WILLHEM 2019

års- och hållbarhetsredovisning

Willhem

25 783

Lägenheter vid årets utgång

Om Willhem

Willhem är ett bostadsbolag som tror på idén om ett boende som människor längtar och vill hem till. Vi äger, förvaltar och utvecklar hyreslägenheter på tillväxtorter i Sverige. Idag har vi bostäder i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Skövde, Stockholm, Trollhättan och Västerås.

Bolaget startade 2011 med en tydlig vision om att tänka nytt och annorlunda. Vi ville ta intryck av andra branscher och utveckla ett bostadsbolag för den nya tiden. Idag är vi stolta över att vara ett av de ledande bostadsbolagen i Sverige med cirka 26 000 lägenheter där människor kan skapa sina hem.

Varje dag arbetar vi långsiktigt med att bidra till ett enkelt och tryggt boende som är bra för både hus och människor. Vår ägare är Första AP-fonden.

20 Ett tryggt och välfungerande hem.

28 Kundens hem – vårt förvaltningsansvar.

36 Tema: Solenergi

Innehåll

2019 i korthet	4
Vd har ordet	6
Verksamhetsstyrning	9
Hållbarhetsstyrning	16
Kunder	20
Medarbetare	24
Fastighetsutveckling	28
Omvärld och marknad	40
Fastighetsvärdering	42
Finansiering	44
Fastighetsbeståndet	46
Bolagsstyrningsrapport	48
Styrelse	54
Ledning	55
FINANSIELL RAPPORTERING	
Förvaltningsberättelse	57
Koncernens rapporter	66
Koncernens redovisningsprinciper och noter	72
Moderbolagets räkningar	89
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	93
Årsredovisningens undertecknande	102
Revisionsberättelse	103
Nyckeltal och definitioner	107
Fastighetsförteckning	110
Kompletterande hållbarhetsinformation och GRI-index	120

LEGAL ÅRSREDOVISNING

Den legala årsredovisningen, förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna finns på sidorna 57–107. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten och hållbarhetsredovisning enligt GRI Standards, nivå Core, finns på följande sidor: 4–20, 25–35, 62–65 och 120–125.

2019 i siffror

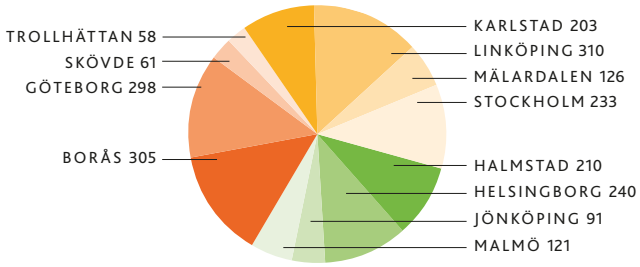
40 075 Mkr
MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

17,5 procent
AVKASTNING EGET KAPITAL

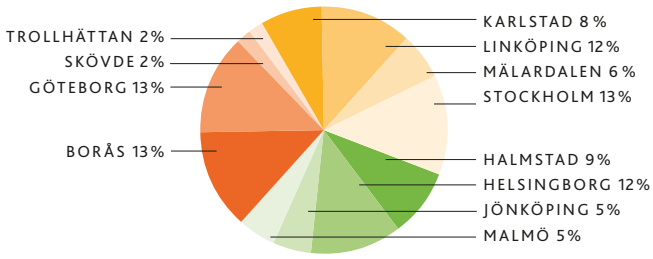
2,0 procentenheter
ÖKNING AV SERVICEINDEX

-4,4 procent
MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR



MARKNADSVÄRDE PER OMRÅDE, %



RESULTAT, MKR

	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter	2 256	2 152	2 031	1 546	1 375
Fastighetskostnader	-888	-880	-840	-666	-605
DRIFTNETTO	**1 368**	**1 272**	**1 191**	**880**	**770**
Central administration	-76	-79	-75	-57	-54
Värdeförändring fastigheter	2 620	2 021	1 898	1 575	1 756
RÖRELSERESULTAT	**3 912**	**3 214**	**3 014**	**2 398**	**2 472**
Finansnetto	-460	-466	-298	-244	-234
Värdeförändring finansiella instrument	-350	-94	16	-21	84
RESULTAT FÖRE SKATT	**3 102**	**2 654**	**2 732**	**2 133**	**2 322**
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	40 075	36 265	33 397	25 898	18 203
Totalavkastning, %	10,6	9,6	9,6	10,0	15,1
Överskottsgrad, %	60,6	59,1	58,6	56,9	56,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,8	98,7	98,9	98,6
Avkastning eget kapital, %	17,5	18,8	21,1	20,6	28,3
Belåningsgrad, %	53,2	56,6	59,0	55,9	50,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,9	3,3	3,4	3,1
Antal lägenheter	25 783	25 992	26 002	22 871	18 496
Energianvändning, kWh/kvm	158	165	165	167	172

Hänt under 2019

Ovan: Nya lägenheter på Kronojägaren 1 i Karlstad.

Längst till vänster: Konst på husfasad i Partille genom projektet Artscape Saga.

Till vänster: Solceller på Räven 18 i Jönköping.

KVARTAL 1

FÖRVÄRV I HELSINGBORG OCH MALMÖ.
Beståndet växer med 297 lägenheter i södra Sverige.

EFFEKTIVISERING I BESTÅNDET.
Avtal tecknas om försäljning av 781 lägenheter i Malmö.

NYA UTEMILJÖER.
Startskottet går för ett långsiktigt projekt med att se över bostadsgårdar och utemiljöer.

EMITTERAR GRÖNT.
Tre gröna obligationer emitteras till ett värde av 1 300 Mkr.

KVARTAL 2

VINNER MARKANVISNING.
Willhem vinner markanvisningstävling för nyproduktion av bostäder i stadsdelen Kungsängen, Jönköping.

KONST I BOSTADSMILJÖN.
Genom det unika projektet Artscape Saga får husfasader i Partille nytt liv.

NÖJDARE KUNDER.
Den årliga kundundersökningen genomförs, i år med ett förbättrat resultat till följd av ett målmedvetet arbete under året.

STOLTA MEDARBETARE.
Medarbetarundersökningen genomförs och visar på en fortsatt stolthet hos medarbetarna över att arbeta hos Willhem.

KVARTAL 3

SOMMARJOBB FÖR UNGA.
Cirka 90 minibovärdar arbetar under sommaren med att hålla rent och snyggt i våra bostadsområden.

GODA BETYG I HÅLLBARHET.
Årets positiva resultat i GRESB* visar att de hållbarhetsåtgärder som genomförts har gett resultat.

FLER LÄGENHETER I KARLSTAD.
32 nya lägenheter skapas genom att fastigheten Kronojägaren byggs på med ytterligare ett våningsplan.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN.
Solceller installeras på tre större fastigheter i Jönköping.

INFLYTTNINGSKLART I VÄSTERÅS.
Fastigheten Tegnér 5 står redo att välkomna hyresgäster till 75 moderna hyresrätter som byggts i egen regi.

** Global Real Estate Sustainability Benchmark*

KVARTAL 4

FÖRVÄRV AV HYRESRÄTTER I MALMÖ.
Avtal tecknas om förvärv av 256 nyproducerade hyresrätter som ska uppföras i Sorgenfri, Malmö.

TRYGGARE HEM.
Boken Huskurage delas ut till alla hushåll för att ge verktyg till att agera vid oro för att grannar far illa.

EXPANSION I MÄLARDALEN.
Avtal tecknas om förvärv av 337 hyresrätter som ska uppföras i Eskilstuna.

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

”Jag kan med stolthet säga att det har varit ett särskilt bra år för oss.”

Om vi först ska titta bakåt, hur ser du på det gångna året 2019?
En enkel summering av året är att det har varit ett särskilt bra år för oss. Verksamheten har haft en stabil ekonomisk utveckling med ökande driftnetto och stigande fastighetsvärden. Vi har också fått kvitto på att vi gör rätt saker i rätt ordning. Nöjda kunder är vårt främsta fokus och för det krävs nöjda medarbetare som bär vår kultur.

