

Willhem är ett bostadsbolag med starkt fokus på kundservice och trygghet i boendemiljön. Ägare är Första AP-fonden.

Våra fastigheter finns på utvalda tillväxtorter i Sverige. Vi har hyreslägenheter i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Skövde, Stockholm, Trollhättan och Västerås.

Vi utvecklar våra fastigheter och bostadsområden med ett långsiktigt perspektiv och för ett tryggt och hållbart boende.

Genom nya idéer vill vi vara Sveriges mest nyskapande bostadsbolag. Bostadsbranschen ska tala om Före och efter Willhem.



Innehåll

2018 i korthet	4
Vd har ordet	6
Verksamhetsstyrning	8–9

Kunder	10
Projekt- och fastighetsutveckling	12
Nyproduktion	14

HÅLLBARHETSRAPPORT	16–25
---------------------------	--------------

Marknaden och fastighetsbeståndet	26
Fastighetsvärdering	30
Finansiering	31
Bolagsstyrningsrapport	32–37
Styrelse	38
Ledning	39

FINANSIELL RAPPORTERING	40
Förvaltningsberättelse	41
Koncernens rapporter	48
Koncernens redovisningsprinciper och noter	54
Moderbolagets räkningar	81
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	85
Årsredovisningens undertecknande	97
Revisionsberättelse	98

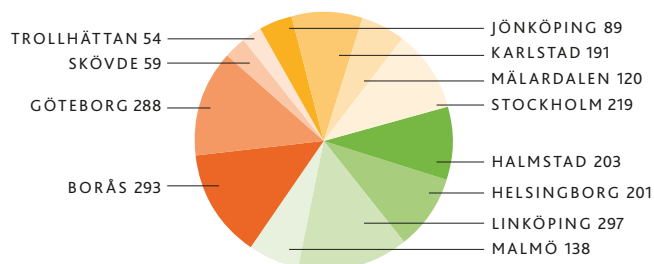
Nyckeltal och definitioner	101
Fastighetsförteckning	104
Kompletterande hållbarhetsinformation och GRI-index	114



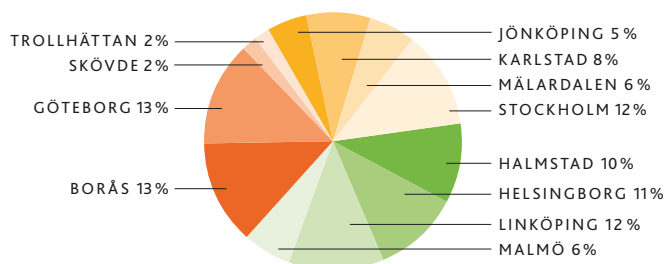
Välkommen till vår värld av hyresbostäder! Vi blickar tillbaka på ett urval av projekt som genomförts på våra orter under året som gått.

2018 i siffror

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR



MARKNADSVÄRDE PER OMRÅDE, %



36 265 Mkr

Marknadsvärde fastigheter

19%

Avkastning eget kapital

25 992

Lägenheter vid årets utgång

RESULTAT, MKR

	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter	2 152	2 031	1 546	1 375	1 277
Fastighetskostnader	-880	-840	-666	-605	-565
DRIFTNETTO	1 272	1 191	880	770	712
Central administration	-79	-75	-57	-54	-46
Värdetförändring fastigheter	2 021	1 898	1 575	1 756	409
RÖRELSERESULTAT	3 214	3 014	2 398	2 472	1 075
Finansnetto	-466	-298	-244	-234	-395
Värdetförändring finansiella instrument	-94	16	-21	84	-407
RESULTAT FÖRE SKATT	2 654	2 732	2 133	2 322	273
NYCKELTAL					
Överskottsgrad, %	59	59	57	56	56
Belåningsgrad, %	57	59	56	51	55
Soliditet, %	35	32	32	41	37

Hänt under 2018



Ovan: Adis Krueziu, minibovärd i Halmstad.

Till vänster: Nya hyresbostäder i Riksten i Stockholmsområdet.

KVARTAL 1

WILLHEM PRISAS FÖR SIN SERVICE och tilldelas utmärkelsen Kundkristallen för sitt förbättringsarbete under 2017.

LOKALER BLIR LÄGENHETER. Genom att konvertera outnyttjade lokaler tillförs 23 nya hyreslägenheter vid Väderlekstorget i Biskopsgården, Göteborg.

INFLYTTNINGSKLART I JÖNKÖPING. 66 nya hyresgäster flyttar in i fastigheten Råven, det första huset som byggts i egen regi.

KVARTAL 2

NÖJDARE KUNDER. Resultatet av kundundersökningen 2018 visar på en fortsatt förbättring av nöjdheten hos Willhems hyresgäster.

EXPANSION I REGION SYD. Verksamheten växer ytterligare genom förvärv av 154 lägenheter i Helsingborg.

STOLTA MEDARBETARE. Medarbetarundersökningen genomförs och visar på ett stärkt medarbetarindex med ett resultat på 73 enheter.

KVARTAL 3

UNGA FÅR SOMMARJOBB. Ett åttiotal Minibovärddar hjälper under sommaren till med att skapa trivsamma bostadsområden.

LANSERING AV DIGITALT FASTIGHETSSPRÅK. Willhem deltar tillsammans med Vasa-kronan, Akademiska Hus, Jönköping University och RISE i utvecklandet av det nya fastighetsspråket Real Estate Core.

NYA HYRESBOSTÄDER KLARA I STOCKHOLMSOMRÅDET. Willhems första hus i trä står klart i Riksten och innehåller 37 ungdomslägenheter.

GRÖN FINANSIERING. Willhem etablerar grönt ramverk och emitterar sina första gröna obligationer under sitt MTN-program.

KVARTAL 4

TILLVÄXT I REGION ÖST. Willhem förvärvar nyproduktionsprojekt i Sundbyberg och Täby, vilket innebär ytterligare 242 lägenheter i beståndet och en stärkt position i Stockholmsområdet.

FORTSATT STARKT KREDITBETYG. Willhem behåller det starka långsiktiga kreditbetyget A- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's.

FÖRVARV AV HYRESRÄTTER I MALMÖ. Avtal tecknas om förvärv av 265 hyreslägenheter vilket stärker den långsiktiga närvaron i regionen.



”Det är extra roligt att våra första nyproduktionsprojekt resultatmässigt har överträffat förväntningarna. I år har fem projekt färdigställts i egen regi.”

Till vänster: Mikael Granath, vd.

Nedan: Hugin i Malmö, ett av Willhems nyproduktionsprojekt som färdigställts under året.



Hej Mikael, vad har präglat året?

Det har varit ett intressant år med stora förändringar i omvärlden. Sett utifrån makroperspektivet kan vi konstatera att ränteläget nu har nått botten och vi har under året sett förändringar på bostadsrättsmarknaden, främst i Stockholmsområdet, där utbudet varit större än efterfrågan. För vår egen del kan vi summera ännu ett starkt år där vi levererat enligt vår affärsplan. Det är extra roligt att våra första nyproduktionsprojekt resultatmässigt har överträffat förväntningarna. I år har fem projekt färdigställts i egen regi.

Vi har befast våra marknadspositioner genom förvärv i Helsingborg, Malmö och Stockholm, men för övrigt har det varit ett lugnare år för oss på transaktionsidan. Det har gjort att vi har kunnat fokusera på att ta hand om det befintliga beståndet, vilket har stärkt oss på flera plan. Vi har fortsatt att utveckla och förädla beståndet och skapat långsiktig lönsamhet med ökade hyresintäkter och förbättrade driftsnetton. Kloka investeringar i vårt renoveringskoncept Willhemlyftet, där det pågår ett kontinuerligt arbete med förbättring av effektivitet, kvalitet och miljöprofil, har bidragit till den positiva värdetillväxten i bolaget.

Ni har haft en fantastisk tillväxtresa.

Hur skulle du beskriva Willhem idag?

Vi befinner oss i en fas, där vi ömsar skinn från att vara ett bolag under uppbyggnad till att ikläda oss en större kostym som ett av de större privata bostadsbolagen i Sverige. Det ställer nya krav på styrning och utveckling av organisationen. Samtidigt är vi måna om att vårda entreprenörskapet och det som utmärker oss idag, att vi är snabb-

fotade och snabbt kan ställa om till nya förutsättningar. Här skulle jag säga att vi befinner oss i en utveckling som är både spännande och utmanande.

Vi fortsätter att utveckla nya idéer inom de områden som vi bedömer är strategiskt viktiga. Hållbar utveckling har hög prioritet och spänner över hela bolaget. I år emitterade vi våra första gröna obligationer och kunde även glädjas åt ett fint och ökande resultat i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Det signalerar att vi är på rätt väg och ger oss också en bild över vad vi behöver förbättra.

Digitalisering är ett annat fokus. Vi är i början av en intressant utveckling och vi tror att nyckeln är att samagera med andra aktörer för att komma framåt. Vi är stolta över att ha bidragit till att det nya fastighetsspråket Real Estate Core lanserats under året, ett unikt steg mot uppkopplade hus och bostäder som även fått uppmärksamhet globalt.

Ni har höga mål när det gäller kundnöjdhet. Kan du berätta?

Vi kan inte bli bäst på allt, men vi försöker att fokusera på det som är viktigt och relevant för kunden. Människor skapar sina hem hos oss och det är ett stort ansvar att hantera. Själv kom jag in i branschen under en tid då hyresrättsbranschen, till skillnad mot idag, präglades av vakanser. För många i branschen blev det ett uppvaknande. När vi startade bolaget var en av gnistorna ett tydligt kundfokus och att ta intryck från andra branscher för att hitta nya sätt att utveckla vår service. Den gnistan är fortsatt lika stark och ger en speciell energi i bolaget. Att vi fick priset Kundkristal-

len i början av 2018 var en höjdpunkt för hela organisationen som arbetat hårt med olika typer av förbättringar.

Vad tror du väntar bakom hörnet?

Förändringarna i omvärlden gör framtiden svår att förutse. Fastighetsmarknaden har varit stabil länge, men under ytan kan det finnas faktorer som kan förändra förutsättningarna snabbare än vi tror. Vår finansiella styrka och långsiktiga investeringsvilja är en stark kombination för att kunna agera i en förändrad marknad. Vi kommer att ta tillvara de nya möjligheter som erbjuds och med fokus på fortsatta investeringar i Willhemlyft, energiåtgärder och att ytterligare utveckla vårt erbjudande mot kund, ser vi framåt med stor nyfikenhet.

Vi lämnar ett händelserikt år med flera höjdpunkter bakom oss och många nya medarbetare har anslutit till oss i takt med att vi vuxit. Nu ser jag fram emot att vi tillsammans ska ta Willhem vidare till nästa nivå.

”Att vi fick priset Kundkristallen för vårt servicearbete i början av året var en höjdpunkt för hela organisationen som arbetat hårt med olika typer av förbättringar.”

Vision, affärsidé och värdegrund

Vision

En värld med hyresbostäder där människor trivs och är stolta över sitt boende – alla vill hem.

Affärsidé

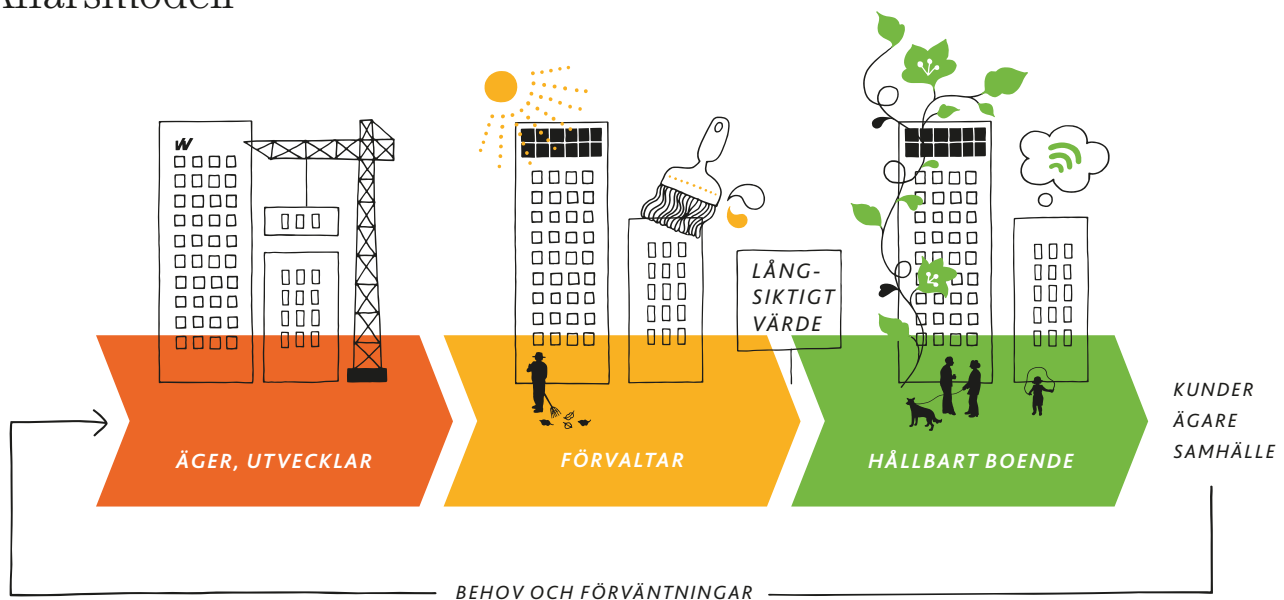
Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga hållbara bostäder på tillväxt-orter i Sverige med en service som förenklar livet för hyresgäster.

Värdegrund

Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara:

- VÄRDESKAPANDE
- AFFÄRSMÄSSIGA
- KUNDFOKUSERADE
- NYSKAPANDE
- ANSVARSFULLA

Affärsmodell



Willhem äger, utvecklar och förvaltar bostäder utifrån behov och förväntningar hos kunder, ägare och samhälle. Fastigheter och bostadsområden utvecklas genom nyskapande idéer med ett lång-

siktigt perspektiv. Resultatet är ett hållbart boende – ekonomiskt, socialt och miljömässigt – som skapar värde för kunder och samhälle samt långsiktig, trygg och bra avkastning för våra ägare.

Mål och strategier

EKONOMI

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning väl i nivå med de bästa i branschen.

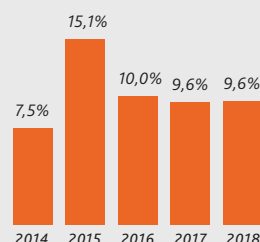
MÅL

Det långsiktiga målet är en genomsnittlig totalavkastning på minst 7,0 procent sett över rullande tioårsperioder.

STRATEGI

Willhem ska drivas professionellt och kostnadseffektivt för att uppnå en finansiell styrka. Genom att prioritera värdeskapande investeringar och aktivt arbeta med beståndsplanering maximeras totalavkastningen. Bolaget ska uppfattas som en attraktiv affärspartner och låntagare för att alltid kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor. Det uppnås genom att ha en bra rating och en bred investerarbas samt genom att arbeta med grön finansiering.

MÅLUPPFYLLELSE



Totalavkastningen består av värdetillväxt på fastigheter och direktavkastning. Värde- tillväxten 2018 uppgick till 5,9 procent och direktavkastningen till 3,7 procent. Den genomsnittliga totalavkastningen under perioden 2011–2018 uppgick till 8,8 procent.

KUND

Willhem ska ha kunder som är nöjda och lojala, som väljer oss och rekommenderar oss till andra för att vi erbjuder attraktiva och trygga bostäder samt är bäst på service.

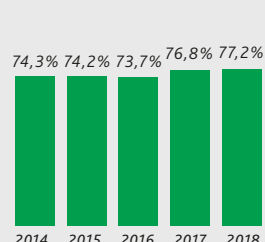
MÅL

Det långsiktiga målet för bostäder är ett serviceindex på minst 85 procent.

STRATEGI

Willhem ska erbjuda boende i hyresrätt på tillväxtorter där människor kan skapa sina hem. Vi ska överträffa våra kunders förväntningar på service och så långt det är möjligt ha lokala organisationer i egen regi. Verksamheten ska drivas med hjälp av kundrelaterade processer och utifrån en tydlig värdegrund. Kundnytta uppnås bland annat genom enhetliga koncept för kundservice och utemiljö, fokus på servicehöjande åtgärder och utveckling i framkant när det gäller digitala tjänster.

MÅLUPPFYLLELSE



Kundnöjdheten mäts årligen genom ett serviceindex, som är en sammanvägning av frågor inom områdena Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs. Resultatet för 2018 uppgick till 77,2 procent.

MEDARBETARE

Willhem ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren i bostadsbranschen, våra medarbetare rekommenderar oss till andra.

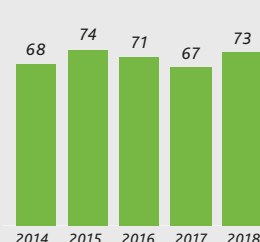
MÅL

Det långsiktiga målet är ett Motiverad Medarbetarindex (MMI) på minst 76 enheter.

STRATEGI

Willhem ska arbeta för att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Vi ska aktivt arbeta för att stärka vårt arbetsgivarvarumärke vid såväl rekrytering, introduktion som kompetensutveckling. Organisationen ska drivas utifrån ett tydligt, öppet och prestigelöst ledarskap och med hjälp av ett processorienterat arbetssätt. Genom delaktighet och engagemang skapar vi arbetsförhållanden där människor kan växa och utvecklas.

MÅLUPPFYLLELSE



Motiverad Medarbetar Index (MMI) mäts varje år. Årets resultat uppgick till 73 enheter. Resultatet ökade från föregående år.

FASTIGHET

Willhems fastighetsportfölj ska vara långsiktigt hållbar, bestå av välskötta samt attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige.

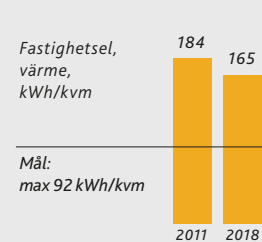
MÅL

Det långsiktiga målet är att användningen av köpt energi maximalt får uppgå till 92 kWh/kvm och år.

STRATEGI

Willhem ska utveckla fastighetsbeståndet utifrån ett långsiktigt perspektiv och investera i bland annat Willhemlyft, energibesparande åtgärder och planerat underhåll. Genom ett aktivt arbete med beståndsplanering identifieras åtgärder för att minska energianvändningen. Nyproduktionen ska ske med höga krav på sunda materialval, resurshushållning och med minsta möjliga påverkan på miljön.

MÅLUPPFYLLELSE



Energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel har minskat med drygt 10 procent sedan 2011 till följd av de energieffektiviseringsåtgärder som genomförts. Värmeanvändningen mätt i kWh/kvm har minskat med cirka 8 procent. Motsvarande minskning av fastighetselen är cirka 26 procent.



I februari 2018 tilldelades Willhem priset Kundkristallen för största förbättring 2017 inom området service. Det är andra året som Willhem tilldelas utmärkelsen. Priset delades ut av Aktivbo och avsåg kategorin bostadsbolag med fler än 9 000 lägenheter.



Våra fastigheter, men kundens hem.

Att få snabb hjälp när det behövs är avgörande för trivselen. Under året har fokus varit att utveckla vår ärendehantering och dialogen med våra kunder. En så enkel vardag som möjligt är målet.

FORTSATT ARBETE FÖR NÖJDARE KUNDER

På Willhem har vi tagit fasta på att boendet ska vara så enkelt som möjligt för den som väljer att skapa sitt hem hos oss. Respekt är ett ledord och handlar om att förstå att vi som hyresvärd rör oss inom en privat zon som tillhör kunden, nämligen hemmet. Detta är en bärande idé i vårt interna varumärkesarbete som pågått under året och som bland annat ska leda till en bättre service för kunderna.

För att lyckas fullt ut med våra service-mål krävs en organisation som finns nära kunden. Därför har vi verksamhet i egen regi som sköter förvaltningen och ger service lokalt på våra orter.

På våren sker årets viktigaste aktivitet, när vi delar ut vår kundenkät på samtliga orter. Enkäten är ett tillfälle för kunderna att påverka och visa på förbättringsområden inom kategorierna Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs.

Årets resultat i kundundersökningen blev 77,2 procent, vilket är en liten ökning mot föregående år. Frågorna som rör bemötandet från våra medarbetare står för den största ökningen, ett glädjande resultat av att vi arbetat med att förbättra hantering och återkoppling av serviceärenden och information.

Rena och snygga utemiljöer och gårdar har varit ytterligare ett fokusområde och är fortsatt ett område där kunderna vill se förbättringar. Därför har våra handlingsplaner för året bland annat fokuserat på bättre kontroll och uppföljning av skötseln samt en förbättrad sophantering. Under våren har ett nytt idéprogram för utemiljöer påbörjats som ska säkerställa kvaliteten på bostadsgårdar och gröna ytor. Ett antal trygghets-

åtgärder har genomförts, såsom tätare ronderingar, trygghetsvandringar, förbättrade skalskydd och belysningsprojekt i stora delar av beståndet.

EXEMPEL PÅ PROJEKT UNDER ÅRET:

- handlingsplaner med fokus på rent och snyggt
- nya informationsrutiner
- nytt idéprogram för utemiljöer
- arbete för ökad transparens i uthyrningsprocessen
- förenklade flöden för att göra serviceanmälan
- tydlig information vid återkoppling på ärenden
- enhetliga riktlinjer och arbetssätt

AKTIV DIALOG

Kommunikation med våra kunder sker på många sätt. Vi har stort fokus på att utveckla vår digitala kommunikation och strävar efter att öka möjligheten till självhjälp. Flera projekt har påbörjats som ska underlätta för såväl bostadssökande som hyresgäster genom hela kundresan.

Vår hemsida, med Mina sidor, nyttjas av allt fler och många väljer även att ladda ner vår app. I kundundersökningen får vi goda betyg för att det upplevs som enkelt att göra sin serviceanmälan via internet. Vi strävar också efter att ha en aktiv dialog i sociala medier och i vårt nystartade kundforum. Utöver detta informerar vi löpande i trapphus, i tryckta och digitala nyhetsbrev, på bomöten och i samband med servicedagar då all personal genomför förbättringsarbeten i

våra bostadsområden. Vid underhålls-åtgärder i fastigheterna arbetar vi efter principen att informera före, under och efter genomförda arbeten.

ATTRAKTIVA HEM ATT LÄNGTA TILL

Vi har under året fortsatt arbetet med att utveckla vårt erbjudande. Många vill bo nyrenoverat och genom att uppgadera äldre lägenheter till en modern standard kan vi möta kundernas efterfrågan. Hyresgäster hos oss erbjuds alltid förtur. Som alternativ till en totalrenovering går det ofta att göra egna tillval i lägenheten som till exempel en ny vitvara, köksluckor eller ett nytt golv.

Våra färdigställda nyproduktions- och konverteringsprojekt har gjort att vi ytterligare har breddat vårt erbjudande. Många av våra projekt har små yteffektiva lägenheter som är lämpliga som förstagsboende för unga. För att fler ska få möjlighet att söka våra lägenheter har vi genomfört marknadsaktiviteter under året för att nå ut till nya kunder.

Installation av tekniska lösningar och smart teknik som ger nytta i vardagen har införts i flera hus. Under våren blev det klart att boende hos Willhem i Linköping, Stockholm och Halmstad kan nyttja en stor förbättring av bredbandsnätet genom ett nytt ramavtal. Detta ger en ökad valfrihet av digitala tjänster och under kommande år kommer det nya bredbandsavtalet att omfatta hela bostadsbeståndet.

KUNDSEGMENT, KVM

Lägenheter	1 646 482
Studentlägenheter	30 190
	1 676 672
Handel	40 250
Kontor	26 538
Förråd och lager	20 875
Vård, skola och hälsa	27 139
Övrig verksamhet	35 448
	150 250
TOTALT	1 826 922





Fastighetsutveckling som skapar värde.

Hur vi utvecklar våra fastigheter är avgörande för möjligheterna att nå våra mål och skapa värde för kunder, ägare och samhälle. Genom nya idéer inom fastighetsutveckling vill vi skapa attraktiva bostäder och ett lönsamt fastighetsbestånd.

WILLHEMLYFTET – VÅRT UTVECKLINGSKONCEPT

Vi ser fortsatt en hög efterfrågan på lägenheter med modern standard. Vårt renoveringskoncept Willhemlyftet innebär att vi höjer standarden på lägenheter i äldre hus till en standard som är i nivå med nyproduktion. Detta sker under tiden som lägenheten står tom, i väntan på en ny hyresgäst. Konceptet utvecklas kontinuerligt när det gäller design samt nya effektiva produktions- och logistiklösningar.

För att skapa effektivitet och minskad miljöbelastning vid varje enskild renovering har vi under året förfinat vårt logistiksystem ytterligare. Materialet till varje lägenhet mäts upp med exakthet och packas i en container som placeras i anslutning till lägenheten som ska renoveras. Containern innehåller allt som behövs för en lägenhetsrenovering och överblivet material tas till vara för att återanvändas. Under året har nästan 1 000 lägenheter i beståndet renoverats enligt konceptet.

SMART OCH ENERGIEFFEKTIVT

Energieffektivisering av våra fastigheter är ett fokusområde. Under året har investeringar gjorts i olika typer av energiprojekt såsom installation av värme-

pumpsanläggningar, injusterings- och optimeringsåtgärder, nya styr- och reglersystem och utbyte till LED-belysning. Solceller finns på flera orter. Den årliga kapaciteten för egenproducerad solkraft uppgår till 680 kW. Det motsvarar cirka 612 MWh/år producerad sol. På flera orter har fönsterbyten genomförts vilket ger bättre inomhusklimat och sparar energi.

DIGITALISERING

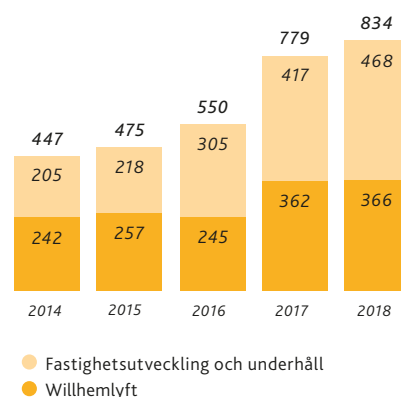
- Enkel vardag innebär att vi levererar tjänster till våra hyresgäster som ska göra deras vardag enklare.
- Smart energi betyder att huset använder energi på ett effektivt och hållbart sätt och att byggnaden talar om för Willhem när något är fel.
- Digital förvaltning handlar om att husets förvaltning ska kunna skötas, hanteras och övervakas på distans.

Trygghet i våra bostadsområden är en viktig fråga och nya lås- och passersystem samt säkerhetsdörrar har installerats i flera av våra fastigheter

parallellt med andra projekt som ska öka den fysiska tryggheten.

Inom ramen för vårt digitaliseringsarbete utvecklar vi hus och bostäder som är uppkopplade och kommunicerar självständigt med annan teknisk utrustning samt med användaren själv. Strategin är att utveckla digitala tjänster utifrån tre grundkrav: enkel vardag, smart energi och digital förvaltning. Genom samverkan med andra vill vi bidra till en utveckling inom området. Under året har Willhem tillsammans med andra aktörer i branschen varit delaktiga i att utveckla ett nytt fastighetsspråk, Real Estate Core. Språket gör det möjligt att ta kontroll över den data som moderna byggnader genererar och använda det för att utveckla nya tjänster för hyresgäster och leverantörer till fastighetsbranschen.

INVESTERINGAR, MKR



Fler hyresrätter i beståndet.



Genom satsningen på vårt affärsområde nyproduktion vill vi bidra till att det byggs fler hyresrätter i landet. Det långsiktiga målet är att byggstarta 250 lägenheter om året på de orter där vi finns. Vi vill främst utnyttja mark och byggnader vi redan äger för att skapa fler bostäder och attraktiva boendemiljöer, men vi deltar även vid markanvisningar.

KONCEPT FÖR NYPRODUKTION

Vår nyproduktion ska genomföras på ett sådant sätt att Willhem som bolag kan leva upp till de krav som ställs av ägaren, kommuner och samhället i övrigt. Samtliga nyproduktionsprojekt ska utföras i enlighet med vår hållbarhetsstrategi. Inom ramen för konceptet »Willhem-huset« utvecklar vi moderna hus och bostäder, som är uppkopplade och som självständigt kommunicerar med annan teknisk utrustning och med de boende. Smarta digitala tjänster innebär en utökad service till kunderna men bidrar också till ett mer hållbart samhälle. Tekniska lösningar och metoder ska vara

resurssnåla, förnybara eller återvinningsbara. Valda material, system och utföranden ska möta våra krav när det gäller till exempel energianvändning. Samtliga av nyproduktionsprojekten ska uppföras enligt kraven för nivå Silver, enligt Miljöbyggnad, Swedish Green Building Council.

NYPRODUKTION I EGEN REGI OCH FÖRVARVADE PROJEKT

Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. Den egna produktionen uppgick per årsskiftet till 101 lägenheter. Utöver det pågick produktion av 77 lägenheter i förvärvade projekt. Under året har

sju projekt färdigställts med totalt 520 lägenheter, varav 198 är producerade i egen regi.

Förutom att bygga nya hus pågår ett kontinuerligt arbete med att identifiera ytor i våra fastigheter som lämpar sig väl att omvandla till lägenheter. Det kan till exempel vara ytor i källare, på vindar eller oanvända lokaler. Vi utreder även möjligheter att bygga fler våningar på befintliga hus.

CERTIFIERADE FASTIGHETER

Vårt arbete genomförs med fokus på långsiktighet och med minsta möjliga påverkan på miljön. Hela processen, från planering, projektering och byggande till fastigheternas användning och rivning genomförs av miljöanpassning.

Under året har vi påbörjat arbetet med att miljöcertifiera två av våra första nyproduktioner i egen regi, Gräshoppan 13 i Borås enligt Green Building och Konstruktören 2 i Karlstad enligt Miljöbyggnad Silver.

Willhem är medlem i Sweden Green Building Council, en ideell förening som ägs av medlemmarna. Föreningen verkar för grönt byggande samt för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen.





KARLSTAD KONSTRUKTÖREN 2

På Norrstrand bor våra hyresgäster i moderna och citynära lägenheter. Alla lägenheter är utrustade med diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare, fiberuppkoppling, separata förråd samt låsbar cykelförvaring. Huset är skapat med konceptet »Rökfritt hus«. Utöver lägenheten och gemensamma utrymmen är även balkongen/uteplatsen, innergården och området närmast huset rökfria.

ANTAL LÄGENHETER: 44



GÖTEBORG BISKOPSGÅRDEN 37:4

Vid Väderlekstorget har Willhem konverterat lokaler till bostäder och 23 nya hyresgäster flyttade in under sommaren. Biskopsgården ligger på Hisingen, cirka fem kilometer från Göteborgs Centrum. Lägenheterna är på markplan och många har egen uteplats.

ANTAL LÄGENHETER: 23



MALMÖ HUGIN 2

I Hyllie i Malmö möts landskap och stad. Här bor våra hyresgäster som flyttade in under hösten, med närheten till det mesta. Vi erbjuder lägenheter i olika storlekar, från 1–4 rum och kök. Fastigheten är miljöklassificerad enligt Svanen.

ANTAL LÄGENHETER: 101



STOCKHOLM LOGEMENTET 1

Logementet 1 i Riksten är en nyproducerad fastighet, byggd i trä, med 37 små lägenheter. Här bor våra hyresgäster nära Södertörns högskola och inom bekvämt avstånd finns goda kommunikationer och ett brett serviceutbud.

ANTAL LÄGENHETER: 37



PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beräknat färdigställande
Toppön 12	Trollhättan	26	740	Q2 2019
Tröskverket 3	Malmö	77	4 321	Q2 2019
Tegnér 5	Västerås	75	2 085	Q3 2019

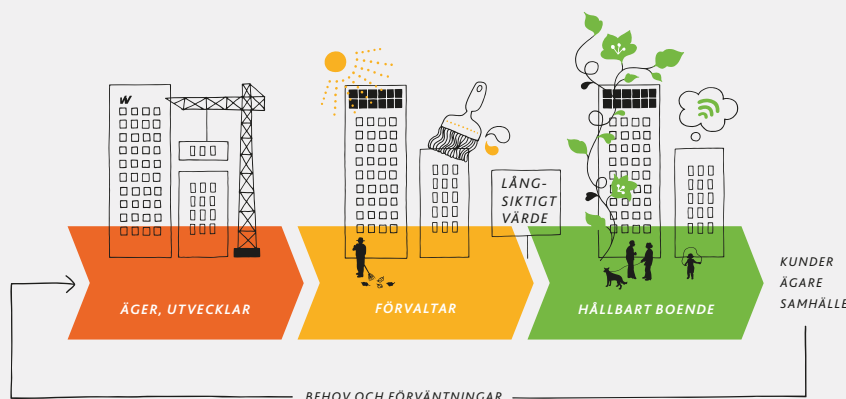
FÄRDIGSTÄLLDA NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Färdigställt
Gräshoppan 13	Borås	28	1 561	Q1 2018
Räven 18	Jönköping	66	3 451	Q1 2018
Logementet 1	Stockholm	37	814	Q3 2018
Biskopsgården 37:4	Göteborg	23	969	Q3 2018
Hugin 2	Malmö	101	5 170	Q3 2018
Konstruktören 2	Karlstad	44	2 391	Q4 2018
Rudsberget 1	Karlstad	221	11 788	Q4 2018



Hållbar utveckling.

Som bostadsbolag har vi ett ansvar att hushålla med våra resurser på ett ansvarsfullt och effektivt sätt. Vi strävar efter att vara en god samhällsaktör och ska bidra till en positiv utveckling i våra bostadsområden. Därför arbetar vi målstyrt, systematiskt och långsiktigt med hållbar utveckling i hela organisationen.



AFFÄRSMODELL

Willhem äger, utvecklar och förvaltar bostäder utifrån behov och förväntningar hos kunder, ägare och samhälle. Verksamheten och erbjudandet utvecklas genom nyskapande idéer med ett långsiktigt perspektiv. Resultatet är ett hållbart boende – ekonomiskt, socialt och miljömässigt – som skapar värde för kunder och samhälle samt långsiktig trygghet och bra avkastning för våra ägare. Willhem arbetar för att våra hyresgäster och hus ska må bra och arbetet är integrerat i alla delar av verksamheten.

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Förutom att Willhem efterlever de lagar och regler som finns inom hållbarhetsområdet, fastställer styrelsen årligen ett antal policyer och riktlinjer, bland annat policy för hållbar utveckling. Policyn bygger på bolagets grundläggande värde-

ringar och anger bolagets övergripande ambitioner avseende hållbart företagande. Riskbedömningar görs årligen och exempel på områden som är särskilt viktiga är uthyrning av bostäder och inköp. Uthyrnings- och inköpsprocesserna utvecklas kontinuerligt för att säkerställa tydliga och transparenta rutiner.

Willhems värdegrund är en kompass för dagliga arbetet. Vi arbetar kontinuerligt med värdegrunden genom till exempel ledarskapsutbildning och andra utbildningar.

Hur Willhem agerar och uppträder mot andra aktörer är viktigt. Som ett led i att vara ett ansvarsfullt företag har Willhem anslutits till FN:s initiativ Global Compact.

Willhem redovisar sitt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) Standard nivå Core. Fördjupad hållbarhetsinformation inklud-

sive GRI-index finns på 114-118. Hållbarhetsrapporten publiceras en gång per år och omfattar hela Willhems organisation. Willhem deltar även i den internationella undersökning GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Resultatet 2018 uppgick till 75 poäng (70) och ökade inom samtliga hållbarhetsområden. Resultatet medförde en klassificering som Green Star och innebär en placering på plats fyra bland granskade icke noterade bolag i Sverige. Den detaljerade rapporten finns tillgänglig på www.willhem.se.

DIALOG MED INTRESSENTER

Vi har en aktiv kommunikation och dialog med våra intressenter för att lyckas med vårt hållbarhetsarbete. De viktigaste är kunder, ägare, medarbetare, leverantörer, kommuner och lokalsamhällen där Willhem har verksamhet.

Som kanaler för dialogen med våra kunder använder vi framförallt vår kundundersökning men även nyhetsbrev, Willhems hemsida, trapphusinformation och genom personliga möten mellan våra kunder och medarbetare. Genom kommunikation och dialog vill vi kunna påverka beteenden, till exempel när det gäller avfallshantering och vattenanvändning.

Med våra leverantörer förs kontinuerligt en dialog till exempel vid upphandling av material, renoveringsprojekt eller nyproduktion av bostäder.

Vi har etablerade kanaler för dialog med kommun, socialkontor, polis, skolor och stadsdelskontor. Willhem samverkar även i utvecklingsforum och branschorganisationer, exempelvis Fastighetsägarna och Fastigo.

RISKER OCH STYRNING

I alla verksamheter finns risker för oegentligheter eller bedrägerier. Willhem motverkar all form av korruption. Willhem

har sedan några år en visseblåsartjänst där anmälan om allvarliga oegentligheter och missförhållanden kan rapporteras. Under året har inga ärenden inkommit. Willhem har inte heller tilldömts några böter eller sanktioner. Alla våra anställda och leverantörer förväntas följa gällande lagar, regelverk, bolagets policyer och riktlinjer samt uppförandekod som tagits fram för leverantörer.

Willhem har tydliga riktlinjer för etiska frågor, som representation och gåvor. Alla medarbetare informeras och utbildas löpande för att säkerställa en god etisk sed. För att ytterligare stärka arbete inom detta område har Willhem under året anställt en Compliance Manager.

Det finns ett antal olika policyer och riktlinjer för att hjälpa och styra medarbetare och andra intressenter, till exempel leverantörer, att agera rätt utifrån Willhems krav. Uppförandekod för leverantörer finns som har sin grund i FN Global Compacts tio principer. Dessa innehåller riktlinjer för hur företag ska agera och upprätthålla arbetet med mänskliga rättigheter, arbets- och anställningsförhållanden, miljö (inklusive försiktighetsprincipen) och antikorrupktion.

VISION

En värld med hyresbostäder där människor trivs och är stolta över sitt boende – alla vill hem.

AFFÄRSIDÉ

Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga hållbara bostäder på tillväxtorter i Sverige med en service som förenklar livet för hyresgäster.





Miljö

Willhems miljöbelastning är till stor del kopplad till bolagets fastigheter. Verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga negativa påverkan på miljön och arbetet ska vara proaktivt. Att fokusera på uppvärmning, fastighetsel och vattenanvändning för att minska energianvändningen är prioriterade frågor för bolaget. Andra viktiga miljöområden är avfallshantering, hantering av farliga ämne och att minska transporter.

ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL

- Användningen av köpt energi får maximalt uppgå till 92 kWh/kvm och år
- Växthusgasutsläppen per kvadratmeter ska minska med 25 procent från 2015 till 2025

ENERGIEFFEKTIVA INVESTERINGAR

Willhem har under året fortsatt att investera i energismarta projekt som bidrar till att den energi som används i fastighetsbeståndet minimeras samt hämtas från hållbara energikällor. Flera värmepumpsprojekt har genomförts. Vi har fortsatt arbetet med att installera rumsgivare i våra lägenheter. Tillsammans med uppkopplade undercentraler möjliggör rumsgivarna optimal styrning av uppvärmningen i fastigheterna, samtidigt som ett gott inneklimat kan säkerställas.