Även i år visar kundundersökningen att kunderna trivs med oss som hyresvärd. Detsamma ser vi i vår medarbetarundersökning som visar att trivseln och stoltheten över att arbeta hos oss ökar. Samtidigt gäller det att ha en helhetssyn där alla aspekter av hållbarhet vägs in. Vi är anslutna till FNs Global Compact och stödjer ramverkets tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. I den internationella hållbarhetsundersökningen GRESB har vi återigen förbättrat vår ranking. Vi tycker att den ger oss bra hjälp för att hela tiden förbättra oss och bli mer konkreta inom hållbarhetsområdet. Den positiva utvecklingen återspeglas också i vårt ekonomiska resultat. Jämfört med föregående år ökade driftnettot med 7,5 procent. I jämförbart bestånd var driftnettoökningen 6,0 procent. Värdeutvecklingsökningen på fastigheterna var fortsatt stark och uppgick till 2 620 Mkr. Det totala fastighetsvärdet var vid årsskiftet 40 075 Mkr.

Mikael Granath, vd.

Vad innebär det att vara ägda av Första AP-fonden?
Genom att driva vår verksamhet effektivt och skapa en stabil avkastning bidrar vi till det svenska pensionssystemet. Vi har också ett högt fokus på hållbarhetsfrågor. Det gör att vi känner oss som en viktig samhällsaktör. Att vi har en stabil och långsiktig ägare ger oss bra förutsättningar i kontakterna med kapitalmarknaden, och ger en finansiell styrka. Det ser vi inte minst i vår starka rating, A- Stable Outlook, som förnyades i december.

Hur förvaltar ni er roll som samhällsaktör?
Vi är fullt medvetna om vår betydelse som servicelevererande fastighetsägare och har en tydlig målsättning att ta vårt ansvar hela vägen. Det sker på flera sätt där en närvarande lokal förvaltningsorganisation i egen regi är grunden. Genom att finnas på plats nära kunderna kan vi arbeta effektivt. Vissa områden har särskilda behov av utvecklingsplaner. Detta är en fråga vi satt särskilt fokus på under året. Sommarjobb till ungdomar och förbättringar i utemiljöerna är exempel på projekt som genomförts på alla våra orter. Det är också roligt att se att Willhemlyftet, i kombination med andra åtgärder, har bidragit till att flera områden blivit mer attraktiva för både nuvarande, nya och återvändande hyresgäster.

Nya innovativa lösningar behövs för att kunna skapa nybyggda hyresrätter som människor har råd med. Vi arbetar nu med ett projekt där vi tittar på hur vi kan producera hyreslägenheter i en billigare prisklass, det är ett arbete som vi hoppas ska ge resultat under 2020.

Hur bidrar organisationen till utvecklingen?
Jag ser kraften som finns i vår organisation, den uthållighet och vilja som finns att hela tiden förbättra det vi gör. Inte alltid med stora grandiosa idéer och kliv utan genom att dagligen fundera och resonera kring hur saker kan göras lite bättre – hela tiden. Den kraft som visar sig när det sker och alla i vår organisation deltar med sitt bidrag betyder mycket. Samtidigt pågår olika initiativ inom till exempel fastighetsutveckling och servicetjänster till våra kunder som vi hoppas ska bidra till en förnyelse i branschen. Över tid resulterar detta i att vår värdegrund fungerar i praktiken.

Vilka andra branscher inspirerar till er utveckling?
Den globalt konkurrensutsatta bilbranschen är spännande och ligger långt före den reglerade trögrörliga bostadsbranschen när det gäller bland annat digitalisering. Ett annat bolag som vi gärna sneglar lite extra på är IKEA.

Vad har IKEAs platta paket med er verksamhet att göra?
Det är inte de platta paketen utan processen som inspirerat vårt koncept Willhemlyftet, det vill säga inköpsfilosofin med att sänka kostnaderna utan att ge avkall på kvaliteten och logistikkunnandet och att effektivisera materialtransporterna. Hantverkarna som utför lägenhetsrenoveringar kan nu fullt ut fokusera på sitt uppdrag och inte tappa tid på att vara sin egen materialförsörjare. Containern med allt vad som behövs står på plats och allt som inte förbrukas läggs tillbaka för att användas i nästa renovering.

Ni har historiskt haft en mycket snabb tillväxt, vad fokuserar ni på nu?
Vi håller ett ständigt öga på fastighetsmarknaden och har tydliga investeringskriterier. Nya affärer måste vara långsiktigt lönsamma. Skulle vi titta på investeringar på en ort där vi inte är etablerade tillkommer också en bedömning av möjlig utveckling på orten.

Vi har så här långt haft en stabil tillväxt och har på alla våra orter lyckats uppnå den kritiska volym av lägenheter som är en förutsättning för att vi ska kunna ha egna organisationer på plats. Det gör oss trygga i uppgiften att kunna ge en hög service till kunderna och sköta om våra fastigheter på ett bra sätt.

Vi fortsätter att fokusera på att växa, investera och utveckla våra fastigheter med tonvikt på Willhemlyft och energiinvesteringar. Vi höjer nu ambitionen ytterligare för vår nyproduktion i egen regi som kommer att växa under kommande år. Jag ser fram emot fortsättningen med stor nyfikenhet och hoppas att vi kan sätta ett avtryck i branschen genom att fortsätta göra saker på vårt eget sätt, lite annorlunda än det som fanns före Willhem.

Lugnet 2, Västerås

Lappmannen 3, Stockholm

Vision, affärsidé, övergripande mål 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.

ÖVERGRIPANDE MÅL

En god och stabil avkastning till våra ägare och ett tryggt hållbart boende som skapar långsiktiga värden för kunder och samhälle.

ÄGARE

Willhem ägs av Första AP-fonden som förvaltar en del av kapitalet i det statliga inkomstpensionssystemet. Fonden investerar långsiktigt och hållbart samt agerar ansvarsfullt som ägare.

Första AP-fonden ska förvalta kapitalet till största möjliga nytta för både dagens och morgondagens svenska pensionärer.

VÄRDEGRUND

VÄRDESKAPANDE

Vi skapar värde för våra kunder genom att ständigt utveckla vårt erbjudande. Vi skapar värden för våra ägare genom att arbeta effektivt och långsiktigt förädla portföljen. Vi skapar värde för våra medarbetare genom en öppen och kreativ företagskultur.

AFFÄRSMÄSSIGA

Vi tänker och agerar långsiktigt och styr alltid mot ökad lönsamhet. Varje beslut värderas ur ett helhetsperspektiv.

KUNDFOKUSERADE

Vi utgår från vad som är viktigt för kunden och strävar efter att överträffa kundens förväntningar. Vi bemöter kunden med respekt, är enkla och lyhörda. I varje möte är vi engagerade, nyfikna och håller vad vi lovar.

NYSKAPANDE

Vi är kreativa, modiga, ser möjligheter där andra ser problem och vågar prova nya annorlunda idéer till nytta för våra kunder. Vi tar eget ansvar, agerar snabbt och flexibelt med fokus på att förnya. Vi har en hög motivation och arbetsglädje som skapas av en tillåtande miljö.

ANSVARSFULLA

Vi håller en hög etisk och moralisk standard i allt vi gör. Vi agerar med ansvar och respekt för Willhem som företag, våra kunder och vår omgivning, genom att minimera den påverkan vi har på miljön, förvalta och utveckla våra fastigheter långsiktigt och skapa hållbara och trygga boendemiljöer.

Så skapar vi värde

Som bostadsbolag tar vi ett antal resurser i anspråk för att driva verksamheten. Genom att hantera resurserna på ett ansvarsfullt sätt vill vi skapa värde i alla led gentemot våra intressenter.

RESURSER VI ANVÄNDER

EKONOMI

EGET KAPITAL **15 205 Mkr**

FASTIGHETSKOSTNADER **888 Mkr**

NETTOSKULD **21 316 Mkr**

GRÖNA OBLIGATIONER **2 100 Mkr**

INVESTERAT BELOPP **2 058 Mkr**

KUND

HYRESAVTAL BOSTÄDER **25 783**

HYRESAVTAL LOKALER **858**

FASTIGHETER

ANTAL FASTIGHETER **508**

EL **38 GWh**

FJÄRRVÄRME **228 GWh**

VATTEN **2 869 000 m³**

INTERNT

ANTAL MEDARBETARE **268**

OMVÄRLD/RELATIONER

ÄGARE

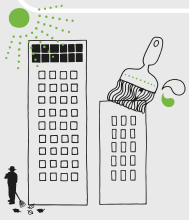
SAMHÄLLE

LÅNGIVARE

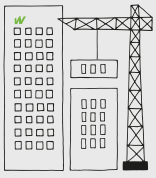
LEVERANTÖRER/ ENTREPRENÖRER

VÄRDESKAPANDE

Omvärld



Fler bostäder genom förvärv och nyproduktion



Bostadsbehov och förutsättningar på marknaden

Vår värdemodell illustrerar vilka resurser vi tar i anspråk i vårt värdeskapande där kunden är i centrum. Förvaltningen och fastigheterna utvecklas kontinuerligt. Utöver att ta hand om befintligt bestånd är vår ambition att skapa fler bostäder utifrån de förutsättningar och förväntningar som finns i vår omvärld.

SKAPAT VÄRDE OCH PÅVERKAN

EKONOMI

TOTALAVKASTNING **10,6 %**

AVKASTNING EGET KAPITAL **17,5 %**

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR **2 270 Mkr**

HYRESINTÄKTER **2 256 Mkr**

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR **-118 Mkr**

LEVERANTÖRER **-800 Mkr**

LÅNGIVARE **-460 Mkr**

SKATTER OCH AVGÄLDER **-670 Mkr**

UTDELNING **-401 Mkr**

ÅTERINVESTERAS I VERKSAMHETEN **-2 077 Mkr**

KUND

SERVICEINDEX **79 %**

FASTIGHETER

ANTAL NYA LÄGENHETER I BESTÅNDET **1 025**

ANTAL WILLHEMLYFT **1 005**

ENERGIANVÄNDNING PER KVM **-4,4 %**

VÄXTHUSGASUTSLÄPP PER KVM **-4,0 %**

INTERNT

MOTIVERAD MEDARBETARINDEX **72 enheter**

OMVÄRLD/RELATIONER

ANDEL BOSTÄDER TILL SOCIALA KONTRAKT **2 %**

ANTAL MINIBOVÄRDAR **88**

HÅLLBAR VERKSAMHETSSTYRNING MED FEM PERSPEKTIV

Willhem arbetar med fem perspektiv för att styra verksamheten mot uppsatta mål.

EKONOMI
Hur verksamheten planeras, styrs och utvecklas för att nå en god och stabil totalavkastning.

KUND
Hyresgäster inom segmenten bostäder och kommersiella lokaler.

FASTIGHET
Bolagets fastighets- och projektportfölj.

INTERNT
Vår organisation och företagskultur. Den bär, utvecklar och stödjer vårt varumärke.

OMVÄRLD
De nyckelintressenter och faktorer som påverkar oss.

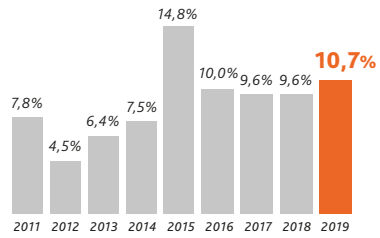
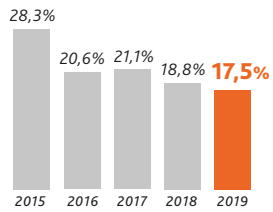
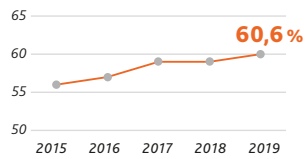
Mål

Mål, strategier och handlingsplaner arbetas fram inom varje perspektiv.

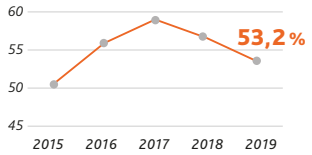
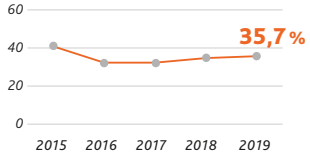
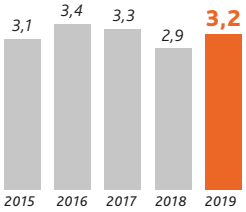
EKONOMI

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

LÖNSAMHET

MÅL		UTFALL
≥ 7,0 % *i genomsnittlig totalavkastning över rullande tioårsperioder*	Totalavkastningen består av värdetillväxt på fastigheter och direktavkastning. Värdetillväxten 2019 uppgick till 7,0 procent (5,9) och direktavkastningen till 3,7 procent (3,7). Den genomsnittliga totalavkastningen under perioden 2011–2019 uppgick till 9,0 procent.	
>10 % *avkastning eget kapital*	Avkastning på eget kapital uppgick för året till 17,5 procent (18,8).	
> 60 % *överskottsgrad*	Överskottsgraden, periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna, uppgick till 60,6 procent (59,1).	

KAPITALSTRUKTUR

MÅL		
55–60 % *belåningsgrad*	**30–35 %** *soliditet*	**> 2,2 ggr** *räntetäckningsgrad*
UTFALL		
		

FINANSIERING

MÅL

< 40 %

andel räntebärande lån med förfall inom 12 månader

< 50 %

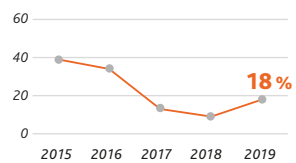
andel förfall av räntebärande lån exklusive certifikat under en 12-månadersperiod

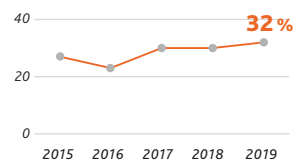
FINANSIELL STYRKA BEKRÄFTAD

A-

erhållen rating av kreditinstitutet Standard & Poor's 2019

UTFALL





STRATEGI

Willhem ska drivas professionellt och kostnadseffektivt för att uppnå en finansiell styrka. Värdeskapande investeringar och aktiv fastighetsbeståndsplanering prioriteras för att maximera totalavkastningen. Bolaget ska uppfattas som en attraktiv affärspartner och låntagare för att kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor. Det uppnås genom att ha en bra rating och bred investerarbas på kapitalmarknaden. Grön finansiering ska användas för investeringar i nyproduktion och projekt i befintliga fastigheter.

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.

NÖJDA KUNDER

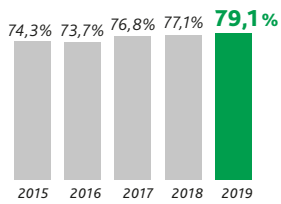
MÅL

> 80 %

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.

UTFALL



UTHYRNINGSGRAD

MÅL

> 99 %

totalt

UTFALL 2019

99 %

STRATEGI

Willhem strävar efter att erbjuda sunda, trygga och attraktiva boendemiljöer där kunden själv ges möjlighet att leva hållbart och påverka sin klimatpåverkan. 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 av digitala tjänster.

FASTIGHET

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

ENERGIANVÄNDNING

MÅL

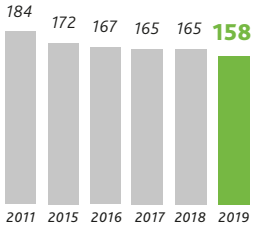
92 kWh/kvm

köpt energi år 2030

Willhems mål är att den normalårskorrigerade användningen av köpt energi maximalt får uppgå till 92 kWh per kvadratmeter och år, för att täcka behovet av värme hos våra kunder samt värme och el i gemensamma utrymmen. Målet motsvarar en halvering jämfört med 2011.

Energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel har minskat med drygt 14,2 procent sedan 2011 till följd av de energieffektiviseringsåtgärder som genomförts. Värmeanvändningen mätt i kWh/kvm har under 2019 minskat med 4,7 procent. Motsvarande minskning av fastighetselen är 1,7 procent.

UTFALL



NYPRODUKTION

MÅL

250

lägenheter som byggstartas per år

UTFALL 2019

92

lägenheter

WILLHEMLYFT

>1000

lägenheter per år

1005

lägenheter

STRATEGI

Willhem väljer att förvärva, bygga och förvalta hyresrätter på orter med stark befolkningstillväxt och ekonomi. Genom ett aktivt arbete med beståndsplanering identifieras åtgärder som bidrar till att utveckla fastighetsbeståndet. Det kan vara åtgärder för att spara energi, Willhemlyft eller tekniska åtgärder för att digitalisera fastigheterna. Nyproduktionen ska ske med höga krav på sunda materialval, resurshushållning och med minsta möjliga påverkan på miljön. Willhem ska nyttja hållbara inköpskanaler, produktions- och logistiklösningar inom fastighetsutveckling.