Fönsterbyten, byte till energieffektiva fläktar och pumpar, energieffektiva tvättstugor, energieffektiv belysning samt injusteringar av värme- och ventilationssystem är andra åtgärder som vidtagits under året för att minska energianvändningen i våra fastigheter.

Vi arbetar aktivt för att öka möjligheterna till källsortering. Under året har både miljöhus och moloker för sortering av papper, plast, kompost, glas och kartong installerats på flera orter.

VATTENANVÄNDNINGEN

Vattenbesparande åtgärder, som till exempel byte till snålspolande armaturer, genomförs i beståndet där det är lämpligt. I flera av Willhems nya fastigheter används individuell mätning av varm- och kallvatten. Det innebär att kunden endast betalar för den egna vattenanvändningen, vilket ger kunden möjlighet att påverka både sin användning och kostnad.

KOLDIOXIDUTSLÄPP

Willhem har redan halverat sina växthusgasutsläpp per kvadratmeter från 2011 till 2015 och ett nytt mål har fastställts om att minska ytterligare 25 procent från 2015 till 2025. Vi arbetar systematiskt med att minska växthusgasutsläpp genom energieffektivisering, hållbara transporter, grön el och egen elproduktion. Grön el från vattenkraft har Willhem köpt till sitt fastighetsbestånd sedan 2012. Uppvärmning och beredning av tappvarmvatten med fjärrvärme som energikälla är idag de aktiviteter som har störst klimatpåverkan inom verksamheten.

NYPRODUKTION

Inom våra nyproduktionsprojekt gäller miljöanpassning genom hela processen från planering, projektering och byggande till förvaltning och drift. Vid exploatering och brukande av mark ska förutsättningar för naturens kretslopp bibehållas och utvecklas, samt biologisk mångfald gynnas. Vidare ska förnybar energi prioriteras genom att bland annat se till möjligheterna för lokal solexproduktion. Willhem är medlemmar i SGBC (Swedish Green Building Council) och samtliga nyproduktionsprojekt har ambitionen att utföras enligt Miljöbyggnad Silver, vilket bland annat innebär en hög energi- och miljöprestanda samt ett gott inneklimat.

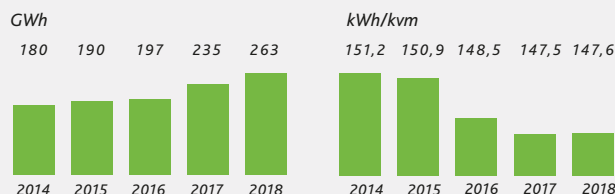
MILJÖCERTIFIERING AV BEFINTLIGA BYGGNADER

Willhem har under året genomfört miljöcertifieringar även i det befintliga beståndet. De två certifieringssystem som använts är Miljöbyggnad Drift och Förvaltning samt BREEAM In-Use, vilka båda är nyligen framtagna versioner från två väl-etablerade certifieringssystem. Willhem har deltagit som pilotaktör i utvecklingsprocessen av dessa nya versioner.

ENERGIKARTLÄGGNING I STORA FÖRETAG

Under 2018 har antalet anställda i bolaget överstigit 250 personer, vilket innebär att Willhem behöver kartlägga sin energi-

VÄRMEANVÄNDNING



FÖRDELNING VÄRMEKÄLLOR

	2018		2017	
	%	MWh	%	MWh
Fjärrvärme	97,3	255 603	97,6	228 990
Naturgas	0,8	2 224	0,8	1 948
Eluppvärmning	1,9	4 863	1,6	3 731
TOTAL VÄRME		262 690		234 669

Den totala värmeanvändningen har ökat från föregående år till följd av förvärv. Ökningen kan förklaras av det extrema vädret i maj då klimatkorrigeringen inte fungerar optimalt vid extrema avvikelser åt det varmare hållet. Värmeanvändningen ökar med cirka 1,7 procent 2018 och beror på att klimatkorrigeringen överkompenserat för det varma vädret. Per kvadratmeter har användningen ökat med mindre än 1 procent från föregående år och minskat med 2 procent från 2014. Gällande förvärv och försäljningar under året har användningen tagits med i beräkningen den tid som fastigheten ifråga ägts av Willhem.

användning enligt lag 2014:266 om energikartläggning i stora företag. Genomförandet av denna kartläggning har handlats upp och initierats under 2018 och arbetet kommer att genomföras under 2019. Arbetet i denna kartläggningsprocess samordnas med arbetet att uppdatera energideklarationer för en stor del av Willhems bestånd.

INTERNATIONELL BENCHMARK

Willhem deltar årligen i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), en internationell hållbarhetsundersökning för fastighetsägare. I undersökningen jämförs Willhem dels med liknande fastighetsbolag och dels med samtliga fastighetsbolag som väljer att vara med. Jämfört med förra året ökade Willhems poäng i årets undersökning från 70 till 75, vilket innebär en placering på plats fyra bland granskade icke noterade bolag i Sverige. Undersökningen innehåller ett 50-tal frågor och innefattar bland annat styrning, transparens, uppföljning av energi- och vattenanvändning, koldioxidutsläpp, miljöcertifieringar samt arbetsmiljö-, kund- och leverantörsfrågor.

TRANSPORTER

En stor del av transporterna som sker till fastigheterna är i samband med byggprojekt. Till Willhemlyften, vårt koncept

för renovering av lägenheter, används i stor utsträckning nu en så kallad containerlösning där allt material till renoveringen levereras samlat i en container. Detta sparar 10–15 transporter per lägenhet och minskar materialspill med 8 procent. Dessutom görs dessa transporter med fordon drivna på hydrerad vegetabilisk olja (HVO-bränsle), vilket reducerar växthusgasutsläppen med 80–90 procent.

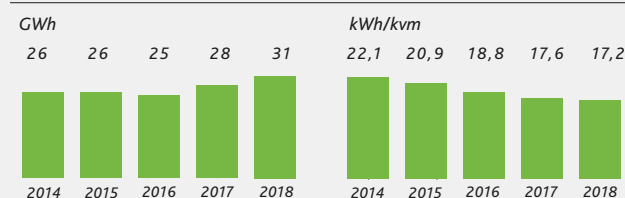
ENERGIMEDVETEN DRIFT

Processen för hur energianvändningen i våra fastigheter mäts, kvalitetssäkras och rapporteras har utvecklats. Installationer av rumsgivare och tillhörande analysverktyg likaså, i syfte att öka möjligheterna till energieffektiv drift av våra fastigheter. Under året har en BMS Portal (Building Management System) handlats upp och börjat implementeras i verksamheten. När denna portal är fullt implementerad kommer alla fastigheters uppkopplade undercentraler att kunna följas via ett webbgränssnitt i realtid. Målet är att samtliga undercentraler i beståndet ska vara uppkopplade år 2020.

ENERGIRÅD

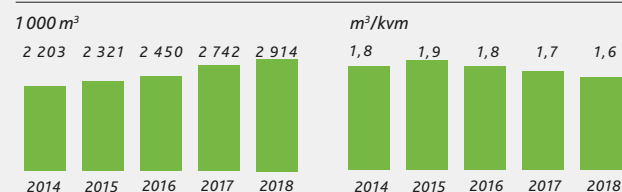
För att hålla energifrågan levande och kunskaperna uppdaterade har återkommande energiråd anordnats under

FASTIGHETSEL



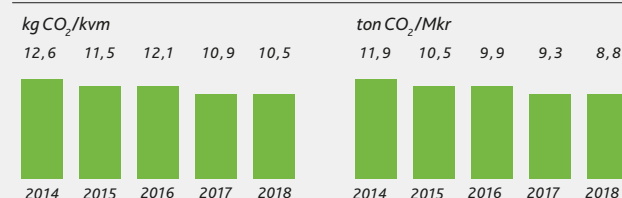
Den totala elanvändningen har ökat från föregående år till följd av det växande fastighetsbeståndet. Per kvadratmeter har användningen minskat med 2 procent från föregående år och med 22 procent från 2014. Det beror bland annat på investeringar i energisnål utrustning och energioptimering. Gällande förvärv och försäljningar under året har användningen tagits med i beräkningen den tid som fastigheten ifråga ägts av Willhem.

VATTENANVÄNDNING



Den totala vattenanvändningen har ökat från föregående år till följd av genomförda förvärv. Per kvadratmeter har användningen minskat med 5 procent från föregående år och med 9 procent från 2014. Det beror dels på de åtgärder som genomförts, men även att de förvärv som gjordes 2016 hade lägre vattenanvändning än tidigare bestånd. Gällande förvärv och försäljningar under året har användningen tagits med i beräkningen den tid som fastigheten ifråga ägts av Willhem.

UTSLÄPP (FÖRVALTAD AREA RESP. OMSÄTTNING)



UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER, TON CO₂

	2018	2017
Utsläpp, direkt	445	524
Utsläpp, indirekt energi	17 400	17 521
Utsläpp, indirekt övrigt¹	29	40
TOTAL UTSLÄPP	17 874	18 085

¹ Observera att utsläpp från fjärrvärmeanvändning (indirekt energi) för 2018 beräknats med emissionsfaktorer för 2017 i väntan på uppdaterade siffror från Energiföretagen Sverige.

Direkta utsläpp av växthusgaser är sådant som fysiskt kommer från egna aktiviteter, till exempel utsläpp från eldning med naturgas liksom resor med servicebilar. Indirekta energirelaterade utsläpp avser utsläpp från egna aktiviteter, men från källor som ägs av någon annan, till exempel utsläppen kopplade till fjärrvärmesystemet. En ändring från Willhems föregående årsredovisningar är att utsläpp kopplade till fjärrvärme från och med i år utöver utsläpp kopplade till förbränningen även inkluderar utsläpp kopplade till transport och produktion av fjärrvärme. I diagram ovan har statistiken för samtliga år reviderats enligt denna princip. Övriga indirekta utsläpp är exempelvis tjänsteresor med privata fordon samt övriga resor som flygresor. De totala utsläppen har minskat från föregående år. Per kvadratmeter har utsläppen minskat med 4 procent från föregående år och med 17 procent från 2014. De totala utsläppen 2011 uppgick till 22,3 kg CO₂ per kvadratmeter, vilket innebär att utsläppen totalt minskat med 53 procent till 2018. Gällande förvärv och försäljningar under året har användningen tagits med i beräkningen den tid som fastigheten ifråga ägts av Willhem.



Miljö forts.

året där representanter från alla förvaltningskontor samlats för att diskutera aktuella energifrågor. På energiråden har workshops genomförts där konkreta projektidéer och utvecklingsmöjligheter inom energiarbetet har analyserats. Hela processen från att identifiera möjliga projekt, upprättande av förstudie, till genomförande och uppföljning av energiåtgärder utvecklas kontinuerligt. Det forum som energirådet erbjuder möjliggör en god spridning av såväl engagemang som kompetens inom bolaget.

RISKER OCH STYRNING

Att bedriva energiprojekt och en energimedveten förvaltning är inte sällan komplext, vilket gör att mycket krävs av oss som organisation för att detta arbete ska vara framgångsrikt. Både vår förvaltnings- och projektorganisation behöver ha förståelse och kunskap inom en mängd olika områden, där energi och miljö utgör områden som blir allt viktigare.

Styrande för detta arbete är givetvis de lagar, regler och interna policydokument avseende miljöfrågorna som vi måste förhålla oss till. Willhem följer gällande lagar förordningar och har inte tilldömts några påföljder som följd av överträdelser. Utöver detta bidrar Willhems energistrategi till att sätta riktningen för vårt arbete. Strategin beskriver de mål som bolaget har inom området samt vad som krävs för att nå målen.

För att hela Willhems organisation ska känna engagemang och ansvar i miljö- och energiarbetet styr vi mot uppsatta energimål på respektive ort där vi är verksamma. Vårt energiråd fortsätter att vara ett centralt forum för frågan, där representanter från våra orter samlas i syftet att harmonisera energiarbetet men också att öka och sprida kunskap.

För att kunna genomföra de många energibesparande åtgärder vi önskar behöver vi använda externa kompetenser, vilket i viss mån gör oss beroende av tillgången på kompetenta konsulter och entreprenörer. Att arbeta för väletablerade relationer med sådana parter är därför en viktig fråga framåt för att minimera risker med uteblivna energi- och miljöåtgärder. Vi har infört en styrgrupp som följer och säkerställer genomförandet av vår portfölj av energibesparande projekt.

Samhälle

Med våra kunder i fokus vill vi bidra till ett hållbart och tryggt samhälle. Vårt sociala engagemang koncentrerar vi främst till områden som utbildning, arbete och bostäder. Vi driver egna projekt men samverkar även med andra aktörer för att tillsammans kunna göra skillnad.

ÖVERGRIPANDE MÅL

- Serviceindex för bostäder ska uppgå till minst 85 procent
- Willhem strävar efter att vara en god samhällsaktör och ska bidra till en positiv utveckling i de områden där vi har fastigheter

BOSTÄDER ÅT ALLA

Vår produkt är efterfrågad och för oss är det viktigt att verka för att ge alla samma möjlighet till ett bostadskontrakt. Därför har vi under året påbörjat ett utvecklingsarbete inom vår uthyrning för att öka såväl transparens som automatisering i sökandeprocessen.

När det gäller människor som behöver extra stöd för att klara sitt boende samarbetar Willhem med kommuner och vårdgivare. Ett sätt är vräkningsförebyggande åtgärder. Ett annat är sociala kontrakt, där människor som av olika skäl har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden får stöd. Willhem upplåter idag cirka 2 procent av lägenheterna i beståndet till sociala och kommunala kontrakt.

Ytterligare ett exempel är vårt samarbete med organisationen Vingar i Västerås. Tillsammans med kommunen stöttar Vingar unga vuxna som befinner sig i riskzonen för att hamna i socialt utanförskap. Samarbetet har resulterat i att många ungdomar fått bostadskontrakt hos Willhem.

ARBETSLIV OCH UTBILDNING

Varje år erbjuder vi sommarjobb för ungdomar i våra bostadsområden. Arbetet som Minibovärd hos oss handlar om att hjälpa till med enklare skötseluppgifter som att sköta planteringar, laga staket och hålla rent och snyggt. För många ungdomar blir detta ett första steg in på arbetsmarknaden och en ögonöppnare för att arbeta i fastighetsbranschen. Ytterligare ett projekt för unga har startats i Halmstad i samarbete med HFAB. Projektet »Växa på Andersberg« riktar sig till ungdomar mellan 13-15 år och ger meningsfull sysselsättning under några sommarveckor. Willhem stöttar även stiftelsen Mitt Livs Val som arbetar med integration av nyanlända ungdomar genom mentorskap och nätverk. I Linköping erbjuder vi läxhjälp i samarbete med ABF med målet att fler elever ska klara sina mål i skolan, få ett arbete och utvecklas vidare.

GRANNSKAPSSAMVERKAN

Vi på Willhem vill bidra till att grannar lär känna varandra eftersom vi tror att det kan leda till ökad trivsel och ett tryggare grannskap. Därför ordnar vi gärna träffar som till exempel vårfester, miljödagar eller aktiviteter för barnen. I utvalda områden, som Skäggetorp i Linköping och Biskopsgården i Göteborg, har vi valt att uppmuntra odlingsprojekt för att bidra till en ökad gemenskap.



När vi producerar nya bostäder lägger vi stor vikt vid att skapa ytor för människor att mötas. Utemiljöer och gårdar ska vara väl genomtänkta för att bli en naturlig och trygg plats för lek och samvaro. Grönska och växtlighet planeras för att säkerställa trygghetsaspekter och kvalitet, även för framtida generationer.

Willhem har även ingått samarbete med LocalLife, en tjänst för digital grannskapssamverkan. Via nätverket kan man låna och dela saker med varandra, tipsa om aktiviteter i området och hjälpa varandra att hålla ögon och öron öppna om man reagerar på något i omgivningen. Projektet stöts av bland annat KTH, Stockholms stad och Vinnova och har introducerats som ett pilotprojekt i Stockholm och Halmstad.

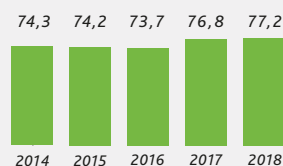
NÄTVERK OCH SAMARBETEN

Willhem samarbetar med ett antal organisationer och deltar i nätverk för att kunna ta ett gemensamt ansvar inom det sociala området. Tillsammans med andra aktörer ingår vi i Bo Bra-processen i Biskopsgården och Advisory Board Västra Hisingen, som bland annat ska ge förutsättningar för att få fler människor ut i arbete. Bergsjön 2021 är ytterligare ett samverkansprojekt där fastighetsägare och boende tillsammans verkar för en positiv utveckling av stadsdelen. Willhem är även engagerad i fastighetsägarföreningen i Skäggetorp, Linköping, som genomför aktiviteter för att utveckla stadsdelen.

I Helsingborg är vi en av initiativtagarna till att vända



SERVICEINDEX, %



Kundnöjdheten mäts årligen genom ett serviceindex, som är en sammanvägning av frågor inom områdena Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs. Resultatet för 2018 uppgick till 77,2 procent.

utvecklingen på Söder. Initiativet, som inkluderar flera fastighetsägare, handlar om att med gemensamma krafter bidra till områdets positiva utveckling, både i form av resurser och engagemang. En gemensam avsiktsförklaring har upprättats för att styra det framtida arbetet.

RISKER OCH STYRNING

Vår hållbarhetspolicy beskriver övergripande vårt arbete inom de sociala frågorna. Under året har vi också utvecklat vår hållbarhetsstrategi. Vi ser en risk i att vissa bostadsområden kan upplevas som otrygga och lägger därmed vikt vid att förebygga och motverka en negativ utveckling. Trygghet och trivsel i boendet och i våra bostadsområden är prioriterade frågor. Arbetet sker ofta i samarbete med andra aktörer som polis, kommun, förenings- och näringsliv, men även i egen regi. I vår årliga kundundersökning mäter vi och följer upp resultatet för att kunna utveckla vårt arbete med trygghet och kundnöjdhet, vilket även bidrar till att stärka attraktiviteten i våra områden.



Medarbetare

För att vara en attraktiv arbetsgivare vill vi erbjuda en miljö där våra medarbetare trivs, mår bra och ges goda möjligheter att påverka sin arbetsdag. Vårt företagsklimat ska uppmuntra till delaktighet, engagemang och utveckling – det vi kallar ett hållbart arbetsliv.

ÖVERGRIPANDE MÅL

- Motiverad Medarbetarindex (MMI) ska uppgå till minst 76 enheter
- Stoltheten över att arbeta på Willhem ska uppgå till 4,5 enheter på en femgradig skala
- Viljan att rekommendera Willhem till andra ska uppgå till 4,5 enheter på en femgradig skala

ORGANISATION

Vi är idag cirka 250 medarbetare på Willhem. Verksamheten är organiserad utifrån förvaltningsområden med bovärdar, förvaltningsassistenter och projektledare som leds av en fastighetschef och fastighetsförvaltare. Majoriteten av medarbetarna har daglig kontakt med våra kunder.

Samtliga supportfunktioner utgår från huvudkontoret. Funktionerna utvecklas kontinuerligt och under året har förstärkning gjorts med nya tjänster inom finans, compliance, nyproduktion och verksamhetsutveckling.



VÄRDERINGAR OCH KULTUR

På samma sätt som vi respekterar våra kunders hem så tar vi också ansvar för att vi ska ha en god arbetsmiljö och företagskultur.

Det arbete som inleddes 2015 för att stärka och grunda våra värderingar har fortsatt och utvecklats. Värdeskapande, Affärsmässiga, Kundfokuserade, Nyskapande och Ansvarsfulla är de värderingar som styr vårt dagliga arbete och under de senaste åren har vi fokuserat på att ge orden konkret innebörd hos varje medarbetare.

På årets medarbetardagar samlades hela företaget under två dagar för erfarenhetsutbyte och arbete med vår kultur. Syftet var att ge alla medarbetare verktyg och förståelse för att vi gemensamt bygger varumärket i kontakten med varandra, med våra kunder och övrig omvärld.

Willhems HR-strategi, som handlar om att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare, lägger grunden för att ytterligare vidareutveckla arbetet med värdegrund, kompetensförsörjning och arbetsmiljö.

KOMPETENSUTVECKLING

Expansionen och utmaningarna med en växande organisation ställer särskilt stora krav på Willhems ledare oavsett om de är erfarna chefer eller nya i sin chefsroll. Vår chefs- och ledardefinition om ett tydligt, öppet och prestigelöst ledarskap är en av flera viktiga förutsättningar för att skapa en effektiv, utvecklingsorienterad och värderingsstyrd verksamhet.

Både medarbetare och ledare har varit i fokus för kompetenshöjande insatser under 2018. I snitt har varje medarbetare lagt 26 timmar (40) på intern och extern utbildning.

Willhem Akademien är vårt interna forum för kompetensutveckling som i år har inriktats på yrkeskategorin fastighetsförvaltare. Flera av våra chefer kommer från våra egna led – några förvaltningsassistenter och bovärdar har tagit ett kliv i karriären och blivit fastighetsförvaltare. Satsningen kommer fortsätta under kommande år både inom kunskapsrelaterade områden och ledarskapsutveckling.

Alla medarbetare har genomgått utbildning i Ansvarstagande, innefattande ämnen som hyresjuridik, styrande dokument, jäv, etik samt uppförande kod. Samtliga chefer har under året genomgått utbildning i arbetsmiljö och nya riktlinjer och arbetssätt har införts parallellt.

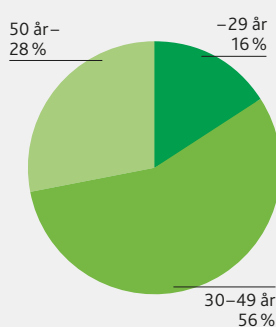
REKRYTERING, JÄMSTÄLLDHET OCH HÄLSA

Konkurrensen om potentiella medarbetare är hög. På Willhem strävar vi efter att uppnå en blandning av medarbetare med branscherfarenhet och medarbetare med erfarenhet från andra branscher som kan tillföra nya synsätt. Under året har många rekryteringar genomförts, både ersättningsrekryteringar och nya befattningar.

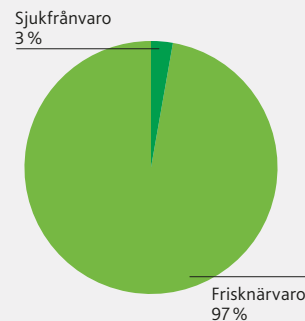
En öppen och värderingsstyrd arbetsplats skapar utrymme för varje medarbetare att genom eget ansvar vara delaktig i såväl utvecklingsfrågor som i det löpande arbetet. Detta förhållningsätt ger också goda förutsättningar för att hitta framtida talanger och kompetenser. Under året har Willhem deltagit på ett antal studentmässor och tagit emot praktikanter främst inom området fastighetsförvaltning.

Willhem har en jämn könsfördelning, både bland medarbetare och chefer. Genom lönekartläggning ses lönestruk-

FÖRDELNING ÅLDER, %



FRISKNÄRVARO, %



turen årligen över. Jämförelser görs av roller som betraktas som likvärdiga och eventuella löneskillnader kartläggs mellan kvinnor och män.

Inom Willhem uppmuntras alla till friskvård och rörelse. Med ett generöst friskvårdsbidrag och gemensamma aktiviteter vill företaget uppmuntra medarbetarna till god hälsa. Sjukfrånvaron var under året 3,4 procent (3,6) och antalet arbetsskador var 3 (4). En rutin för hantering av eventuella diskrimineringsärenden finns. Inga sådana fall har rapporterats under året. Alla medarbetare omfattas av kollektivavtal.

NÖJDA MEDARBETARE

Willhems organisation med självständiga orter och förvaltningsområden lägger grunden för delaktighet och eget ansvar. I den årliga medarbetarundersökningen tas ett MMI (Motiverad Medarbetarindex) fram och årets undersökning visade på ett förbättrat resultat om 73 enheter, jämfört med föregående års resultat om 67 enheter. Generellt får Willhem mycket höga betyg och delfrågor som »Stolthet över att arbeta på Willhem« 4,2 (4,2) och att »Rekommendera Willhem som arbetsgivare« 4,2 (4,1) förstärker detta resultat. Mätningen av återkommande stress visade även på ett bättre värde än föregående år. Under 2018 har organisationen stabiliserats och mognat vilket har lett till en positiv utveckling.

RISKER OCH STYRNING

Våra medarbetare är viktiga för att vi ska lyckas bygga långsiktiga relationer med våra kunder och skapa ett framgångsrikt bolag. Vi ser en risk i att ett lågt MMI kan innebära en försämrad leverans av fastighetsförvaltning, service och tjänster samt att bolaget inte utvecklas enligt vår affärsplan. Genom att utgå från vår värdegrund och ett tydligt ledarskap kan vi styra arbetet och minska risken. Vår personalpolicy och andra viktiga policyer och styrdokument finns som stöd för våra medarbetare i deras dagliga arbete.

Hög konkurrens om kompetens och andra faktorer kan innebära risk för hög personalomsättning. Genom att arbeta utifrån vår HR-strategi om att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare, kan vi minska risken.



PERSONALOMSÄTTNING

	2018		2017	
	Nyanställda under året	Slutat under året	Nyanställda under året	Slutat under året
Män	33	30	48	26
Kvinnor	31	23	24	15
TOTALT	64	53	72	41
-29	12	6	18	9
30-49	43	34	36	21
50-	9	13	18	11
TOTALT	64	53	72	41
ANDEL	25%	21%	30%	17%

NYCKELTAL

	2018	2017
Totalt antal medarbetare	254	244
Andel kvinnor %	46	47
Andel män %	54	53
Genomsnittsålder, år	42	42
Utbildningstimmar per person, timmar	26	40
Sjukfrånvaro %	3,4	3,6
Motiverad Medarbetarindex (MMI)	73	67



Ekonomi

God resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell styrka ger trygghet för kunder, ägare, medarbetare, leverantörer och samhälle. Som en långsiktig aktör på bostadsmarknaden tar vi ansvar för att utveckla och förvalta våra fastigheter och bostadsområden för att skapa ett hållbart företag.

ÖVERGRIPANDE MÅL

- Den genomsnittliga totalavkastningen ska uppgå till minst 7 procent sett över rullande tioårsperioder.

HÅLLBARHET SKAPAR VÄRDE

Willhem är ett av Sveriges ledande bostadsbolag med starkt fokus på kundservice och trygga boendemiljöer. Bolaget ägs av Första AP-fonden som är en av fem AP-fonder i det svenska inkomstpensionssystemet. Aktier i mindre omfattning ägs också av personer i ledningsgruppen. För mer information se not 19 på sidan 79.

Genom att driva verksamheten mot ökad kundnöjdhet och högre fastighetsvärden, skapas värde för våra intressenter. Värdeskapande sker genom en aktiv förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet och våra boendemiljöer.

Den genomsnittliga totalavkastningen för perioden 2011–2018 uppgick till 8,8 procent.

GRÖNA RAMVERK OCH GRÖNA OBLIGATIONER

Under året etablerades Willhems gröna ramverk och de första gröna obligationerna emitterades. Ramverket är ett led i bolagets finansiella hållbarhetsarbete. Medlen ska användas till nya fastighetsprojekt samt refinansiera projekt enligt det gröna ramverket.

RISKER OCH STYRNING

Några av de risker som Willhem har att hantera inom det ekonomiska perspektivet handlar bland annat om marknadens förväntningar på fastighetsvärdena. Fastighetsvärdena grundar sig på antaganden om framtida resultat och investeringar, där fel antaganden kan påverka resultatet negativt. Bolaget verkar i en kapitalintensiv bransch, det innebär att ränte- och refinansieringsrisken måste hanteras. Mer om risker finns att läsa på sidan 46–47 i förvaltningsberättelsen.

FINANSIELLA RISKER	MÅL
Belåningsgrad, %	Högst 60
Räntetäckningsgrad, ggr	Större än 2,2
Ränterisk, andel förfall inom 12 månader, %	Högst 40 *
Finansieringsrisk, andel förfall under en 12 månaders period av nettoskulden exklusive certifikat, %	Högst 50

* +/- 10 procent

NYCKELTAL	2018	2017
Totalavkastning, %	9,6	9,6
Belåningsgrad, %	56,6	59,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,3
Ränterisk andel förfall inom 12 månader, %	9	13
Finansieringsrisk, andel förfall under en 12 månaders period av nettoskulden exklusive certifikat, %	30	30

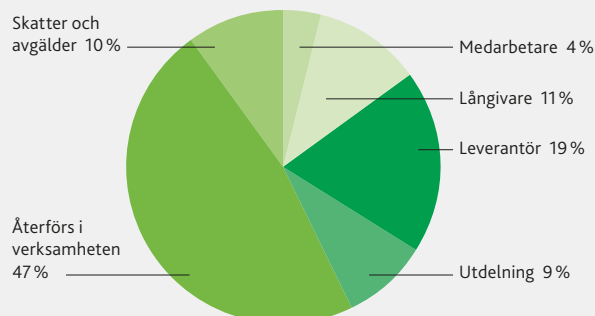
SKAPAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE, Mkr

DIREKT TILLSKAPAT VÄRDE	2018	2017	2016
Intäkter	2 152	2 031	1 546
Värdeförändringar	1 927	1 914	1 554
SUMMA DIREKT TILLSKAPAT VÄRDE	4 079	3 945	3 100

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

Medarbetare	-169	-148	-111
Långivare	-466	-298	-244
Leverantör	-736	-714	-570
Utdelning	-385	–	–
Återförs i verksamheten	-1 907	-2 143	-1 692
Skatter och avgifter	-416	-642	-483
SUMMA FÖRDELAT VÄRDE	-4 079	-3 945	-3 100

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE 2018, %





Revisorsyttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Willhem AB (publ), org.nr 556797-1295

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, rapporten för 2018 finns på sidorna 16–25.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 14 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik

Auktoriserad revisor





God fart på fastighetsmarknaden, men tilltagande oro.

Transaktionsmarknaden 2018 har varit relativt stark med liknande transaktionsvolym som förra året. Under året försämrades marknaden för projektutveckling främst avseende bostadsrätter. Transaktionsvolymen uppgick till nästan 160 miljarder kronor och avkastningskraven sjönk något för de flesta fastighetstyper.

OMVÄRLDEN OCH SVENSK EKONOMI

Under året har världskonjunkturens positiva trend mattats av något. Avmattningstendenserna är tydligast i Europa och Kina, medan den amerikanska ekonomin visar fortsatt styrka. I USA finns dock orosmoment kopplade till Trumps handelskrig. I Storbritannien är frågan om Brexit fortfarande pågående. Den politiska oron i Frankrike har påverkat landets ekonomi. Marknaden oroar sig för Italiens stora statsskuld och problem i banksektorn, medan Tysklands ekonomi är fortsatt relativt stark. Kinas ekonomi tappat nu momentum till följd av handelskriget och minskad inhemsk efterfrågan. I USA har Federal Reserve efter flera räntehöjningar under våren börjat ha en mjukare ton som indikerar att räntehöjningstakten kan avta. Europeiska centralbanken indikerar att deras första räntehöjning ligger längre fram i tiden.

I Sverige bromsar tillväxten in med något oroande signaler från både exportindustrin och den inhemska efterfrågan, trots expansiv politik. Efter att ha varit den främsta tillväxtmotorn de senaste åren bidrar nu det minskade bostadsbyggandet till avmattningen. Den fortsatta expansiva politiken och de låga räntorna bidrar dock till att motverka nedgången. De underliggande förutsättningarna för investeringar och konsumtion är fortsatt goda. Sverige har en sårbarhet med relativt höga bostadspriser och begränsade penningpolitiska möjligheter. Sysselsättningen är fortsatt stark även om tecken på en avmattning börjar skönjas. Byggstartar av bostäder, främst bostadsrätter, har minskat kraftigt under året och matchningsproblemet mellan be-

vet och möjligheten att efterfråga bostad har blivit allt tydligare. Både korta och långa räntor har legat relativt stabilt, med mindre svängningar, och trenden är att korta räntor går upp och långa räntor snarast går ner. Inflationstakten avtar vilket gör att Riksbanken sänkt sin räntebana något.

FASTIGHETSMARKNAD OCH TRANSAKTIONER

Intresset för att investera i bostadshus med hyresrätter har varit stort de senaste åren och under 2018 har intresset inte avtagit. Det finns inga tydliga tecken på att intresset kommer att avta, även om det finns en oro på marknaden för utveckling av bostadsrätter, som kan påverka framåt. Fastighetsmarknaden präglas i övrigt för de flesta aktörer av god tillgång på kapital till låg ränta, låga vakanser och stabila kassaflöden. Andelen svenska investerare är hög samtidigt som intresset bland utländska investerare har ökat. Under året har bostäder och kontor varit de mest attraktiva investeringsobjekten, även om flera andra segment såsom handel, lager/logistik, samhällsfastigheter och hotell varit intressanta för investerare.

Transaktionsmarknaden 2018 har varit stark och transaktionsvolymen nådde nästan 160 miljarder kronor. Avkastningskraven sjönk lite för de flesta fastighetstyper. Svenska aktörer var dominerande med knappt 75 procent av transaktionsvolymen, samtidigt som de nettoköpande internationella aktörernas andel var den högsta sedan finanskrisen 2008. Sett till olika fastighetssegment var bostäder störst med över 30 procent av transaktionsvolymen, följt av kontor med cirka

20 procent. Mest kapital attraherade fastighetsmarknaden i Stockholm med över 40 procent av omsättningen. Malmö ökade till cirka 13 procent och Göteborg minskade till cirka 10 procent. Övriga regionstäder stod för cirka 25 procent av omsättningen. Investerarna har de senaste åren rört sig längre ut på riskskalan och varit beredda att ta större risk för att finna avkastning. Under senare tid har investerare dock blivit försiktigare och avkastningskraven har tydligare börjat spegla skillnaden mellan bra respektive dåliga lägen och objekt.

HYRESMARKNADEN FÖR BOSTÄDER

Sveriges befolkning ökar med cirka en procent årligen och även om bostadsbyggandet har ökat de senaste åren, är efterfrågan på bostäder mycket stor. Behovet av hyresrätter är särskilt stort. Vid årsskiftet 2017 fanns det enligt Statistiska centralbyrån cirka 4,9 miljoner bostäder i Sverige, varav cirka 2,1 miljoner småhus och 2,8 miljoner lägenheter. Av antalet lägenheter är cirka 1,4 miljoner hyresrätter i flerbostadshus. Nyproduktionen av hyresrätter har ökat och ligger på de högsta nivåerna på mycket lång tid, även om byggstarterna nu sjunker igen. Efterfrågan på hyresrätter är dock betydligt högre än tillgången, speciellt i storstäderna och på tillväxtorter.

STARK EFTERFRÅGAN PÅ WILLHEMS MARKNADER

Efterfrågan på boende är fortsatt stark på alla delmarknader där Willhem har verksamhet. Vi ser inga tendenser till avmattning på dessa tillväxtorter, snarare tvärtom. På nästan alla orter finns universitet eller högskolor, befolkningen ökar och det råder bostadsbrist. Den låga vakans bolaget har är relaterad till naturlig omflyttning.

Källa: SEB och Handelsbanken, Savills Sweden AB och Newsec Advice AB



Attraktivt fastighetsbestånd på tillväxtorter.

Willhem finns på utvalda tillväxtorter och fastighetsbeståndet är diversifierat vad gäller ålder, läge och karaktär. Strategin är att i första hand växa på befintliga orter. Under 2018 har vi kompletterat beståndet i Helsingborg och tecknat avtal om ytterligare förvärv i Malmö och Stockholm.

Willhem finns på tretton tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner. Region Syd utgörs av Malmö, Helsingborg, Halmstad och Linköping, Region Väst utgörs av Göteborg, Borås, Skövde och Trollhättan och Region Öst utgörs av Stockholm, Mälardalen (Eskilstuna och Västerås), Karlstad och Jönköping.

Vid årets utgång ägde och förvaldade Willhem 500 fastigheter med 25 992 lägenheter. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 826 922 kvadratmeter. Under året har tre fastigheter förvärvats i Helsingborg, med totalt 273 lägenheter. Åtta

fastigheter med 846 lägenheter har avyttrats i Malmö och Karlstad. Utöver detta fanns vid årsskiftet tecknade avtal om att förvärva ytterligare 15 fastigheter med 265 lägenheter i Malmö samt två projektfastigheter med 242 lägenheter i Stockholm.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,8 procent för totalt bestånd och till 99,7 procent för bostäder.

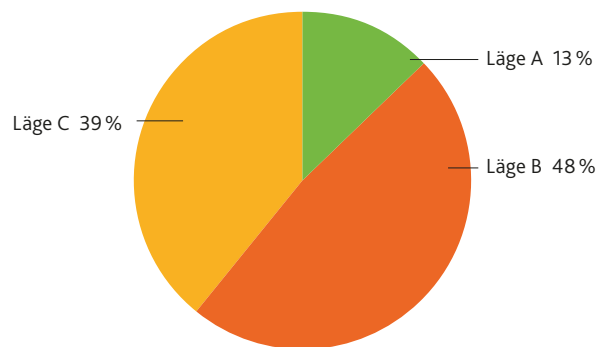
VARIERAT FASTIGHETSBESTÅND

Willhems fastighetsbestånd består i huvudsak av bostäder. Andelen bostäder baserat på area uppgår totalt till 91,8 procent.

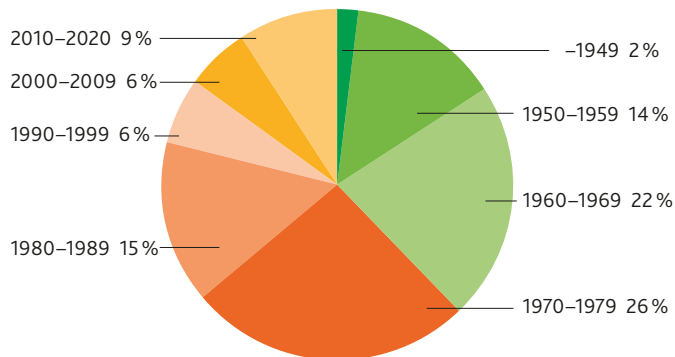
I fastighetsportföljen finns olika typer av fastigheter. Karaktären på fastigheterna skiljer sig åt mellan och på de olika orterna. Fastigheter finns i A–C lägen med tonvikt på B och C lägen. Åldersstrukturen varierar mellan 1929 till 2018, och det viktade värdeåret är år 1977.