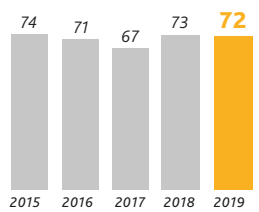
INTERNT

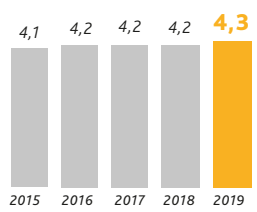
Willhem ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren i bostadsbranschen, våra medarbetare rekommenderar oss till andra.

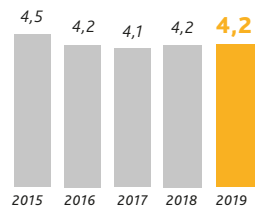
MÅL

≥ 77 enheter	≥ 4,3 enheter	≥ 4,5 enheter
Motiverad Medarbetarindex (MMI)	*stolthet att arbeta på Willhem*	*rekommenderar Willhem som arbetsgivare*

UTFALL







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. Arbetsmiljön ska vara hälsosam. Organisationen ska drivas utifrån ett tydligt, öppet, prestigelöst ledarskap och med hjälp av ett processorienterat arbetssätt. Genom delaktighet och engagemang skapar vi arbetsförhållanden där människor kan växa och utvecklas.

OMVÄRLD

Willhem ska upplevas som ett nyskapande och tryggt företag med ett långsiktigt perspektiv som medverkar till en hållbar utveckling.

HÅLLBARHETSBEDÖMNING AV GRESB	VÄXTHUSGASUTSLÄPP, CO_2 PER KVM	ANDEL LÄGENHETSKONTRAKT TILL SOCIALA ÄNDAMÅL
MÅL		
> 85 poäng	-25 %	2 %
i samlad bedömning på lång sikt	*i växthusgasutsläpp 2025 jämfört med 2015*	*av det totala beståndet*
UTFALL 2019		
78 poäng	-4 %	2 %
	jämfört med 2015	

Integrerat hållbarhetsarbete

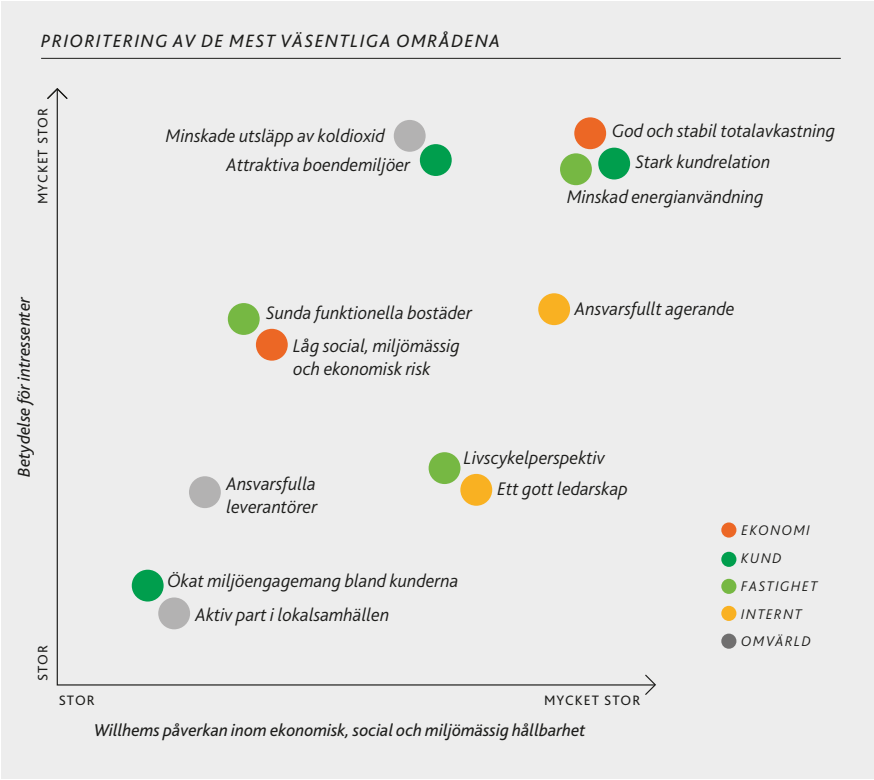
Vi arbetar målstyrt, systematiskt och långsiktigt med hållbar utveckling i hela organisationen och det är i de lokala verksamheterna som skillnaden görs.

Intressentdialog för rätt fokus
För att identifiera våra mest väsentliga hållbarhetsområden för vi dialoger med våra primära intressenter. Dialogen sker på olika nivåer och kan se ut på olika sätt. Viktiga frågor från dessa identifieras och tas med in i det löpande hållbarhetsarbetet. Våra primära intressenter är:

- Kunder
- Ägare
- Medarbetare
- Långivare
- Leverantörer
- Lokalsamhälle

Våra mest väsentliga områden
En ny väsentlighetsanalys genomfördes 2019 för att uppdatera de mest väsentliga hållbarhetsområdena. Analysen har baserats på våra intressentdialoger, vår omvärldsbevakning och genom hållbarhetsworkshoppar. Intressentdialogerna utgjordes av djupintervjuer med flera av intressenterna, samt de löpande kund- och medarbetarenkäter som genomförs. En mängd hållbarhetsaspekter har identifierats och sedan viktats utifrån intressentperspektiven samt vår påverkansmöjlighet.

Integrerat i verksamheten
Styrningen av de identifierade väsentliga hållbarhetsområdena sker genom våra fem perspektiv. I arbetet med lokala affärsplaner sätter varje område egna mål för att bidra till de gemensamma målen på koncernnivå. För att få än bättre effekt i en decentraliserad organisation kommer vi att konkretisera våra strategier inom hållbarhet under år 2020. Detta görs för att skapa och förbättra gemensamma processer för ett effektivare hållbarhetsarbete på lokal nivå, till exempel inom energiprojekt och avfallshantering.



INTRESSENTER	DIALOG OCH KOMMUNIKATIONSKANALER
KUNDER	Kundenkät
	Kundmöten
	Kundsupport
	Ärendehantering
	Nyhetsbrev
	Hemsida och app
	Grannsamverkansträffar
ÄGARE	Styrelsemöten
	Årsstämma
MEDARBETARE	Medarbetarsamtal och uppföljningsmöten
	Medarbetarundersökning
	Arbetsmiljöråd
	Willhem Akademin
LÅNGIVARE	Möten med bank och kapitalmarknad
	Finansiella rapporter
LEVERANTÖRER	Vid upphandling
	Kontinuerliga avstämningsmöten
LOKALSAMHÄLLE	Nätverksträffar
	Samverkansprojekt
	Möten med kommuner

FN:S GLOBALA MÅL

FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling är en del av Agenda 2030. Av de 17 målen har vi bedömt att följande åtta är mest relevanta för oss och där vår påverkan är stor.

För Willhem är det en självklarhet att främja en jämställd arbetsplats där alla ges samma möjligheter och rättigheter. Vi rekryterar medarbetare med olika bakgrund avseende kön, nationalitet, erfarenhet och kompetens.

Willhems största källa till växthusgasutsläpp är energianvändningen i våra byggnader. Därför arbetar vi hårt med att effektivisera energianvändningen i husen genom åtgärder på klimatskal och installationer. Dessutom investerar vi i egna anläggningar för förnyelsebar energiproduktion, till exempel solceller och geoenergi.

Vi säkerställer en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö för våra anställda och andra som arbetar i våra fastigheter. Vi arbetar löpande med att stärka ledarskapet i organisationen för att våra chefer ska ha rätt förutsättningar.

Vi arbetar för nolltolerans mot diskriminering, både när det kommer till vår egen arbetsplats och när vi hyr ut lägenheter till våra kunder.

Vi vill erbjuda sunda, funktionella bostäder till alla kundgrupper och vi arbetar aktivt mot osäkra hyresförhållanden. Vi samarbetar med lokalt etablerade aktörer för att bidra till en positiv utveckling i de områden där vi finns.

Vi vill underlätta för våra kunder att leva hållbart, därför strävar vi efter att erbjuda möjligheter till återvinning och insamling av matavfall.

När vi bygger nytt strävar vi efter att göra hållbara materialval, både från resurs-, innemiljö- och koldioxidperspektiv. Vid lägenhetsrenoveringar minimeras materialspill och transporter.

Willhems mål om växthusgasutsläpp följer Agenda 2030 och Parisavtalet. Våra största möjligheter att bidra positivt är genom att effektivisera vår energianvändning, köpa förnybar el, påverka våra fjärrvärmeleverantörer, materialval vid nyproduktion samt ge våra kunder förutsättningar för klimatsmarta val.

Vi samarbetar med lokala intressenter för att göra våra områden tryggare och säkrare.

Willhem har nolltolerans mot korruption och mutor och arbetar aktivt för att eliminera risk för sådant beteende.

Tydligt ansvar

Willhems styrelse är ytterst ansvarig och fastställer bolagets övergripande policy för hållbar utveckling. Vd har det operativa ansvaret för att policyn följs. Ett hållbarhetsråd är tillsatt bestående av vd, fastighetsdirektör, HR-chef, kommunikations- och marknadschef, ekonomidirektör samt hållbarhetsstrateg. Willhem tillämpar försiktighetsprincipen i den dagliga verksamheten genom att använda vedertagna tekniker och etablerade produkter. En årlig övergripande riskanalys görs som bland annat behandlar miljöpåverkan och arbetsmiljö.

Varje linjechef ansvarar för att sätta mätbara mål som är koordinerade med och stödjer de koncerngemensamma övergripande målen.

För att konkretisera arbetet utgår vi från fem perspektiv och beskriver hur vi ser på hållbarhet inom olika delområden där vi verkar.

Uppföljning och efterlevnad

Uppföljning av mål görs löpande under året, Willhems hållbarhetsrapportering redovisas i enlighet med GRI Standards nivå Core och redovisas integrerat i årsredovisningen. På sidorna 123–125 finns ett GRI-index med sidhänvisning. Dessutom genomförs årligen en internationell benchmark genom rapportering inom GRESB. Benchmarken omfattar fastighetsbolag över hela världen och bedömer områden som styrning och transparens, mätning och uppföljning, riskhantering samt resultat inom miljömässig och social hållbarhet. År 2019 fick vi ett totalbetyg om 78 poäng av 100. Vårt långsiktiga mål är att nå minst 85 poäng.

FN:s Global Compact

Willhem är ansluten till FN:s Global Compact och stödjer ramverkets tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Dessa principer och vår värdegrund ligger till grund för våra uppförandepolicyer.

På alla orter genomförs bomöten och aktiviteter för att ge tillfälle till dialog och nätverkande med grannarna i bostadsområdet.

Ett tryggt och välfungerande hem.

Människor skapar sina hem hos oss och vår målsättning är att göra vardagen så trygg, enkel och välfungerande som möjligt. Därför arbetar vi ständigt med att utveckla vår service.

Alla är välkomna att söka bostad hos oss. Majoriteten av lägenheterna hyrs ut via vår hemsida och utgångspunkten är att uppnå ett långsiktigt hyresförhållande där våra kunder ska trivas hos oss. Cirka två procent av lägenheterna upplåter vi till sociala och kommunala kontrakt för att ge stöd till människor som av olika skäl har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

En enkel vardag

För oss är det viktigt att finnas nära de frågor som handlar om kundernas vardag. Därför har vi valt att 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.

Vårt mål är att göra vardagen så enkel som möjligt för kunden i olika skeden av deras boende. Allt från att söka bostad till att flytta in och leva sitt vardagsliv ska präglas av en hög service från oss som hyresvärd. Att enkelt kunna anmäla ett fel och få snabb återkoppling är centralt. Under året har vi lagt fokus på att utveckla de digitala kanalerna för att kunna arbeta mer proaktivt med kommunikation genom kundresans olika faser.

När livet förändras kan det bli aktuellt att byta till en annan bostad eller flytta ut. En konsekvens av bostadsbristen är att den olovliga andrahandsuthyrningen ökar. Under året har vi bedrivit ett systematiskt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning på våra orter. Det har resulterat i att fler människor fått möjlighet att få ett förstahandskontrakt och kan bo tryggt.

Hur vi utvärderar

Varje år genomför vi en kundundersökning för att få svar på hur våra kunder 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.

Årets resultat i kundundersökningen blev 79 procent vilket är ökning mot föregående års 77 procent. Frågorna som rör vårt agerande vid kontakter och hur vi lyssnar till önskemål, samt vårt arbete med utemiljön, bidrog mest.

Kundundersökningen görs med hjälp av AktivBo. Ett stort antal andra fastighetsbolag använder samma undersökningsmetod vilket innebär är att vi även kan jämföra oss med andra.

Åtgärdsdagar i våra områden

Det vi ser i vår årliga kundundersökning är att det är de mjuka värdena som är viktigast för våra kunder; trygghet i närmiljön, vår tillgänglighet, att vi lyssnar och framför allt att vi agerar när problem uppstår. En heldag i månaden samlas förvaltningspersonalen ute i respektive område för en gemensam kraftansträngning. Det kan vara målning av ett gemensamhetsutrymme, göra fint på gården eller andra förbättringar som kunderna efterfrågat i kundundersökningen. Det är ett initiativ som, utöver det löpande förbättringsarbetet, bidragit starkt till ökade betyg i de kontinuerliga mätningarna tre år i rad. Det har resulterat i att Willhem flera gånger tilldelats utmärkelsen Kundkristallen för största förbättring av sin service.

Trygghet och trivsel

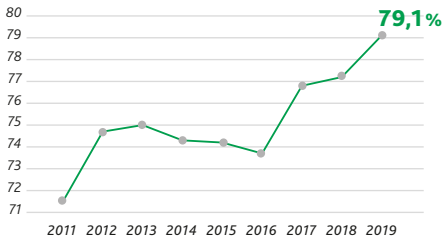
Vi på Willhem vill bidra till att grannar lär känna varandra eftersom vi tror att det kan leda till ökad trivsel och ett tryggare grannskap. Därför ordnar vi gärna träffar som till exempel vårfester, miljödagar eller aktiviteter för barnen. Flera initiativ sker lokalt med stor variation. Det omfattar bland annat odlingsprojekt, förbättringar av utemiljön och satsningar för att ge sysselsättning åt ungdomar som bor hos oss.

Förebyggande samverkan

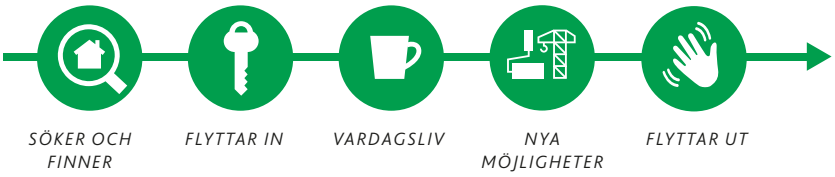
När det gäller nätverk och samarbeten skiljer sig förutsättningar och behov åt mellan orterna. Våra insatser anpassas efter det. Den viktigaste kontaktytan lokalt är trots allt direktkommunikationen med våra kunder.

I Västerås stödjer vi projektet Vingar, som tillsammans med kommunen ger

SERVICEINDEX, %



KUNDRESAN



TEMA: Sommarjobb

stöd till unga vuxna som är i riskzonen för att hamna i socialt utanförskap. Willhem upplåter lägenheter till projektet så att ungdomarna kan få möjlighet till ett bostadskontrakt. Bo Bra-processen i Biskopsgården, Bergsjön 2021 och Fastighetsägarföreningen i Skäggetorp är andra exempel på nätverk där Willhem deltar aktivt. Vända på Söder är ett initiativ i Helsingborg där Willhem och flera andra fastighetsägare gått samman för att försöka motverka en negativ utveckling.

I flera av våra områden förekommer det oroligheter från och till. Därför lägger vi stor vikt vid att ha etablerade kanaler för dialog med kommun, socialkontor, polis, skolor och stadsdelskontor. När det gäller människor som behöver extra stöd för att klara sitt boende samarbetar vi med kommuner och vårdgivare gällande till exempel vräkningsförebyggande åtgärder.

För de bostadsområden som har störst behov har arbetet med att ta fram särskilda utvecklingsplaner påbörjats under året. Arbetet syftar till att arbeta fram en enhetlig modell för att rikta resurserna rätt och bidra till en positiv utveckling i dessa områden.