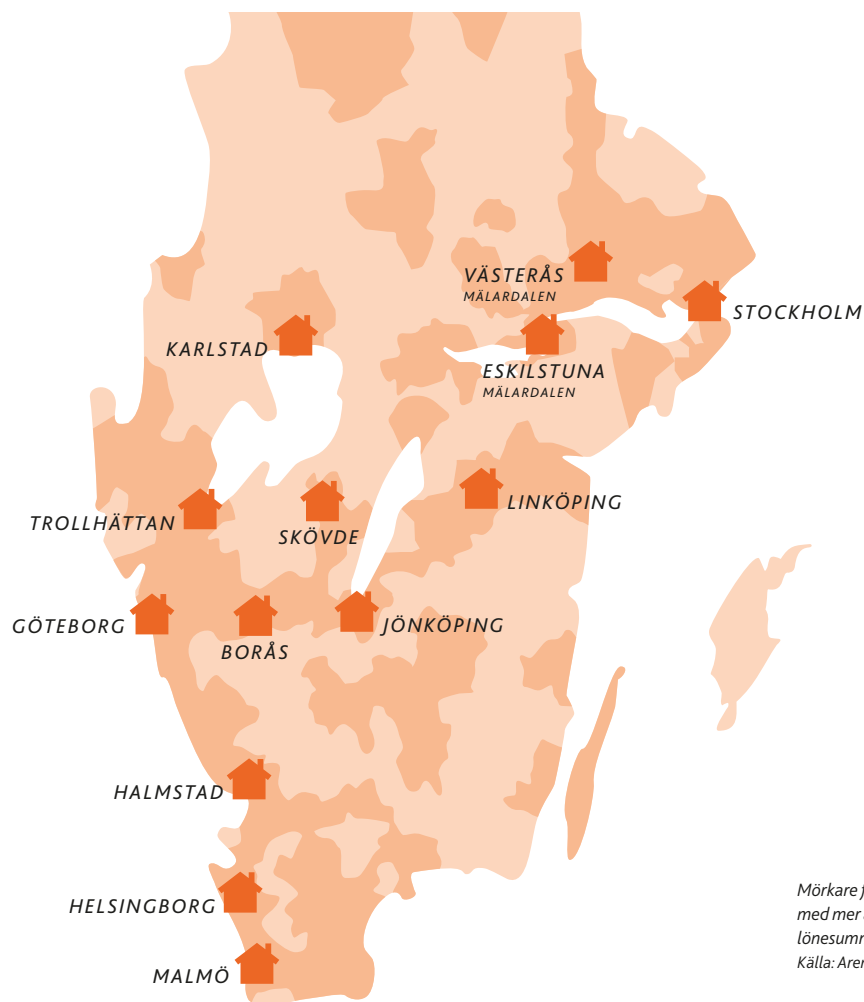
Göteborg är störst sett till antal lägenheter och arean på bostadsbeståndet. Linköping har den största totala arean då det finns större andel lokaler där, samtidigt som Borås har det högsta marknadsvärdet. Trollhättan och Mälardalen har något större andel lokaler och andelen bostäder uppgår där till 83 procent. I Stockholm, Jönköping, Borås och Halmstad finns studentboenden med bra lägen. Även övriga orter har attraktiva lägenheter för studenter. Samhällsnyttiga bostäder och lokaler som äldreboenden och förskolor finns i Stockholm, Göteborg, Malmö, Karlstad, Borås och Halmstad.

FASTIGHETERNAS LÄGE,
FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE, %



FASTIGHETERNAS VÄRDEÅR,
FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE, %





FASTIGHETSBESTÅNDET

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ek.uthyrningsgrad total, %
Halmstad	40	2 639	163 774	7 862	171 636	99,4
Helsingborg	67	2 296	160 773	15 350	176 123	99,3
Linköping	30	3 419	237 635	30 750	268 385	97,9
Malmö	35	1 511	97 718	6 205	103 923	99,2
REGION SYD	172	9 865	659 900	60 167	720 067	98,8
Borås	158	3 377	219 011	25 288	244 299	98,9
Göteborg	26	3 668	240 270	12 352	252 622	99,1
Skövde	15	821	56 831	1 273	58 104	99,6
Trollhättan	24	701	42 182	8 631	50 813	96,3
REGION VÄST	223	8 567	558 294	47 544	605 838	98,8
Jönköping	18	1 149	57 480	3 278	60 758	99,6
Karlstad	47	2 500	148 563	12 174	160 737	98,3
Mälardalen	11	1 312	85 190	17 393	102 583	97,5
Stockholm	29	2 599	167 245	9 694	176 939	99,8
REGION ÖST	105	7 560	458 478	42 539	501 017	98,9
SUMMA	500	25 992	1 676 672	150 250	1 826 922	98,8

Fortsatt positiv värdeutveckling.

Marknadsvärdet för Willhems fastighetsbestånd uppgick vid årsskiftet till 36 265 Mkr (33 397) vilket motsvarar 19 850 kr/kvm (18 135). Den realiserade värdet förändringen uppgick till 2 015 Mkr (1 894) och motsvarar en värdeuppgång på 5,9 procent (5,9).

Värdet förändringen kommer huvudsakligen från ökade kassaflöden, lägre direktavkastningskrav och investeringar. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,9 procent (4,0). Under året har totalt 1 244 Mkr (1 352) investerats i ny-, till- och ombyggnationer. Under året har tre fastigheter (68) förvärvats med totalt 273 lägenheter (3 461). Det förvärvade fastighetsvärdet uppgick totalt till 550 Mkr (5 625). Vidare har 8 fastigheter (19) avyttrats till ett värde om 941 Mkr (539).

VÅR VÄRDERINGSMETOD

Samtliga fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter och ska redovisas till marknadsvärde. För att fastställa marknadsvärdet görs en värdebedömning varje kvartal. Vid varje årsskifte värderas fastigheterna av externa värderare i enlighet med MSCI IPD Svenskt Fastighetsindex. Vid övriga kvartalsbokslut görs en intern värdering.

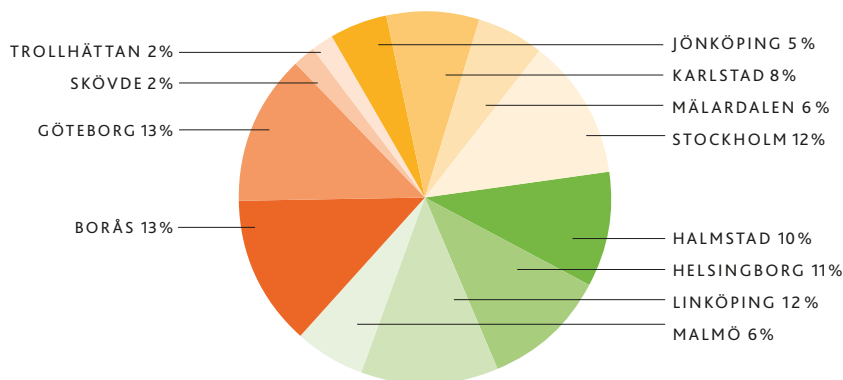
Varje värderingsobjekt, i huvudsak en enskild fastighet, värderas för sig, utan hänsyn till portföljeffekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en

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.

Som underlag för värderingarna görs analyser och bedömningar av faktorer som påverkar värdet, såsom hyres-

kontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga fastighetskostnader. Hänsyn tas även till marknadsförändringar avseende hyror och direktavkastningskrav. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år. Läs mer under not 11, Värderingsantaganden på sid 67.

ANDEL MARKNADSVÄRDE PER OMRÅDE, %



KÄNSLIGHETSANALYS

	Förändring +	Värdepåverkan Mkr	Förändring -	Värdepåverkan Mkr
Direktavkastning	0,25 %-enhet	-2 201	0,25 %-enhet	2 507
Driftnetto	1 %-enhet	361	1 %-enhet	-361
Hyresintäkter	25 kr/kvm	1 183	25 kr/kvm	-1 183
Drift- och underhållskostnader	50 kr/kvm	-2 367	50 kr/kvm	2 367

Stark finansiell ställning.

Willhem ska uppfattas som en attraktiv affärspartner och låntagare och ha en sådan framförhållning att bolaget alltid kan erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor. Strukturen på låneportföljen ska kännetecknas av låg refinansieringsrisk, flexibilitet avseende räntebindning och säkerheter, enkel administration och affärsmässighet. Den finansiella verksamheten i bolaget styrs av en finanspolicy, vilken fastställts av styrelsen.

FINANSIERINGEN UNDER 2018

Under 2018 ökade de räntebärande skulderna i en lugnare takt och uppgick vid årets slut till 21 960 Mkr (20 919), vilket motsvarar en belåningsgrad på 56,6 procent (59,0). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, certifikat och obligationer, inbegripet derivat-effekter, uppgick den 31 december till 1,5 procent (1,9). Den återstående räntebindningstiden var vid årsskiftet 6,1 år (5,6).

Vid årets slut uppgick programmet för certifikat till 6 000 Mkr (6 000) och MTN-programmet för obligationer utökades till 18 000 Mkr (14 000). Under året har vi använt programmen för bolagets expansion och emitterat i svenska kronor. Inom MTN-programmet finns även möjlighet att göra emissioner i norska kronor. Syftet med detta är att diversifiera bolagets finansieringskällor och uppnå längre löptider.

Derivatportföljen har under året omstrukturerats i syfte att förbättra framtida räntenetto. Räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr förtidslöstes, samtidigt som nya räntederivat togs upp med längre löptider och lägre räntenivåer.

Under hösten etablerades Willhems

gröna ramverk och de första gröna obligationerna emitterades. Ramverket är ett led i bolagets finansiella hållbarhetsarbete. Medlen ska användas till nya fastighetsprojekt samt refinansiera projekt enligt det gröna ramverket.

Willhem har under året behållit den utmärkta ratingen A- från det internationella ratinginstitutet Standard & Poor's. Detta ratingbetyg är viktigt för vår finansieringskostnad på kapitalmarknaden och minskar våra refinansieringsrisker genom en större investerarbas.

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH LIKVIDITETSHANTERING

Willhems finansiering sker genom utgivande av obligationer och företagscertifikat samt genom upptagande av banklån med två primära kreditgivare. För att hantera ränte- och valutarisker används derivatinstrument i form av ränte- och valutaswappar. Bolaget eftersträvar effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetshantering. Eventuella placeringar ska vara kortfristiga och medföra låg risk.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Willhem är exponerat för ett antal finan-

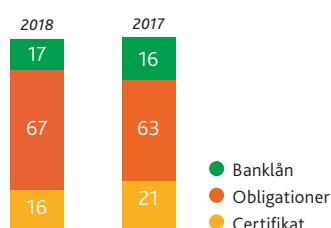
siella risker, framför allt finansierings- och ränterisk men även valutarisk. Finansieringsrisk avser risken att kostnaden för refinansiering och nyupplåning blir väsentligt högre eller omöjliggörs. Den hanteras genom att sprida kapitalförfallostrukturen och genom att arbeta med flera kreditgivare och finansieringskällor. För att hantera finansieringsrisker i samband med refinansieringar och nyupplåning de närmaste 12 månaderna hade Willhem vid årsskiftet outnyttjade teckningsåtaganden och outnyttjade kreditlöften på sammanlagt 11 200 Mkr (10 400).

Ränterisken hanteras främst genom att swappa kort ränta mot lång ränta då stor andel av upplåningen har 3 månaders Stibor som bas. Då variationer i marknadsräntan har en betydande påverkan på Willhems resultat både på grund av variationer i räntekostnaden och variationer i räntederivatens marknadsvärde, är det av största vikt att vi hanterar och optimerar ränterisken. Under året har räntebindningen förlängts.

Låneportföljens förfallostruktur ska spegla en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Vid val av räntebindningstid bedöms såväl kostnad som risk. Den verkliga låneportföljen jämförs med en normportfölj som bygger på underlaget för val av önskad förfallostruktur, samt analyser av bolagets framtidsprognoser och ekonomiska utveckling. Willhem får enligt sin finanspolicy inte ta valutarisk, varför all upplåning i utländsk valuta säkras i sin helhet med valutaswappar.

Läs mer under not 13, Finansiella risker och finanspolicy på sid 70.

FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULDER, %



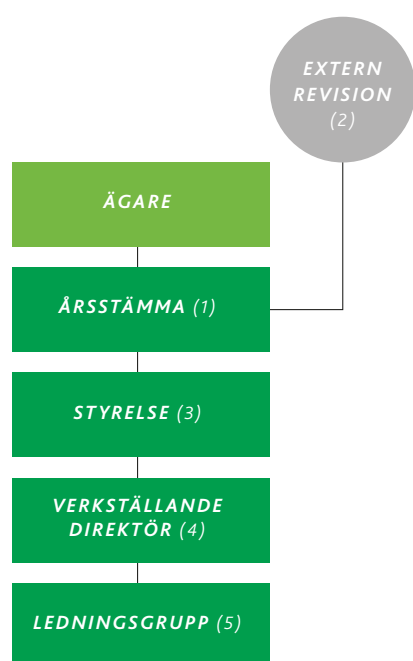
FINANSIELLA RISKER

	Mål	Utfall 2018	Utfall 2017
Belåningsgrad, %	Högst 60	57	59
Räntetäckningsgrad, ggr	Större än 2,2	2,9	3,3
Ränterisk, andel förfall inom 12 månader, %	Högst 40 ¹	9	13
Finansieringsrisk, andel förfall under en 12 månaders period av nettoskulden exklusive certifikat, %	Högst 50	30	30

¹ +/- 10 procent

En god bolagsstyrning är grundläggande.

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilka ägaren direkt eller indirekt styr bolaget. Styrningen regleras främst av bolagsordningen, aktiebolagslagen och annan svensk lagstiftning, börsens regelverk, interna policyer och riktlinjer samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden är kompletterande till lagar och regelverk och är normgivande för bolagsstyrning en. Normerna är inte tvingande men bygger på principen att eventuella avvikelser ska anges och förklaras.



EXTERN REGELVERK:

- Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Svensk kod för bolagsstyrning
- Övriga tillämpliga lagar och regler

INTERN REGELVERK:

- Bolagsordning
- Fastställda policyer och riktlinjer
- Övriga tillämpliga instruktioner

Willhem AB är ett svenskt publikt bostadsbolag med fastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige. Av bolagsordningen framgår att bolaget ska, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig förvaltning samt att bolagets säte är Stockholm. Bolaget ägs av Första AP-fonden och är ett av de ledande privata bostadsbolagen i Sverige. Det övergripande uppdraget från ägarna är att driva och utveckla bolaget långsiktigt med höga ambitioner vad gäller hållbar förvaltning, hyresgästfokus och lönsamhet. För att säkerställa detta krävs en styrning med tydlig ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse, verkställande direktör och andra intressenter. Tydliga strukturer och processer behövs för att styra verksamheten. Den övergripande styrningsstrukturen framgår av bilden till vänster och förklaras under respektive avsnitt.

ÅRSSTÄMMA (1)

Ägarnas inflytande i bolaget utövas vid bolagsstämma. Årsstämma hålls en gång per år och kallelsen ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före årsstämman. Kallelse sker per post och genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt i Svenska Dagbladet/Dagens Nyheter.

Vid årsstämman ska styrelse samt revisor väljas och arvoden för dessa fastställas. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) styrelseledamöter, med högst sju (7)

styrelsesuppleanter. Vidare fastställs resultat- och balansräkning på årsstämman och beslut tas om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen. Extra bolagsstämma kan hållas vid behov.

Willhem har inte någon valberedning, vilket är en avvikelse från Koden. Anledningen är den begränsade ägarkretsen, som gör att ett särskilt utsett organ av ägaren inte anses behövas. Nomineringen av styrelseledamöter hanteras av ägaren i samråd med styrelsens ordförande.

Som ett stöd för nomineringen av ledamöter finns en mångfaldspolicy. Styrelsen sammansättning ska vara präglad av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning och diversifierad åldersstruktur eftersträvas. För mer information om styrelsen se sidan 38.

Willhems senaste årsstämma hölls den 25 april 2018. Samtliga aktier var representerade på stämman. Räkenskaperna för 2017 fastställdes och styrelseledamöter och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Vid årsstämman omvaldes Per-Håkan Westin, Johan Magnusson, Siv Malmgren och Lena Larsson Daag och Simon de Chateau att fortsätta som ledamöter intill slutet av nästa årsstämma. Till styrelsens ordförande omvaldes Per-Håkan Westin.

Med hänsyn till den begränsade ägarkretsen publiceras varken kallelse till eller protokoll från bolagsstämman på Willhems webbplats, vilket är en avvikelse från Koden.

EXTERN REVISION (2)

Bolaget ska ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter. Till revisor, samt i förekommande fall revisorssuppleant, ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. De valda revisorerna granskar årsredovisning, koncernredovisning och bokföring för Willhem AB (publ). Vidare

granskar de styrelsens arbete och verkställande direktörens förvaltning och dotterbolagens årsredovisningar samt avger revisionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med Aktiebolagslagen och god revisionssed i Sverige.

Vid årsstämman i april 2018 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som byrå, med Bengt Kron som huvudansvarig revisor samt Ulrika Ramsvik som medpåskrivande revisor. Revisionsteamet har under året haft löpande kontakt med bolaget utöver de granskningar som genomförts. Styrelsen har träffat revisorerna två gånger för avrapportering av förvaltnings- och bokslutsrevision. För mer information avseende arvoden och ersättningar till revisorerna, se not 7.

STYRELSEN (3)

Styrelsen är övergripande ansvarig för organisation och förvaltning av Willhems verksamhet så att ägarens mål med verksamheten uppfylls. Det innebär att styrelsen ansvarar för bolagets angelägenheter enligt den svenska aktiebolagslagen samt beslutar i frågor av övergripande strategisk och ekonomisk betydelse. Däri ingår beslut om större investeringar och avyttringar. Styrelsen fastställer budget, affärsplan och årsbokslut. Styrelsens arbete regleras genom en årligen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller instruktioner om styrelsens ansvarsområden samt instruktioner som reglerar styrelsens möten avseende bland annat dagordning, beslutsföret, närvaro, protokoll och jävsfrågor. Vidare innehåller arbetsordningen arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. Styrelsen har också utsett ett finansutskott och ett redovisningsråd, som vid behov utreder särskilda finansierings- eller redovisningsfrågor. Utvärdering av styrelsens arbete sker årligen genom att styrelsens ordförande initierar, med särskilda frågor som underlag, förbered-

da diskussioner och samtal om styrelsens arbete under året. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsen har under 2018 genomfört åtta ordinarie styrelsemöten, varav ett konstituerande, samt ett extra styrelsemöte. I juni hade styrelsen ett heldagsmöte som behandlade strategifrågor. De ordinarie styrelsemötena har följt en i styrelsens arbetsordning fastlagd agenda med minst följande fasta punkter för ordinarie styrelsemöten:

- a) genomgång av protokollet från senaste styrelsesammanträdet
- b) rapport om bolagets verksamhet
- c) finansiell rapportering
- d) rapport om viktigare beslut fattade av verkställande direktör sedan föregående styrelsesammanträde
- e) rapport om eventuella tvister eller förlustrisker

Styrelsen har under året fastställt övergripande mål för bolagets verksamhet, beslutat om större investeringar, förvärv och finansieringsfrågor. Styrelsens och verkställande direktörens arbetsordningar, policyer och riktlinjer för styrning av bolaget har fastställts. Två gånger per år förläggs styrelsemöten till någon av bolagets orter. Syftet är att skapa god kunskap om bolagets fastighetsbestånd och kunskap om specifika förutsättningar på besökt ort.

STYRELSEMÖTEN OCH NÄRVARO 2018

	Invalid	Oberoende*	Oberoende**	Styrelsemöten
Per-Håkan Westin	2011	Ja	Ja	8/9
Lena Larsson Daag	2011	Ja	Ja	9/9
Johan Magnusson	2011	Ja	Nej	9/9
Siv Malmgren	2011	Ja	Ja	9/9
Simon de Chateau	2016	Ja	Ja	9/9

* I förhållande till bolaget och ledningsgrupp

** I förhållande till bolagets större ägare

Styrelsens arbete avseende revision och ersättningar

Willhem har inte något revisions- eller ersättningsutskott, vilket avviker från Kodens grundregler. Styrelsen som helhet har kunskap och kompetens inom olika områden och finner det mer ändamålsenligt att hantera dessa frågor inom det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsen uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen och Kodens, på bolag där beslut finns om att inte inrätta sådana utskott.

De uppgifter som åligger ett revisionsutskott och som styrelsen i Willhem ansvarar för är att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering
- hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster
- biträda vid upprättandet av förslag till årsstämmans beslut om revisorsval

Vid specifika behov sammankallas ett redovisningsråd som består av ordförande samt två övriga styrelseledamöter. Rådet ska förbereda och föreslå beslut till styrelsen i olika redovisningsärenden som t ex upphandling av revision och dylikt.

De huvudsakliga uppgifter som åligger ett ersättningsutskott och som styrelsen i Willhem ansvarar för är att:

- bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen

- följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget

Bolagets principer för ersättningar till ledande befattningshavare inklusive bolagets verkställande direktör följer de av regeringen den 22 december 2016 beslutade »Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande«.

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. På årsstämman 2018 beslutades att ordförande ska erhålla 550 tkr i arvode per år och övriga ledamöter ska erhålla 190 tkr per år, med undantag för styrelseledamot som är ägarrepresentant. Ersättning till verkställande direktör och övriga ledningsgruppen består enbart av fast lön och inga rörliga ersättningar. För mer information om löner och andra ersättningar, se not 8.

För närmare presentation av styrelsens ledamöter, se sidan 38.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR (4)

Styrelsen utser verkställande direktör och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören. I instruktionen anges att verkställande direktör ansvarar för att leda företagets verksamhet samt ansvarar för den finansiella rapporteringen.

LEDNINGSGRUPP (5)

Verkställande direktör tillsammans med de chefer som är direkt underställda den verkställande direktören bildar Willhems ledningsgrupp. Förutom verkställande direktör ingår sex personer som har ansvar för funktionerna fastighetsförvaltning/utveckling, nyproduktion, finans/transaktion, ekonomi/IT, personal samt kommunikation och marknad. Bolagets huvudkontor finns i Göteborg.

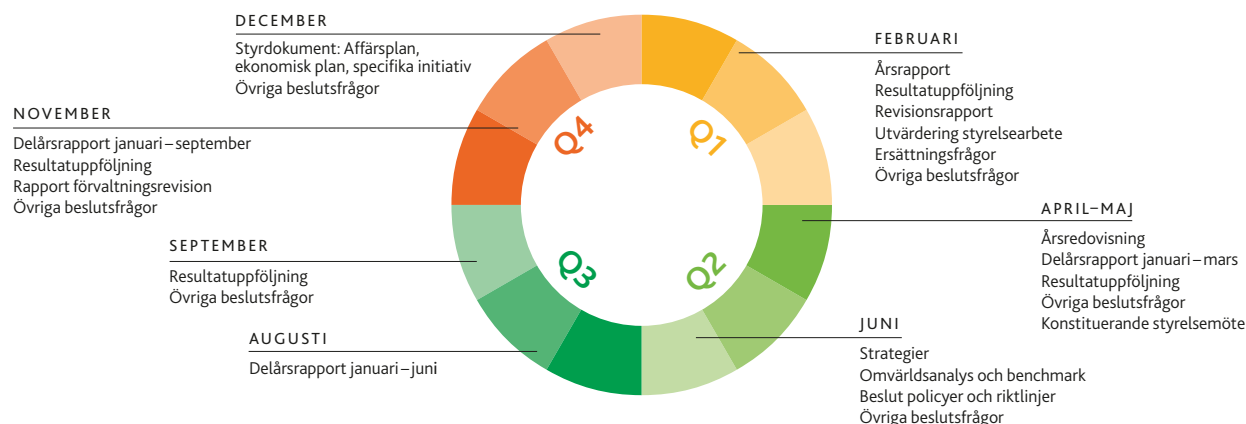
Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att hantera företagsövergripande strategiska och operativa frågor. Under 2018 har ledningsgruppen haft 11 möten. Utöver ordinarie

ledningsgruppsmöten har ledningen haft ett antal strategimöten. Förutom löpande verksamhets- och ekonomisk uppföljning, behandlas fastighetstransaktioner, finansiering, investeringar och hållbar utveckling.

Bolagets planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer årsplanen för styrelsen arbete. Affärsplaneringen startar med ledningsgruppens strategidagar under våren och avslutas med en företagsövergripande affärsplan för de kommande fem år som beslutas av styrelsen i december. I affärsplanen formuleras övergripande kort- och långsiktiga mål inom olika områden samt strategier för att nå målen. Förutom den företagsövergripande affärsplanen tar respektive enhet fram en affärsplan för sin ort med lokala mål och strategier. Uppföljning av mål görs löpande under året. En årlig företagsövergripande riskanalys genomförs där de väsentligaste riskerna identifieras.

För presentation av medlemmarna i Willhems ledningsgrupp, se sidan 39.

ÅRSPLAN STYRELSENS ARBETE



INTERN KONTROLL AV DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen ansvarar, i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Kodex, för den interna kontrollen i bolaget. Detta avsnitt beskriver hur den interna kontrollen, avseende den finansiella rapporteringen, fungerar. Beskrivningen innehåller inte några uttalanden med avseende på kvaliteten på den interna kontrollen. Beskrivningen har heller inte granskats av bolagets revisorer.

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för såväl styrelsen som verkställande direktör. Styrelsens arbetsordning reglerar ansvar och arbetsfördelning. Styrelsen har beslutat att hela styrelsen utgör revisions- och ersättningsutskott. Vidare utgörs valberedningen, till följd av den begränsade ägarkretsen, av styrelsens ägarrepresentant och ordförande.

Styrelsens kontroll sker genom fastställande av ett antal styrdokument:

- Policyer och riktlinjer
- Vd instruktion
- Besluts- och attestordning
- Affärsplan och strategier

Utifrån styrdokumentet ansvarar verkställande direktören för att utforma och upprätthålla system och processer för att minimera risker i verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom ovan styrdokument finns delegationsordningar, rollbeskrivningar och andra instruktioner som reglerar alla medarbetares ansvar och befogenheter. Standardiserade rutiner för styrning och rapportering finns.

Väsentliga affärsprocesser har kartlagts och dokumenterats för att säkerställa en god kontrollmiljö. Uthyrning, inköp, avisering och bokslut är exempel på

processer som dokumenterats. Utveckling och uppföljning av processerna görs kontinuerligt i syfte att förbättra och effektivisera den finansiella rapporteringen och styrningen av verksamheten.

RISKBEDÖMNING

Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen hos Willhem syftar till att identifiera och utvärdera de mest väsentliga risker som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Riskbedömning görs årligen som en del av bolagets affärs- och verksamhetsplanering. Förutom en årlig riskanalys på företagsövergripande nivå, har riskanalyser på orts- och processnivå genomförts eller uppdaterats.

Kritiska riskområden för den finansiella rapporteringen är poster där värdena i transaktionerna är stora eller processen mycket komplex med behov av en stark intern kontroll. Tre viktiga riskområden är fastighetsvärdering, investeringar/projekt och finansieringsverksamhet.

Fastighetsvärdering

Värderingen av fastigheter styrs av en policy och riktlinjer för värdering som årligen beslutas av styrelsen. Av policyn och riktlinjerna framgår bland annat att bolaget ska genomföra kvartalsvisa värderingar. Vid varje årsskifte ska hela fastighetsbeståndet värderas av externa värderare. Övriga kvartal görs interna värderingar, där avstämning med värderingsfirmorna sker i enlighet med värderingsprocessen. Fastighetsvärdering innehåller antaganden och bedömningar varför avstämning med externa värderingsfirmor tillsammans med bolagets egna kvalificerade analyser och bedömningar är viktigt för att korrekt kunna redovisa fastigheternas marknadsvärden. Utöver detta utför styrelsen årligen en kontroll av fastighetsvärdena genom att utse en ledamot som styrelsens värderingsgranskare.

Investeringar/projekt

Under 2018 har bolaget investerat totalt 1 244 Mkr varav 834 Mkr avser befintligt fastighetsbestånd samt 410 Mkr avser nyproduktion. För att minimera investerings- och projektrisker och säkerställa en rimlig avkastning har bolaget en process för att starta projekt. Processen kräver noggrann kalkylering och dokumentation. Upphandlingar styrs av bolagets policy och riktlinjer för inköp. Av besluts- och attestordning framgår vem som slutligt godkänner en investering eller projekt beroende på storleken på projekt. Stora investeringar beslutas alltid av styrelsen likaså nyproduktionsprojekt.

Finansieringsverksamheten

Bolaget är verksam i en kapitalintensiv bransch vilket medför olika finansiella risker. De främsta riskerna är refinansierings- och ränterisk. All finansieringsverksamhet i bolaget styrs av en finanspolicy, som styrelsen fastställer årligen. Rapportering av finansverksamheten med tillhörande compliance rapport sker på varje styrelsemöte under året.

Övriga riskområden

Övriga riskområden som analyseras kontinuerligt för att säkerställa effektiva kontroller är:

- Uthyrning
- Inköp
- Skatt
- IT-miljö
- Bokslutprocessen

Risker i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer.

KONTROLLAKTIVITETER

Olika typer av kontrollaktiviteter finns för att förhindra att fel uppstår. Kontrollerna kan vara såväl systemsatta som manuella och görs både på företagsövergripande nivå men också på områdes- och process-

nivå. Kontroller utförs av olika roller i bolaget, vilket skapar en förståelse för de risker som kan uppstå.

Processer och rutiner är standardiserade och bolaget har en tydlig ansvarsfördelning inom ekonomi- och finansfunktionen vad gäller framtagandet av de finansiella rapporterna. Uppföljning och analys av resultat, budget/prognos och nyckeltal görs varje månad. Rapportering till styrelsen sker kvartalsvis. Processbeskrivningar, rapporteringsrutiner och ekonomi- och personalhandbok utvecklas och utvärderas kontinuerligt. Den finansiella rapporteringen är ständigt föremål för prövning. Ekonomi- och finansfunktionen har ett ansvar att vid behov anpassa processerna och rutinerna för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen, samt att lagar och externa krav följs. Genom kontroller begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Den finansiella informationen förmedlas genom Willhems årsredovisning och delårsrapporter samt genom bland annat bolagets webbplats. Information som lämnas ska vara rak, tydlig och enkel. En kommunikationspolicy med tillhörande riktlinjer är framtagen för att säkerställa att den finansiella informationen förmedlas på ett korrekt sätt till bolagets intressenter. Ledningen ansvarar för att informera berörda chefer om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Varje chef har sedan ansvar för att löpande informera om de regler och policyer som alla medarbetare har att förhålla sig till. Alla styrdokument finns tillgängliga på Willhems intranät och all nyanställd personal genomgår ett introduktionsprogram.

Förutom via intranätet kommuniceras information via olika interna möten.

UPPFÖLJNING

Willhems styrelse har det övergripande ansvaret för att uppföljningen av den interna styrningen är ändamålsenlig och effektiv utifrån fastställda policyer och riktlinjer. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, ledning samt ekonomi- och finansfunktionen utför. Styrelsen får regelbundet rapportering om hur bolagets arbete med intern kontroll utvecklas. Affärsplanens strategiska och övergripande operativa mål följs upp kvartalsvis av styrelsen. Uppföljning sker också utifrån den externa revisionen som görs av bolagets revisorer. Revisorernas iakttagelser rapporteras till styrelse, ledning och övriga berörda medarbetare.

Revisorsyttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i Willhem AB (publ), org.nr 556797-1295

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 32–36 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 14 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik

Auktoriserad revisor



Styrelse



PER-HÅKAN WESTIN
ORDFÖRANDE

Styrelseproffs, PH Westin Real Management

FÖDD 1946

UTBILDNING Civilingenjör, KTH Stockholm 1970

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG

Styrelseordförande Akka Egendom Holding AB; Akka Egendom II AB; Polhem Infra AB; Styrelseledamot Mengus Stockholm 2011 AB; Mengus Holding 2016 AB; Mengus Management 2016 AB; Mengus Holding 2019 AB; Mengus Stockholm 2019 AB

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)

Vd AP Fastigheter AB; Chef SJ Fastigheter



LENA LARSSON DAAG
LEDAMOT

FÖDD 1957

UTBILDNING Jur.kand. Uppsala universitet 1983

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)

Vd Bostadsförmedlingen i Stockholm AB; Vd Stockholms stads Utrednings- och statistik-kontor AB; Chef för vd-staben AB Familjebostäder



SIMON DE CHATEAU
LEDAMOT

Chief Investment Officer Alma Property Partners AB

FÖDD 1970

UTBILDNING Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm 1994

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG

Styrelseordförande Alma Property Partners AB; Styrelseledamot Atrium Ljungberg AB; Akka Egendom Holding AB

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)

Vd Sveafastigheter AB



JOHAN MAGNUSSON
LEDAMOT

Vd Första AP-fonden

FÖDD 1959

UTBILDNING Ekonom, Handelshögskolan Stockholm 1984

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG

Styrelseledamot Vasakronan AB; Polhem Infra AB

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)

Global Head of Investment Management SEB; Vd ABB Investment Management



SIV MALMGREN
LEDAMOT

Vd John Mattson Fastighets AB

FÖDD 1959

UTBILDNING MBA, Stockholms universitet 2001; fil.kand beteendevetenskap, Stockholms universitet 1982

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)

Styrelseledamot Handelsbanken – Regionbanken Stockholm; Utvecklingschef John Mattson Fastighets AB; konsult AktivBo

REVISORER

BENGT KRON

PwC

FÖDD 1965

URVAL AV ÖVRIGA UPPDRAG

Fastighets AB Balder (publ), Platzer Fastigheter AB (publ), Stena Fastigheter AB, Bygg Göta AB, Aranäs AB, Sigillet Fastigheter AB, Lansa Fastigheter AB, Derome AB, Erlands-son Holding AB, Västsvenska Handelskammaren AB

ULRIKA RAMSVIK

PwC

FÖDD 1973

URVAL AV ÖVRIGA UPPDRAG

Vostok New Ventures Ltd, Vostok Emerging Finance Ltd, Consortio Fashion Group AB, Llentab AB, Chalmers Ventures AB, Tethys Oil AB

Ledning



MIKAEL GRANATH
VD

FÖDD 1957

UTBILDNING MBA, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 1980

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)
Vd Din Bostad Sverige AB;
Vd Graflunds Invest AB;
Vd Halmstads Fastighets AB

STYRELSEUPPDRAG Styrelseledamot Aspelin Ramm Fastigheter AB; Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation; UNICO Consulting AB

AKTIEINNEHAV I WILLHEM
420 000



ANNA FLOOD
HR-CHEF

FÖDD 1969

UTBILDNING Linjen för Personal och arbetslivsfrågor, Göteborgs Universitet 1996

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)
Flood Management AB;
HR interim; HR chef Ale kommun; HR chef FlexLink Sweden

AKTIEINNEHAV I WILLHEM
14 502



PETER LUNDSTEDT
FASTIGHETSDIREKTÖR

FÖDD 1957

UTBILDNING Försvarshögskolan 1994

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)
tf Vd; Marknadschef; Distriktschef Familjebostäder i Göteborg; Stabschef Älvsborgs Amfibieregemente

AKTIEINNEHAV I WILLHEM 0



MADELEINE WETTERSTRÖM
KOMMUNIKATIONS- OCH
MARKNADSCHEF

FÖDD 1966

UTBILDNING Media- och kommunikationsvetenskap vid Högskolan i Jönköping 1992

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)
Chefredaktör HSB Riksförbund; Kommunikatör HSB Göteborg; Informationsansvarig Företagens relationsbyrå AB

AKTIEINNEHAV I WILLHEM 0



HEIDI BLADH
EKONOMIDIREKTÖR

FÖDD 1972

UTBILDNING MBA, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 2002

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)
Redovisningschef Fastighets AB Balder; Redovisningschef Din Bostad i Sverige AB

AKTIEINNEHAV I WILLHEM
42 615



PETER MALMÉN
FINANSIDIREKTÖR

FÖDD 1971

UTBILDNING Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 2002; Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola 1995

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)
Transaktionschef Stena Fastigheter AB; Analyschef Göteborg & Malmö Newsec Analys AB; Controller och tf. Ekonomichef Styruud AB; Projektledare Sweco Projektledning AB

AKTIEINNEHAV I WILLHEM
48 634



RIKARD NORSTRÖM
NYPRODUKTIONSCHEF

FÖDD 1978

UTBILDNING BSC Byggnadsteknik, Mälardalens Högskola 2002

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)
Byggchef Willhem AB; Fastighetsutvecklare Willhem AB; Projektledare Rotpartner Sverige AB

AKTIEINNEHAV I WILLHEM
30 641

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	41
------------------------	----

KONCERNEN

Rapport över totalresultatet	48
Rapport över finansiell ställning	50
Rapport över förändring av eget kapital	52
Rapport över kassaflöden med kommentarer	53

NOTER

1. Företagsinformation	54
2. Redovisningsprinciper	54
3. Betydelsefulla redovisningsbedömningar och uppskattningar	55
4. Segmentsrapportering	56
5. Intäkter	58
6. Operationella leasingåtaganden	59
7. Kostnader fördelade på kostnadsslag	60
8. Anställda och personalkostnader	61
9. Ränte- och finansiella kostnader	64
10. Skatt	65
11. Förvaltningsfastigheter	67
12. Materiella anläggningstillgångar	70
13. Finansiella risker och finanspolicy	70
14. Derivatinstrument	72
15. Finansiella tillgångar och skulder	74
16. Aktiekapital	78
17. Övriga kortfristiga skulder	79
18. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	79
19. Upplysning och transaktioner med närstående	79
20. Kassaflöde	80
21. Avstämning finansieringsverksamheten	80
22. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	80

MODERBOLAGET

Resultaträkning	81
Balansräkning	82
Förändring av eget kapital	83
Kassaflödesanalys	84

NOTER

1. Grunder för årsredovisningens upprättande	85
2. Fördelning av nettoomsättning	85
3. Kostnader fördelade på kostnadsslag	85
4. Löner och ersättningar till anställda	85
5. Ersättning till revisorer	86
6. Ränteintäkter och räntekostnader	87
7. Övriga finansiella kostnader	87
8. Resultat från dotterbolag	87
9. Skatt	88
10. Andelar i dotterbolag	89
11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93
12. Aktiekapital	93
13. Disposition av resultat, kronor	93
14. Räntebärande skulder	94
15. Derivatinstrument	94
16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95
17. Kassaflöde	95
18. Avstämning finansieringsverksamhet	96
19. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	96
20. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	96

Årsredovisningens undertecknande	97
Revisionsberättelse	98

Förvaltningsberättelse

Styrelse och verkställande direktören för Willhem AB (publ) org. nr. 556797-1295, Box 53137, 411 37 Göteborg, besöksadress Vasagatan 45, får härmed avge årsredovisning och koncernårsredovisning för 2018. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman den 14 maj 2019. Samtliga belopp är redovisade i Mkr om inget annat anges och uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Noter redovisas i heltal eller med en decimal, varför avrundningsdifferenser kan förekomma.

BAKGRUND OCH AFFÄRSIDÉ

Willhem är ett av de största privata bostadsbolagen i Sverige, med starkt fokus på hög kundservice och trygghet i boendemiljön. Fastigheterna finns på utvalda tillväxtorter i Sverige. Bolaget ägs av Första AP-fonden. Aktier i mindre omfattning ägs också av personer i ledningsgruppen. Willhems affärsidé är att äga, förvalta och utveckla trygga hållbara bostäder på tillväxtorter i Sverige, med en service som förenklar livet för våra hyresgäster.

Fastigheter och bostadsområden utvecklas med ett långsiktigt perspektiv och för ett hållbart boende. Genom att driva verksamheten långsiktigt mot ökad kundnöjdhet och höjda fastighetsvärden, skapas en stabil avkastning för ägarna.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Willhem äger och förvaltar per årsskiftet 25 992 lägenheter (26 002) fördelade på 500 fastigheter (503). Marknadsvärdet den 31 december 2018 uppgick till 36 265 Mkr (33 397). Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner: Region Syd som innefattar Halmstad, Helsingborg, Malmö och Linköping, Region Väst som utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan samt Region Öst som utgörs av Jönköping, Karlstad, Mälardalen och Stockholm. Verksamheten på varje område bedrivs med lokalt resultatansvar och förvaltning, i så stor utsträckning som möjligt, i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller funktioner som till exempel koncernledning, ekonomi, finans och verksamhetsutveckling. Antalet medarbetare i hela koncernen var vid årsskiftet 254 personer (244).

MARKNADEN

Svensk ekonomi och omvärld

Under året har världskonjunktursens positiva trend mattats av något. Avmattningstendenserna är tydligast i Europa och Kina,

medan den amerikanska ekonomin visar fortsatt styrka. I USA finns dock orosmoment kopplade till Trumps handelskrig. I Storbritannien är frågan om Brexit fortfarande pågående. Den politiska oron i Frankrike har påverkat landets ekonomi. Marknaden oroar sig för Italiens stora statsskuld och problem i banksektorn, medan Tysklands ekonomi är fortsatt relativt stark. Kinas ekonomi tappar momentum till följd av handelskriget och minskad inhemsk efterfrågan. I USA har Federal Reserve efter flera räntehöjningar under våren börjat ha en mjukare ton som indikerar att räntehöjningstakten kan avta. Europeiska centralbanken indikerar att deras första räntehöjning ligger längre fram i tiden.

I Sverige bromsar tillväxten in med något oroande signaler från både exportindustrin och den inhemska efterfrågan, trots expansiv politik. Efter att ha varit den främsta tillväxtmotorn de senaste åren bidrar nu det minskade bostadsbyggandet till avmattningen. Den fortsatta expansiva politiken och de låga räntorna bidrar dock till att motverka nedgången. De underliggande förutsättningarna för investeringar och konsumtion är fortsatt goda. Sverige har en sårbarhet med relativt höga bostadspriser och begränsade penningpolitiska möjligheter. Sysselsättningen är fortsatt stark även om tecken på en avmattning börjar skönjas. Byggstarten av bostäder, främst bostadsrätter, har gått ner kraftigt under året och matchningsproblemet mellan behovet och möjligheten att efterfråga bostad har blivit allt tydligare under året. Både korta och långa räntor har legat relativt stabilt under året, med mindre svängningar, och trenden just nu är att korta räntor går upp och långa räntor snarare går ner. Inflationstakten avtar vilket gör att Riksbanken sänkt sin räntebana något.

Fastighetsmarknad och transaktioner

Intresset för att investera i bostadshus med hyresrätter har varit stort de senaste åren och under 2018 har intresset inte avtagit. Det finns inga tydliga tecken på att intresset kommer att avta, även om det finns en oro på marknaden för utveckling av bostadsrätter, som kan påverka framåt. Fastighetsmarknaden präglas i övrigt för de flesta aktörer av god tillgång på kapital till låg ränta, låga vakanser och stabila kassaflöden. Andelen svenska investerare är hög samtidigt som intresset bland utländska investerare har ökat. Under året har bostäder och kontor varit de mest attraktiva

KONCERNENS TOTALRESULTAT	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter	2 152	2 031	1 546	1 375	1 277
Fastighetskostnader	-880	-840	-666	-605	-565
DRIFTNETTO	1 272	1 191	880	770	712
Central administration	-79	-75	-57	-54	-46
Värdeförändring fastigheter	2 021	1 898	1 575	1 756	409
RÖRELSERESULTAT	3 214	3 014	2 398	2 472	1 075
Finansnetto	-466	-298	-244	-234	-395
Värdeförändring finansiella instrument	-94	16	-21	84	-407
RESULTAT FÖRE SKATT	2 654	2 732	2 133	2 322	273

investeringsobjekten, även om flera andra segment såsom handel, lager/logistik, samhällsfastigheter och hotell varit intressanta för investerare.

Transaktionsmarknaden 2018 har varit stark och volymen nådde nästan 160 miljarder kronor. Avkastningskraven sjönk lite för de flesta fastighetstyper men har börjat stanna upp. Svenska aktörer var dominerande med knappt 75 procent av transaktionsvolymen, samtidigt som de nettoköpande internationella aktörernas andel var den högsta sedan finanskrisen 2008. Sett till olika fastighetssegment var bostäder störst med över 30 procent av transaktionsvolymen, följt av kontor med cirka 20 procent. Mest kapital attraherade fastighetsmarknaden i Stockholm med över 40 procent av omsättningen. Malmö ökade till cirka 13 procent och Göteborg minskade till cirka 10 procent. Övriga regionstäder stod för cirka 25 procent av omsättningen. Investerarna har de senaste åren rört sig längre ut på riskskalan och varit beredda att ta mer risk för att finna avkastning. Under senare tid har investerare dock blivit mer försiktiga och avkastningskraven har tydligare börjat spegla skillnaden mellan bra respektive dåliga lägen och objekt.

Hyresmarknaden för bostäder

Sveriges befolkning ökar med cirka en procent årligen och även om bostadsbyggandet har ökat de senaste åren, är efterfrågan på bostäder mycket stor. Behovet av hyresrätter är särskilt stort. Vid årsskiftet 2017 fanns det enligt Statistiska centralbyrån cirka 4,9 miljoner bostäder i Sverige, varav cirka 2,1 miljoner småhus och 2,8 miljoner lägenheter. Av antalet lägenheter är cirka 1,4 miljoner hyresrätter i flerbostadshus. Nyproduktionen av hyresrätter har ökat och ligger på de högsta nivåerna på mycket lång tid, även om byggstarterna nu

sjunker igen. Efterfrågan på hyresrätter är dock betydligt högre än tillgången, speciellt i storstäderna och på tillväxtorter.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Willhem har under 2018 fortsatt utvecklas i en positiv riktning. De finansiella rapporterna, med kommentarer till årets rapport över totalresultatet och finansiella ställning, framgår av sidorna 48–53.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under året har Willhem förvärvat tre fastigheter i Helsingborg med totalt 273 lägenheter. Åtta fastigheter med 846 lägenheter har avyttrats i Malmö och Karlstad. Utöver detta fanns vid årsskiftet tecknade avtal om att förvärva ytterligare 15 fastigheter med 265 lägenheter i Malmö samt två projektfastigheter med 242 lägenheter i Stockholm.

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Willhem ska uppfattas som en attraktiv affärspartner och låntagare samt ha en sådan framförhållning att bolaget alltid kan erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor. Finansieringen ska vara kostnadseffektiv och finansiella risker hanteras genom att utnyttja derivatinstrument. Finansverksamheten i bolaget styrs av en, av styrelsen, fastställd finanspolicy.

Under 2018 ökade de räntebärande skulderna i lugnare takt och uppgick vid årets slut till 21 960 Mkr (20 919), vilket motsvarar en belåningsgrad på 56,6 procent (59,0). Den genomsnittliga räntesatsen uppgick vid årsskiftet till 1,5 procent (1,9) och den återstående räntebindningstiden var 6,1 år (5,6). Vid årets slut uppgick pro-

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsfastigheter	36 265	33 397	25 288	17 791	14 810
Övriga tillgångar	171	145	166	47	27
Likvida medel	1 445	1 229	2 649	227	137
SUMMA TILLGÅNGAR	37 881	34 771	28 103	18 065	14 974
Eget kapital	13 128	11 221	9 078	7 386	5 554
Räntebärande skulder	21 960	20 919	17 125	9 420	8 564
Uppskjuten skatteskuld	2 023	1 666	1 084	643	153
Övriga skulder	770	965	816	616	703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 881	34 771	28 103	18 065	14 974
NYCKELTAL					
Överskottsgrad, %	59,1	58,6	56,9	56,0	55,8
Belåningsgrad, %	56,6	59,0	55,9	50,5	55,4
Soliditet, %	34,7	32,3	32,3	40,9	37,1

Definitionerna finns på sidan 101.

grammet för certifikat till 6 000 Mkr (6 000) och MTN-programmet för obligationer utökades till 18 000 Mkr (14 000). Inom MTN-programmet finns även möjlighet att göra emissioner i norska kronor. Syftet med detta är att diversifiera bolagets finansieringskällor och uppnå längre löptider.

Derivatportföljen har under året omstrukturerats i syfte att förbättra framtida räntenetto. Räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr förtidslöstes samtidigt som nya räntederivat ingicks med längre löptider och lägre räntenivåer. I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -213 Mkr (-).

Willhem har under året behållit den utmärkta ratingen A- från det internationella ratinginstitutet Standard & Poor's. Detta ratingbetyg är viktigt för vår finansieringskostnad på kapitalmarknaden och minskar våra refinansieringsrisker genom en större investerarbass. För mer information om finansiella risker, se not 13.

MARKNADSVÄRDERING AV FASTIGHETER

Samtliga fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter och ska redovisas till marknadsvärde. För att fastställa marknadsvärdet görs en värdebedömning varje kvartal. Vid varje årsskifte värderas fastigheterna av externa värderare i enlighet med MSCI IPD Svenskt Fastighetsindex. Vid övriga kvartalsbokslut görs en intern värdering.

Marknadsvärdet för Willhems fastighetsbestånd uppgick vid årsskiftet till 36 265 Mkr (33 397) vilket motsvarar 19 850 kr/kvm (18 135). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 015 Mkr (1 894) och motsvarar en värdeuppgång på 5,9 procent (5,9).

Värdeförändringen kommer huvudsakligen från ökade kassaflöden, lägre direktavkastningskrav och investeringar. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,9 procent (4,0). De värderingsinstitut som anlitas vid årsskiftet är Savills Sweden AB och Newsec Advice AB. För mer information om fastighetsvärdering se not 11.

Nyproduktion

Satsningen på vårt affärsområde nyproduktion har fortsatt under året. Inventering av vår befintliga fastighetsportfölj har gett bra resultat och det finns goda förutsättningar för fler nyproduktionsprojekt. Willhems nyproduktion består av förvärvade och avtalade projekt där produktionen per december uppgick till 178 lägenheter. I egen regi pågick vid årsskiftet produktion av 101 lägenheter och under året färdigställdes projekt med totalt 520 lägenheter. Den totala investeringsvolymen i nyproduktion uppgick till 410 Mkr (573).

Investeringar i befintligt bestånd

Under året har vi utöver nyproduktion investerat totalt 834 Mkr (779) i investeringar i befintliga fastigheter. Efterfrågan på Willhemlyftet, vårt koncept där vi renoverar lägenheter mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst, är fortsatt stor. Under året genomfördes totalt 957 Willhemlyft (978). Konceptet förfinas och utvecklas kontinuerligt genom till exempel effektivare logistik- och materialhantering.

Förutom Willhemlyftet har andra utvecklings- och underhållsprojekt genomförts i våra fastigheter enligt vår långsiktiga plan. Det gäller inte minst energibesparingsprojekt som till exempel installation av värmepumpar och byte till LED-belysning. Andra exempel

på projekt som genomförts på flera orter är konvertering av lokaler och andra ytor till bostäder, upprustning av lekplatser och gårdar.

KUNDER

För oss är det viktigt att finnas nära de frågor som handlar om kundernas vardag. Därför har vi valt att, så långt det är möjligt, ha lokal förvaltning i egen regi. Den lokala närvaron kompletterar vi med en samordnad kundsupport som hanterar inkommande ärenden i dialog med förvaltningspersonalen på våra orter.

Varje år genomför vi en kundundersökning för att få svar på hur våra hyresgäster trivs och upplever vår service. I undersökningen mäter vi serviceindex, som är en sammanvägning av frågor inom områden som Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs. I början av 2018 fick Willhem priset Kundkristallen för största förbättring 2017 inom området Service, i vår kategori av bostadsbolag. Serviceindex för 2018 uppgick till 77,2 procent (76,8).

MEDARBETARE

Under året genomfördes den årliga medarbetarundersökningen, MMI (Motiverad Medarbetar Index). Resultatet uppgick till 71 enheter (67), vilket är en bra nivå jämfört med genomsnittet av de bolag som gör undersökningen.

Willhem vill vara en attraktiv arbetsgivare. Inom ramen för Willhem Akademien, vårt eget program för kompetensutveckling, bedriver vi internutbildning av våra medarbetare på alla nivåer. Utbildningarna inom Willhem Akademien anpassas till kompetensbehovet i företaget. Totalt har varje medarbetare i snitt ägnat 26 timmar (40) åt extern och intern utbildning under året.

HÅLLBAR UTVECKLING

Att medverka till en hållbar utveckling, såväl miljömässigt som ekonomiskt och socialt, är en viktig fråga för hela verksamheten. Samhällets krav enligt lagar och förordningar är minikrav. Vårt mål är att kontinuerligt utveckla vårt hållbarhetsarbete. Bostadsbranschen står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan, varför det är prioriterat att arbeta för ökad hållbarhet utifrån flera perspektiv.

Energieffektivisering av våra fastigheter har störst påverkan på klimatet och är därför ett prioriterat område. Det långsiktiga målet är att den genomsnittliga inköpta energin ska vara högst 92 kWh/kvm och år. Under året har åtgärder för att minska energianvändningen genomförts, såsom byte till LED-belysning, installation av bergvärmeanläggningar och andra typer av energibesparingsprojekt. Vi har fortsatt arbetet med att installera rumsgivare. Målet är att samtliga lägenheter ska ha rumsgivare installerat 2020. Tillsammans med uppkopplade undercentraler möjliggör rumsgivarna optimal styrning av uppvärmningen i fastigheterna, samtidigt som ett gott inneklimat kan säkerställas.

I Willhems nyproduktion är hållbarhet ett ledord. Hela processen, från planering, projektering och byggande till fastigheternas användning och rivning genomsyras av miljöanpassning. Bland detta märks tekniska lösningar och metoder som är resurssnåla, förnybara eller återvinningsbara. Valda material och utföranden ska möta våra krav gällande låg energianvändning, låg miljöbelastning och låga kostnader. Ambitionen i alla nyproduktionsprojekt är att de ska uppföras i enlighet med nivå Miljöbyggnad Silver.

Under året har vi påbörjat arbetet med att miljöcertifiera två av våra första nyproduktioner i egen regi, Gräshoppan 13 i Borås enligt Green Building och Konstruktören 2 i Karlstad enligt Miljöbyggnad Silver.

För oss som bostadsbolag är det viktigt att vara en aktiv värd och bidra till trygga boendemiljöer. Det gör vi genom att engagera oss i olika sociala projekt som bedrivs både i egen regi och tillsammans med andra aktörer. Våra insatser koncentrerar sig främst på områdena utbildning, arbete och bostäder. Exempel på aktiviteter är läxhjälp, sommarjobb till ungdomar eller hjälp med boende genom sociala kontrakt.

Utöver detta har vi ett ekonomiskt ansvar att driva verksamheten så att den genererar en god och långsiktig avkastning. Det långsiktiga målet är en genomsnittlig totalavkastning på minst 7,0 procent sett över rullande tioårsperioder. Den genomsnittliga totalavkastningen 2011–2018 uppgick till 8,8 procent.

I september 2018 etablerades Willhems gröna ramverk och de första gröna obligationerna emitterades. Ramverket är ett led i bolagets finansiella hållbarhetsarbete. Medlen ska användas till nya fastighetsprojekt samt refinansiera projekt enligt det gröna ramverket.

Willhems hållbarhetspolicy reglerar arbetet med hållbarhetsfrågor. Verkställande direktör har det yttersta ansvaret för att policyn förverkligas. Policyn avser hela företagets verksamhet, oavsett om verksamheten bedrivs av våra egna medarbetare, leverantörer, samarbetspartners eller hyresgäster. Rapporteringen av hållbarhetsarbetet följer GRI Standards nivå Core. Fördjupad hållbarhetsinformation inklusive GRI-index finns på sidorna 114–118.

I syfte att kontinuerligt utveckla hållbarhetsarbetet deltar bolaget i en internationell undersökning, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). I årets undersökning ökade resultatet inom samtliga hållbarhetsområden, vilket medförde en Green Star. Bolaget placerade sig på fjärde plats bland granskade icke noterade bolag i Sverige.

Willhem har under året inte tilldömts några påföljder som följd av överträdelse av lagar och förordningar. Det föreligger inte heller så vitt bolaget kan bedöma några miljöskulder, som till exempel förorenad mark, som skulle kunna påverka bolagets finansiella ställning och resultat.

Mer information om Willhems hållbarhetsarbete finns i bolagets hållbarhetsrapport på sid 16–25 samt på hemsidan, www.willhem.se.

STYRELSENS ARBETE OCH BOLAGETS STYRNING

Styrelsen har under året haft åtta ordinarie styrelsemöten, varav ett konstituerande, samt ett extra styrelsemöte. Styrelsens arbete följer en fastställd arbetsordning som reglerar arbetsform och arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör. Under året har styrelsen fastställt övergripande mål för verksamheten, beslutat om styrdokument, behandlat andra strategiska och väsentliga frågor för bolaget samt följt upp den ekonomiska utvecklingen. Bolagets revisorer har deltagit vid två möten och behandlat granskningen av den löpande förvaltningen samt bokslutet. För mer information, se Bolagsstyrningsrapporten sid 32–37.

Ersättningar till styrelse och ledningsgrupp

Ersättning till styrelse och verkställande direktör beslutas av årsstämman. Bolagets principer för ersättningar till ledande befatt-

ningshavare inklusive bolagets verkställande direktör följer de av regeringen den 22 december 2016 beslutade "Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande". Riktlinjerna gäller från 1 januari 2017. Löner och andra ersättningar för ledningsgruppen inklusive verkställande direktör utgörs enbart av fast lön. Inga rörliga ersättningsutgångar. För mer information om löner och ersättningar, se not 8.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom ekonomi, finans, ledning och verksamhetsutveckling. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Genomsnittligt antal anställda i moderbolaget var vid årsskiftet 67 personer (59). Moderbolagets nettoomsättning uppgick under 2018 till 35 Mkr (30) och hänför sig främst till moderbolagets fakturering till dotterbolag för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till 423 Mkr (-55). Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 1 445 Mkr (1 229). Eget kapital uppgick till 3 920 Mkr (3 972).

FRAMTIDSUTSIKTER OCH LÅNGSIKTIGA EKONOMISKA MÅL

I slutet av 2018 fastslogs den affärsplan som Willhem ska styra mot under de närmaste fem åren. Genom att driva verksamheten långsiktigt mot ökad kundnöjdhet och höjda fastighetsvärden, ska bolaget skapa en långsiktig och god avkastning för ägaren. Det övergripande långsiktiga målet är en genomsnittlig totalavkastning på minst 7,0 procent, sett över rullande tioårsperioder. Efterfrågan på boende är fortsatt stark på de orter där Willhem har verksamhet. Låg vakansrisk innebär stabila intäkter och möjligheterna att utveckla kunderbudandets är stort. Kombinerat med effektiv kostnadsstyrning och värdeskapande fastighetsinvesteringar bedöms resultatutvecklingen framöver vara god.

I linje med planen kommer vi att öka investeringstakten i den befintliga fastighetsportföljen, inte minst genom nyproduktion. Utvecklings- och förtätningsmöjligheterna i fastighetsbeståndet är stora och den långsiktiga målsättningen är en årlig nyproduktionstakt på 250 bostäder.

Vi kommer att fortsätta att utveckla nya idéer inom de områden som vi bedömer är strategiskt viktiga till exempel hållbar utveckling och digitalisering. Som bostadsbolag har vi ett ansvar att hushålla med våra resurser på ett ansvarfullt och effektivt sätt. Därför arbetar vi målstyrt, systematiskt och långsiktigt med hållbarhetsfrågorna i hela organisationen. Genom digitalisering och den uppkopplade fastigheten kan Willhem bidra till en enklare vardag för våra kunder, effektivare förvaltning samt en smart energiföljning.

Fastighetsmarknaden har varit stabil länge och förändringar i omvärlden kommer ske men är svåra att förutse. Willhems finansiella styrka och långsiktiga investeringsvilja är en stark kombination för att kunna agera vid framtida förändringar på marknaden.

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

I februari 2019 tecknade Willhem avtal om försäljning av 11 fastigheter i Malmö till ett överenskommet fastighetsvärde om 900 Mkr. Planerat frånträde är 30 april 2019.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman 14 maj 2019. Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE MEDEL:

Överkursfond	3 083 618 282
Balanserade vinstmedel	-266 900 002
Årets resultat	333 111 613
SUMMA	3 149 829 893

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS PÅ FÖLJANDE SÄTT:

Till aktieägarna utdelas 0,52 kr per aktie	400 598 493
I ny räkning överförs	2 749 231 400
SUMMA	3 149 829 893

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Styrelsen finner att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (försiktighetsregeln). Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen utdelning.

Styrelsen bedömer att bolagets egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Vid bedömningen av föreslagen utdelning har hänsyn tagits till koncernens och moderbolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att framtida utveckling kan ske med fortsatt stark finansiell styrka och handlingsfrihet. Den föreslagna vinstutdelningen kom-

mer inte att påverka koncernens eller moderbolagets förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Föreslagen utdelning uppgår till 0,52 kr per aktie (0,50) och utgör 10,2 procent (9,7) av moderbolagets egna kapital och 3,1 procent (3,4) av koncernens egna kapital. Willhems finansiella mål uppfylls även efter den föreslagna utdelningen, där belåningsgraden ska vara högst 60 procent och räntetäckningsgraden lägst 2,2 gånger. Efter utdelningen uppgår belåningsgraden till 57,7 procent och räntetäckningsgraden till 2,9 gånger.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att koncernen och moderbolaget har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETER I VERKSAMHETEN

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Ett aktivt och strukturerat riskarbete begränsar effekterna av risktagande samtidigt som det skapar möjligheter. God intern kontroll, policyer och riktlinjer är olika metoder för att hantera risker.

Årligen genomförs en företagsövergripande riskanalys som syftar till att säkerställa hanteringar av risker som skulle kunna få stor påverkan på bolaget. Utöver det har riskanalyser på ortsnivå och i processarbetet genomförts. Policyer och riktlinjer uppdateras årligen och beslutas av styrelsen.

Några av de risker som bolaget har att hantera beskrivs i nedan tabell.

RISKER	MÖJLIGHETER OCH KONTROLL
FASTIGHETSVÄRDEN Fastighetsvärdet påverkas av vilken förväntan marknadens aktörer har på avkastningskrav på olika marknader. Det i sin tur beror på hur efterfrågan och utbud ser ut på olika marknader. Ett lägre avkastningskrav påverkar marknadsvärdet positivt och ett högre avkastningskrav har en negativ påverkan. Fastighetsbeståndet ska redovisas till marknadsvärde och värdeförändringen redovisas i resultatet. Värderingarna grundar sig på antaganden om framtida driftöverskott, investeringar, vakansutveckling och kostnadsutveckling mm. I värderingsprocessen finns därmed risk för att fel antaganden inte speglar marknaden vid givet tillfälle och därmed påverka värderingen.	Willhems strategi är att finnas på utvalda tillväxtorter i Sverige. Alla orter som bolaget finns på har en positiv utveckling över tid. Genom en geografisk spridning minskas risken att en negativ utveckling i en enskild ort får stor påverkan på bolagets resultat. Uppföljning av orternas utveckling görs kontinuerligt för att kunna hantera risker förknippade med olika omvärldsförändringar. Varje år värderas i princip hela fastighetsbeståndet av externa värderare. Kvartalsvis värderas hela beståndet internt. Vid den interna värderingen görs en avstämning av marknadsförutsättningarna med bolagets värderingfirmor. Den interna värderingen görs utifrån en uppsatt process för att säkerställa kvaliteten. En av styrelsen utsedd värderingsgranskare kontrollerar årligen årsskiftesvärderingarna. Genom att kontinuerligt arbeta med att utveckla och förädla beståndet kan vi påverka utvecklingen av fastighetsvärdet.
FINANSIELLA RISKER Willhem är verksam i en kapitalintensiv bransch och finansieringskostnader är en stor kostnadspost i bolaget. Det finns olika typer av finansiella risker, där de främsta riskerna är ränterisk och refinansieringsrisk. Ränterisk innebär att fluktuationer i marknadsräntor kan ha betydande påverkan på bolagets resultat. Refinansieringsrisk innebär att kostnaden för refinansiering och nyupplåning blir väsentligt högre eller inte ens är möjlig. För mer information om finansiella risker se not 13.	Hantering av finansiella risker regleras av finanspolicy, som minst en gång per år uppdateras och fastställs av styrelsen. Finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Syftet med policy är att säkerställa en god kontroll och ordnade finansieringsförhållanden. Ränterisken hanteras främst genom finansiella derivat såsom ränteswappar. Låneportföljens förfallostruktur ska spegla en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Den verkliga låneportföljen jämförs med en normportfölj som bygger på önskad förfallostruktur, analyser av bolagets framtidsprognoser och ekonomiska utveckling. Refinansieringsrisken hanteras genom att sprida kapitalförfallostrukturen och genom att arbeta med flera kreditgivare och finansieringskällor. För att hantera risker inom de närmaste 12 månaderna har bolaget utnyttjade teckningsåtaganden och kreditlöften.

RISKER

MÖJLIGHETER OCH KONTROLL

INTÄKTER OCH KOSTNADER

En kraftigt minskad uthyrningsgrad kan få konsekvenser på bolagets intäkter. En lägre uthyrningsgrad kan bero på att en enskild delmarknad utvecklas negativt ur ett makroekonomiskt perspektiv, det vill säga att tillväxten avtar. Det kan också bero på bolagets interna rutiner vid uthyrning, t ex att uthyrningen tar onödigt lång tid och därmed uppstår en vakans.

Energi- och reparations/underhållskostnader är stora kostnadsposter, där till exempel felbedömning av behov eller dåliga upphandlingar kan leda till ökade kostnader. En otillräcklig styrning av energianvändningen kan få stor påverkan på kostnaderna. Den generella prisutvecklingen på marknaden kan också ha en ogynnsam utveckling.

I all fastighetsverksamhet finns risk för omflyttning och avflyttning, vilket kan ge vakanser och därmed påverka intäkterna negativt. Cirka 90 procent av Willhems intäkter avser bostäder och bostäderna finns på tillväxtorter där efterfrågan på boende är stor, vilket minskar risken för påverkan från omvärldsfaktorer. Uthyrning är en av bolagets kärnprocesser och utvecklas kontinuerligt för att minska risken för att vakanser uppstår, som vi själva har möjlighet att påverka.

En energistrategi är framtagen som ska fungera som ett ramverk för de investeringar som görs och kommer att göras inom energiområdet. Särskild uppföljning görs av de energiprojekt som bedöms viktiga får året.

För att åstadkomma en god styrning och kontroll av underhållsarbete krävs långsiktiga planer och en strukturerad och noggrann planeringsprocess. Willhem har under flera år arbetat strukturerat med bestandsplanering och har tagit fram affärsplaner per fastighet. Som stöd för upphandling av varor och tjänster finns inköspolicy, riktlinjer för leverantörer och andra styrande dokument.

INVESTERINGAR/PROJEKT

Olika typer av investeringar och projekt är förknippade med olika risker. Kostnaderna i ett projekt kan bli betydligt större än planerat eller att effekterna av planerade åtgärder inte förverkligas. Fastigheterna kan också påverkas av oförutsedda händelser såsom brand, vattenskador och annan skadegörelse.

Strukturerade och noggranna planeringsprocesser för hur investeringar och olika projekt ska genomföras är viktigt för att säkerställa kvaliteten av utfallet.

Ett kontinuerligt arbete med förebyggande säkerhetsåtgärder sker och fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

ÖVRIGA RISKER

Övriga risker är förknippade med bolagets administrativa processer, personal samt lagändringar och myndighetsbeslut.

Administrativa risker är kopplade till bolagets processer, rutiner och IT-miljö.

En risk är att inte kunna attrahera och behålla kvalificerad och kompetent personal.

Lagändringar och nya myndighetsbeslut kan få stor påverkan på bolagets resultat och ställning. Det kan till exempel gälla förändringar av fastighetsskatt, ränteavdragsregler eller annan beskattningsslagstiftning. Andra regelförändringar som är förknippade med boende och byggnation kan också påverka bolaget.

Att kartlägga, dokumentera och säkerställa efterlevnaden av de väsentliga processerna i bolaget minskar de administrativa riskerna. Willhem arbetar kontinuerligt med att utveckla och förfina processerna. Riskanalyser görs för att identifiera och därmed hantera risker. IT-stöd används för att förebygga mänskliga fel och misstag.

För att minimera risker i IT-miljön och systemen görs kontinuerligt analyser och förbättringar för att stärka säkerhet och behörigheter.

Willhem arbetar löpande med kompetensutveckling inom ramen för Willhem Akademin. Utveckling av rutiner för rekrytering, introduktion, utveckling av medarbetare samt uppföljning och målstyrning sker kontinuerligt. Att långsiktigt arbeta med bolagets värderingar är viktigt för att stärka och utveckla företagskulturen.

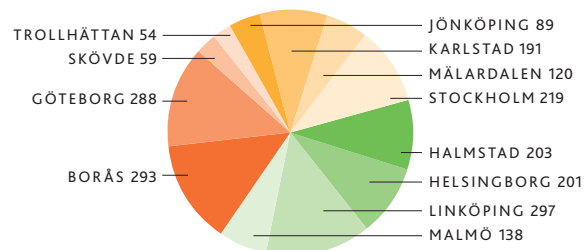
Förändringar inom lagar och andra myndighetsbeslut bevakas och följs kontinuerligt upp till exempel genom dialog med olika intressenter.

Koncernens rapport över totalresultatet

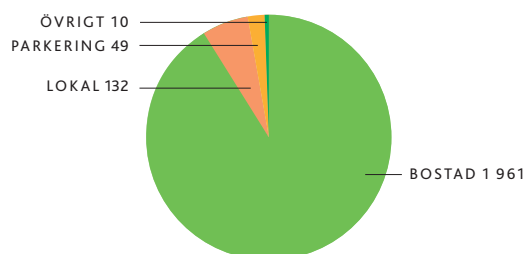
Belopp i Mkr	Not	2018	2017
Hyresintäkter	4, 5	2 152	2 031
Driftkostnader		-559	-525
Reparationer och underhåll		-132	-142
Fastighetsadministration		-135	-120
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	6	-54	-53
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	4, 7, 8	-880	-840
DRIFTNETTO		1 272	1 191
Central administration	7, 8	-79	-75
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	2 015	1 894
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	11	6	4
RÖRELSERESULTAT		3 214	3 014
Ränteintäkter		12	9
Räntekostnader	9	-399	-326
Övriga finansiella poster	9	-79	19
Värdoförändring finansiella instrument	14	-94	16
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-560	-282
RESULTAT FÖRE SKATT		2 654	2 732
Skatt på årets resultat	10	-362	-589
ÅRETS RESULTAT		2 292	2 143

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR



NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG, MKR



Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 152 Mkr (2 031) vilket motsvarar en ökning med 6,0 procent jämfört med föregående år. I jämförbart fastighetsbestånd uppgick ökningen till 2,7 procent, vilket främst beror på ökade hyresintäkter från fastighetsutveckling. Av de totala hyresintäkterna avser 1 961 Mkr (1 835) bostäder, vilket motsvarar 91 procent. Övriga intäkter fördelade sig på lokalintäkter 132 Mkr (140), parkering 49 Mkr (48) samt övrigt 10 Mkr (8). Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,6) och som helhet, inklusive lokaler och övrigt, till 98,8 procent (98,7).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 880 Mkr (840), vilket är en ökning med 4,8 procent jämfört med föregående år. Ökningen är hänförlig till koncernens ökade fastighetsbestånd. Rensat för effekter från köpta och sålda fastigheter har fastighetskostnaderna minskat med 1,5 procent. Driftkostnaderna ökade med 34 Mkr till 559 Mkr (525) och beror främst på att fastighetsbeståndet är större, men även på högre kostnader för snöröjning i början av året. Reparationer och underhåll uppgick till 132 Mkr (142) vilket är en minskning med 10 Mkr från föregående år. Fastighetsadministrationen har ökat med 15 Mkr till 135 Mkr (120) och beror på ökad personalstyrka när fastighetsbeståndet växt.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 81 Mkr till 1 272 Mkr jämfört med 1 191 Mkr föregående år, vilket dels beror på vårt ökade fastighetsbestånd men även på högre hyresintäkter från fastighetsutvecklingsprojekt.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick under året till 79 Mkr (75). De högre kostnaderna i år förklaras främst av ökade personalkostnader och fler utvecklingsprojekt.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 015 Mkr (1 894), vilket motsvarar en värdeökning på 5,9 procent (5,9). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid årets slut uppgick till 3,9 procent (4,0). I föregående års realiserade värdeförändring på 1 894 Mkr ingick en uppjustering på 834 Mkr till följd av förändrad redovisning av förvaltningsfastigheternas värde i koncernens rapport över finansiell ställning.

Under året har 846 lägenheter i Malmö och Karlstad avyttrats och den realiserade värdeförändringen uppgick till 6 Mkr (4).

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 3 214 Mkr (3 014), vilket är ökning med 6,6 procent. Ökningen beror främst på en högre realiserad värdeförändring på fastigheter men även på ett högre driftnetto. Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 77 Mkr till 1 193 Mkr jämfört med 1 116 Mkr föregående år.

FINANSNETTO

Ränteintäkterna uppgick till 12 Mkr (9), vilket är hänförligt till utgivna certifikat på räntenivåer mellan -10 och -32 punkter. Räntekostnaderna uppgick till 399 Mkr (326), ökningen beror på att de räntebärande skulderna har ökat under året. Övriga finansiella poster påverkas av valutakursomräkningen av de norska obligationerna på balansdagen, som uppgick till -58 Mkr (39). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivat-effekter, uppgick till 1,5 procent (1,9).

Den totala värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -94 Mkr (16), varav den realiserade värdeförändringen uppgick till 119 Mkr (16). De finansiella instrumenten avser till största del räntederivat, men även valutaderivat hänförliga till obligationerna i norska kronor.

Under oktober omstrukturerades derivatportföljen i syfte att förbättra framtida räntenetto. Räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr förtidslöstes samtidigt som nya räntederivat ingicks med längre löptider och lägre räntenivåer. I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -213 Mkr (-).

SKATT

Aktuell skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 22 procent. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och möjligheten att nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen aktuell skattekostnad i koncernen. Aktuell skatt uppkommer då dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

I juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteadragsbegränsningar för företag. Den nya lagen träder i kraft 1 januari 2019 och innebär att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader minskar. Vidare kommer skattesatsen stegvis att sänkas från 22 procent till 20,6 procent. Willhem har per årsskiftet omvärderat den uppskjutna skatteskulden till den nya skattesatsen på 20,6 procent vilket resulterade i en positiv engångseffekt om 141 Mkr.

Årets totala skattekostnad uppgick till -362 Mkr (-589), uppskjuten skatt uppgick till -358 Mkr (-581) och aktuell skatt uppgick till -4 Mkr (-8). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till årets realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

ÅRETS RESULTAT

Koncernens resultat före skatt uppgick till 2 654 Mkr (2 732).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	4, 11, 18	36 265	33 397
Inventarier	12	7	8
Derivatinstrument	13, 14	7	–
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 279	33 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	15	5	5
Derivatinstrument	13, 14	12	–
Övriga fordringar	15	124	117
Förutbetalda kostnader		16	15
Likvida medel	15	1 445	1 229
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 602	1 366
SUMMA TILLGÅNGAR		37 881	34 771
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNAS I MODERBOLAG			
Aktiekapital	16	770	770
Övrigt tillskjutet kapital		3 084	3 084
Balanserade vinstmedel och årets resultat		9 274	7 367
SUMMA EGET KAPITAL		13 128	11 221
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	13, 15, 18	16 114	14 152
Avsättningar för uppskjuten skatteskuld	10	2 023	1 666
Derivatinstrument	13, 14	260	331
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		18 397	16 149
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	13, 15, 18	5 846	6 767
Derivatinstrument	13, 14	–	28
Leverantörsskulder		63	61
Övriga kortfristiga skulder	17	297	389
Förutbetalda intäkter		150	156
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 356	7 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 881	34 771

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Willhem ägde vid årsskiftet 500 fastigheter (503) vilka är redovisade till ett bedömt marknadsvärde om 36 265 Mkr (33 397). Vid årsskiftet värderades fastighetsbeståndet externt. Under året har investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 834 Mkr (779) och 410 Mkr (573) i nyproduktion. Årets orealiserade värdeförändring uppgick till 2 015 Mkr (1 894), vilket motsvarar en värdeutveckling på 5,9 procent (5,9). Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid årets slut uppgick till 3,9 procent (4,0). I föregående års orealiserade värdeförändring på 1 894 Mkr ingick en uppjustering på 834 Mkr till följd av förändrad redovisning av förvaltningsfastigheternas värde i koncernens rapport över finansiell ställning.

Under året har Willhem förvärvat 273 lägenheter i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 550 Mkr. Årets avyttringar uppgår till 941 Mkr med en realiserad värdeförändring på 6 Mkr (4).

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 1 445 Mkr (1 229).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer var vid årsskiftet totalt 21 960 Mkr (20 919), vilket motsvarar en belåningsgrad på 56,6 procent (59,0). Willhem har under året etablerat ett grönt ramverk och de första gröna obligationerna emitterades om totalt 800 Mkr (-).

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 1,5 procent (1,9). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, var den genomsnittliga återstående räntebindingstiden 6,1 år (5,6) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader var 9,2 procent (13,3). Kapitalbindningen var 2,2 år (2,5) och om man tar hänsyn till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,0 år (3,4).

Koncernens derivatinstrument redovisas till ett marknadsvärde netto om -241 Mkr (-359), varav 19 Mkr redovisas som en tillgång och -260 Mkr som en skuld. Merparten av koncernens derivatinstrument avser ränte- och valutaderivat, vilka redovisas till ett värde om -253 Mkr (-361). Övriga derivat avser elderivat som hade ett marknadsvärde vid årsskiftet om 12 Mkr (-1).

AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

I rapporten över finansiell ställning redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 2 023 Mkr (1 666), vilken är beräknad till 20,6 procent av temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden. Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser främst skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och dess skattemässiga värde. Uppskjuten skattefordran är främst hänförlig till underskottsavdrag som bedöms möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Belopp i Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID ÅRETS BÖRJAN	33 397	25 898
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	550	5 625
+ Investeringar i befintliga fastigheter	834	779
+ Nyproduktion	410	573
+ Orealiserade värdeförändringar	2 015	1 061
- Försäljningar	-941	-539
MARKNADSVÄRDE VID ÅRETS SLUT	36 265	33 397

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Hänförligt moderbolagets aktieägare

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<i>INGÅENDE EGET KAPITAL 2017-01-01</i>	770	3 084	5 224	9 078
<i>Årets resultat / Totalresultat</i>			2 143	2 143
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2017-12-31	770	3 084	7 367	11 221
<i>INGÅENDE EGET KAPITAL 2018-01-01</i>	770	3 084	7 367	11 221
<i>Utdelning</i>			-385	-385
<i>Årets resultat / Totalresultat</i>			2 292	2 292
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2018-12-31	770	3 084	9 274	13 128

EGET KAPITAL

Under året har en utdelning om 385 Mkr (–) utbetalats till aktieägarna.
Eget kapital uppgick vid årets slut till 13 128 Mkr (11 221).

Koncernens rapport över kassaflöden med kommentarer

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		3 214	3 014
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20	-2 011	-1 872
Betald ränta		-358	-331
Erhållen ränta		12	2
Betalda inkomstskatter		-4	-8
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		853	805
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-9	-105
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-173	149
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		671	849
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 244	-1 352
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-241	-2 877
Försäljning av förvaltningsfastigheter		948	543
Investeringar i övrigt, netto		-2	-7
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-539	-3 693
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
	21		
Upplåning		6 681	9 096
Lösen av derivat		-213	-
Amortering av skulder		-5 999	-7 672
Utbetald utdelning		-385	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		84	1 424
ÅRETS KASSAFLÖDE		216	-1 420
Likvida medel vid årets början		1 229	2 649
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		1 445	1 229

KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 671 Mkr (849). Investeringar i fastigheter uppgick till -1 244 Mkr (-1 352). Årets bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -550 Mkr (-5 628) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 2 Mkr (220). Befintliga lån i förvärvade fastigheter har lösts med 308 Mkr (2 548). En skuld till säljare uppgående till - Mkr (-49) har reglerats, samt en skuld till säljare på - Mkr (42) har uppstått.

Under året utbetalda förvärvskostnader uppgick till -1 Mkr (-10). Förvärvens direkta likviditetspåverkan på kassaflödet uppgick därmed till -241 Mkr (-2 877).

Under året har 5 999 Mkr (7 672) av låneportföljen lösts och 6 681 Mkr (9 096) har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 31 december 2018 uppgick till 1 445 Mkr (1 229). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 200 Mkr (10 400).

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 1-2

NOT 1 FÖRETAGSINFORMATION

Willhemkoncernen utgörs av moderbolaget Willhem AB (publ), organisationsnummer 556797-1295 och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är Box 531 37, 400 15 Göteborg.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är ägande, förvaltning

och utveckling av bostadsfastigheter. De finansiella rapporterna avser Willhem AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 14 maj 2019 och kommer att läggas fram för antagande vid 2019 års årsstämma.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Willhem AB (publ) och dess dotterbolag är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, utgivna av International Accounting Standards Board, IASB, sådana de antagits av Europeiska Unionen, EU, per den 31 december 2018. Denna årsredovisning är upprättad i enlighet med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter samt i enlighet med årsredovisningslagen. Vidare har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer beror på begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

SÅ HÄR LÄSER DU REDOVISNINGSPRINCIPERNA
Redovisningsprinciperna beskrivs i anslutning till varje not i syfte att ge en ökad förståelse av respektive redovisningsområde. Willhem fokuserar på att beskriva de redovisningsval som koncernen har gjort inom ramen för gällande IFRS-princip och undviker att upprepa paragraftext i sig, om det inte anses vara väsentligt för förståelse av notens innehåll.

Se nedanstående tabell för hänvisning till i vilken not respektive redovisningsprincip återfinns samt tillämplig IFRS-standard som anses ha en väsentlig påverkan.

§ KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag, där moderbolaget, direkt eller indirekt har mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint venture förekommer. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterbolag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles. Bestämmande inflytande innebär att koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över bolaget. Eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagets egna kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden. I samband med förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer anskaffningsvärdet för andelarna samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser.

Redovisningsprincip	Not	IFRS-standard
Segment	4 Segmentsrapportering	IFRS 8
Intäkter	5 Intäkter	IAS 18, IFRS 15
Leasing	6 Operationella leasingåtaganden	IAS 17
Ersättning till anställda	8 Anställda och personalkostnader	IAS 19
Skatt	10 Skatt	IAS 2
Förvaltningsfastigheter	11 Förvaltningsfastigheter	IAS 40
Materiella anläggningstillgångar	12 Materiella anläggningstillgångar	IAS 16
Finansiella instrument	13 Finansiella risker och finanspolicy 14 Derivatinstrument 15 Finansiella tillgångar och skulder	IFRS 7, IFRS 9, IFRS 13
Transaktioner med närstående	19 Upplysning och transaktioner med närstående	IAS 24
Kassaflödesanalys	20 Kassaflöde	IAS 7

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 2–3

NOT 2 (FORTS.) REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Förvaltningsfastigheter samt derivat är värderade till verkliga värden, övriga tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden. Bruttoredoavisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder, förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara samt avsikten är att göra detta. Bruttoredoavisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

RAPPORTERINGSVALUTA

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i miljoner kronor (Mkr).

UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med aktuell valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade valutakursdifferenser redovisas bland övriga finansiella poster i resultaträkningen.

KLASSIFICERING AV TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom tolv månader efter balansdagen.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER 2018

IFRS 9 Finansiella instrument – standarden tillämpas från 1 januari 2018. Övergången till IFRS 9 har inte haft någon påverkan på Willhems resultat- och balansräkning och därmed har ingen effekt redovisats i ingående eget kapital 2018. Efter genomförd analys av klassificering och värdering av koncernens finansiella

instrument har slutsats dragits att de nya reglerna ej har någon väsentlig påverkan på koncernen. Nedskrivningsmodellen för förväntade kreditförluster bedöms ej påverka koncernens redovisning då kundförlusterna historiskt varit låga och med hänsyn till fordringarnas riskkaraktär förväntas dessa vara låga även framåtriktat.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder – standarden tillämpas från 1 januari 2018. Willhems intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka inte redovisas enligt denna standard. Vid en analys av koncernens intäkter har det identifierats att vissa andra intäkter som ingår i posten hyresintäkter utgör tjänster för förvaltning och ska redovisas enligt IFRS 15. Då dessa är av mindre belopp bedöms det inte vara väsentligt för redovisningen av koncernens intäkter. Det har inte fått någon påverkan på när i tiden intäkten ska redovisas utan påverkar rapporteringen genom ökade upplysningskrav.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER 2019 OCH SENARE

IFRS 16 Leasing – standarden tillämpas från 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Willhems intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal kvarstår.

I de fall Willhem är leasetagare ändras redovisningen väsentligt. Samtliga leasingavtal klassificeras som finansiella och därmed ska en finansiell leasingsskuld samt en nyttjanderätt redovisas. I resultaträkningen redovisas en kostnad för avskrivning på tillgången samt en räntekostnad avseende den finansiella leasingsskulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter. Willhem har ett antal tomträttsavtal vilka ska redovisas enligt ovan. Dessa kommer att redovisas som nyttjanderätt på tillgångssidan och som en finansiell leasingsskuld på skuldsidan. I resultatet kommer den tidigare redovisade leasingkostnaden istället redovisas som en räntekostnad. Övergången bedöms påverka balansomslutningen med cirka 400 Mkr. Övriga leasingavtal, såsom leasingbilar samt hyreskontrakt, bedöms ej vara väsentliga.

NOT 3 BETYDELSEFULLA REDOVISNINGSBEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

För att upprätta koncernredovisning i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att ett antal uppskattningar och antaganden görs, vilka kan påverka det redovisade värdet av intäkter, kostnader, tillgångar och skulder. De uppskattningar och antaganden som görs baseras på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser. Verkligt utfall kan skilja sig från tidigare gjorda uppskattningar och antaganden. Ändringar av uppskattningar redo-

visas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs om den påverkar både aktuell period och framtida perioder.

De områden vilka Willhem har identifierat som är av stor betydelse beskrivs nedan. De presenteras ytterligare i anslutning till den not de bedöms kunna påverka.

Källa till bedömningar	Not
Förvaltningsfastigheter	11 Förvaltningsfastigheter
Klassificering av förvärv	11 Förvaltningsfastigheter 10 Andelar i dotterbolag (moderbolaget)
Uppskjuten skatt	10 Skatt

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 4

NOT 4 SEGMENTSRAPPORTERING

Willhems rörelsesegment utgörs av regionerna Syd, Väst och Öst. Segmenten är identifierade efter geografiska verksamhetsområden och är konsekvent med den interna uppföljningen och rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren, Willhems verkställande direktör. Ledningen följer upp rörelsesegmenten på driftnettoresultatet, övriga resultatposter följs upp på koncernnivå. Förvaltningsfastigheter analyseras på respektive seg-

ment, övriga tillgångar, eget kapital och skulder går inte att på ett relevant sätt fördela på segmenten och anses därför vara koncern-gemensamma.

Region Syd utgörs av Halmstad, Helsingborg, Linköping och Malmö. Region Väst utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan. Region Öst utgörs av Jönköping, Karlstad, Mälardalen och Stockholm.

2018	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Ofördelade poster	Koncern
Hysesintäkter	839	694	619	–	2 152
Driftkostnader	-215	-187	-157	–	-559
Reparation och underhåll	-54	-46	-32	–	-132
Fastighetsadministration	-50	-47	-38	–	-135
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-19	-15	-20	–	-54
DRIFTNETTO	501	399	372	–	1 272
Central administration	-31	-26	-22	–	-79
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	668	480	867	–	2 015
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	4	–	2	–	6
RÖRELSERESULTAT	1 142	853	1 219	–	3 214
Finansnetto	–	–	–	-466	-466
Värdeförändring finansiella instrument	–	–	–	-94	-94
RESULTAT FÖRE SKATT	1 142	853	1 219	-560	2 654
Skatt	–	–	–	-362	-362
ÅRETS RESULTAT	1 142	853	1 219	-922	2 292
Förvaltningsfastigheter *	14 109	11 082	11 074	–	36 265
Övriga tillgångar	–	–	–	1 616	1 616
SUMMA TILLGÅNGAR	14 109	11 082	11 074	1 616	37 881
Eget kapital	–	–	–	13 128	13 128
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	21 960	21 960
Övriga skulder	–	–	–	2 793	2 793
SUMMA SKULDER	0	0	0	37 881	37 881
* varav					
Investeringar	550	324	370	–	1 244
Förvärv	549	–	1	–	550
Försäljningar	-800	–	-141	–	-941

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 4

NOT 4 (FORTS.) SEGMENTSRAPPORTERING

2017	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Ofördelade poster	Koncern
Hyresintäkter	742	702	587	–	2 031
Driftkostnader	-192	-186	-147	–	-525
Reparation & underhåll	-54	-52	-36	–	-142
Fastighetsadministration	-39	-46	-35	–	-120
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-18	-16	-19	–	-53
DRIFTNETTO	439	402	350	–	1 191
Central administration	-30	-25	-20	–	-75
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	819	524	551	–	1 894
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	4	–	–	4
RÖRELSERESULTAT	1 228	905	881	0	3 014
Finansnetto	–	–	–	-298	-298
Värdeförändring finansiella instrument	–	–	–	16	16
RESULTAT FÖRE SKATT	1 228	905	881	-282	2 732
Skatt	–	–	–	-589	-589
ÅRETS RESULTAT	1 228	905	881	-871	2 143
Förvaltningsfastigheter *	13 142	10 278	9 977	–	33 397
Övriga tillgångar	–	–	–	1 374	1 374
SUMMA TILLGÅNGAR	13 142	10 278	9 977	1 374	34 771
Eget kapital	–	–	–	11 221	11 221
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	20 919	20 919
Övriga skulder	–	–	–	2 631	2 631
SUMMA SKULDER	0	0	0	34 771	34 771
* varav					
Investeringar	543	348	461	–	1 352
Förvärv	4 541	169	915	–	5 625
Försäljningar	–	-539	–	–	-539

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 5

NOT 5 INTÄKTER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Willhems redovisade intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt.

Hyresintäkter

Hyreskontrakt hänförliga till Willhems förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom fakturerad fastighetsskatt, kabel-tv och värmekostnad. Hyresintäkterna netto-

redovisas med avdrag för vakanshyra, rabatter samt kundförluster. Hyresintäkter och rabatter periodiseras i enlighet med hyresavtal och redovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

⚠ RISKER AVSEENDE INTÄKTER

I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning och omflyttning, vilket kan ge kostnader för vakanser och påverka intäkterna. Cirka 91 procent av bolagets totala intäkter avser bostäder med låg vakans. Bostäderna återfinns på tillväxtorter i Sverige med hög efterfrågan på boende, vilket är positivt ur riskhänseende.

Nedan anges omsättning fördelad per geografisk marknad i enlighet med årsredovisningslagen.

GEOGRAFISK FÖRDELNING	2018	2017
REGION SYD		
Halmstad	203	175
Helsingborg	201	113
Linköping	297	286
Malmö	138	168
SUMMA	839	742
REGION VÄST		
Borås	293	281
Göteborg	288	283
Skövde	59	57
Trollhättan	54	81
SUMMA	694	702
REGION ÖST		
Jönköping	89	82
Karlstad	191	180
Mälardalen	120	109
Stockholm	219	216
SUMMA	619	587
SUMMA TOTALT	2 152	2 031
FÖRDELNING KATEGORI		
Bostad	1 961	1 835
Lokal	132	140
Parkering	49	48
Övrigt	10	8
SUMMA	2 152	2 031

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 6

NOT 6 OPERATIONELLA LEASINGÅTAGANDEN

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Willhem som leasegivare:

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Willhems förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Merparten av Willhems fastigheter består av bostäder, cirka 91 procent av den totala arean utgörs av bostäder. Bostadskontrakten har en uppsägningstid om 3 månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal. Bland lokalkontrakten har merparten en kontraktstid upp till 3 år, endast en mindre andel av lokalkontrakten har längre kontraktstid. Läs vidare under not 5 Intäkter hur dessa redovisas.

Willhem som leasetagare:

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, operationella leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. Från och med 2019 ändras redovisningen av tomtträttsavtal, läs mer under not 2, avsnitt nya redovisningsregler från 2019. Det finns ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Willhem är leasetagare. Även dessa leasingavtal är operationella och avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

AVTALADE HYRESINTÄKTER	2018-12-31		2017-12-31	
	Kontraktsvärde	Andel av värdet	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Bostäder	499	58%	488	58%
Parkering	13	2%	12	1%
Kommersiella lokaler:				
Inom 1 år	114	13%	119	14%
1-5 år	200	23%	193	23%
> 5 år	32	4%	28	3%
	858	100%	840	100%

MINIMILEASEAVGIFTER	2018-12-31	2017-12-31
Inom 1 år	13	13
1-2 år	14	14
2-3 år	14	14
3-4 år	15	14
4-5 år	15	14
> 5 år	215	142
FRAMTIDA LEASINGUTGIFTER	286	211

ÅRETS LEASINGKOSTNAD	2018	2017
Tomträttsavgäld	-13	-12
Leasingbilar	-4	-3
SUMMA	-17	-15

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 7

NOT 7 KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

I fastighetskostnader ingår direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser förbrukningskostnader, såsom el, värme, vatten, renhållning, skötsel, underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Indirekta kostnader avser personalkostnader för förvaltning och uthyrning. Fastighetskostnaderna redovisas i den period de avser. Central administration avser kostnader för centrala stödfunktioner samt bolagsledningen.

⚠ RISKER AVSEENDE FASTIGHETSKOSTNADER

De två största posterna av fastighetskostnaderna avser energianvändning samt reparation och underhåll. En otillräcklig styrning av energianvändningen kan ha stor påverkan på kostnaderna.

Willhems fastighetsbestånd består av hus med olika karaktär och ålder. För att åstadkomma en god styrning och kontroll av underhållsarbetet krävs en strukturerad och noggrann planerings-

process. Det ger också förutsättningar att utnyttja de möjligheter som finns att utveckla fastigheterna. Vid upphandling av varor och tjänster ligger Willhems inköbspolicy, riktlinjer och andra styrande inköpsdokument till grund. Stickprov och efterlevnadskontroller genomförs löpande.

P INKÖSPOLICY

Willhem har en inköbspolicy som styr hur koncernens inköp ska ske för att kunna kontrollera kostnaderna, öka prismedvetenheten och uppnå samordningsfördelar samt minska miljöpåverkan. Willhem ska bara anlita seriösa och pålitliga leverantörer. Av riktlinjerna för inköp framgår hur upphandling ska gå till och vilka krav som ställs på leverantörer till exempel vad gäller efterlevnad av mänskliga rättigheter, anställningsförhållanden och kompetens inom miljöområdet.

FASTIGHETSKOSTNADER	2018	2017
El, värme och vatten	-316	-304
Renhållning	-47	-45
Reparationer och underhåll	-132	-142
Övrig fastighetsskötsel	-164	-149
Personalkostnader	-134	-120
Fastighetsskatt	-41	-41
Övrig fastighetsadministration inkl del av central administration	-46	-39
SUMMA	-880	-840
CENTRAL ADMINISTRATION		
Personalkostnader	-69	-62
Kontorsomkostnader	-23	-24
Övriga administrationskostnader	-20	-17
SUMMA	-112	-103
Varav fastighetskostnad	-33	-28
Varav central administration	-79	-75
ERSÄTTNING TILL REVISORER		
ERNST & YOUNG		
Revisionsuppdrag	-	0
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	0
SUMMA	-	0
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
Revisionsuppdrag	-2	-1
Skatterådgivning	-1	0
Övriga tjänster	0	0
SUMMA	-3	-1

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 8

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar. Lön och ersättningar till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön. Till styrelseledamot som är anställd av Första AP-fonden utgår inget arvode. Med andra ledande befattningshavare avses de sex övriga personer som tillsammans med verkställande direktör ingår i bolagets ledningsgrupp under 2018 eller delar av året.

Pensioner

Pensioner kan antingen vara avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. En avgiftsbestämd pensionsplan är en plan där koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har inga förpliktelser att betala ytterligare avgifter. Utbetalningar till avgiftsbestämda pensionsplaner belastar resultatet det år som de är hänförliga till. Koncernen har en förmånsbestämd pensionsplan, Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är dessa förmånsbestämda planer som omfattar flera arbetsgivare. Eftersom det inte finns tillräcklig information för att redovisa denna som förmånsbestämd redovisas planen som en avgiftsbestämd plan.

Verkställande direktörens pensionsvillkor är premiebestämd med en månatlig avsättning av ett belopp motsvarande 27,5 procent för både tjänstepensionsförsäkring och sjuklöneförsäkring av den pensionsmedförande lönen. Verkställande direktörens pensionsålder är 65 år. Övriga ledande befattningshavare har en pensionslösning enligt gällande kollektivavtal. Avtal har tecknats med Collectum om ITP-planen och pensionsåldern är 67 år.

Ersättning vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställning avslutas före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när ett åtagande uppstått.

Mellan bolaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller verkställande direktören utöver uppsägningslön ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Erhåller verkställande direktören ersättning från annan anställning eller verksamhet minskas vederlaget med motsvarande belopp. Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader.

P ERSÄTTNINGSPOLICY

Willhems mål är att bolaget ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren i bostadsbranschen. Ersättningssystemets mål är att öka engagemanget och motivationen hos de anställda, så att verksamhetens mål uppnås. Den totala ersättningen ska vara ändamålsenlig och marknadsmässig, men inte löneledande.

Bolagets principer för ersättningar till ledande befattningshavare inklusive bolagets verkställande direktör följer de av regeringen den 22 december 2016 beslutade "Riktlinjer för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande". Dessa riktlinjer gäller från 1 januari 2017.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2018			2017		
	Totalt	Varav kvinnor %	Varav män %	Totalt	Varav kvinnor %	Varav män %
MODERBOLAG						
Sverige	67	70	30	59	69	31
TOTAL MODERBOLAG	67	70	30	59	69	31
DOTTERBOLAG						
Sverige	197	34	66	182	31	69
TOTAL DOTTERBOLAG	197	34	66	182	31	69
TOTALT KONCERNEN	264	43	57	241	40	60

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 8

NOT 8 (FORTS.) ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2018		2017	
KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNING	<i>Andel kvinnor %</i>	<i>Andel män %</i>	<i>Andel kvinnor %</i>	<i>Andel män %</i>
MODERBOLAG				
Styrelsen	40	60	40	60
Övriga ledande befattningshavare	43	57	43	57
KONCERNEN				
Styrelsen	40	60	40	60
Övriga ledande befattningshavare	43	57	43	57
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>
MODERBOLAG	-35,2	-19,9	-32,7	-17,1
(varav pensionskostnad)		(-6,6)		(-5,2)
DOTTERBOLAG	-77,4	-31,7	-69,5	-28,5
(varav pensionskostnad)		(-6,1)		(-5,2)
TOTALT KONCERNEN	-112,6	-51,6	-102,2	-45,6
(varav pensionskostnad)		(-12,7)		(-10,4)

PENSIONER

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 2,5 Mkr (2,3). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planerna och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar uppgår till 0,014 respektive 0,012 procent (0,013 respektive 0,013 procent). Vid utgången av 2018 uppgick Alectas

överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 8

NOT 8 (FORTS.) ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

2018 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	Fast lön/ styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnader	Summa
Styrelsens ordförande	-0,5	–	–	-0,5
Övriga styrelseledamöter	-0,6	–	–	-0,6
Verkställande direktör	-3,3	-0,1	-0,9	-4,3
Andra ledande befattningshavare	-6,6	-0,3	-2,1	-9,0
Övriga anställda	-101,6	-0,9	-9,7	-112,2
SUMMA	-112,6	-1,3	-12,7	-126,6

Bil- och drivmedelsförmån för verkställande direktör uppgick till 98 tkr.

2017 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	Fast lön/ styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnader	Summa
Styrelsens ordförande	-0,4	–	–	-0,4
Övriga styrelseledamöter	-0,5	–	–	-0,5
Verkställande direktör	-3,1	-0,1	-0,9	-4,1
Andra ledande befattningshavare	-5,9	-0,2	-1,4	-7,5
Övriga anställda	-92,3	-0,4	-8,1	-100,8
SUMMA	-102,2	-0,7	-10,4	-113,3

Bil- och drivmedelsförmån för verkställande direktör uppgick till 92 tkr.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2018	2017
Styrelsens ordförande	Per-Håkan Westin	-0,5	-0,4
Styrelseledamot	Lena Larsson Daag	-0,2	-0,2
Styrelseledamot	Siv Malmgren	-0,2	-0,2
Styrelseledamot	Johan Magnusson	–	–
Styrelseledamot	Simon de Chateau	-0,2	-0,2
SUMMA		-1,1	-1,0

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 9

NOT 9 RÄNTE- OCH FINANSIELLA KOSTNADER



REDOVISNINGSPRINCIPER

Räntekostnader utgörs av ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning och redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Finansieringskostnader som uppstår i anslutning till att lån upptas, redovisas netto och periodiseras i enlighet med effektivräntemetoden.

Övriga finansiella kostnader omfattar främst valutakursförändring av bolagets obligationer utställda i norska kronor. Omräkningen görs till balansdagens kurs.

RÄNTEKOSTNADER	2018	2017
Räntekostnader, lån	-53	-55
Räntekostnader, obligationer	-66	-62
Räntekostnader, derivat	-280	-209
SUMMA	-399	-326
ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER		
Valutakursdifferens	-51	39
Övriga finansiella kostnader	-28	-20
SUMMA	-79	19

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 10

NOT 10 SKATT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Periodens skatt omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är beräknad utifrån gällande skattesats om 22 procent.

I juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteadragsbegränsningar för företag, samt justera skattesatsen från 22 procent stegvis ner till 20,6 procent fram till år 2021. Den nya lagen träder i kraft 1 januari 2019. Uppskjuten skatt har omvärderats till 20,6 procent.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv.

Uppskjuten skattefordran beräknas utifrån de fastställda underskottsavdrag som sannolikt kan nyttjas mot framtida vinster. För värdeförändring finansiella derivatinstrument redovisas en uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld beroende på om marknadsvärdena för tillfället utgör en skuld eller en tillgång. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och dess skattemässiga värde.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

! BEDÖMNINGAR

Uppskjuten skatt beräknas till nominella belopp enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Willhem har valt att beräkna samtliga uppskjutna skatter till 20,6 procent då det med säkerhet är svårt att veta när tillgången eller skulden kommer att bli realiserad.

I Willhem finns tre poster där det föreligger temporära skillnader vilka utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt: fastigheter, värdeförändring derivat och underskottsavdrag. 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 Willhemkoncernen 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.

Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaderna mellan fastigheternas redovisade värde och dess skattemässiga värde.

Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat. Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats.

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 10

NOT 10 (FORTS.) SKATT	2018	2017
REDOVISAD SKATT I RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		
Aktuell skatt	-4	-8
Uppskjuten skatt	-358	-581
TOTAL SKATTEKOSTNAD	-362	-589
UPPSKJUTEN SKATT I RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		
Derivat	-29	-3
Förvaltningsfastigheter	-398	-579
Skattemässiga underskott	64	8
Obeskattade reserver	5	-5
Övriga temporära skillnader	-	-2
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-358	-581
AVSTÄMNING EFFEKTIV SKATT		
Redovisat resultat före skatt	2 654	2 732
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-584	-601
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter		4
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-1
Omvärdering till följd av ändrad skattesats 20,6 %	141	-
Försäljning fastighet	74	-
Övrigt	9	9
TOTAL SKATTEKOSTNAD	-362	-589
Den genomsnittliga effektiva skattesatsen	13,6 %	21,6 %
UPPSKJUTEN SKATT I RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	2018-12-31	2017-12-31
Derivat	50	79
Förvaltningsfastigheter	-2 358	-1 960
Skattemässiga underskott	283	219
Obeskattade reserver	0	-5
Övriga temporära skillnader	2	1
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-2 023	-1 666
FÖRÄNDRING UPPSKJUTNA SKATTER		
INGÅENDE BALANS	-1 666	-1 084
Uppskjuten skatt i rapport över totalresultatet	-358	-581
UTGÅENDE BALANS	-2 023	-1 666

Uppskjutna skattefordringar avser underskottsavdrag i koncernbolag, per den 31 december 2018 hade koncernen skattemässiga underskott motsvarande 1 374 Mkr (1 005), samtliga underskott är värderade och redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Uppskjutna skatteskulder avser främst temporära skill-

nader på förvaltningsfastigheternas redovisade värden och skattemässiga värden.

Willhem har per årsskiftet omvärderat den uppskjutna skatteskulden till den nya skattesatsen på 20,6 procent vilket resulterade i en positiv engångseffekt om 141 Mkr.

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 11

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Willhems samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i rapporten över finansiell ställning med periodens värdeförändring i rapporten över totalresultatet. Värdet avseende de förvaltningsfastigheter som innehas vid bokslutsdagen påverkas av förändringar i avkastningskrav, driftnetto och investeringar.

Tillkommande utgifter som är av värdehöjande karaktär aktiveras. Reparationer och löpande underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Värdering

För att fastställa värdet på Willhems fastigheter värderas samtliga förvaltningsfastigheter varje kvartal. Vid varje årsskifte värderas fastigheterna av externa värderare i enlighet med MSCI IPD Svenskt Fastighetsindex. Vid övriga kvartalsbokslut görs en intern värdering. 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, pågående investeringar samt marknads-mässigt bedömda kostnader för löpande driftskostnader, underhåll, investeringar och övriga fastighetskostnader. Även värdepåverkan på marknadsförändringar avseende marknadshyror och direkt-avkastningskrav ingår. Kalkylperioden uppgår normalt till 5 till 10 år vid årsskiftet och 1 år vid övriga kvartalsbokslut.

Eftersom värderingen bygger på en kassaflödesmodell som utgår från våra egna uppgifter med tillägg för känd marknadsfakta, sker värderingen enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Orealiserad värdeförändring

Förvaltningsfastigheterna värderas till sina respektive verkliga värden, vilket är det värde de skulle kunna säljas till i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Skillnaden mellan värdering på balansdagen i relation till värdering vid föregående rapportering redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Realiserad värdeförändring

Realiserad värdeförändring avser resultatet från försäljning av förvaltningsfastigheter. En försäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen, vilket motsvarar frånträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljningen utgörs av skillnaden mellan avtalad köpeskilling efter avdrag för försäljningsomkostnader och fastig-

hetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. En bedömning görs vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Årets samtliga transaktioner har bedömts vara tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket innebär att värdeförändringarna vid efterföljande värdering kommer att påverkas av skatterabatten.

Förvärv redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.



BEDÖMNINGAR

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen på posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspejla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår nedan.

Värderingsantaganden

I normalfallet har en 5–10-årig kalkylperiod använts i den externa årsskiftesvärderingen. Då Willhem innehar några fastigheter med långa hyresavtal, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Vid de övriga kvartalsvärderingarna har en ettårig kalkylperiod använts. 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.

Det prognostiserade driftnettot diskonteras med en bedömd kalkylränta, vilken är anpassad individuellt för varje fastighet. Restvärdet framräknas såsom tomträtts-/fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det driftnettot evighetskapitaliseras för att beräkna restvärdet, med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 11

NOT 11 (FORTS.) FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

RISKER AVSEENDE FASTIGHETERNAS VÄRDE

Värdeförändring på fastigheter innebär en stor möjlighet men också en risk för Willhem. Fastighetsvärdet påverkas av vilken förväntan marknadens aktörer har på avkastningskrav, samt hur efterfrågan och utbud är på marknaden. Möjligheten ligger i hur väl bolaget kan utveckla och förädla sitt fastighetsbestånd för att på så vis kunna öka fastighetsvärdet. Värderingarna grundar sig på ett antal antaganden, om dessa inte motsvarar marknadens antaganden vid ett givet tillfälle finns risk för fel i värderingen.

Willhem är verksamt på olika orter, vilket kräver kännedom om respektive Orts marknadsförutsättningar och utveckling för att kunna hantera eventuella risker förknippade med omvärldsförändringar.

POLICY FÖR VÄRDERING AV FASTIGHETER

Enligt Willhems policy ska samtliga fastigheter värderas till dess marknadsvärde vid varje kvartal. För årets tre första kvartal ska en internvärdering göras, vid årsskiftet ska samtliga fastigheter externvärderas. Externvärderingen följer riktlinjerna enligt MSCI IPD Svenskt Fastighetsindex, vilket innebär att värdebedömningarna i huvudsak utförs med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser. De interna värderingarna görs utifrån föregående externvärdering med uppdatering av värdepåverkande händelser. Årsskiftesvärderingarna granskas av en av styrelsen utsedd värderingsgranskare. Vid årsskiftet externvärderades 98 (99) procent av fastigheterna. De fastigheter som inte har externvärderats är antingen förvärvade i slutet av året eller är under uppförande.

De värderingsinstitut som har anlitats är Savills Sweden AB och Newsec Advice AB.

VÄRDERINGSANTAGANDE

	2018	2017
Inflationsantagande, %	2,0	2,0
Kalkylperiod, år	5-16	5-20
Direktavkastning, %	2,3-10,0	2,4-10,0
Kalkylränta, %	4,3-12,2	4,5-12,2
Långsiktig vakans, %	0,0-10,2	0,0-10,4
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstituts erfarenhet av liknande objekt.	

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2018-12-31	2017-12-31
MARKNADSVÄRDE VID ÅRETS BÖRJAN	33 397	25 898
Förvärv	550	5 625
Investeringar i befintliga fastigheter	834	779
Nyproduktion	410	573
Orealiserade värdeförändringar	2 015	1 061
Försäljningar	-941	-539
MARKNADSVÄRDE VID ÅRETS SLUT	36 265	33 397

Willhem äger och förvaltar 500 fastigheter (503) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2018 uppgick det samlade marknadsvärdet på Willhems fastighetsportfölj till 36 265 Mkr (33 397). Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 015 Mkr (1 894). I föregående års realiserade värdeförändring på 1 894 Mkr ingick en uppjustering på 834 Mkr till följd av förändrad redovisning av förvaltningsfastigheternas värde i koncernens rapport över finansiell ställning.

Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förbättrade kassaflöden samt lägre direktavkastningskrav. Det genomsnitt-

liga, viktade, direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,9 procent (4,0). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på 5,9 procent (5,9).

Willhem har under året förvärvat tre fastigheter i Helsingborg, innehållande 273 lägenheter till ett värde om 550 Mkr (5 625). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 834 Mkr (779) och nyproduktion uppgick till 410 mkr (573). Under året har åtta fastigheter i Malmö och Karlstad avyttrats, den realiserade värdeförändringen uppgick till 6 Mkr (4).

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 11

NOT 11 (FORTS.) FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

KÄNSLIGHETSANALYS, PÅVERKAN PÅ FASTIGHETSVÄRDET	Förändring +	Värdepåverkan Mkr	Förändring -	Värdepåverkan Mkr
Direktavkastning	0,25 %-enhet	-2 201	0,25 %-enhet	2 507
Driftnetto	1 %-enhet	361	1 %-enhet	-361
Hyresintäkter	25 kr/kvm	1 183	25 kr/kvm	-1 183
Drift- och underhållskostnader	50 kr/kvm	-2 367	50 kr/kvm	2 367



REDOVISNINGSPRINCIPER

Fastigheter under uppförande

Fastigheter under uppförande klassificeras som förvaltningsfastigheter då avsikten är användning som förvaltningsfastighet i

koncernen. Fastigheter under uppförande värderas till verkligt värde med avdrag för projektets risk, vilket ofta överensstämmer med anskaffningsvärdet.

FASTIGHETER UNDER UPPFÖRANDE	2018-12-31	2017-12-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
INGÅENDE BALANS	573	31
Nyanskaffningar	411	542
Aktiveringar	-800	-
UTGÅENDE BALANS	184	573

Under året har sju nyproduktionsprojekt färdigställts vilket skapat 520 nya lägenheter. Vid årsskiftet pågick produktionen av tre projekt med totalt 178 nya lägenheter, med en planerad inflyttning under 2019.

Willhem har under året tecknat avtal om förvärv av två nyproduktionsprojekt i Stockholm med totalt 242 lägenheter. Det

avtalade fastighetsvärde är 663 Mkr och planerat färdigställande är juni 2019 samt årsskiftet 2020/2021.

Vid årsskiftet hade Willhem tecknat avtal om förvärv av 96 nyproducerade lägenheter i Helsingborg och 265 lägenheter i Malmö med tillträde i februari 2019.

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 12-13

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till

tillgången. Avskrivning görs planenligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod. Inventariernas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningstiden för inventarier är 5–10 år, och för datorer är avskrivningstiden 3 år.

INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
INGÅENDE BALANS	14	7
Nyanskaffningar	1	7
UTGÅENDE BALANS	15	14
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN		
INGÅENDE BALANS	-6	-4
Årets avskrivning enligt plan	-2	-2
UTGÅENDE BALANS	-8	-6
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	7	8

NOT 13 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

△ FINANSIELL RISKHANTERING

Willhem är exponerat för ett antal finansiella risker som koncernen hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Finanspolicyen 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.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. För att begränsa finansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:

- En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa kortsiktig betalningsförmåga.
- Tillgång till olika upplåningsformer med godkända motparter.
- Ingen enskild långivare ska långsiktigt stå för mer än 50 procent av den totala utestående lånevolymen.
- Förfallostrukturen ska vara så jämn som möjligt över åren.
- Minst 50 procent av räntebärande nettoskulder exklusive certifikat ska ha en löptid överstigande 12 månader.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder.

Som ett led i att minska finansieringsrisken har bolaget ett program för företagscertifikat. Programmet ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader inom en ram om 6 000 Mkr (6 000). Den 31 december 2018 var 3 481 Mkr (4 450) av ramen utnyttjad. Bolaget har även ett MTN-program på 18 000 Mkr (14 000), eller motsvarande belopp i euro eller norska kronor, vilket ger möjlighet att ge ut obligationer med en löptid på 12 månader eller längre. Den 31 december 2018 var obligationer för 14 750 Mkr (13 049) utgivna, varav 1 800 Mkr (1 750) avser obligationer utgivna i norska kronor.

Utöver detta har bolaget utnyttjade kreditlöften från banker och ett teckningsåtagande från Första AP-fonden om sammanlagt 11 200 Mkr.

Willhem har under året behållit ratingen A- med stabil utsikt av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's.

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 13

NOT 13 (FORTS.) FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna. För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital utifrån uppsatta mål.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Willhem. Ränterisk påverkar Willhem dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som värdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Som låntagare medför kortare räntebindning en högre kassaflödeskänslighet vilket ses som ökad risk. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid nedgång i marknadsräntan. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning.

Valutarisk

Valutarisk definieras som valutakursförändringar som påverkar årets resultat. I Willhems fall finns valutarisk endast då bolaget lånar pengar i utländsk valuta. Willhem får inte ta valutarisk, enligt finanspolicyn, därför tas valutaderivat för att till 100 procent eliminera valutarisken. Samtliga valutaderivat redovisas till verkligt värde.

Kundkreditrisk

Någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region finns inte.

FINANSPOLICY

Till grund för styrningen av Willhems finansiella risker finns en av styrelsen beslutad finanspolicy. Syftet med finanspolicyn är att definiera målsättning samt ange riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten inom Willhemkoncernen. Med finansverksamhet avses upplåning, likviditetshantering, placering av överskottslikviditet och finansiell riskhantering.

Willhem ska uppfattas som en attraktiv affärspartner och låntagare samt ha en sådan framförhållning att bolaget alltid kan erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor. Strukturen på låneportföljen ska kännetecknas av låg refinansieringsrisk, flexibilitet avseende räntebindning och säkerheter, enkel administration och affärsmässighet. Finansieringen ska vara kostnadseffektiv och finansiella risker hanteras genom att nyttja finansiella instrument.

DE FINANSIELLA TILLGÅNGARNAS KREDITKVALITET

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott. Avseende koncernens banktillgodohavanden och derivat är dessa placerade i flertalet stora och välkända banker.

KOVENANTER

Bolaget är föremål för ett antal så kallade kovenanter det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls. Kraven i de olika kreditavtalen anger en belåningsgrad på maximalt 70-75 procent, en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,7 gånger samt en soliditet på minst 25 procent. Alla kovenanter har varit uppfyllda under 2018.