Vi stöttar även nationella projekt såsom Huskurage – en ideell förening som ger grannar verktyg och råd kring hur man kan agera när man misstänker att en granne far illa och Mitt Livs Val som arbetar för integration av nyanlända ungdomar genom mentorskap och nätverk.

KUNDSEGMENT, KVM

Lägenheter	1 626 590
Studentlägenheter	30 057
	1 656 647
Handel	42 879
Kontor	24 138
Förråd och lager	21 023
Vård, skola och hälsa	28 360
Övrig verksamhet	30 306
	146 706
TOTALT	**1 803 353**

Man träffar folk, gör fint och rör på sig.«

Sommarjobbet som minibovärd ger många skolungdomar chansen att tjäna egna pengar inför höstterminen. Minst lika värdefull är den arbetslivserfarenhet de får av att uppleva hur ett fastighetsbolag i grund och botten fungerar. Om hur det är att vara minibovärd pratar Ida Wall, Gabriel Ohlsson och fastighetschefen Håkan Lindell.

Hur kommer det sig att ni blev minibovärdar?
GABRIEL: Jag jobbade här förra året också, så jag gick förbi i våras och kollade om de ville ha mig tillbaka. Och det ville de. Jag bor hos Willhem och förra året fick jag ett utskick där de sökte minibovärdar, och det såg intressant ut. Jag tänkte att det var ett bra sätt att komma in och få grepp om hur fastighetsbranschen funkar.

IDA: Jag letade efter ett sommarjobb med mycket praktiskt arbete där jag skulle få röra på mig. Då såg jag ett anslag i vår trappuppgång och nappade på det.

Har ni några tankar om fastighetsbranschen?
GABRIEL: Det är kul, vi får göra mycket praktiskt och dessutom är det väldigt socialt, man träffar många människor. Nu har jag fått en helt annan inblick i hur stort och omfattande det är, det är så mycket man måste ha koll på, så mycket som behöver göras för att driva runt en fastighet och få den att fungera.

Hur ser en vanlig dag ut?
GABRIEL: Först på morgonen är det sophantering och sedan börjar vi rondera som det heter. Då kollar vi igenom fastigheterna från ”topp till tå” och går igenom alla utrymmen. Vi följer en checklista och skriver en kommentar om vi hittar något som avviker.

IDA: Sedan är det frukostmöte på kontoret. Då går vi igenom och diskuterar alla ärenden och planerar in de åtgärder som ska genomföras under dagen. Sedan har vi haft några större projekt där vi har gjort i ordning en uteplats, ett staket, ett cykelskjul och lite annat. Det har varit mycket att olja och måla. Det mesta utomhus, och några grejer inomhus.

Till vänster: Gabriel Ohlsson och Ida Wall är nöjda med sommarjobbet som minibovärdar.

VAD ÄR EN MINIBOVÄRD?

Under sommaren kan ungdomar som bor hos Willhem testa jobbet som bovärd. Under en treveckorsperiod får ungdomarna arbetslivserfarenhet, en inblick i fastighetsbranschen och möjlighet att tjäna egna pengar. Initiativet med minibovärdar togs första gången 2012 och har sedan dess utvecklats och pågått varje sommar.

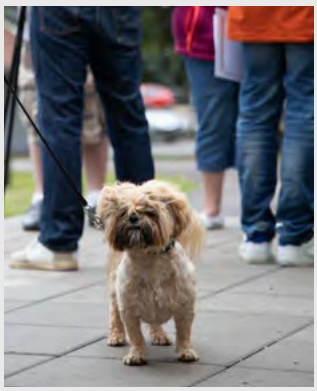
Vad säger du Håkan, gör minibovärdarna ett bra jobb?
HÅKAN: Ja, jag har ju varit ute och tittat på resultaten och jag är positivt överraskad, de har gjort jättesnygga jobb; målat, oljat och varit noga med att täcka så att det inte hamnat färg på fel ställen. Riktigt proffsigt. Tror inte det hade blivit bättre om vi hade anlitat några proffsentreprenörer, vilket är imponerande. Sedan är det en stor glädje att ha dem här också, de är roliga och trevliga som personer, gör bra ifrån sig och tycker det är skoj.

Är det den här typen av unga krafter som behövs i fastighetsbranschen?
HÅKAN: Ja definitivt. Självklart vill vi att de funderar på vad de vill syssla med i framtiden, att de får känna på vad fastighetsvärlden innebär. En annan sida av att vara minibovärd är också att få uppleva vad det egentligen innebär att bo i ett hyreshus. Förhoppningsvis blir man lite mer aktsam om sitt närområde när man vet vilket arbete som ligger bakom, och vilka som får ta ansvar för det. Som hyresgäst har man också ett ansvar att ha koll på området och hålla rent och snyggt. Det sköter sig inte självt. Det är nyttigt att uppleva vad som ligger bakom.

IDA: Ute i bostadsområdena är det jättemånga som är trevliga och kommer fram och vill prata när vi står och målar. De visar verkligen uppskattning och säger att det blir fint och så. Det känns väldigt trevligt.

GABRIEL: Det är speciellt många äldre som är hemma när vi är där och jobbar. De kommer gärna och pratar med oss en stund.

Håkan Lindell, fastighetschef i Trollhättan.



Det börjar bli lite kö framför grillen och Jenny och Mattias hjälps åt att servera.

– Det är ofta väldigt uppskattat när vi kommer ut och tänder grillen, förklrar Jenny. I ett hyreshus går man ju om varann ganska mycket. Nu får grannarna ett tillfälle att ses och kanske hälsa på några som nyss har flyttat in.

En dag för åtgärder utöver det vanliga.

En dag i månaden samlas Willhems medarbetare ute i bostadsområdena för att jobba med förbättringsarbete. Syftet är att åtgärda sådant som kunderna haft synpunkter på eller som man vet har betydelse för upplevelsen och trivseln.

Under den här dagen får inte personalen bokas in på något annat, det som görs ligger utöver det vanliga underhålls- och förbättringsarbetet. Upplägget är likadant på alla orter och genomförs överallt där Willhem finns. Det är inte bara kunderna som blir nöjda, personalen tycker också det är kul och att det blir bättre sammanhållning.

Vad händer på en åtgärdsdag?

– Framförallt är vi ute och syns i våra områden, folk kommer fram och pratar och då kan vi fånga upp både idéer och problem. Det ger inspiration att få veta vad hyresgästerna tycker är viktigt, berättar Håkan Lindell som är fastighetschef hos Willhem i Trollhättan.

På programmet.

För att se hur det kan gå till följde vi med fem bovärdar som håller på att snygga till mellan husen i ett tidstypiskt 50-talsområde. De klipper buskar, ansar träd och fräschar upp uteplatsen. De passar också på att byta ut en gammal grill mot en ny och större.

– En bra grill måste man ha, då är det mycket roligare att grilla, säger Mattias.

– Den stora grejen idag är att sätta upp en sandlåda mellan husen, fortsätter Jenny. Idén kom till på vårt initiativ, men vi stämde av det med hyresgästerna. Här bor många barnfamiljer, så det var tummen upp.

Att ha månadsvisa åtgärdsdagar har visat sig vara en metod som fungerar väldigt bra och som i den senaste mätningen resulterat i att serviceindex ökat med hela två procentenheter. Andra frågor som varit i fokus under året är att öka tillgängligheten, utveckla ärendesystemet och kommunikationen med kunderna.

Från sandlåda till grillning.

Under eftermiddagen har bovärdarna ytterligare en aktivitet.

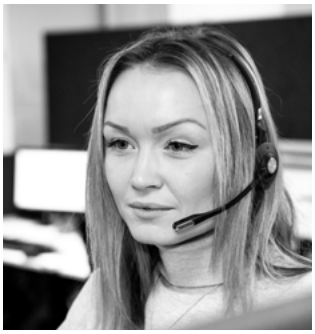
– Vi ställer upp ett litet tält och tänder grillen, bjuder på chorizo och bratwurst och snackar med hyresgästerna, berättar Mattias. Det är alltid lika trevligt. Och det blir alltid bra snack. Folk frågar en massa och vi kan oftast ge svar och förklara bakgrunden och sammanhanget för dem.

> "Vi tänder grillen, bjuder på chorizo och bratwurst och snackar med hyresgästerna."