FINANSIELLA RISKER	Mål	2018	2017
Belåningsgrad, %	Högst 60	56,6	59,0
Räntetäckningsgrad, ggr	Större än 2,2	2,9	3,3
Ränterisk andel förfall inom 12 månader, %	Högst 40 ¹⁾	9	13
Finansieringsrisk, andel förfall under en 12 månaders period av nettoskulden exklusive certifikat, %	Högst 50	30	30

¹⁾ +/- 10 procent

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 14

NOT 14 DERIVATINSTRUMENT

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Räntederivat används för att uppnå önskad räntebindning och räntekostnadsnivå. Valutaderivat används för att undvika valutarisker. Avviker det överenskomna priset från marknadspris redovisas denna värdeskillnad i koncernens rapport över totalresultat. Willhem använder elderivat för att säkra koncernens pris på elhandel, värdeförändringen redovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Derivaten redovisas till verkligt värde. Då säkringsredovisning inte tillämpas, redovisas samtliga värdeförändringar över årets resultat. Willhem marknadsvärderar swapparna enligt vedertagen värderingsmodell. Praktiskt härleds nollkupongräntor ur swapkurvan, en nollkupongränta för varje betalningsflöde i swappen. Dessa nollkupongräntor används för att diskontera varje betalningsflöde i swappen till ett nuvärde, såväl rörliga räntan som fasta swapräntan. Nollkupongräntorna används också till att beräkna de rörliga räntorna/betalningsflödena i swappen (forwardkurvan) som också diskonteras till nuvärden. Summan av dessa nuvärden är

swappens totala värde. Värdet av valutaderivaten beräknas genom att respektive swap-ben värderas i valutan och det aktuella landets räntekurva, sedan används spot-kursen för valutan på ena benet, för att räkna ut värdet. Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

P FINANSPOLICY

Derivatinstrument får användas för hantering av ränte- och valutarisker. Endast sådana derivatinstrument eller kombinationer av instrument där finansfunktionen har god insikt om instrumentets funktion, prissättning och risker får användas. Det är inte tillåtet att ingå spekulativa positioner i tradingsyfte. Med trading avses ett kortsiktigt positionstagande i syfte att enbart utnyttja en marknads tro. Willhem får använda derivatinstrument i form av terminer, FRA-kontrakt, ränteswappar, valutaswappar, optioner och kombinationer av dessa instrument. Optioner och optionsliknande instrument får köpas men inte ställas ut.

	2018-12-31		2017-12-31	
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT	<i>Tillgångar</i>	<i>Skulder</i>	<i>Tillgångar</i>	<i>Skulder</i>
Räntederivat	6	-207	–	-261
Elderivat	1	–	–	1
Valutaderivat	–	-53	–	-71
BOKFÖRT VÄRDE LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT	7	-260	0	-331
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Räntederivat	1	–	–	-29
Elderivat	11	–	–	1
Valutaderivat	–	–	–	–
BOKFÖRT VÄRDE KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT	12	0	0	-28
SUMMA DERIVATINSTRUMENT	19	-260	0	-359

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 14

NOT 14 (FORTS.) DERIVATINSTRUMENT

Koncernens utestående ränte- och valutaderivat	2018-12-31			2017-12-31		
	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	-460	1,5	1	1 300	1,2	-10
1-2 år	200	–	–	290	3,3	-19
2-3 år	–	–	–	900	1,9	-46
3-4 år	600	0,5	-4	600	2,3	-43
4-5 år	1 250	0,6	-10	1 200	1,4	-53
5-6 år	1 000	0,7	-10	2 050	1,3	-81
>6 år	12 588	1,2	-230	10 238	1,0	-108
SUMMA	15 178	1,0	-253	16 578	1,3	-360

I ovan tabell uppgår räntederivatens nominella belopp totalt till 13 390 Mkr (14 790) och valutaderivaten till 1 788 Mkr (1 788). Valutaderivaten har en löptid på mer än 6 år.

Övriga derivatinstrument i koncernen består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på 12 Mkr (1). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till -241 Mkr (-359). Årets värdeförändring på derivat uppgick till -94 Mkr (16), varav den orealiserade värdeförändringen avseende derivat-

instrument uppgick till 119 Mkr (16). Värdeförändringen avseende elderivat uppgick -9,9 Mkr (0,4).

Under hösten omstrukturerades derivatportföljen i syfte att förbättra framtida räntenetto. Räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr förtidslöstes samtidigt som nya räntederivat ingicks med längre löptider och lägre räntenivåer. I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -213 Mkr (-).

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 15

NOT 15 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Koncernens finansiella tillgångar delas in i två kategorier

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat.
- Lånefordringar och hyresfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Initialt klassificeras finansiella instrument utifrån någon av ovanstående två kategorier utav de tre som återfinns i regelverket. Gjorda klassificeringar utvärderas regelbundet och vid behov av omklassificering sker detta vid ett årsskifte.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder i enlighet med upprättad finanspolicy finansiella derivat, huvudsakligen räntederivat men även valutaderivat, för att hantera finansiella risker. Läs mer i not 14, derivat.

Lånefordringar och hyres- och kundfordringar

Finansiella tillgångar som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som

fordringar. Hyres- och 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.

Koncernens finansiella skulder delas in i två kategorier:

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat.
- Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder i enlighet med upprättad finanspolicy finansiella derivat, huvudsakligen räntederivat men även valutaderivat, för att hantera finansiella risker. Läs mer i not 14, derivat.

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, med avdrag för transaktionskostnader. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde i enlighet till effektivräntemetoden. Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 15

NOT 15 (FORTS.) FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

2018-12-31	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
TILLGÅNGAR I BALANSRÄKNINGEN				
Derivatinstrument	–	19	19	19
Hysesfordringar och andra fordringar	145	–	145	145
Likvida medel	1 445	–	1 445	1 445
SUMMA	1 590	19	1 609	1 609
2018-12-31	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
SKULDER I BALANSRÄKNINGEN				
Upplåning	21 960	–	21 960	21 957
Derivatinstrument	–	260	260	260
Leverantörsskulder och andra skulder	360	–	360	360
SUMMA	22 320	260	22 580	22 577

2017-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
TILLGÅNGAR I BALANSRÄKNINGEN				
Hysesfordringar och andra fordringar	122	–	122	122
Likvida medel	1 229	–	1 229	1 229
SUMMA	1 351	–	1 351	1 351
2017-12-31	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
SKULDER I BALANSRÄKNINGEN				
Upplåning	20 919	–	20 919	21 009
Derivatinstrument	–	359	359	359
Leverantörsskulder och andra skulder	450	–	450	450
SUMMA	21 369	359	21 728	21 818

KUNDFORDRINGAR

Willhems kundfordringar avser främst hyresfordringar, vilka uppgår till 10 Mkr (5), totalt uppgår kundfordringarna till 16 Mkr (14). Avsättningen för osäkra fordringar uppgår till -11 Mkr (-9), kundfordringarna redovisas därmed till 5 Mkr (5) i koncernens rapport över finansiell ställning.

ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	5	5
Fordran försäkringsbolag	–	1
Övriga fordringar	85	60
Collateral (Ställd säkerhet för valutaderivat)	34	51
SUMMA	124	117

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 15

NOT 15 (FORTS.) FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuation. I rapport över kassaflöden

för koncernen utgörs likvida medel av kassa och banktillgodohavanden, med avdrag för eventuella utestående checkräkningskrediter. Några checkräkningskrediter fanns inte per årsskiftet.

	2018-12-31	2017-12-31
FÖRDELNING SKULD OCH EGET KAPITAL		
Räntebärande skulder	21 960	20 919
Summa eget kapital	13 128	11 221
FÖRHÅLLANDE MELLAN SKULD OCH EGET KAPITAL	60%	54%
FINANSIERING AV KONCERNEN		
Räntebärande skulder	21 960	20 919
Summa eget kapital	13 128	11 221
SUMMA FINANSIERING	35 088	32 140

Den 31 december 2018 påverkar en samtidig förändring av räntan upp med en procentenhet årets resultat de kommande 12 månaderna netto med 19 Mkr (16). Låneportföljens förfallostruktur ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Vid årsskiftet var den återstående räntebindningstiden 6,1 år (5,6).

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, företagscertifikat och obligationer, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick den 31 december 2018 till 1,5 procent (1,9).

	2018-12-31	2017-12-31
LÅNGFRISTIGA LÅN		
Banklån (rörlig ränta)	3 514	2 803
Obligationslån, SEK	10 800	9 600
Obligationslån, NOK	1 800	1 749
SUMMA	16 114	14 152
KORTFRISTIGA LÅN		
Banklån (rörlig ränta)	215	617
Företagscertifikat (rörlig ränta)	3 481	4 450
Obligationslån, SEK	2 150	1 700
Obligationslån, NOK	–	–
SUMMA	5 846	6 767
SUMMA LÅNEBELOPP	21 960	20 919

Banklån som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 3 746 Mkr. Marknadsvärdet på obligationerna uppgick på balansdagen till 14 747 Mkr (13 139). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 15

NOT 15 (FORTS.) FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Koncernens exponering avseende lån från kreditinstitut framgår av nedanstående tabell. Sammanställningen är exklusive uppläggningsavgift på lån om 17 Mkr (15).

Kapitalbindningstiden var 2,2 år (2,5) och med hänsyn tagen till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,0 år (3,4).

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN	2018-12-31	2017-12-31
Inom 1 år	5 853	6 772
1-2 år	6 102	2 150
2-3 år	5 143	5 092
3-4 år	2 279	4 321
4-5 år	800	850
> 5 år	1 800	1 750
SUMMA	21 977	20 935

RÄNTE- OCH KAPITAL- FÖRFALLOSTRUKTUR	2018-12-31			2017-12-31		
Externa kreditgivare	Volym	Ränta, %	Kapitalförfall	Volym	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år ¹	1 887	6,2	5 853	2 795	5,6	6 772
1-2 år	2 600	0,3	6 101	1 350	1,2	2 150
2-3 år	1 000	1,3	5 143	2 050	1,2	5 092
3-4 år	1 550	0,7	2 279	1 600	1,7	4 321
4-5 år	1 750	0,7	800	1 300	1,4	850
5-6 år	1 000	0,7	–	2 050	1,3	–
6-7 år	1 200	1,0	–	1 000	0,7	–
7-8 år	3 550	1,0	–	1 700	0,2	–
8-9 år	3 578	1,6	1 789	3 550	1,0	–
9-10 år	2 350	1,3	–	3 579	1,6	1 789
10-11 år	–	–	–	–	–	–
11-12 år	1 500	1,5	–	–	–	–
>12 år	–	–	–	–	–	–
SUMMA	21 965	1,5	21 965	20 974	1,9	20 974

¹ Rantan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga rantan ingår kreditmarginaler även för längre löptider.

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 21 960 Mkr (20 919), skillnaden mot ovanstående tabeller avser uppläggningskostnader motsvarande 17 Mkr (15) och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -12 Mkr (39).

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 15-16

NOT 15 (FORTS.) FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Löptidsanalys	Lån	Derivat	Summa
2019 kv 1	4 788	47	4 835
2019 kv 2	935	47	982
2019 kv 3	234	48	282
2019 kv 4	34	48	82
2020	6 213	191	6 404
2021	5 221	190	5 411
2022	2 327	190	2 517
2023	841	181	1 022
2024	37	168	205
efter 2024	1 893	454	2 347
SUMMA	22 523	1 564	24 087

Ovanstående tabell visar den återstående kontraktssenliga löptiden för koncernens finansiella skulder. Likvidflödena är odiskonterade och i de fall den framtida rörliga räntan är okänd har STIBOR per balansdagen antagits.

NOT 16 AKTIEKAPITAL

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget

kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Kvotvärdet uppgår till 1 kr (1), samtliga aktier är fullt betalda.

ANTAL AKTIER	2018-12-31	2017-12-31
Ingående antal	770 381 717	770 381 717
Årets förändring	–	–
ANTAL AKTIER UTGÅENDE	770 381 717	770 381 717

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 17–19

NOT 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
Övriga korta skulder	11	29
Skuld avseende fastighetsförvärv	33	62
Personalkostnader	19	17
Upplupna räntor	69	54
Upplupna driftkostnader	47	54
Upplupna reparations- och underhållskostnader	112	164
Övriga upplupna kostnader	6	9
SUMMA	297	389

NOT 18 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	3 843	3 526
Garantibelopp	2	2
SUMMA	3 845	3 528

NOT 19 UPPLYSNING OCH TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Som ägare eller närstående definieras Första AP-fonden, styrelse samt ledningsgruppen. Koncernen har också närståenderelation med sina direktägda dotterbolag samt deras dotterbolag, se moderbolagets not 10.

Första AP-fonden äger 99,93 procent (99,93) av aktierna i Willhem AB (publ). Första AP-fonden har lämnat ett teckningsåtagande om 6 000 Mkr (6 000) avseende hela ramen för företagscertifikat. Teckningsåtagandet gäller till och med juli 2020. Willhem betalar en avgift för åtagandet till Första AP-fonden. Avgiften 2018 uppgick till 17 Mkr (15).

Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag består främst

av fakturering av koncerngemensamma tjänster. Moderbolagets omsättning i sin helhet avser fakturerade tjänster till dotterbolag, se not 2 i moderbolagets noter. Moderbolaget fungerar som koncernbank för dess dotterbolag, vilket innebär att fordringar och skulder mellan moderbolag och dotterbolag uppkommer vid alla typer av inbetalningar och utbetalningar.

Personer i ledningsgruppen ägde vid årsskiftet 556 392 andelar (500 871) i Willhem AB (publ). Det sammanlagda ackumulerade inköpsvärdet uppgick till 3,7 Mkr (0,07 procent av aktieandelarna), varav verkställande direktörens värde uppgick till 2,3 Mkr (0,05 procent av aktieandelarna).

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

NOT 20–22

NOT 20 KASSAFLÖDE

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa och banktillgodo-havanden till förfogande hos banken med en ursprunglig förfallo-dag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värde-fluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen.

Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

ICKE KASSAFLÖDESPÅVERKANDE:	2018	2017
Orealiserade värdetförändringar	-2 015	-1 894
Realiserade värdetförändringar	-6	-4
Upplupna kostnader	10	26
SUMMA	-2 011	-1 872

NOT 21 AVSTÄMNING FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2017-12-31	Kassaflöde	Hänförligt förvärv	Ej kassaflödes- påverkande valutakursförändring	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	14 152	1 603	308	51	16 114
Kortfristiga räntebärande skulder	6 767	-921			5 846
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	20 919	682	308	51	21 960

NOT 22 VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

§ REDOVISNINGSPRINCIPER

Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder. Se förvaltningsberättelsen för betydande händelser efter balansdagen.

Willhem har ingått avtal om försäljning av 11 fastigheter i Malmö till ett överenskommet fastighetsvärde om 900 Mkr. Planerat från-träde är 30 april 2019.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning	2	35	30
Centrala administrationskostnader	3, 4, 5	-113	-104
RÖRELSERESULTAT		-78	-74
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	6	13	116
Räntekostnader	6	-369	-293
Övriga finansiella poster	7	-79	13
Värdetförändring finansiella instrument	15	-113	16
Resultat från dotterbolag	8	32	–
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-594	-222
Bokslutsdisposition koncernbidrag		1 017	167
RESULTAT FÖRE SKATT		423	-55
Skatt på årets resultat	9	-90	12
ÅRETS RESULTAT		333	-43

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i dotterbolag	10	4 621	4 639
Fordringar hos koncernbolag		18 914	17 997
Uppskjuten skattefordran	9	54	143
Inventarier		4	5
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 593	22 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos koncernbolag		–	238
Övriga fordringar		37	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5	5
Likvida medel		1 445	1 229
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 487	1 532
SUMMA TILLGÅNGAR		25 080	24 316
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		770	770
FRITT EGET KAPITAL			
Överskursfond		3 084	3 084
Balanserat resultat		-267	161
Årets resultat		333	-43
SUMMA EGET KAPITAL	12, 13	3 920	3 972
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga räntebärande skulder	14	12 679	11 428
Skulder till koncernbolag		2 296	2 345
Derivatinstrument	15	260	331
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		15 235	14 104
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga räntebärande skulder	14	5 846	6 145
Derivatinstrument	15	–	28
Leverantörsskulder		2	2
Övriga skulder		28	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	49	56
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 925	6 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 080	24 316

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2017-01-01	770	3 084	161	4 015
Årets resultat			-43	-43
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2017-12-31	770	3 084	118	3 972
INGÅENDE EGET KAPITAL 2018-01-01	770	3 084	118	3 972
Utdelning			-385	-385
Årets resultat			333	333
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2018-12-31	770	3 084	66	3 920

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		-78	-74
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	-34	-31
Betald ränta		-383	-274
Erhållen ränta		13	2
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		-482	-377
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		23	-60
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		1	19
Ökning (+) / minskning (-) av koncernmellanhavanden		372	-5 296
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		-86	-5 714
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Förvärv av andelar i dotterbolag		0	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1	-5
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1	-5
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	18	6 351	8 328
Amortering av skulder		-5 450	-4 160
Förändring långfristiga fordringar		-	132
Lösen derivat		-213	-
Utdelning		-385	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		303	4 300
ÅRETS KASSAFLÖDE		216	-1 419
Likvida medel vid årets början		1 229	2 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		1 445	1 229

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens samtliga in- och utbetalningar går via moderbolagets bankkonto. För att visa ett rättvisande kassaflöde för moderbolaget har koncernmellanhavandena särredovisats i den löpande verksamheten.

Noter för moderbolagets redovisning

NOT 1–4

Belopp i Mkr om inget annat anges

NOT 1 GRUNDER FÖR ÅRSREDOVISNINGENS UPPRÄTTANDE

1.1 TILLÄMPADE REGLER OCH BESTÄMMELSER

Moderbolagets redovisning har utarbetats i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Skillnader mellan principerna för moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen.

1.2 FINANSIELLA INSTRUMENT

Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 och tillämpar inte IFRS 9 Finansiella instrument. Moderbolagets finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. I efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt samt derivatinstrument att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. En uppskrivning görs när en tillgång bedöms ha ett tillförlitligt och permanent värde som uppenbart överskrider det redovisade värdet.

1.3 ANDELAR I DOTTERBOLAG

Andelar i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Värdet provas löpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall värdet understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker en nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall försäkringarna som föranledde en nedskrivning har förändrats kan denna återföras.

1.4 KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Willhem AB (publ) redovisar erhållna respektive lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas hos moderbolaget som en ökning av aktiernas bokförda värde och hos dotterbolaget som en ökning av fritt eget kapital.

NOT 2 FÖRDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster samt analysera förvärv, investeringar och hantera strategi- och ägarfrågor. Den totala omsättningen för perioden uppgick till 35 Mkr (30) och är hänförlig till utförda tjänster åt dotterbolagen.

NOT 3 KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	2018	2017
CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER		
Personalkostnader	-69	-63
Kontorsomkostnader	-24	-24
Köpta tjänster	-20	-17
SUMMA	-113	-104

NOT 4 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	2018			2017		
MEDELANTALET ANSTÄLLDA MODERBOLAG	Totalt	Varav kvinnor %	Varav män %	Totalt	Varav kvinnor %	Varav män %
Willhem AB (publ)	67	70	30	59	69	31
TOTALT MODERBOLAG	67	70	30	59	69	31

	2018		2017	
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
MODERBOLAG	-35,2	-19,9	-32,7	-17,1
(varav pensionskostnad)		(-6,6)		(-5,2)

Noter för moderbolagets redovisning

NOT 4-5

NOT 4 (FORTS.) LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

2018 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	Fast lön/ styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnader	Summa
Styrelsens ordförande	-0,5	-		-0,5
Övriga styrelseledamöter	-0,6	-		-0,6
Verkställande direktör	-3,3	-0,1	-0,9	-4,3
Andra ledande befattningshavare	-6,6	-0,3	-2,1	-9,0
Övriga anställda	-24,2	-0,3	-3,6	-28,1
SUMMA	-35,2	-0,7	-6,6	-42,5

Bil- och drivmedelsförmån för verkställande direktör uppgick till 98 tkr.

2017 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	Fast lön/ styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnader	Summa
Styrelsens ordförande	-0,4	-	-	-0,4
Övriga styrelseledamöter	-0,5	-	-	-0,5
Verkställande direktör	-3,1	-0,1	-0,9	-4,1
Andra ledande befattningshavare	-5,9	-0,2	-1,4	-7,5
Övriga anställda	-22,8	-0,2	-2,9	-25,9
SUMMA	-32,7	-0,5	-5,2	-38,4

Bil- och drivmedelsförmån för verkställande direktör uppgick till 92 tkr.

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2018	2017
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
Revisionsuppdrag	-0,2	-0,2
Skatterådgivning	-0,7	-0,2
Övriga tjänster	-0,0	-0,1
SUMMA	-0,9	-0,5

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra.

Noter för moderbolagets redovisning

NOT 6–8

NOT 6 RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER	2018	2017
RÄNTEINTÄKTER		
Ränteintäkter, koncernbolag	0	107
Ränteintäkter, övriga	13	9
SUMMA	13	116
RÄNTEKOSTNADER		
Räntekostnader, koncernbolag	–	-3
Räntekostnader, lån	-23	-19
Räntekostnader, obligationer	-66	-62
Räntekostnader, derivat	-280	-209
SUMMA	-369	-293

NOT 7 ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER	2018	2017
ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER		
Valutakursdifferens	-51	39
Övriga finansiella kostnader	-28	-26
SUMMA	-79	13

NOT 8 RESULTAT FRÅN DOTTERBOLAG	2018	2017
Utdelning från dotterbolag	1 121	–
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-1 089	–
SUMMA	32	0

Noter för moderbolagets redovisning

NOT 9

NOT 9 SKATT	2018	2017
REDOVISAD SKATT I RESULTATRÄKNINGEN		
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	-90	12
TOTAL SKATTEKOSTNAD	-90	12
UPPSKJUTEN SKATT I RESULTATRÄKNINGEN		
Derivat	-26	-3
Skattemässiga underskott	-64	15
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-90	12
AVSTÄMNING EFFEKTIV SKATT		
Redovisat resultat före skatt	423	-55
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-93	12
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	247	–
Ej avdragsgilla kostnader	-239	0
Omvärdering till följd av ändrad skattesats 20,6%	-5	–
SUMMA SKATT	-90	12
UPPSKJUTEN SKATT I BALANSRÄKNING	2018-12-31	2017-12-31
Derivat	54	79
Skattemässiga underskott	–	64
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	54	143
FÖRÄNDRING UPPSKJUTNA SKATTER		
INGÅENDE BALANS	143	131
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-90	12
UTGÅENDE BALANS	54	143

Noter för moderbolagets redovisning

NOT 10

NOT 10 ANDELAR I DOTTERBOLAG

2018-12-31

2017-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärde framgår av nedan tabell.

INGÅENDE BALANS	4 639	4 639
Förvärv	1	–
Aktieägartillskott	1 097	–
Försäljning	–	–
Nedskrivning	-1 116	–
UTGÅENDE BALANS	4 621	4 639

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde i moderbolaget	
					2018-12-31	2017-12-31
Willhem Borås 3 AB	556560-1795	Borås	150 000	100	384	411
Fastighets AB Gullkragen	556140-5233	Borås	1 000	100		
Willhem Borås 2 AB	556281-9523	Borås	500	100		
KB Alvestagatan 29-31	969665-7692	Göteborg		100		
KB Fastigheten Norra Sjöbogatan 76	916893-6632	Göteborg		100		
KB Fastigheten Morfeus 7	969665-6702	Göteborg		100		
KB Norra Sjöbogatan 23-29	969624-8849	Borås		100		
KB Porsen 11	916893-6608	Göteborg		100		
KB Morfeus	916893-6616	Göteborg		100		
KB Vattentornet	916893-6756	Göteborg		100		
KB Tallen 1	916896-6969	Göteborg		100		
HB Örtagårdens Fastighetsbolag	916893-7598	Göteborg		100		
FastiBorå Gul 3 AB	556712-3095	Borås	1 000	100		
Tallsteken Fastigheter Borås AB	556657-4983	Göteborg	5 000	100	27	27
Willhem Fastigheter AB	556610-2934	Stockholm	12 490 000	100	1 960	1 960
Willhem Göteborg AB	556607-7789	Stockholm	51 000	100		
Fast.bolaget Biskopsgården 24:4 KB	969667-1727	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 21:13 KB	969667-1735	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 21:7 KB	969667-0877	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 30:4 KB	969666-9507	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 20:2 KB	969666-9572	Göteborg		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 37:4 KB	969667-5322	Stockholm		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 38:2 KB	969667-5785	Stockholm		100		
Fast.bolaget Biskopsgården 39:2 KB	969667-5793	Göteborg		100		
HB Nidda 4 AB	556702-7247	Stockholm	1 000	100		
Giltum AB	556706-8803	Malmö	1 000	100		
Fastighetsbolaget Blidvädret AB	556638-5307	Stockholm	1 000	100		
Willhem Linköping AB	556607-7771	Göteborg	51 000	100		
Willhem Karlstad AB	556646-3575	Stockholm	960 000	100		
Willhem Stockholm AB	556280-0085	Stockholm	1 000	100		
Willhem Malmö AB	556579-3923	Stockholm	13 100 000	100		
KB Trivio Förvaltning	969614-0756	Malmö		100		
KB Trivio Fastigheter	969614-0764	Malmö		100		
Servicehuset i Borås AB	556038-6442	Borås	10 000	100		
FB Agamemnon 4 KB	916896-3834	Göteborg		100		
Willhem Borås 4 AB	556556-9323	Borås	40 000	100		
KB Trangatan 22	969632-8153	Göteborg		100		
KB Söderforsgatan 9-11	969632-8146	Göteborg		100		
Willhem Borås AB	556210-1427	Borås	10 000	100		
KB Söderdalsgatan 20	916566-6463	Göteborg		100		
KB Söderdalsgatan 23	916566-7446	Göteborg		100		
KB Hantverksgatan 10	916567-0978	Göteborg		100		
KB Kummelgatan 8	916567-0986	Göteborg		100		

Noter för moderbolagets redovisning

NOT 10

NOT 10 (FORTS.) ANDELAR I DOTTERBOLAG

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde i moderbolaget	
					2018-12-31	2017-12-31
KB Majorsgatan 18	916566-7412	Göteborg		100		
KB Majorsgatan 20	916567-5316	Göteborg		100		
KB Råstenen 3	916566-7438	Göteborg		100		
KB Sälen 5	916892-6690	Göteborg		100		
KB Porsen 5	916892-6682	Göteborg		100		
KB Engelbrektsgratan 65	916567-8450	Göteborg		100		
FB Vesslan 4 HB	916892-8365	Borås		100		
Willhem Borås HB	916566-6182	Göteborg		100		
FB Borås Ripan 10 AB	556712-3111	Borås	1 000	100		
Willhem Jönköping 2 AB	556568-2803	Stockholm	1 000	100		
Willhem Jönköping AB	556264-4608	Stockholm	10 000	100		
Willhem Jönköping 3 AB	556589-1917	Stockholm	250	100		
Nya Ejendomsselskabet Malmö AB	556702-7486	Stockholm	1 000	100	0	–
Willhem Karlstad 2 AB	556645-9839	Stockholm	1 000	100	63	63
Willhem Karlstad 3 AB	556061-9420	Karlstad	10 000	100		
Danaborg AB	556275-6501	Karlstad	13 200	100		
KB Älvbrinken	969644-8944	Karlstad		100		
KB Älvtomten	969645-0668	Karlstad		100		
Fastighets AB Lodjuret	556256-0903	Karlstad	1 000	100		
Heimdahl 4 KB	916573-0442	Karlstad		100		
KB Thornytt	969628-2772	Karlstad		100		
KB Pilen 3	969628-1071	Karlstad		100		
KB Hugin 2	969628-0727	Karlstad		100		
KB Pollux 1	969636-5262	Karlstad		100		
Willhem Jönköping 4 AB	556645-9821	Stockholm	1 000	100	3	3
Willhem Taffeln 6 AB	556509-6525	Jönköping	45 000	100		
Willhem Vyn I AB	556284-2244	Jönköping	1 000	100		
Willhem Taffeln 7 AB	556193-3812	Malmö	1 000	100		
KB Dvärgen 16	969646-6821	Jönköping		100		
Willhem Halmstad AB	556559-3588	Göteborg	158 000	100	60	60
KB Gladan 13	916835-3721	Göteborg		100		
Willhem Herden AB	556887-2617	Göteborg	500	100		
Willhem Enslösvägen AB	556765-7589	Stockholm	1 000	100		
Willhem Råven AB	556833-9708	Stockholm	500	100	178	178
Willhem Strandgatan AB	556675-1573	Stockholm	6 000	100	32	32
Riksten Studentbostäder AB	556874-6852	Göteborg	1 000	100	38	38
Willhem Kallhäll AB	556887-9356	Solna	50 000	100	267	267
Willhem Holding Druvkullen AB	556876-2321	Stockholm	1 000	100	481	481
Willhem Duvkullen AB	556876-2339	Stockholm	1 000	100		
Willhem Västerås AB	556673-3647	Danderyd	1 000	100	268	268
Willhem Mården AB	556705-7475	Stockholm	1 000	100		
Willhem Metallen AB	556683-3512	Stockholm	1 000	100		
Willhem Kola AB	556704-6031	Stockholm	1 000	100	134	134
Willhem Sola AB	556704-6049	Stockholm	1 000	100	133	133
HB Stetoskopet	916913-0326	Danderyd		100		
HB Herrhagsgratan	969667-3004	Danderyd		100		
HB Karmgatan	969667-3012	Danderyd		100		
Willhem Fruhagen AB	556903-0561	Stockholm	1 000	100	357	357
Willhem Herrhagen AB	556903-0595	Stockholm	1 000	100		
Willhem Hjässan AB	556453-1688	Göteborg	1 000	100	1	1
Willhem Nyckeln 4 AB	556831-0030	Göteborg	1 000	100	20	20
Willhem Vimmerbyvägen AB	556776-4690	Stockholm	1 000	100	3	3
Willhem Gråshagen AB	556565-2947	Stockholm	1 000	100	7	7
Willhem Hisingstorp AB	556776-4708	Stockholm	1 000	100	15	15
Willhem Lambohov AB	556869-5836	Stockholm	500	100	23	23
Willhem Hörnan 2 AB	556919-3658	Stockholm	1 000	100	54	54

Noter för moderbolagets redovisning

NOT 10

NOT 10 (FORTS.) ANDELAR I DOTTERBOLAG

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde i moderbolaget	
					2018-12-31	2017-12-31
Willhem Hjälmen AB	556828-8517	Stockholm	500	100	24	22
Willhem Hjälten AB	556828-8525	Stockholm	500	100	36	36
Willhem Nyhem AB	556828-8657	Stockholm	500	100	36	36
Willhem Försäljning Holding AB	559007-5403	Göteborg	500	100	0	0
Willhem Fastigheter II AB	556710-5936	Stockholm	1 000	100	10	10
Willhem Bergsjön Holding AB	559003-7296	Göteborg	500	100		
Willhem Bergsjön 10:2 KB	916851-8398	Göteborg		100		
Willhem Bergsjön 10:3 AB	556640-5832	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 10:4 KB	969633-7055	Göteborg		100		
Willhem Bergsjön 10:5 KB	916851-8406	Göteborg		100		
Willhem Bergsjön 11:1 AB	556657-6475	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 12:2 AB	556719-8717	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 12:3 AB	556658-8843	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bergsjön 12:4 AB	559008-9537	Göteborg	500	100		
Willhem Bergsjön 12:5 AB	556540-1477	Göteborg	1 000	100		
Willhem Helsingborg Holding AB	559012-2353	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Sanden AB	556941-6703	Göteborg	500	100		
Willhem Guldingen AB	556941-6638	Göteborg	500	100		
Willhem Högaborg AB	559012-2379	Göteborg	500	100		
Willhem Malmån 1 AB	556807-6094	Göteborg	500	100		
Willhem Maneten AB	556658-4370	Göteborg	1 000	100		
Willhem Påarp AB	556467-3878	Göteborg	10 000	100		
Willhem Sturehill AB	556764-0239	Göteborg	1 000	100		
Willhem Åstorp AB	556813-8431	Göteborg	1 000	100		
Willhem Vildvinet AB	556901-6966	Göteborg	500	100		
Willhem Oskar II 11 KB	916775-5967	Göteborg		100		
Willhem Pålskatan KB	916775-5702	Göteborg		100		
Willhem Fastigheter Helsingborg AB	559051-1829	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Pyran AB	559051-6729	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Adolfsberg AB	559051-6794	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Getingen AB	556610-3080	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Södra AB	556708-5963	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Älvan 7 AB	556661-5760	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Eneborgsvägen AB	556705-7483	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Södergatan 59 AB	556708-5955	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Myggan 9 AB	556865-0146	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Hattmakaren 4 AB	556941-8188	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Gräshoppan 5 AB	556877-8376	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Hattmakaren 5 AB	556941-8170	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Granholmen AB	556621-4390	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Skinnfaxe AB	556661-6339	Göteborg	1 000	100		
Willhem Flugan 5 AB	559051-6695	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Bjäregatan 11 AB	559051-6703	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Skaragatan AB	556957-7488	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Myggan AB	559051-6711	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Snäckan AB	559051-6802	Göteborg	1 000	100		
Willhem Sipporna AB	556509-6400	Göteborg	100	100		
Willhem Skäran AB	556899-9576	Göteborg	500	100		
Willhem Brage Holding AB	559015-0610	Göteborg	500	100		
Willhem Brage 1 AB	556805-1428	Göteborg	50 000	100		
Willhem Myntet 1 AB	559015-0768	Göteborg	500	100		
Willhem Viksjö AB	559028-8089	Göteborg	500	100		
Willhem Gräshoppan AB	559048-4597	Göteborg	500	100		
Willhem Elitroddaren 4 AB	559051-9301	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheter Väst AB	556779-4408	Göteborg	1 500 000	100		
Willhem Freja Holding AB	556867-5044	Göteborg	1 000	100		

Noter för moderbolagets redovisning

NOT 10

NOT 10 (FORTS.) ANDELAR I DOTTERBOLAG

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde i moderbolaget	
					2018-12-31	2017-12-31
Willhem Freja Holding II AB	556867-5036	Göteborg	1 000	100		
Willhem Freja 17 AB	556867-5028	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding AB	556867-5051	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding II AB	556867-5465	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad AB	556663-7517	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding III AB	556867-5069	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding IV AB	556867-5002	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad II AB	556722-8381	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad III AB	556711-3062	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastighet Sjustjärnarna AB	556719-8881	Göteborg	1 000	100		
Willhem Halleberg Holding AB	556954-6988	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Halleberg AB	556954-6897	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad Holding V AB	556954-6905	Göteborg	1 000	100		
Willhem Borås Bostad IV AB	556957-8742	Göteborg	1 000	100		
Willhem Annedal Holding AB	556915-5046	Göteborg	1 000	100		
Willhem Annedal Holding II AB	556915-5087	Göteborg	1 000	100		
Willhem Annedal 717:9 AB	556915-5095	Göteborg	1 000	100		
Willhem Partille Holding AB	556867-5077	Göteborg	1 000	100		
Willhem Partille Holding II AB	556711-5414	Göteborg	1 000	100		
Willhem Partille AB	556711-5422	Göteborg	1 000	100		
Willhem Lysekil Holding AB	556954-6962	Göteborg	1 000	100		
Willhem Bostäder i Hyllie AB	556978-0405	Göteborg	50 000	100		
Willhem Halmstad II Holding AB	559051-1126	Göteborg	1 000	100		
Willhem Domherren AB	556709-4007	Göteborg	1 000	100		
Willhem Fastigheter Halmstad AB	556704-0950	Göteborg	1 000	100		
Willhem Giganten 6 AB	556954-1351	Göteborg	1 000	100		
Willhem Giganten 7 AB	556957-8718	Göteborg	1 000	100		
Willhem Hästmöllan 19 AB	556957-8775	Göteborg	1 000	100		
Willhem Krigaren 3 AB	556957-8759	Göteborg	1 000	100		
Willhem Frögatan 4 AB	556957-8692	Göteborg	1 000	100		
Willhem Krusbäret 1 AB	556957-8684	Göteborg	1 000	100		
Willhem Lövsmygen 8 AB	556957-8700	Göteborg	1 000	100		
Willhem Biet 5 AB	556709-4072	Göteborg	1 000	100		
Willhem Eskilstuna Holding AB	559051-1084	Göteborg	1 000	100		
Willhem Navigatören 5 AB	559051-1076	Göteborg	1 000	100		
Willhem Värblomman 4 AB	559051-1068	Göteborg	1 000	100		
Willhem Nyfors Holding AB	556709-6325	Göteborg	1 000	100		
Willhem Nyfors 1:30 AB	556709-6333	Göteborg	1 000	100		
Willhem Flundran 1 AB	556705-7715	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten Holding AB	556704-6056	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten Holding II AB	556705-7954	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten Holding III AB	556704-6064	Göteborg	1 000	100		
Willhem Visheten 9 HB	916931-8582	Göteborg		100		
Willhem Rudsberget 1 AB	559051-9293	Göteborg	500	100		
Willhem Tröskverket 3 AB	556953-9025	Göteborg	50 000	100		
Willhem Fastigheter Hyllie AB	559065-7572	Göteborg	500	100		
Willhem Fastigheten Göteborg Blidvädersgatan AB	559100-1341	Göteborg	500	100		
Willhem Göteborg Tolered 29:14 AB	559100-1374	Göteborg	500	100		
Willhem Göteborg Tolered 147:3 AB	559100-1366	Göteborg	500	100		
Willhem Grindstugegatan AB	559165-6938	Göteborg	500	100		
Willhem Stockholm Holding AB	559170-2559	Göteborg	500	100	0	–
Willhem Stockholm Parkering AB	559170-2542	Göteborg	500	100		
FastiBorå Vit 3 AB	556712-3129	Borås	1 000	100	3	–
Borfast Vit 1 AB	556713-5107	Borås	1 000	100	4	–

Noter för moderbolagets redovisning

NOT 10-13

NOT 10 (FORTS.) ANDELAR I DOTTERBOLAG

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde i moderbolaget	
					2018-12-31	2017-12-31
Willhem Malmö Holding AB	559181-9916	Göteborg	500	100	0	–
Willhem Maria 6 AB	559181-9841	Göteborg	500	100		
Willhem Diana 24 AB	559181-9858	Göteborg	500	100		
Willhem Västergatan AB	559181-9866	Göteborg	500	100		
Willhem Väveriet 19 AB	559181-9874	Göteborg	500	100		
Willhem Väveriet 20 AB	559181-9817	Göteborg	500	100		
Willhem Väveriet 21 AB	559181-9809	Göteborg	500	100		
Willhem Albo 8 AB	559181-9833	Göteborg	500	100		
Willhem Albo 9 AB	559181-9825	Göteborg	500	100		
Willhem Askim 10 AB	559181-9775	Göteborg	500	100		
Willhem Järrestad 2 AB	559181-9767	Göteborg	500	100		
Willhem Järrestad 3 AB	559183-6480	Göteborg	500	100		
Willhem Järrestad 4 AB	559183-6464	Göteborg	500	100		
Willhem Sävedal 1 AB	559183-6472	Göteborg	500	100		
Willhem Åsbo 3 AB	559183-6449	Göteborg	500	100		
SUMMA					4 621	4 639

NOT 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
SUMMA	5	5

NOT 12 AKTIEKAPITAL

	2018-12-31	2017-12-31
Antal aktier ingående	770 381 717	770 381 717
Årets förändring	–	–
SUMMA	770 381 717	770 381 717

Aktiens kvotvärde är 1 kr (1). Samtliga aktier är fullt betalda.