Förutom själva grillningen så undersöks intresset för ett paketerbjudande som innebär att bygga om tvättstugorna, sätta upp kakel, byta till modernare maskiner och samtidigt byta till nya entrédörrar med taggar, snygga upp trappuppgångarna och göra om cykelförråden.

– Paketet innebär en liten höjning av hyran, berättar Håkan. Några hyresgäster kan säkert reagera på det, men när vi träffas ansikte mot ansikte har vi en chans att förklara och se hur många som är intresserade.

Om alla är emot det, så får vi naturligtvis tänka om.



Varje år träffas alla medarbetare i bolaget för att diskutera gemensamma utmaningar. Att samlas och få byta erfarenheter är uppskattat.

Vi rekryterar gärna från andra branscher.

Den samlade kundupplevelsen är summan av vår service och hur väl våra kunder trivs med sin bostad. En decentraliserad organisation med kundkontakt och ansvar är en nyckel till trivsel för både medarbetare och kunder.

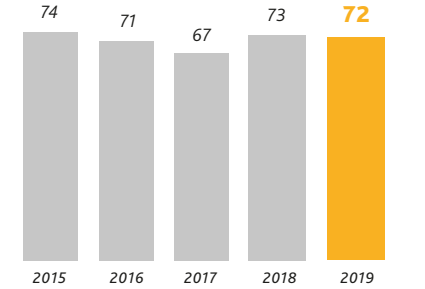
Hos Willhem arbetar ungefär 260 medarbetare som drivs av att arbeta med både hus och människor. Vi eftersträvar en blandning av medarbetare med olika bakgrunder och kompetenser. Majoriteten av medarbetarna arbetar nära kunderna på någon av våra 13 orter. Övriga funktioner ingår i den centrala administrationen på huvudkontoret.

Lokal närvaro och gemensamma arbetssätt

Eftersom nöjda medarbetare leder till nöjda kunder lägger vi stor vikt vid att skapa motivation och engagemang i arbetet. Ett decentraliserat ansvar är en av nyckelfaktorerna. På alla våra orter har vi kontor med förvaltning i egen regi, med medarbetare som ger service till våra kunder och sköter förvaltningen av fastigheterna.

Förvaltningsorganisationen är indelad i tre regioner; Syd, Väst och Öst. Inom varje region finns ett antal orter och arbetet på orten leds av en fastighetschef. Fastighetsbeståndet på orten är indelat i förvaltningsområden. Ett förvaltningsområde utgörs av cirka 1 000 lägenheter och förvaltas av ett team bestående av förvaltare, förvaltningsassistent, bovärdar och projektledare.

MOTVERAD MEDARBETARINDEX (MMI), ENHETER



På huvudkontoret finns ett antal funktioner som stöd: kundavdelning, fastighetsavdelning, HR, IT, kommunikation samt ekonomi och finans. Nyproduktion utgör ett eget och växande affärsområde.

Vi har ett processorienterat arbetssätt som utgår från våra tre kärnprocesser: åtgärda/ge service, skötsel och uthyrning. Processarbetet genomsyrar hela organisationen och säkerställer att vi håller en genomgående hög kvalitet med ett enhetligt arbetssätt.

Attrahera, utveckla och behålla

Willhems HR-strategi handlar om att attrahera, utveckla och behålla medarbetare. Den lägger grunden till hur vi arbetar med vårt arbetsgivarvarumärke, värdegrund, kompetensförsörjning, karriärutveckling och arbetsmiljö.

Vår ambition är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren inom bostadsbranschen där stolthet finns och viljan att rekommendera Willhem till andra.

För att föra in nya perspektiv som bidrar till att utveckla bolaget rekryterar vi gärna medarbetare med erfarenhet från andra branscher.

Genom Willhems tillväxt och utveckling skapas möjligheter för karriärutveckling. Som exempel har vi bovärdar som tagit steget till projektledare och förvaltningsassistenter som gått vidare som fastighetsförvaltare. En strategiskt viktig fråga är att arbeta med successionsplanering för att skapa individuell utveckling och minska sårbarheten.

Willhem Akademin

Willhem Akademin är vårt egna utbildningsforum. Det handlar om kompetenshöjning inom sakkunskap, processer eller rutiner och ledarskap utifrån vårt varumärke och värdegrund samt introduktion och andra koncernövergripande utbildningar. I snitt har varje medarbetare lagt 29 timmar (26) på utbildning under 2019.

Ett ledarskapsprogram för fastighetsförvaltarna har fortsatt under året med inriktning på ledarskap, hyresjuridik, ekonomi samt arbetsmiljö.

Under året har vi utvecklat de digitala utbildningarna, bland annat introduktionen av nyanställda.

Introduktion

För att starten på anställningen hos Willhem ska bli bra är introduktionen avgörande. Den består av tre delar:

- **DEN LOKALA** – handlar om att lära sig det dagliga arbetet, rutiner och processer. Lära känna kollegor och tillsammans med chef och fadder komma in i arbetet.
- **DEN DIGITALA** – som omfattar berättelsen om Willhem, processer, värdegrund, fastighetsbestånd och styrande dokument.
- **DEN CENTRALA** – en dag med workshop på huvudkontoret kring värdegrund och Willhems historia.

Ersättning

Lönestrukturen ses över årligen för att upprätthålla marknadsmässiga löner. Jämförelser görs årligen av roller som betraktas som likvärdiga och eventuella löneskillnader kartläggs mellan kvinnor och män. Lönen kompletteras med ett friskvårdsbidrag och sjukvårdsförsäkring. En rutin för hantering av eventuella diskrimineringsärenden finns. Inga sådana fall har rapporterats under året. Alla medarbetare omfattas av kollektivavtal. Avtalen är upprättade mellan Fastigo, Willhems arbetsgivarorganisation samt aktuella fackliga organisationer.

Kulturbärande medarbetardagar

Varje år träffas alla medarbetare för att få ny inspiration och kunskap under ett par dagar tillsammans i trevlig miljö. I år stod föreläsningar och samtal om hållbarhet på agendan. Ämnen som diskuterades var till exempel mångfald, hälsa och välmående och hur vi kan arbeta för att göra husen mer energieffektiva. Att mötas och byta erfarenheter mellan orter och funktioner har visat sig vara värdefullt för att bygga en stark företagskultur.

Arbetsmiljö, engagemang och hälsa

Alla medarbetare bidrar dagligen till en positiv arbetsmiljö. Det mer systematiska arbetet sker genom ett arbetsmiljöråd. Alla chefer får utbildning i arbetsmiljö som innehåller arbetsmiljölagen, regelverket och dess förordningar samt hur Willhem bedriver arbetsmiljöarbetet. För att veta hur våra medarbetare upplever sin arbetssituation har vi årligen genomfört en medarbetarenkät. Årets MMI (motiverad medarbetarindex) ligger på en stabil hög nivå med 72 enheter (73), skala 1–100. Stolthet över att arbeta på Willhem uppgick till 4,3 enheter (4,2) och Rekommendera Willhem som arbetsgivare uppgick till 4,2 enheter (4,2), skala 1–5. Under 2020 ser vi över möjligheten att göra mer kontinuerliga mätningar för att fånga upp förbättringar tidigt.

En organisation med mångfald

Mångfald och jämställdhet är viktiga frågor eftersom organisationens förmåga att ta till vara på olikheter skapar framgång. Vår utgångspunkt när vi rekryterar är att vi ska lära oss av andra. Det innebär att vi rekryterar från olika branscher men även från olika bakgrunder, både vad gäller nationaliteter, kompetenser och erfarenheter.

Uppförandepolicy

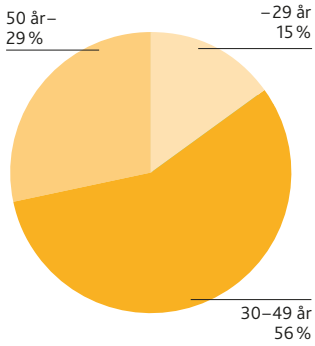
Vår uppförandepolicy klargör de principer som styr oss i rollen som fastighetsägare och de förväntningar vi har på våra medarbetare i bolaget. Policyen tydliggör våra värderingar, säkerställer ett professionellt agerande och reglerar hur vi ska agera i det dagliga arbetet; internt gentemot varandra och externt gentemot kunder, leverantörer och övriga intressenter. Willhem motverkar all form av korruption. Sedan några år har bolaget en visselblåsartjänst där allvarliga oegentligheter eller missförhållanden kan rapporteras. Under året har inga ärenden inkommit. Willhem har inte heller tilldömts några böter eller sanktioner.