NOT 13 DISPOSITION AV RESULTAT, KRONOR

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>		
Överkursfond	3 083 618 282	3 083 618 282
Balanserade vinstmedel	-266 900 002	161 475 955
Årets resultat	333 111 613	-43 185 098
SUMMA	3 149 829 893	3 201 909 139
<i>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:</i>		
Till aktieägarna utdelas		385 190 859
I ny räkning överförs	3 149 829 893	2 816 718 281
SUMMA	3 149 829 893	3 201 909 139

Noter för moderbolagets redovisning

NOT 14–15

NOT 14 RÄNTEBÄRANDE SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
LÅNGFRISTIGA LÅN		
Banklån	89	88
Obligationslån SEK	10 800	9 600
Obligationslån NOK	1 800	1 749
SUMMA	12 689	11 437
KORTFRISTIGA LÅN		
Banklån	222	–
Företagscertifikat	3 481	4 450
Obligationslån SEK	2 150	1 700
Obligationslån NOK	–	–
SUMMA	5 853	6 150
FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN		
Inom 1 år	5 853	6 150
1-2 år	4 139	2 150
2-3 år	4 000	2 888
3-4 år	1 950	3 800
4-5 år	800	850
>5 år	1 800	1 749
SUMMA	18 542	17 587

Räntebärande skulder uppgick i balansräkningen till 18 525 Mkr (17 573), skillnaden mot ovanstående tabeller avser uppläggningskostnad motsvarande 17 Mkr (14).

NOT 15 DERIVATINSTRUMENT	2018-12-31	2017-12-31
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT	<i>Skulder</i>	<i>Skulder</i>
Räntederivat	-207	-261
Elderivat	–	1
Valutaderivat	-53	-71
BOKFÖRT VÄRDE LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT	-260	-331
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT		
Räntederivat	–	-29
Elderivat	–	1
Valutaderivat	–	–
BOKFÖRT VÄRDE KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT	0	-28
SUMMA DERIVATINSTRUMENT	-260	-359

Noter för moderbolagets redovisning

NOT 15-17

NOT 15 (FORTS.) DERIVATINSTRUMENT

Utestående ränte- och valutaderivat	2018-12-31			2017-12-31		
	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	0	0,0	0	1 300	1,2	-10
1-2 år	0	0,0	0	290	3,3	-19
2-3 år	0	0,0	0	900	1,9	-46
3-4 år	600	0,5	-4	600	2,3	-43
4-5 år	1 250	0,6	-10	1 200	1,4	-53
5-6 år	950	0,8	-10	2 050	1,3	-81
>6 år	11 888	1,2	-236	10 238	1,0	-108
SUMMA	14 688	1,1	-260	16 578	1,3	-360

I ovan tabell uppgår räntederivatens nominella värden totalt till 13 390 Mkr (14 790) och valutaderivatet till 1 788 Mkr (1 788). Valutaderivatet har en löptid på mer än 6 år.

Övriga derivatinstrument består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på – Mkr (1). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till -260 Mkr (-359). Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till -113 Mkr (16), varav elderivat uppgick till -1,5 Mkr (0,4).

Under hösten omstrukturerades derivatportföljen i syfte att förbättra framtida räntenetto. Räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr förtidslöstes samtidigt som nya räntederivat ingicks med längre löptider och lägre räntenivåer. I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -213 Mkr (-).

NOT 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna personalkostnader	3	2
Upplupna räntekostnader	44	51
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	3
SUMMA	49	56

NOT 17 KASSAFLÖDE

	2018	2017
ICKE KASSAFLÖDESPÅVERKANDE:		
Upplupna kostnader	1	-1
Fakturerings dotterbolag	-35	-30
SUMMA	-34	-31

Noter för moderbolagets redovisning

NOT 18–20

NOT 18 AVSTÄMNING FINANSIERINGSVERKSAMHET

	2017-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande valutakursförändring	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	11 428	1 200	51	12 679
Kortfristiga räntebärande skulder	6 145	-299		5 846
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	17 573	901	51	18 525

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	328	89
Garantibelopp	1	1
SUMMA	329	90

NOT 20 VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Willhem AB (publ.) ingår sedan 2019-01-01 i skatterättslig kommission med sina dotterbolag, undantaget kommandit- och handelsbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår sedan 2019-01-08 i en mervärdesskattegrupp.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande bild av verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget samt övriga koncernföretag står inför.

Stockholm den 14 maj 2019

Per-Håkan Westin
Ordförande

Lena Larsson Daag
Ledamot

Simon de Chateau
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse till bolagsstämman i Willhem AB (publ), org nr 556797-1295

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Willhem AB (publ) för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41-100 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer koncernens rapport över totalresultatet och koncernens rapport över finansiell ställning samt resultaträkning och balansräkningen för moderbolaget.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Koncernens verksamhet bedrivs i 232 stycken bolag och koncernen äger 500 stycken fastigheter. Samtliga bolag har reviderats som underlag för koncernredovisningen. Koncernens ekonomifunktion finns i Göteborg och vår granskning utförs av ett revisionsteam i Göteborg.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning, samt att värdet på förvaltningsfastigheterna utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultatet från fastighetsförvaltningen inklusive de rörelsekapitalrelaterade balansposterna.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisat värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 36 265 Mkr per 31 december 2018 utgörande cirka 96 procent av koncernens totala tillgångar. Orealiserad värdeförändring uppgick till 2 015 Mkr och realiserad värdeförändring uppgick till 6 Mkr för räkenskapsåret 2018. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade notupplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 11. Koncernen värderar respektive fastighet internt varje kvartal med undantag av sista kvartalet då extern värdering sker. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastnings krav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värderingen är baserad på en rad antaganden, såsom bedömning av framtida driftnetto och avkastningskrav, som resulterar i att värderingen är att anse som ett komplext område i vår revision. Till följd av de osäkerheter som antagandena innefattar samt de betydande effekter som förändringar i antagandena kan få på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna.

Vår revision omfattar nedan beskrivna granskningsåtgärder men var inte begränsade till dessa.

Vi har i vår revision följt upp och analyserat redovisade värden på fastigheterna mot externa värderingar. Vi har i vår revision även kartlagt och analyserat koncernens interna och externa värderingar genom intervjuer och uppföljningar med koncernledningen samt interna och externa värderare. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat och analyserat ingående parametrar och antaganden i värderingsmodellen samt stämt av indata till värderingen såsom hyresintäkter mot underlag från Willhem AB (publ). Vi har granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen överensstämmer mot Willhem AB (publ) process för fastighetsvärdering.

Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 834 Mkr och nyproduktion till 410 Mkr. I vår bedömning av värderingen har vi även granskat projektrutinen för investeringar genom att relevanta kontrollaktiviteter bedömts, stickprovvis uppföljning av attestförfarande och aktiverade projektutgifter, samt genomgång och bedömning av processen för kalkylering och resultatbedömning.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen har under året förvärvat fastigheter för 550 Mkr samt avyttrat fastigheter redovisade till 941 Mkr. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper samt detaljerade notupplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 11.

Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av specifika villkor i transaktionsavtalen, fastigheternas prissättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångs- eller rörelseförvärv samt bedömningen av tidpunkten för redovisning av förvärvet. Med anledning av komplexiteten i antaganden och bedömningar som görs vid dessa transaktioner samt omfattningen av dessa transaktioner bedömer vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Vi har i vår revision utvärderat och granskat bolagets process för bedömning av förvärvade fastigheter och bolagets redovisning av fastighetstransaktioner. Vi har granskat redovisningen av genomförda transaktioner mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–40 samt 101–115. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncern-

redovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Revisionsberättelse till bolagsstämman i Willhem AB (publ), org nr 556797-1295

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Willhem AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Skånegatan 1, 405 32 Göteborg, utsågs till Willhem AB (publ) revisor av bolagsstämman den 25 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2017.

Göteborg den 14 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Nyckeltal och definitioner

Willhem presenterar vissa finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, enligt ESMA:s riktlinjer). Bolaget anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag utan ska ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Avstämning av alternativa nyckeltal framgår på nästa sida.

FASTIGHETSRELATERADE	2018	2017	2016	2015	2014
Area total, kvm	1 826 922	1 841 621	1 640 008	1 325 483	1 274 472
Antal fastigheter	500	503	454	333	320
Antal bostäder	25 992	26 002	22 871	18 496	17 667
Marknadsvärde, Mkr	36 265	33 397	25 898	18 203	15 202
Marknadsvärde, kr/kvm	19 850	18 135	15 791	13 733	11 928
Hyresvärde, Mkr	2 228	2 168	1 861	1 461	1 364
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8	98,7	98,9	98,6	98,0
Överskottsgrad, %	59,1	58,6	56,9	56,0	55,8
Direktavkastning, %	3,7	3,8	3,6	4,7	4,8
Värdeförändring, %	5,9	5,9	6,4	10,4	2,7
Totalavkastning, %	9,6	9,6	10,0	15,1	7,5
FINANSRELATERADE					
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,9	1,6	2,2	2,7
Belåningsgrad, %	56,6	59,0	55,9	50,5	55,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,3	3,4	3,1	2,6
Soliditet, %	34,7	32,3	32,3	40,9	37,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,8	1,6	1,2	1,5
Avkastning eget kapital, %	18,8	21,1	20,6	28,3	8,5
ÖVRIGA					
Medelantal anställda	264	241	187	160	145
Antal anställda	254	244	199	164	139

Area, kvm*

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler på balansdagen.

Avkastning eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande finansiella skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Direktavkastning, %

Driftnetto dividerat med fastigheternas utgående marknadsvärde med avdrag för fastigheternas värdeförändring.

Driftnetto, Mkr

Hysesintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomttillsavgåld.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %*

Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad lokal, %*

Kontrakterad hyra lokaler i förhållande till totalt hyresvärde lokaler på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad parkering, %*

Kontrakterad hyra parkering i förhållande till totalt hyresvärde parkering på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %*

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låne- och derivatportföljen på balansdagen.

Hyresvärde, Mkr*

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Jämförbart fastighetsbestånd

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr*

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Räntetäckningsgrad, ggr

Periodens rörelseresultat exklusive värdeförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande finansiella skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Totalavkastning, %

Direktavkastning i procent plus värdeförändring i procent.

Värdeförändring fastigheter, %

Årets värdeförändring i relation till fastigheternas ingående marknadsvärde plus årets förvärv, investeringar och försäljningar.

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

* Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Avstämning alternativa nyckeltal

AVKASTNING EGET KAPITAL	2018	2017
Periodens resultat, Mkr	2 292	2 143
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	12 175	10 150
AVKASTNING EGET KAPITAL, %	18,8	21,1
BELÅNINGSGRAD		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	21 960	20 919
Likvida medel, Mkr	-1 445	-1 229
SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO	20 515	19 690
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	20 515	19 690
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	36 265	33 397
BELÅNINGSGRAD, %	56,6	59,0
DIREKTAVKASTNING		
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	36 265	33 397
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-2 015	-1 894
SUMMA FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING	34 250	31 503
Driftnetto, Mkr	1 272	1 191
Fastigheternas marknadsvärde exkl värdeförändring, Mkr	34 250	31 503
DIREKTAVKASTNING, %	3,7	3,8
RÄNTETÄCKNINGSGRAD		
Rörelseresultat, Mkr	3 214	3 014
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-2 015	-1 894
SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING	1 199	1 120
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 199	1 120
Finansnetto exkl valutakursförändring, Mkr	415	337
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	2,9	3,3
SKULDSÄTTNINGSGRAD		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	21 960	20 919
Likvida medel, Mkr	-1 445	-1 229
SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER EXKL LIKVIDA MEDEL	20 515	19 690
Räntebärande skulder exkl likvida medel, Mkr	20 515	19 690
Eget kapital, Mkr	13 128	11 221
SKULDSÄTTNINGSGRAD, GGR	1,6	1,8

Avstämning alternativa nyckeltal

SOLIDITET	2018	2017
Eget kapital, Mkr	13 128	11 221
Balansomslutning, Mkr	37 881	34 771
SOLIDITET, %	34,7	32,3
TOTALAVKASTNING		
Direktavkastning, %	3,7	3,8
Värdeförändring, %	5,9	5,9
TOTALAVKASTNING, %	9,6	9,7
VÄRDEFÖRÄNDRING		
Fastigheternas ingående marknadsvärde, Mkr	33 397	25 898
Förvärv Mkr	550	5 625
Investeringar, Mkr	1 244	1 352
Försäljningar, Mkr	-941	-539
SUMMA FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRING	34 250	32 336
Årets värdeförändring, Mkr	2 021	1 898
Summa fastigheternas marknadsvärde före värdeförändring, Mkr	34 250	32 336
VÄRDEFÖRÄNDRING, %	5,9	5,9
ÖVERSKOTTSGRAD		
Driftnetto, Mkr	1 272	1 191
Hysesintäkter, Mkr	2 152	2 031
ÖVERSKOTTSGRAD, %	59,1	58,6

Fastighetsförteckning

BORÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Agamemnon	Borås	Österlånggatan 6	1995	0	4 740	0			4 740
Asplyckan 5	Borås	Sparregatan 11-13	1996	17	1 268	1 181		87	
Barkskeppet 4	Borås	Utgårdsgatan 7	1947	9	493	476			17
Beckasinen 14	Borås	Tegnergatan 1, 3, 5	1969	42	2 771	2 746			25
Bergmyntan 32	Borås	Söderdalsgatan 20	1939	8	489	489			
Bergmyntan 33	Borås	Söderdalsgatan 23	1938	8	554	496			58
Bifrost 2	Borås	Järnvägsgränd 18	1929	6	469	469			
Bofinken 5	Borås	Runebergsgatan 10	1930	6	375	354			21
Bohjorten 11	Borås	Hedvigsborgsgatan 19 A-B	1939	8	835	558			277
Budkaveln 1	Borås	Svenljungagatan 4	1952	16	1 086	1 079			7
Budkaveln 2	Borås	Allmänningstigen 3, Söderforsgatan 13-15, Trandaredsgatan 20, 24-28	1946	75	5 204	5 092			112
Budkaveln 3	Borås	Söderforsgatan 9-11	1949	25	1 433	1 433			
Budkaveln 4	Borås	Södermalmsgatan 11-23	1948	36	2 398	2 110		87	201
Budkaveln 5	Borås	Trandaredsgatan 22	1950	18	1 146	897	112	28	109
Carolus 5 & 6	Borås	Lilla Brännerigatan 3, Yxhammarsgatan 4	1929	14	1 871	1 216		655	
Dahlian 1	Borås	Alvestagatan 29 -31	1957	89	7 478	6 046	100	773	559
Djåknén 8	Borås	Döbelnsgatan 68-72	1938	24	1 496	1 486			10
Enhörningen 10 & 11	Borås	Karlbergsgatan 12-16, Vintergatan 13-17	1954	37	2 708	2 708			
Falken 7	Borås	Skolgatan 39	1969	11	594	594			
Falken 9	Borås	Torstenssonsgatan 33-35	1969	29	1 871	1 776			95
Fjolner 23	Borås	Skolgatan 17,19	1990	76	5 535	5 192		309	34
Fjällbruden 7	Borås	Tiljans Backe 9	1939	8	434	434			
Fjällbruden 11	Borås	Bergsättersgatan 28	1939	11	629	561	58		10
Fjällbruden 12	Borås	Bergsättersgatan 30	1938	12	564	564			
Fjällbruden 13	Borås	Bergsättersgatan 34	1946	6	352	352			
Fjällbruden 15	Borås	Bergsättersgatan 38	1945	8	349	349			
Fjällbruden 18	Borås	Klippgatan 18	1947	7	393	393			
Fjällskivlingen 1	Borås	Blombackagatan 3	1954	12	768	768			
Fjällskivlingen 4	Borås	Fristadsvägen 61	1930	5	595	193		159	243
Flugsvampen 5	Borås	Tomtegatan 4	1946	9	702	662			40
Glesvingen 8	Borås	Hantverkaregatan 10	1935	9	483	483			
Grindvalen 8	Borås	Döbelnsgatan 62-66	1935	21	1 574	1 521			53
Gräshoppan 13	Borås	Hantverkaregatan 1, Bergslenagatan 42	2018	28	1 561	1 561			
Gullkragen 2	Borås	Kellgrensgatan 30	1953	31	2 739	2 541	198		
Gullkragen 3	Borås	Kellgrensgatan 28	1953	33	2 793	2 609	137		47
Gullkragen 4	Borås	Kellgrensgatan 26	1952	32	2 654	2 633			21
Gullkragen 5	Borås	Kellgrensgatan 24	1952	36	2 674	2 674			
Gullkragen 6	Borås	Kellgrensgatan 22	1951	28	2 689	2 685			4
Gullkragen 7	Borås	Kellgrensgatan 18	1951	27	2 826	2 570	75		181
Gökblomstret 1	Borås	Bergsbogatan 16	1938	5	261	261			
Gökblomstret 2	Borås	Bergsbogatan 18	1939	5	288	263			25
Gökblomstret 3	Borås	Bergsbogatan 20	1936	6	359	324			35
Gökblomstret 9	Borås	Bergsbogatan 28	1935	6	310	310			
Gökblomstret 13	Borås	Glacialgatan 23	1936	6	395	366			29
Göken 2	Borås	Tegnersgatan 9-11	1973	28	1 847	1 496			351
Göken 3	Borås	Alströmergatan 12-14	1990	20	1 670	1 670			
Halleberg 13	Borås	Lars Kaggsgatan 19-173	1969	892	61 427	60 106	690	210	421
Hermelinen 1	Borås	Brahegatan 10	1938	6	437	429			8
Hermelinen 4	Borås	Sverkersgatan 3	1936	5	358	317			41

Forts. nästa sida

BORÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Hermelinen 6	Borås	Brahegatan 8	1938	8	541	449	47		45
Hugin 9	Borås	Kungsgatan 34-36	1957	25	2 239	1 597		347	295
Hultahörn 1	Borås	Högagårdsgatan 27-29	1968	12	870	870			
Höken 1	Borås	Höken 1	1949	20	1 085	1 085			
Höken 2	Borås	Skolgatan 40	1960	12	990	777		106	107
Isbjörnen 7	Borås	Vegagatan 7	1947	6	523	338			185
Järven 10	Borås	Flemingatan 8	1929	6	670	582	44	44	
Kamelen 1	Borås	Vegagatan 10	1937	12	742	742			
Kaninen 4	Borås	Engelbrektsgatan 65	1937	7	418	418			
Kanoten 1	Borås	Utgårdsgatan 40	1952	4	229	229			
Kanoten 3	Borås	Utgårdsgatan 44	1947	5	377	377			
Kanoten 4	Borås	Skrymegatan 23	1953	5	361	358			3
Kantarellen 1	Borås	Sjöbogatan 32-34	1953	14	835	714		121	
Kantarellen 2	Borås	Tomtegatan 11	1947	9	624	573		51	
Kantarellen 14	Borås	Tomtegatan 5	1946	12	672	672			
Kantarellen 15	Borås	Tomtegatan 1	1946	12	680	672			8
Kantarellen 16	Borås	Tomtegatan 9	1946	14	707	707			
Kantarellen 18	Borås	Sjöbogatan 30	1947	9	444	444			
Karacken 1	Borås	Tursagatan 38	1952	6	390	390			
Karacken 5	Borås	Tursagatan 34	1951	6	432	390			42
Karacken 6	Borås	Tursagatan 36	1951	6	390	390			
Kassakvittot 3 o 4	Borås	Lavendelgången 1 A-B	1937	0	490	0			490
Katten 3	Borås	Vennerbergsgatan 10	1929	5	321	301			20
Kattfoten 1	Borås	Bergsättersgatan 33	1938	12	776	644			132
Kattfoten 2	Borås	Bergsättersgatan 31	1946	15	926	824	56		46
Kattfoten 3	Borås	Bergsättersgatan 29	1946	14	826	826			
Ketchen 1	Borås	Tursagatan 28	1947	5	395	363			32
Ketchen 2	Borås	Tursagatan 30	1947	4	324	300			24
Ketchen 3	Borås	Tursagatan 32	1949	4	391	296	50		45
Klerken 2	Borås	Engelbrektsgatan 95-97	1954	21	1 212	1 212			
Klerken 5	Borås	Döbelnsgatan 84	1940	6	428	428			
Koggen 3	Borås	Ulvens Gata 10	1945	6	480	440			40
Korvetten 1	Borås	Völundsgatan 6	1948	13	842	842			
Korvetten 2	Borås	Fafnesgatan 9	1948	14	805	805			
Kostern 4	Borås	Ulvens Gata 24	1950	10	661	606			55
Kostern 5	Borås	Ulvens Gata 26	1950	12	953	906	47		
Kostern 11	Borås	Fafnesgatan 11	1948	11	847	830			17
Kostern 12	Borås	Völundsgatan 7	1948	12	782	732			50
Kuttern 1	Borås	Tursagatan 26	1954	6	504	450			54
Lejonet 11 & 12	Borås	Döbelnsgatan 20-22	1929	12	930	898	32		
Lärkan 14	Borås	Tredje Villagatan 15, Åsbogatan 33-35	1923	37	4 080	3 225	789	66	
Marsken 6	Borås	Kråkekärrsgatan 1	1939	5	346	322			24
Maskrosen 12	Borås	Gråbergsgatan 3 B-C	1954	14	997	907	90		
Morfeus 2 och 5	Borås	Stora Brogatan 4, Lilla Brogatan 3 A-B	2003	2	438	130		308	
Morfeus 7	Borås	Stora Brogatan 2	1941	0	800	0	800		
Musköten 8	Borås	Gustav Adolfsgatan 56	1939	14	757	757			
Nagelskivlingen 2	Borås	Norra Sjöbogatan 68-70	1971	16	1 148	1 096			52
Nunnan 5	Borås	Torgilsgatan 12	1955	30	1 766	1 766			
Orren 9	Borås	Gustav Adolfsgatan 12, Salängsgatan 5	1953	18	1 358	1 224	134		

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BORÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area, kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area, kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Pomona 7	Borås	Allégatan 44, Lilla Brogatan 30	1940	14	1 701	784		428	489
Porsen 3	Borås	Regementsgatan 16	1938	10	648	576			72
Porsen 4	Borås	Majorsgatan 14	1947	9	507	507			
Porsen 5	Borås	Majorsgatan 16	1946	7	554	554			
Porsen 6	Borås	Majorsgatan 18	1944	11	682	682			
Porsen 7	Borås	Majorsgatan 20	1954	11	703	703			
Porsen 8	Borås	Kaptensgatan 5	1947	9	552	507		45	
Porsen 9	Borås	Kaptensgatan 7	1944	9	507	507			
Porsen 11	Borås	Kaptensgatan 11, 13	1945	35	2 367	2 280	24		63
Praktnejlikan 6	Borås	Söderdalsgatan 15	1938	6	394	394			
Praktnejlikan 9	Borås	Bergsbogatan 25	1937	7	380	363			17
Praktnejlikan 12	Borås	Bergsbogatan 19	1936	6	356	333	23		
Pärlugglan 5	Borås	Nyckelbergsgatan 23	1936	5	309	309			
Ramnås 7	Borås	Särlagatan 6	1940	6	501	483			18
Regulus 38	Borås	Furulundsgatan 19	1995	0	350	0			350
Renen 3	Borås	Odengatan 5	1930	5	273	273			
Ripan 10	Borås	Salängsgatan 24	1930	14	1 141	1 071			70
Rudan 22	Borås	Kyrkogårdsgatan 9	1959	75	2 580	1 672	611		297
Rådjuret 4	Borås	Gustav Adolfsgatan 86	1939	11	620	620			
Rådjuret 8	Borås	Gustav Adolfsgatan 84	1940	6	446	446			
Råstenen 3	Borås	Söderkullagatan 13	1939	8	466	466			
Sabeln 3	Borås	Kummelgatan 7	1937	5	344	344			
Sabeln 8	Borås	Tokarpsgatan 4	1940	6	372	372			
Sjustjärnorna 9	Borås	Karlbergsgatan 15	1953	11	743	743			
Skonaren 4	Borås	Hedvigsborgsgatan 8	1987	9	602	602			
Skoldskivlingen 6	Borås	Norra Sjöbogatan 30-40	1970	51	3 162	3 117			45
Slöjskivlingen 9	Borås	Norra Sjöbogatan 23-29	1990	38	2 507	2 457			50
Solrosen 1	Borås	Kellgrensgatan 25-39, Druveforsvägen 17, 21, 25	1954	60	6 887	3 952	233	717	1 985
Solrosen 3	Borås	Kellgrensgatan 19-23	1951	36	2 433	1 886			547
Sparven 6	Borås	Övre Kvarngatan 32	1989	25	2 222	1 861			361
Sparven 7	Borås	Första Villagatan 22	1969	13	1 043	970	73		
Staren 3	Borås	Första Villagatan 21	1929	9	899	879			20
Stigbygeln 8	Borås	Bygatan 25-29 A-C	1953	55	3 141	2 973	137		31
Stjärtmesen 8	Borås	Stigaregränd 3	1938	9	566	536			30
Strutsen 5	Borås	Nedre Tjädergatan 3	1929	5	303	303			
Stången 10-65	Borås	Nittagatan 13-29, 14-30, Härnagatan 1-15, 2-12, Varnumsgatan 9-27, 2-24	1994	56	5 901	5 884			17
Svärmaren 1	Borås	Alidebergsgatan 18 A-C	1961	31	1 804	1 804			
Sälen 5	Borås	Odengatan 6	1953	14	878	860			18
Tallen 1	Borås	Majorsgatan 2	1992	42	3 538	3 538			
Tallen 2	Borås	Majorsgatan 4	1939	14	870	870			
Tallsteken 8	Borås	Skogshyddegatan 14-16	1937	19	1 100	1 083			17
Trappen 8	Borås	Sparregatan 15	1969	35	885	885			
Trollsländan 3	Borås	Alidebergsgatan 23-27	1939	20	1 241	1 241			
Trollsländan 4	Borås	Alidebergsgatan 17-21	1962	32	1 882	1 848			34
Trud 7	Borås	Lilla Brogatan 39	1929	6	585	494		91	
Tuvskivlingen 4	Borås	Tomteplatsen 4	1968	12	738	738			
Vargen 14	Borås	Frejagatan 8	1936	11	706	661			45
Vargen 15	Borås	Kungsgatan 7,9	1991	12	1 684	957	727		
Vaxskivlingen 2	Borås	Huldregatan 24 A-B	1944	12	754	696		58	

Forts. nästa sida

BORÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Vaxskivlingen 3	Borås	Huldregatan 22	1945	12	915	756	92		67
Vaxskivlingen 4	Borås	Huldregatan 20	1945	12	738	738			
Vesslan 4	Borås	Torstenssonsgatan 8	1930	0	1 036	0			1 036
Vile 6	Borås	Sparregatan 10	1929	36	796	796			
Värjan 18	Borås	Kummelgatan 6	1937	6	322	322			
Värjan 19	Borås	Kummelgatan 8	1937	5	301	301			
Zebran 5	Borås	Engelbrektsgatan 13	1930	10	617	617			
SUMMA BORÅS				3 377	244 299	219 011	5 379	4 690	15 219

ESKILSTUNA

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Flundran 1	Eskilstuna	Nyforsgatan 6-10, Järntorgsgatan 2-4, Östra Åsgatan 5-11, Drakensköldsgatan 1	1976	175	10 811	10 102			709
Navigatören 5	Eskilstuna	Fristadsgatan 6 A-D	1965	80	5 537	5 472			65
Nyfors 1:30	Eskilstuna	Sommarrogatan 1-4, Nyforsgatan 34-42, Källgatan 1-3, Åsgatan 21-25, Västra Åsgatan 13-19	1929	285	18 759	17 393	100		1 267
Visheten 9	Eskilstuna	Fristadstorget 1, Rademachergatan 11	1939	40	4 600	3 164	125	134	1 177
Vårblomman 4	Eskilstuna	Kyrkogatan 6 A-B, Kungsgatan 4	1969	24	2 877	1 607	16	694	560
SUMMA ESKILSTUNA				604	42 584	37 738	241	828	3 778

GÖTEBORG

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area, kvm Kontor	Area kvm Butik	Area, kvm Övrigt
Annedal 7:11	Göteborg	Albotorgen 5	1974	0	1 024		1 024		
Bergsjön 10:2	Göteborg	Meteorgatan 2-6	1967	54	4 209	4 162			47
Bergsjön 10:3	Göteborg	Meteorgatan 8-18	1967	108	8 410	8 215			195
Bergsjön 10:4	Göteborg	Meteorgatan 20-34	1967	53	3 992	3 839	58		95
Bergsjön 10:5	Göteborg	Meteorgatan 36-50	1967	48	3 760	3 498			262
Bergsjön 11:1	Göteborg	Komettorget 1	1967	0	915	0			915
Bergsjön 12:2	Göteborg	Nebulosagatan 8-18	1967	108	8 437	8 174			263
Bergsjön 12:3	Göteborg	Kometgatan 3-17	1967	48	4 058	3 499	90	469	
Bergsjön 12:4	Göteborg	Kometgatan 19-33	1967	48	4 150	3 498	45		607
Bergsjön 12:5	Göteborg	Nebulosagatan 2-6	1967	54	4 145	4 117			28
Biskopsgården 20:2	Göteborg	Höstvädersgatan 59-71	1959	260	20 781	20 566		45	170
Biskopsgården 21:7	Göteborg	Sommarvädersgatan 2-14	1958	202	15 972	15 590			382
Biskopsgården 21:13	Göteborg	Sommarvädersgatan 18-72	1959	201	15 501	15 110		263	128
Biskopsgården 24:4	Göteborg	Blidvädersgatan 2-56	1956	446	22 330	21 868	167	52	243
Biskopsgården 24:5	Göteborg	Blidvädersgatan 14-20	1956	81	5 007	4 354			653
Biskopsgården 30:4	Göteborg	Höstvädersgatan 3-57, Mildvädersgatan 1	1958	207	16 293	15 098	260		935
Biskopsgården 37:4	Göteborg	Köldgatan 1-28, Väderlekstorget 1-13, Värmegatan 1-24	1957	476	31 495	30 264	158	256	817
Biskopsgården 38:2	Göteborg	Blåsvädersgatan 14-20	1958	144	10 379	10 224	32		123
Biskopsgården 39:2	Göteborg	Blåsvädersgatan 22-24	1957	72	5 186	5 112			74
Hjällsnäs 8:29	Lerum	Lundbyvägen 30-48	1970	120	8 640	8 640			
Partille 105:7	Partille	Oluff Nilssons Väg 7, 4-20, Nedre Furuskogsvägen 2-6	1961, 1962, 1963	800	46 579	46 278	66		235
Partille 105:9 & 125:1	Partille	Oluff Nilssons Väg 3	1962	41	2 696	2 106			590
Tolered 29:14	Göteborg	Gamla Björlandavägen 111-119	1950	52	3 688	3 656			32
Tolered 147:3	Göteborg	Arvid Lindmansgatan 15 A-B, Bjurslättis torg 1-6, Slättadammsgatan 2, Karl Staaffsgatan 12	1950	45	4 976	2 403	20	586	1 967
SUMMA GÖTEBORG				3 668	252 622	240 270	1 920	1 671	8 761

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HALMSTAD

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Biet 5	Halmstad	Stenvinkelsgatan 2 A-B, Hvitfeldtskatan 20-26, Nordbanegatan 29-31, Backhausgatan 13-15	1967	203	16 041	12 450			3 591
Domherren 6	Halmstad	Domherregatan 4	1929	3	198	198			
Domherren 7	Halmstad	Domherregatan 6	1929	3	198	198			
Fasanen 28	Halmstad	Snöstorpsvägen 23-27, Sperlingsgatan 22	1952	37	2 815	2 815			
Flundran 8	Halmstad	Kaptensgatan 11	1938	36	3 238	3 058			180
Fotbollen 16	Halmstad	Bolmensgatan 5	2000	254	7 216	7 216			
Giganten 6	Halmstad	Järnvägsgratan 10 A-C	1963	107	7 095	6 482	93	520	
Giganten 7	Halmstad	Järnvägsgratan 4 A-B	1963	91	6 162	5 369		491	302
Gladan 13	Halmstad	Fjärdingsstigen 28	2003	34	1 262	1 262			
Gnistan 13	Halmstad	Nyhemsgratan 9-13	1979	35	2 755	2 755			
Gripen 7-11	Halmstad	Odalvägen 1-9	1950	106	5 937	5 700			237
Gropen 2	Halmstad	Stålgatan 12-14	1976	63	4 987	4 987			
Grottan 16	Halmstad	Långgratan 15, Smedjegatan 13-17	1976	39	3 331	3 124			207
Gullriset 8	Halmstad	Skördevägen 1-5, Östra Lyckan 6-12	1951	102	6 654	6 561		84	9
Gästgivaren 3	Halmstad	Nyhemsgratan 17-19	1981	32	2 392	2 392			
Herden 7	Halmstad	Ättingsstigen 16-18	1957	26	1 006	1 006			
Hjälmen 3	Halmstad	Andersbergsringen 8-92	1968	338	23 083	22 975		103	5
Hjälten 3	Halmstad	Andersbergsringen 1-99	1966	361	29 702	28 883	34		785
Hjässan 3	Halmstad	Grönevågs Torg 1	2012	32	2 132	2 132			
Hjässan 4	Halmstad	Andersbergsringen 253-271	1969	60	3 762	3 762			
Hästmöllan 19	Halmstad	Hantverksgatan 11, Kyrkogatan 15 A-B	1929	4	429	373		56	
Hörnan 2	Halmstad	Hemmansvägen 24-42	1959	85	7 110	7 044			66
Jubilaren 2	Halmstad	Stellan Möllers gata 4, 10, Sven Jonssons gatan 15-21, Gamletullsgatan 21-23	2006	122	8 366	7 927	88	351	
Jungmannen 1	Halmstad	Gamletullsgatan 6-10, Skandsgatan 14	1929	19	1 406	1 232		174	
Klockan 2	Halmstad	Enslösvägen 12	1945	20	1 504	1 504			
Kompassen 5	Halmstad	Enslösvägen 15	1944	24	1 273	1 161			112
Kompassen 6	Halmstad	Enslösvägen 13	1944	24	1 625	1 466			159
Krigaren 3	Halmstad	Hammars gata 11	1954	10	654	629		25	
Kronofogden 3	Halmstad	Frögatan 4	1954	4	300	300			
Krusbäret 1	Halmstad	Malcusgatan 3 A-E	1968/2017	234	9 697	9 697			
Linden 6	Halmstad	Badhusgratan 12-14	1938	38	2 420	2 420			
Löjan 7	Halmstad	Nissabogatan 33 A-B, Furuvägen 13	1929	14	955	955			
Lövsmyn 8	Halmstad	Granegatan 9, Tallgratan 1	1986	8	497	497			
Makrillen 6	Halmstad	Kungsgatan 9, Syskonhamnsgatan 6	1929	19	1 704	1 529	108	67	
Vindbryggan 4	Halmstad	Skolgratan 10 A-C	1992	26	1 879	1 864	15		
Vindbryggan 13	Halmstad	Badhusgratan 3, 5	1935	26	1 851	1 851			
SUMMA HALMSTAD				2 639	171 636	163 774	338	1 871	5 653

HELSINGBORG

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Adolfsberg Västra 2 & 8	Helsingborg	Södra Hunnetorpsvägen 58-76	1969/1975	248	18 082	17 689	393		
Amerika Norra 52	Helsingborg	Södergratan 59	1991	20	2 096	1 739	357		
Amerika Södra 1	Helsingborg	Håkan Lundbergs gata 2-18	1929	54	3 636	3 496	115		25
Asken 7	Åstorp	Esplanaden 13 A-D, Storgatan 9-11	1985	29	2 519	2 016			503
Belgien Norra 23	Helsingborg	Nedre Eneborgsvägen 8, Gasverksgatan 31	1979	29	2 412	2 288			124
Böhlen 21	Helsingborg	Gustav Adolfs Gata 18-20	1968	48	3 637	3 637			
Dalian 10	Åstorp	Västergatan 13-17	1955	28	1 796	1 639			157
Flugan 5	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 23	1939	13	862	842			20

Forts. nästa sida

HELSINGBORG

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Getingen 11 et al.	Helsingborg	Gasverksgatan 33 A-D, 41-43, Wieselgrensgatan 2-4, 41-43	1981/1982	136	10 699	10 013			686
Granholmen 164 & 170	Helsingborg	Ösögatan 13, 25	1991	2	217	217			
Gräshoppan 5	Helsingborg	Kommissgatan 1-9, Gasverksgatan 49, Nytorgsbacken 50-56, Södra Stenbocksgatan 128-130	1929/1988	141	9 529	9 097	332		100
Guldvingen 1	Helsingborg	Västkustvägen 407 A-H, 409 A-D, 411 A-D	1992	16	1 117	1 117			
Gunhild 1 & 2	Helsingborg	Ludvikagatan 21-35, Skaragatan 4-68	1980/1981	208	16 802	16 236	566		
Hattmakaren 4	Helsingborg	Röamöllagatan 67	1934	8	548	548			
Hattmakaren 5	Helsingborg	Röamöllagatan 65	1934	8	611	556			55
Linblomman 1	Helsingborg	Lokvägen 28-154	1975	64	5 334	5 206			128
Malen 30	Helsingborg	Bjäregatan 11	1930	10	908	908			
Malmån 1	Helsingborg	Centralgatan 12 A-H, 12 J-P, 12 R-V, 14 A-H, 14 J-M, 16 A-H, 16 J-M	1969/2002	44	2 943	2 943			
Maneten 2	Helsingborg	Direktörsgatan 11	1930	10	649	587			62
Maneten 3	Helsingborg	Direktörsgatan 13	1929	10	627	627			
Maneten 12	Helsingborg	Guldsmedsgatan 14 A-B	1977	12	1 031	736			295
Maneten 13	Helsingborg	Guldsmedsgatan 12	1929	9	523	514			9
Maneten 15	Helsingborg	Guldsmedsgatan 8	1945	12	592	592			
Maneten 16	Helsingborg	Guldsmedsgatan 20 A-B	1950	20	1 107	1 002			105
Maneten 17	Helsingborg	Direktörsgatan 17-21	1976	33	2 063	2 005			58
Misteln 8	Helsingborg	Lokvägen 12 A-I, 14 A-I, 14 K, 16 A-I, 16 K	1970	29	2 043	1 953			90
Myggan 1	Helsingborg	Bjäregatan 2, Wieselgrensgatan 8 A-B	1904	24	2 223	2 223			
Myggan 2	Helsingborg	Wieselgrensgatan 6	1904	9	684	684			
Myggan 7	Helsingborg	Bjäregatan 4	1939	9	746	746			
Myggan 9	Helsingborg	Övre Eneborgsvägen 11 A-D	1956	38	2 649	2 435			214
Myran 2	Helsingborg	Furutorpsgatan 53-57, Magistergatan 5	1929	38	2 764	2 591		108	65
Oskar II 11	Helsingborg	Drottninggatan 17, Roskildegatan 4-6	1929	34	4 459	2 832	22	946	659
Påarp 1:377	Helsingborg	Lokvägen 11 A, 2 A-I, 4 A-I, 4 K, 6 A-I, 6 K, 8 A-I, 8 K, 10 A-I, 10 K	1968	49	3 916	3 309			607
Påarp 13:1	Helsingborg	Lokvägen 18 A-G, 20 A-G, 22 A-I, 22 K, 24 A-I, 24 K, 26 A-I, 26 K	1970	44	3 097	2 992			105
Pål Ibb 21	Helsingborg	Drottninggatan 72 A-B, Hälsovägen 1	1961	59	6 277	4 970	608	474	225
Ruuth 18	Helsingborg	Trädgårdsgatan 19	1929	11	833	733			100
Sanden 6	Helsingborg	Inspektörsgatan 1, Magistergatan 9	1929	23	1 580	1 490			90
Sanden 17	Helsingborg	Furutorpsgatan 62	1929	8	747	747			
Sippan 24	Helsingborg	Planteringsvägen 20-26, Wienergatan 2	1959	79	5 444	4 851		319	274
Sippan 26	Helsingborg	Wienergatan 4 A-B, 6, 8 A-C	1960	75	5 140	5 122			18
Skinfaxe 2 et al.	Helsingborg	Holmgårdsgatan 51, 65, 79, 87, 99, 101, 103	1990	7	481	481			
Skäran 1	Helsingborg	Greppegatan 10-40	2017	119	10 065	6 707		2 187	1 171
Snäckan 19 & 20	Helsingborg	Faktorsgatan 2, 6-16, Södra Stenbocksgatan 129, Övre Nytorgsatan 72-74	1929/1982	107	8 550	8 228	322		
Sockerfältet 7	Helsingborg	Kampanjegatan 3 A-H, 5 A-E, 7 A-G	1991	20	1 424	1 424			
Teglet 6	Helsingborg	Sturegatan 19	1932	8	568	538			30
Teglet 7	Helsingborg	Sturegatan 17	1929	8	488	488			
Teglet 8	Helsingborg	Sturegatan 15	1929	8	524	488			36
Teglet 9	Helsingborg	Sturegatan 13	1929	6	421	421			
Teglet 19	Helsingborg	Sturegatan 9	1920	15	1 013	1 013			
Teglet 21	Helsingborg	Sturegatan 25-27	1949	21	1 136	1 026			110
Teglet 22	Helsingborg	Sturegatan 21-23	1963	25	1 899	1 831			68
Vildvinet 1	Helsingborg	Erik Dahlbergsgatan 34 A-H, Tågagatan 45-51, Pålsjögatan 21 A-F, Fleminggatan 14-16	1951	182	13 654	11 241		191	2 222
Älvan 7	Helsingborg	Lördagsgatan 2-60	1990	29	2 961	2 961			

SUMMA HELSINGBORG

2 296 176 124 160 774 2 715 4 225 8 411

FASTIGHETSFÖRTECKNING

JÖNKÖPING

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Censorn 8	Jönköping	Norra Strandgatan 82, Östra Storgatan 83	1930	14	1 313	1 193	120		
Censorn 9	Jönköping	Norra Strandgatan 84, Östra Storgatan 85	1939	17	1 712	1 072	145	298	197
Drömmen 6	Jönköping	Kålgårdsgatan 17	1991	0	605	0	210		395
Dvärgen 16	Jönköping	Rökerigränd 11	1998	41	1 031	1 031			
Gamen 6	Jönköping	Barnarpsgatan 29-31, Brunnsgratan 7, Smålandsgatan 26	1960	38	3 429	1 793	683	339	614
Jupiter 6	Jönköping	Gjuterigatan 23, Pilgatan 12	1950	118	3 563	3 316	125		122
Jupiter 14	Jönköping	Pilgatan 10	2002	35	1 935	1 935			
Nyckeln 4	Jönköping	Nyckelvägen 6-8	2012	92	5 336	5 336			
Nyckeln 7	Jönköping	Nyckelvägen 16-18	2008	56	3 832	3 832			
Preussen 25	Jönköping	Solstickegatan 6-8	2004	72	3 876	3 876			
Rymden 2	Jönköping	Sveavägen 41-45	2013	96	5 580	5 580			
Räven 18	Jönköping	Barbackavägen 3, Dunkehallavägen 74-78	1968/1973/2018	319	11 393	11 363			30
Taffeln 6	Jönköping	Trumpetgatan 60-106	2004	48	3 346	3 346			
Taffeln 7	Jönköping	Trumpetgatan 2-44	2006	44	2 696	2 696			
Trollberget 8	Jönköping	Kaptensbogatan 9-11	2010	20	1 519	1 519			
Vyn 1	Jönköping	Elektravägen 1-7	2005	115	8 371	8 371			
Vårdaren 14	Jönköping	Lustigkullegatan 12	1929	20	702	702			
Vårdaren 15	Jönköping	Lustigkullegatan 16	1929	4	519	519			
SUMMA JÖNKÖPING				1 149	60 758	57 480	1 283	637	1 358

KARLSTAD

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Anden 8, 10	Karlstad	Herrhagsgatan 68, Ättkantslunden 5	1988	32	2 685	1 960	725		
Björken 12	Karlstad	Norra Klaragatan 2, Sandbäcksgatan 15	1948	24	1 723	1 723			
Blåklöcken 10, 16	Karlstad	Sommarrovägen 43-45, Älvgatan 51 E-H	1954	190	7 408	7 151	191		66
Blåmesen 18	Karlstad	Granegatan 10, Nylandsgatan 9	1954	22	1 430	1 265	80		85
Domherren 10	Karlstad	Grindstugegatan 8	1953	8	407	390			17
Freja 16	Karlstad	Ö:A Torggatan 12	1929	14	1 163	932	231		
Freja 17	Karlstad	Östra Torggatan 12	2012	14	1 548	1 258			290
Glasberget 23, 24	Karlstad	Karlagatan 3, 5-11	1968	205	11 278	11 203			75
Hugin 2	Karlstad	Långgatan 20	1939	11	804	666			138
Karmen 2	Karlstad	Petersbergsgatan 31-37	1961	72	4 411	4 398			13
Karmen 5	Karlstad	Karmgatan 1-57	1965	174	14 136	13 914	77		145
Konstruktören 2	Karlstad	Grängsgatan 1, Norrstrandsgatan 67, Ulvsbygatan 10	1949/2018	95	5 875	5 451	50		374
Kronojägaren 1, 2, 3	Karlstad	Fagottgatan 4-20, Flöjtgatan 1-13	1973/1974	378	24 695	24 507	188		
Laxen 2	Karlstad	Älvbrinken 4	1930	9	957	835	122		
Laxen 11	Karlstad	Älvgatan 25	2000	12	775	775			
Lejonet 22, 23, 24	Karlstad	Fryxellsgatan 2, Herrhagsgatan 35, Sundbergsgatan 4-12	1973	84	5 570	4 800	478	172	120
Liljan 9 - 11	Karlstad	Frykdalsgatan 5-9, Mariebergsvägen 26	1961	27	2 329	2 131			198
Lodjuret 13	Karlstad	Karlagatan 19-26	1939	29	1 810	1 706	19		85
Lodjuret 16	Karlstad	Herrhagsgatan 23, Vasagatan 13	1938	17	1 503	1 326		88	89
Loke 13	Karlstad	Herrhagsgatan 44	1929	11	884	884			
Loke 14	Karlstad	Sveagatan 10	1994	5	2 290	210			2 080
Måsen 8	Karlstad	Styrmansgatan 3	1945	8	607	552			55
Måsen 12	Karlstad	Tingbergsgatan 18	1945	20	1 214	1 110			104
Pilen 3	Karlstad	Drottning Kristinas Väg 10	1945	24	1 559	1 559			
Pilen 4	Karlstad	Drottning Kristinas Väg 12	1944	18	1 159	1 116			43
Pollux 1	Karlstad	Brogatan 8	1937	14	816	816			
Pollux 8	Karlstad	Brogatan 10	1935	11	853	853			
Renen 9	Karlstad	Fahlgrensgatan 5-9, Filaregatan 7-9, Verkstadsgatan 8	1960/1961/2001	100	5 670	5 588			82
Resedan 1	Karlstad	Ölmegatan 1	1937	18	924	894			30
Rudsberget 1	Karlstad	Rudsbergsvägen 20-32	2018	221	11 793	11 793			
Skytten 8	Karlstad	Brogatan 4	1951	6	618	618			
Skytten 9	Karlstad	Brogatan 6	1946	8	690	630	54		6

Forts. nästa sida

KARLSTAD

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Strålen 1	Karlstad	Vikengatan 16	1939	22	1 125	931	194		
Thor 2	Karlstad	Herrhagsgatan 58	1938	11	713	713			
Thor 13	Karlstad	Långgatan 57-61	1961	38	2 490	2 392	57		41
Tornet 1	Karlstad	Vasalaunden 1	1929	15	1 022	1 022			
Trätälja 12	Karlstad	Pihlgrensgatan 2	1978	30	2 919	2 586	323		10
Tärnan 9	Karlstad	Jungmansgatan 6, Wennbergsgatan 5	1950	16	1 010	892		103	15
Törnskatan 10	Karlstad	Karlsundsgatan 19	1951	8	402	368			34
Uttern 1	Karlstad	Mariedalsgatan 4	1980	29	2 125	2 003			122
Uttern 16	Karlstad	Åttakantsgatan 1	1990	18	1 326	1 326			
Uttern 21	Karlstad	Hagagatan 1-3, Mariedalsgatan 6-8, Nygatan 4-6, Åttakantsgatan 7-9	1972	224	14 705	9 999	2 647	1 451	608
Valhall 10	Karlstad	Värmlandsgatan 4	1929	8	574	574			
Östra Torp 1:118, 1:248, 1:249, 1:250, 1:251, 1:284	Karlstad	Trysilvägen 7-29, Boltziusvägen 4, Kapellvägen 4-6, Skönviksvägen 3-5	1968	200	12 746	12 746			
SUMMA KARLSTAD				2 500	160 739	148 564	5 436	1 814	4 925

LINKÖPING

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Elitroddaren 4	Linköping	Skvadronsgatan 2-4, Garnisonsvägen 39-45	2016	131	7 557	7 557			
Fotografen 11	Linköping	Skolgatan 28	1946	18	1 304	1 212			92
Gråsparven 2	Linköping	Fogdegatan 1-87, Skrivaregatan 1-16, Stiglgatgatan 1-96, Sörgårdsgatan 1-75, Våpnaregatan 1-53	1973/1974	2 100	157 783	154 621			3 162
Guldfisken 9	Linköping	Skäggetorps Centrum 8-30	1974	383	24 961	23 610			1 351
Guldfisken 10	Linköping	Skäggetorps Centrum 1-3	1974	0	18 979	0	3 544	11 536	3 899
Hejdegården 1:7	Linköping	Risbrinksgatan 6 A, Rundelsgatan 20 A-C	1952	27	1 963	1 552	92	256	63
Hummern 3, 12	Linköping	Hejdegatan 58-60	1942	17	1 440	1 206	42	56	136
Hummern 6, 14	Linköping	Valhallagatan 41-43	1942	18	1 460	1 273		38	149
Inbyggaren 10	Linköping	Klarbärgsgatan 3 A-B	1946	20	1 286	1 216	70		
Ingenjören 1	Linköping	Videgatan 4-8	1945	32	2 767	2 011		513	243
Isstadion 21	Linköping	Spannmålgsgatan 1-5, 7-9	2014	104	6 572	6 552			20
Kaptenen 12	Linköping	Nya Tanneforsvägen 46-48	1963	10	1 293	780	266	247	
Killingen 4	Linköping	Axgränd 5 A-B	1945	18	1 348	1 247			101
Kvarnen 3	Linköping	Stationsgatan 20-26	1993	74	5 636	5 624	12		
Paradiset 2, 3	Linköping	Gränsliden 8-14	1990	24	2 336	1 437	266		633
Paradiset 6	Linköping	Gränsliden 2-6, 16-88	1991	91	9 722	7 581		1 218	923
Sadelmakaren 2	Linköping	Rundelsgatan 7 A-C	1952	27	1 425	1 329	50		46
Skalden 13	Linköping	Valhallagatan 17	1935	6	415	368			47
Skärsliparen 13	Linköping	Forshemsgatan 2	1951	14	885	823	62		
Styrmannen 8	Linköping	Heimdalsgatan 4 A-B	1944	18	1 153	996	72		85
Tolvskillingen 1, 2, 3, 4	Linköping	Skogsgatan 85-97	1969	287	18 099	16 639	130	841	489
SUMMA LINKÖPING				3 419	268 384	237 634	4 606	14 705	11 439

MALMÖ

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Blenda 6	Malmö	Fricksbgatan 1, Södra Förstadsgatan 100	1903	12	1 273	952	80		241
Blenda 7	Malmö	Ahlmansgatan 2, Södra Förstadsgatan 102	1902	16	1 563	1 268		236	59
Blenda 13	Malmö	Ahlmansgatan 10, Claesgatan 15, Fricksbgatan 11	1966	28	2 089	2 056			33
Brage 1	Malmö	Värnhemsgatan 9, Zenithgatan 2	1938	27	1 633	1 501	30		102
Brasan 3	Malmö	Osbygatan 17	1932	13	810	810			
Dal 5	Malmö	Fosievägen 1, 3, 11, Åmålsgatan 4-10	1962	36	4 514	2 592	108	1 382	432
Docenten 1	Malmö	Docentgatan 22	1964	93	6 556	6 317			239
Docenten 7	Malmö	Docentgatan 4	1964	75	5 051	5 008	43		
Frey 2	Malmö	Östervärnsgatan 11	1931	12	865	865			
Frey 3	Malmö	Östervärnsgatan 13	1931	11	826	826			
Gnistan 5	Malmö	Nobelvägen 42	1937	14	1 144	1 144			

Forts. nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

MALMÖ

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Hugin 2	Malmö	Hyllie allé 2	2018	101	5 296	5 170			126
Härjedalen 3	Malmö	Estlandsgatan 1-3, Fosievägen 18-22	1958	90	4 950	4 802	128		20
Jämtland 34	Malmö	Fosievägen 27 A-D	1959	44	2 864	2 764		100	
Laboratorn 1	Malmö	Docentgatan 9 A-D	1964	98	7 000	6 846			154
Laboratorn 6	Malmö	Docentgatan 1 A-B, Eriksfältsgatan 103, Hermodsdalstorget 2	1963	80	5 425	5 158		163	104
Myntet 1	Malmö	Nobelvägen 54 B	1939	18	766	726			40
Närke 5	Malmö	Närkesgatan 2, Ystadvägen 14	1935	14	1 752	1 399			353
Pippi 1	Malmö	Lönnebergagatan 3	2012	30	2 040	2 040			
Pippi 3	Malmö	Vimmerbyvägen 6-8	2012	32	2 066	2 066			
Plantan 17	Malmö	Björkgatan 16, Hasselgatan 17	1929	4	407	407			
Professorn 4	Malmö	Kollegiegatan 6	1962	48	2 849	2 679			170
Professorn 5	Malmö	Kollegiegatan 4	1962	40	2 922	2 832			90
Professorn 6	Malmö	Eriksfältsgatan 89, Kollegiegatan 2	1962	48	2 852	2 682			170
Professorn 14	Malmö	Professorsgatan 10	1964	85	5 901	5 901			
Professorn 15	Malmö	Professorsgatan 12	1965	54	4 496	4 129			367
Saga 1	Malmö	Sagas gränd 5, 7 B-J, 9 A-G, Hyllie allé 14-20	2017	125	7 435	7 090			345
Stacken 13	Malmö	Nydalavägen 7	1959	80	5 317	5 317			
Stacken 9	Malmö	Eriksfältsgatan 78, Nydalavägen 11	1960	80	4 622	4 413			209
Södermanland 3	Malmö	Nobelvägen 4, Värmlandsgatan 9	1939	33	1 941	1 677		68	196
Yngve 2	Malmö	Höstgatan 33, Mellangatan 3	1929	20	1 828	1 828			
Yngve 3	Malmö	Mellangatan 1, Vårgatan 4	1929	30	2 530	2 530			
Yngve 4	Malmö	Lundavägen 13, Vårgatan 2	1929	20	2 340	1 923	84	138	195
SUMMA MALMÖ				1 511	103 923	97 718	473	2 087	3 645

SKÖVDE

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Björnen 4	Skövde	Järnvägsgatan 8	1974	40	1 454	1 283			171
Eriksdal 1	Skövde	Östergatan 43-49 A-E, Örbäcksvägen 8 A-B	1959	155	9 820	9 710			110
Kilbacken 1-4, 6-12	Skövde	Kilbacksvägen 1-19	1971	272	22 265	22 195			70
Sjöstjärnan 23	Skövde	Lars Olofsgatan 10-12	1985	18	1 309	1 309			
Storegården 1	Skövde	Storegårdsvägen 7-19, 27 A-D, Storegårdsvägen 17, 21, 25, 29, 31, 33 A-C	1966	336	23 257	22 335			922
SUMMA SKÖVDE				821	58 104	56 831	0	0	1 273

STOCKHOLM

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Bergielund 1	Stockholm	Cronströmsvägen 16, Kratsboda Backe 3	1979	7	527	527			
Bergsryggen 22	Stockholm	Ulvsundavägen 37-49	1918	40	1 728	1 728			
Bergsudden 11	Stockholm	Ulvsundavägen 61-67	1910	8	358	358			
Blackebergs gård 3	Stockholm	Blackebergs Gårdsväg 3-13	2010	72	5 020	5 020			
Forbonden 1, 2, 3	Botkyrka	Forvägen 1-43	1972	786	59 530	56 983	631	153	1 763
Galleriet 2	Stockholm	Aprikosgatan 14-20, Piongränd 1-7	1957	90	5 227	5 131	57		39
Hangaren 1	Botkyrka	Mässvägen 10	1947	35	738	738			
Hingsten 18	Stockholm	Klintbacken 11	1985	5	789	377			412
Kallhäll 9:4	Järfälla	Batterigränd 1-61, Cylindergränd 1-110, Elektrogränd 1-35, Malmvägen 2-51, Ventilvägen 1-87	1980	296	27 387	25 803		284	1 300
Landstinget 2	Stockholm	Bielkevägen 20	1927	11	693	628	65		
Landstinget 4	Stockholm	Ulvsundavägen 46	1929	11	756	605	51		100
Lappmannen 3	Stockholm	Wergelandsgatan 11-19	1951	32	2 466	2 375		43	48
Lappmannen 4	Stockholm	Wergelandsgatan 21	1967	0	0	0			
Logementet	Botkyrka	Kanslivägen 7-17	2012/2018	184	4 319	4 281			38
Malmkronan 1	Stockholm	Krikongränd 1-9, Piongränd 2-12	1957	114	7 563	6 898	163	34	468
Matsalen 2	Stockholm	Vindruvsbacken 11-13	1956	32	1 894	1 737			157

Forts. nästa sida

STOCKHOLM

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Norrmannen 10	Stockholm	Björnsonsgatan 144-146	2008	44	2 777	2 777			
Paradsängen 1	Stockholm	Aprikosgatan 5-13	1957	80	5 273	5 207	28		38
Salen 2	Stockholm	Vindruvsbacken 14-16	1957	34	1 848	1 818	30		
Sigrid 12	Stockholm	Fältvägen 1-15, Erik Tegels Väg 10-12	1992	55	5 115	4 598	44		473
Skänkrummet 1	Stockholm	Aprikosgatan 22-36	1957	182	10 557	10 490			67
Skärkarlen 11	Stockholm	Wergelandsgatan 16-18	2008	48	3 780	3 218			562
Smälänningen 4	Stockholm	Drachmannsgatan 15-21, Holbergsgatan 20-38, Sigrid Undseths Gata 2-24	2007	32	2 197	2 197			
Upplänningen 3	Stockholm	Grundtvigsgatan 10-26, Holbergsgatan 25-49, Kaj Munks Väg 1-7	1951	148	10 465	9 451	102	161	751
Viksjo 2:595	Järfälla	Agrarvägen 2-8	1995/2005	72	4 434	3 394			1 040
Väggfältet 1	Stockholm	Aprikosgatan 40-60	1957	85	5 506	5 328	80	52	46
Västgöten 2	Stockholm	Drachmannsgatan 1-11, Grundtvigsgatan 2-6, Holbergsgatan 19-23, Kaj Munks Väg 2-12	1952	96	5 992	5 578	239		175
SUMMA STOCKHOLM				2 599	176 939	167 245	1 490	727	7 477

TROLLHÄTTAN

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Hackspetten 2	Trollhättan	Kaflegatan 8-10	1950	36	2 372	2 274			98
Hoppet 4	Trollhättan	Kungsgatan 18, Garvaregatan 22 A-B	1929, 1989	32	2 446	2 024	422		
Läkaren 3	Trollhättan	Karlstorpsvägen 86-92	1963	120	7 488	7 488			
Lövsångaren 2-7, Strandpiparen 7, 13-17	Trollhättan	Stamkullevägen 26, Olof Gransgatan 18-30, Skogmansgatan 17, Olof Gransgatan 17-21, 25-27, Slättbergsvägen 16, 18-20 A-B	1953, 1955, 1956, 1958	164	9 994	9 566	240		188
Mjölkskvarnen 7 & 8	Trollhättan	Hjortmossegatan 10, 103-107, 121-123, 129	1961, 1963	132	9 308	8 188	40	1 080	
Oxen 5	Trollhättan	Kungsgatan 70 A-B, Stora Håjumsgratan 8	1939	23	1 564	1 467			97
Sjöfrun 1	Trollhättan	Storgatan 31, Spannmålsgratan 3	1966	32	1 686	1 263	73	330	20
Stormen 4 & 5	Trollhättan	Kungsgatan 24, Olof Palmes Gata 20, Drottning 23 A-B	1929	41	4 290	3 214	114	293	669
Toppön 6	Trollhättan	Trollgatan 10 A-B	1948	20	1 090	1 062			28
Toppön 12	Trollhättan	Torggatan 11, Drottninggatan 3, Drottninggatan 39-43, Trollgatan 12	1963	65	7 798	2 872	1 184	1 459	2 283
Äppelträdet 1	Trollhättan	Kroppedammsgatan 10-20, Kvarnvägen 25-27	1990	36	2 778	2 764			14
SUMMA TROLLHÄTTAN				701	50 814	42 182	2 073	3 162	3 397

VÄSTERÅS

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Area, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Gulmäran 3	Västerås	Prästkragegatan 7, Siggesborgsgatan 1	1951	12	1 389	1 362			27
Lugnet 2	Västerås	Liegatan 1-27, Sigfrid Edströms Gata 24	1964	380	32 090	25 547	141		6 402
Metallen 1	Västerås	Skälängsgatan 3-13	1957	86	5 779	5 779			
Mården 1	Västerås	Emausgatan 35-49	1949	214	15 807	13 901	78	635	1 193
Tegnér 5	Västerås	Johanneshöjden 2, Kopparbergsvägen 45	1955	0	4 070	0	1 009	2 738	323
Äppet 3	Västerås	Tunbyvägen 69-71	1948	16	864	864			
SUMMA VÄSTERÅS				708	59 998	47 452	1 228	3 373	7 945
SUMMA TOTALT				25 992	1 826 925	1 676 673	27 181	39 790	83 280

OBEYGGD MARK

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Byggår	Antal lägenheter	Tomtareal, kvm Total	Area kvm Bostäder	Area kvm Kontor	Area kvm Butik	Area kvm Övrigt
Annedal 717:9	Göteborg				5 505				
Fosie 80:108	Malmö				664				
Fosie 80:123	Malmö				2 588				
Idrottsläraren 2	Linköping				696				
Idrottsmärket 1	Linköping				684				
Sundsta 2:9	Karlstad				19				
SUMMA MARK					10 156				

Kompletterande hållbarhetsinformation

Detta är Willhems sjunde hållbarhetsredovisning och beskriver koncernens hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2018 och omfattar hela bolaget och dess helägda dotterbolag. Redovisningen är framtagen i enlighet med årsredovisningslagen och utifrån Global Reporting Initiative's (GRI) Core nivå. I år har vi gått över till att rapportera på GRI Standards från tidigare G4. Föregående års redovisning publicerades i april 2018.

INTRESSENTDIALOG

För att förstå vilka förväntningar som finns på Willhem har vi löpande intressentdialog med våra primära intressenter. Dialogen sker på olika nivåer och kan se ut på olika sätt, anpassade efter syfte och målgrupp. Det kan handla om allt från ett kundsamtal till mer strukturerade dialoger på strategisk koncernnivå. Viktiga frågor från dessa dialoger identifieras och tas med in i det löpande hållbarhetsarbetet.

INTRESSETER

DIALOG OCH KOMMUNIKATIONSKANALER

KUNDER

Kundenkät

Kundmöten

Kundsupport

Ärendehantering

Nyhetsbrev

Hemsida och app

Grannsamverkansträffar

ÄGARE

Styrelsemöten

Årsstämma

MEDARBETARE

Medarbetarsamtal och uppföljningsmöten

Medarbetarundersökning

Affärsplanering

Arbetsmiljöråd

Willhem Akademin

LÅNGIVARE

Möten med bank och kapitalmarknad

Finansiella rapporter

LEVERANTÖRER

Vid upphandling

Kontinuerliga avstämningsmöten

LOKALSAMHÄLLEN

Nätverksträffar

Samverkansprojekt

Möten med kommuner

VÄSENTLIGHETSANALYS

Väsentlighetsanalysen är Willhems verktyg för att definiera vilka frågor vi främst bör fokusera på för att skapa största möjliga värde. Väsentlighetsanalysen syftar till att identifiera de viktigaste frågorna för vår verksamhet med hänsyn till intressenternas förväntningar och ekonomisk, social och ekologisk påverkan. I

vårt löpande hållbarhetsarbete fångar vi också upp utvecklingen i branschen och samhället i stort. Senaste väsentlighetsanalysen genomfördes 2013 och har löpande reviderats sedan dess. Under 2019 planerar vi att genomföra en ny väsentlighetsanalys för att ytterligare säkerställa fokus i vårt arbete. De områden vi utifrån väsentlighetsanalys anser som väsentliga är:

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETS-ASPEKTER	VÄSENTLIGA ASPEKTER KOPPLAT TILL GRI STANDARDS REDOVISNING	ASPEKTERNAS AVGRÄNSNING
KUNDNÖJDHET	<i>Utbildning Lokalsamhällen</i>	<i>Willhems kunder</i>
HÅLLBAR TILLVÄXT	<i>Ekonomiskt resultat</i>	<i>Willhem och samtliga dotterbolag</i>
MILJÖ OCH KLIMATPÅVERKAN	<i>Utsläpp Efterlevnad miljö</i>	<i>Willhems fastigheter och verksamhet</i>
ENERGIANVÄNDNING	<i>Energi</i>	<i>Willhems fastigheter och verksamhet</i>
VATTENANVÄNDNING	<i>Vatten och avfall</i>	<i>Willhems fastigheter, verksamhet och kunder</i>
AVFALLSHANTERING	<i>Avfall</i>	<i>Willhems fastigheter, verksamhet och kunder</i>
ARBETSRÄTT, AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION	<i>Antikorruption Social och miljömässig leverantörsutvärdering Mångfald och lika möjligheter Icke diskriminering</i>	<i>Willhem, samtliga dotterbolag och underleverantörer</i>
HÄLSA OCH SÄKERHET	<i>Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen Anställningsförhållanden och arbetsvillkor Utbildning Mångfald och lika möjligheter</i>	<i>Willhem och samtliga dotterbolag</i>

SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE

Arbetsmiljön påverkar våra förutsättningar att göra ett bra jobb och trivas på arbetsplatsen. Därför är arbetsmiljöfrågor prioriterade där arbetet drivs på och följs upp av en koncernövergripande arbetsmiljökommitté med arbetstagarrepresentation som sammanträder varje kvartal. Arbetsmiljöpolicyn med tillhörande riktlinjer är det dokument som sätter ramarna och målen för Willhems arbetsmiljöarbete.

Arbetet sker också löpande i våra lokala organisationer, där vi årligen genomför skyddsronder på våra kontor och brandskyddsronder i våra fastigheter. Varje vecka genomgår alla fastigheter vanliga rondering utifrån skötsel och underhåll. De faror som upptäcks sköter respektive dotterbolag om och åtgärdar. De arbetsskador/arbetsolyckor som inträffar rapporteras in till Försäkringskassan/Arbetsmiljöverket och varje dotterbolag ansvarar för att uppföra en åtgärdsplan för att åtgärda olycksorsaken. Alla olyckor rapporteras också till arbetsmiljökommittén och ett arbete är påbörjat för att ytterligare förbättra tillbudsrapporteringen kopplat till hot och våld.

Vår största hälsorisk är stress och utmattning. Vi följer därför nyckeltalen kring övertid, sjukfrånvaro och personalomsättning kvartalsvis. I den årliga medarbetarenkäten följer vi nyckeltal kopplat till stress och återhämtning. Alla chefer har deltagit i arbetsmiljöutbildning innehållande det systematiska arbetsmiljöarbetet, rehabiliteringsprocess, arbetsskador och tillbud. Dessutom

har vi återkommande HLR utbildningar på huvudkontoret. Alla anställda har en sjukvårdsförsäkring och ett friskvårdsbidrag på 5 000 kronor som vi höjde i år i linje med vår ambition om att stärka våra medarbetares hälsa och välmående.

LEVERANTÖRSHANTERING

Willhem har ett stort antal leverantörer och entreprenörer. De inköp som görs avser främst:

- Förbrukning (el, värme, vatten och sopor)
- Skötsel (utemiljö, städning och service/besiktning)
- Entreprenörer för reparation, underhåll och byggprojekt i befintliga fastigheter
- Entreprenörer för nyproduktion

Alla leverantörer som är kontrakterade från upphandling utvärderas och signerar vår Code of Conduct. Det säkerställer att de efterlever vår hållbarhetspolicy. Majoriteten av inköpen sker hos svenska leverantörer och vi hade vid utgången av 2018 inga avtal direkt med utländska underleverantörer. Uppföljning av leverantörer sker lokalt och ett fortlöpande arbete med att ytterligare säkerställa inköps- och upphandlingsprocesserna finns på plats. De inköp som sker utanför listan med godkända leverantörer styrs av inköpspolicyn. Vid nyproduktion styrs sociala och miljömässiga kriterier genom den övergripande policyn som säkerställer såväl långsiktighet som kravställan på anlitade aktörer.

GRI-Index

ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg/Kommentar
<i>GRI 101: Foundation 2016</i>			
<i>GRI 102: Generella standardupplysningar</i>			
<i>Organisationsprofil</i>			
102-1	Organisationens namn	41	
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	5, 8, 11-15, 41	
102-3	Huvudkontor	41	
102-4	Verksamhetsställen	28-29, 41	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	41	
102-6	Marknader där organisationen är verksam	11, 28-29, 41	
102-7	Organisationens storlek	22-23, 41	
102-8	Information om anställda och andra arbetstagare	22-23, 41, 61-62	Willhem rapporterar inte på regionnivå då det geografiska verksamhetsområdet är så pass begränsat. På grund av de förändrade kraven i GRI standards rapporterar vi under 2018 inte heller utifrån heltid och deltidstjänster eller visstid och tillsvidareanställningar.
102-9	Leverantörskedja	8, 41-44, 115	
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	–	Ingen större förändring under verksamhetsåret 2018.
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	17, 116	Willhem med samtliga dotterbolag tillämpar försiktighetsprincipen i all sin verksamhet.
102-12	Externa initiativ	16, 20-21	
102-13	Medlemskap	16-18	
<i>Strategi</i>			
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	6-7	
<i>Etik och integritet</i>			
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	16-17, 22, 43-44	
<i>Styrning</i>			
102-18	Styrningsstruktur	32-36	
<i>Intressent relationer</i>			
102-40	Intressentgrupper	16, 114	Willhem kommer att uppdatera intressentanalysen under 2019.
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	23	
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	16, 114	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	11, 16, 114	
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	11-14, 16, 114-115	
<i>Rapporteringsrutiner</i>			
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	89-93, 114	
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	115	
102-47	Identifierade väsentliga områden	115	
102-48	Reviderad information	114	
102-49	Väsentliga förändringar	114	
102-50	Redovisningsperiod	114	
102-51	Datum för senaste redovisning	114	
102-52	Redovisningscykel	114	
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	119	
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	114	
102-55	GRI index	116-118	
102-56	Externt bestyrkande	25	Redovisningen är externt granskad utifrån lagstiftning för hållbarhetsrapport.

ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

	GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar och utelämnanden
GRI 200: EKONOMISKA STANDARDER				
<i>Ekonomiskt resultat</i>				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	24, 79, 114-115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	9, 24, 114-115	
	103-3	Utvärdering av styrning	9, 24, 114-115	
GRI 201: Ekonomisk prestation	201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	24	
<i>Antikorruption</i>				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	115, 116	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16-17, 116	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17, 116	
GRI 205: Anti-korruption	205-1	Verksamheter som analyserats utifrån risk för korruption	16-17	Verksamheten analyseras varje verksamhetsår genom en riskanalys på övergripande nivå. Uthyrning och inköp är exempel på två områden som har störst risk och där störst insatser har lagts under 2018.
	205-2	Information om och utbildning i policyer och rutiner mot korruption	16-17	
GRI 300: MILJÖRELATERADE STANDARDER				
<i>Energi</i>				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16, 115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16, 18-20	
	103-3	Utvärdering av styrning	9, 13, 16, 18-19	
GRI 302: Energi	302-1	Energianvändning inom organisationen	18-19	
	302-3	Energiintensitet	18-19	
	302-4	Reducering av energianvändning	18-19	
<i>Vatten</i>				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	18, 115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16, 18-20	
	103-3	Utvärdering av styrning	16, 18-19	
GRI 303: (2018) Vatten	303-1		16, 118	Willhem använder kommunalt VA system i alla verksamheter.
	303-5		16, 118	Vid torka eller vattenbrist följer Willhem lokala riktlinjer och bevakningsförbud samt hjälper till att informera sina kunder. Willhem samlar in och sammanställer data från vattenmätare. Resultatet sammanställs inte på region-nivå utan på vattenanvändning per förvaltat yta enligt CRE2 då det är ett effektivare mått för verksamheten.
<i>Utsläpp</i>				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16, 115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	9, 16, 18-20	
	103-3	Utvärdering av styrning	13, 16	
GRI 305: Utsläpp	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	19	
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	19	
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	19	
	305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	19	
	305-5	Minskning av växthusgaser	19	
<i>Avfall</i>				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16, 115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16, 117-118	
	103-3	Utvärdering av styrning	117-118	
GRI 306: Avfall	306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	18, 117-118	Avfallsmängd sammanställs från samtliga avfallsleverantörer. Årets sammanställning utgår på grund av bristande underlag från avfallsleverantörer.
<i>Efterlevnad miljölagstiftning</i>				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16, 115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16, 20	
	103-3	Utvärdering av styrning	16, 44	
GRI 307: Efterlevnad miljölagstiftning	307-1	Överträdelse av lagar och förordningar inom miljöområdet	16-17, 44	
<i>Miljömässig utvärdering av leverantörer</i>				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	17, 44, 115	
	103-3	Utvärdering av styrning	15, 44, 115	
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö	308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier	115	

Forts. nästa sida

FORTS. ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

	GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar och utelämnanden
GRI 400: SOCIALA STANDARDER				
Anställningsförhållanden				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	20, 115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	22-23	
	103-3	Utvärdering av styrning	22-23	
GRI 401:	401-1	Personalomsättning	23, 61-63	
Anställningsförhållanden	401-2	Förmåner till heltidsanställda medarbetare som inte ges till temporära- eller deltidsanställda	23	
Hälsa och säkerhet				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	20, 115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	22-23	
	103-3	Utvärdering av styrning	22-23	
GRI 403: (2018)	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	–	Willhem har ett aktivt och systematiskt arbetsmiljöarbete men har inget arbetsmiljöledningssystem kopplat till verksamheten.
Ämnesspecifika upplysningar om hållbarhetsstyrning	403-2	Identifiering av faror, bedömning av risker och analys av olyckor	115	
	403-3	Hälsotjänster för arbetstagare	23, 115	
	403-4	Samråd och medverkan för arbetstagare	115	
	403-5	Utbildning inom arbetsmiljöfrågor	22, 115	
	403-6	Hälsofrämjande åtgärder	22, 115	
	403-7	Motverkande och preventiva arbetsmiljöåtgärder relaterade till samverkanspartners	115	
Utbildning				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	22, 115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	22, 43	
	103-3	Utvärdering av styrning	22	
GRI 404:	404-1	Träning och utbildningstimmar för anställda	22	Willhem har idag ingen statistik sammanställd på anställningstyp eller kön.
Träning och utbildning	404-2	Program för kompetensutveckling	17, 22, 43	
	404-3	Andel av medarbetarna som regelbundet genomgår resultat- och karriärutvecklingssamtal	118	Samtliga medarbetare genomför årligen medarbetarsamtal och har personliga uppföljningsmöten månadsvis med närmaste chef.
Mångfald och lika möjligheter				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	22-23, 115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	22-23	
	103-3	Utvärdering av styrning	23, 62	
GRI 405:	405-1	Mångfald i ledning och bland anställda	38-39, 62	
Mångfald och lika möjligheter				
Icke diskriminering				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	22, 115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	22	
	103-3	Utvärdering av styrning	17, 22	
GRI 406:	406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	22-23	Willhem har idag ingen statistik sammanställd på anställningstyp eller kön.
Icke diskriminering				
Lokalsamhällen				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	22, 115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17	
GRI 413:	413-1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	11, 14, 16, 20-21	
Lokalsamhällen				
Social leverantörsutvärdering				
GRI 103:	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	115	
Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	17, 44, 115	
	103-3	Utvärdering av styrning	15, 44, 115	
GRI 414:	414-1	Andel nya leverantörer som utvärderas avseende mänskliga rättigheter	115	
Social leverantörs-bedömning				

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari–juni 2019

28 augusti 2019

Delårsrapport januari–september 2019

14 november 2019

Bokslutskommuniké 2019

18 februari 2020

På willhem.se finns samlad information om Willhems verksamhet, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter omfattar sidorna 41–100.

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 16–25.

PRODUKTION: Willhem i samarbete med Linderoths

FOTO: Anna Hult, Sofia Sabel, Paul Mac Innes, Dan Sjunnesson

ILLUSTRATIONER: Susanne Engman

KONTAKT: Heidi Bladh, ekonomidirektör, 031 - 788 70 15
heidi.bladh@willhem.se
www.willhem.se



Tryckt på FSC-certifierat papper