Sommarjobb – minibovärd

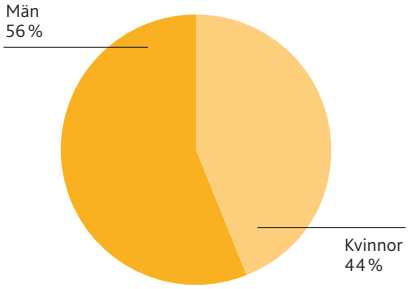
Varje sommar har vi ett antal ungdomar som arbetar hos oss. Jobben är främst riktade till ungdomar som själva är boende i våra fastigheter. De får under tre veckor möjlighet till arbetslivserfarenhet. För många blir det en fot in i yrkeslivet i en bransch där efterfrågan kommer vara stor i framtiden. Med sitt arbete bidrar de till att hålla rent och snyggt i utemiljöer och på gårdar, samtidigt som de får lite bättre känsla för sitt område.

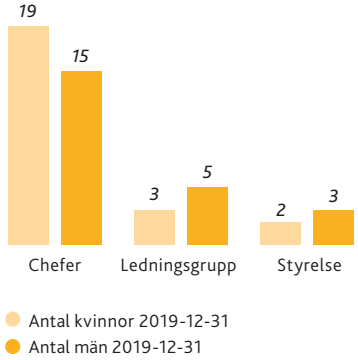
Under 2019 var det 88 ungdomar från 16 år som fick möjlighet att arbeta som minibovärdar. En del av dem var återkommande som fick växa med mer ansvar och leda sina minibovärdskollegor.

FÖRDELNING ÅLDER, %



JÄMSTÄLLDHET





PERSONALOMSÄTTNING

	2019		2018	
	Nyanställda under året	Slutat under året	Nyanställda under året	Slutat under året
Män	28	18	33	30
Kvinnor	21	23	31	23
TOTALT	**49**	**41**	**64**	**53**
-29	9	6	12	6
30-49	33	23	43	34
50-	7	12	9	13
TOTALT	**49**	**41**	**64**	**53**

NYCKELTAL

	2019	2018
Totalt antal medarbetare	268	254
Andel kvinnor %	44	46
Andel män %	56	54
Genomsnittsålder, år	42	42
Utbildningstimmar per person, timmar	29	26
Sjukfrånvaro %	3,7	3,4
Motiverad Medarbetarindex (MMI)	72	73
Personalomsättning, %	17	22

Bergsjön 10:3, Göteborg

Täby Topasen 5, Stockholm

Kundens hem – vårt förvaltningsansvar.

Våra fastigheter rymmer cirka 26 000 bostäder som utgör mångas hem. Att förvalta, det vill säga ta tillvara, sköta och utveckla våra fastigheter är själva grunden i vår verksamhet.

Hur vi utvecklar våra fastigheter är avgörande för möjligheterna att nå våra mål och skapa värde för kunder, ägare och samhälle. Genom långsiktiga investeringar och åtgärder skapar vi attraktiva bostäder, goda boendemiljöer och utvecklar fastighetsbeståndet.

FASTIGHETSUTVECKLING MED FOKUS PÅ HÅLLBARHET

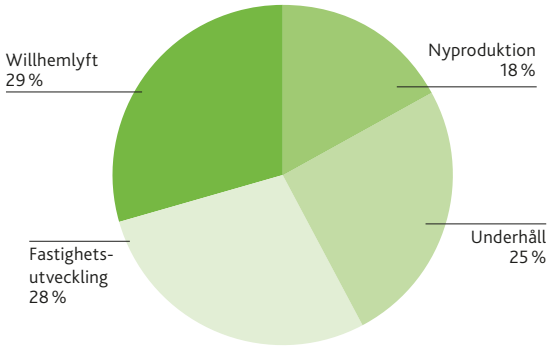
Under 2019 investerades totalt 1 237 Mkr i fastighetsbeståndet, varav 214 Mkr avsåg nyproduktion i egen regi. 1 023 Mkr investerades i det befintliga beståndet i olika typer av åtgärder såsom energibesparingsprojekt, Willhemlyft och andra underhållsåtgärder.

Fastighetsteknik

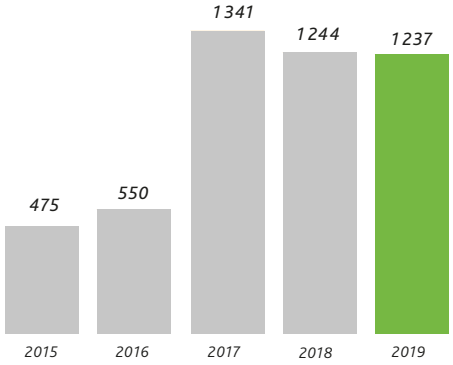
Vi arbetar på olika sätt för att göra våra hus lite smartare. Vi kallar det »Tänkande hus«. Ett sådant hus har:

- En modern, snabb och stabil uppkoppling mot omvärlden. Här har vi kommit långt. Förutom bra tjänsteerbjudanden till kunderna, skapar dessa uppkopplingar en grund för vår egen fastighetsteknik.
- Intelligenta installationer. Exempelvis ett energisystem som med hjälp av temperaturgivare i alla lägenheter självständigt reglerar värmen i huset. Kunderna får ett jämnt inomhusklimat och vi undviker stora variationer med höjda kostnader som följd. Tvättmaskiner och annan utrustning som felanmäler sig själva är ett annat exempel på intelligenta installationer.
- Överordnad analys och uppföljning. Här arbetar vi för närvarande med flera molntjänster och testar möjligheterna med att koppla samman all data och analysera denna med hjälp av artificiell intelligens. Denna data bygger vi enligt strukturen i Real Estate Core, ett nationellt samarbete för ett gemensamt fastighetsspråk.

FÖRDELNING AV INVESTERINGARNA 2019



INVESTERINGAR, MKR



EFFEKTIV RESURSANVÄNDNING

Ett viktigt område som påverkar såväl ekonomin som miljön är vår resursanvändning och då i synnerhet energi. Willhem följer upp och rapporterar den energi som används i våra hus. Vi köper fjärrvärme, el och i vissa fall gas som används till uppvärmning, beredning av tappvarmvatten, fastighetsel såsom fläktar och belysning, samt tvättstugor och i enstaka fall hyresgästens hushållsel där den ingår i hyran. Energi till våra byggnader utgör vår största klimatpåverkan i form av utsläpp av växthusgaser.

Mål om halvering

Vi har därför definierat ett antal åtgärdsområden och övergripande mål. Ett övergripande mål för köpt energi är att vi ska nå 92 kilowattimmar per kvadratmeter (bostads- och lokalarea) till 2030. Slutåret är beräknat utifrån befintligt fastighetsbestånd per årsskiftet 2019. Det innebär en halvering av energianvändningen från Willhems första verksamhetsår 2011. För att följa upp målet sätter vi årliga delmål för varje kommande femårsperiod. 2019 nådde vi vårt delmål om 158 kilowattimmar per kvadratmeter. Energianvändningen per fastighet följs upp och analyseras månadsvis, åtgärder sätts in vid behov.

Intern kunskapsspridning

Vi har fokus på att hitta de nycklar som driver en minskad energianvändning i våra hus. Sedan många år tillbaka har vi ett internt energinätverk där representanter från alla förvaltningskontor deltar. Nätverket träffas för att utbyta erfarenheter, diskutera projektmöjligheter, få fördjupad kunskap om sakfrågor och de verktyg som finns tillgängliga. Tillsammans utvecklar vi de interna processerna som påverkar husens energianvändning.

Energieffektiva investeringar

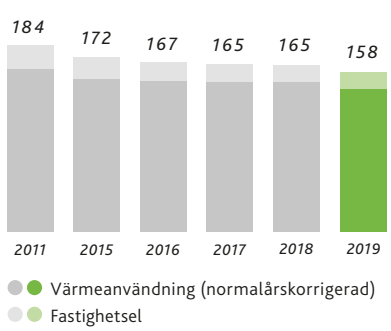
De senaste åren har vi höjt takten på våra investeringar i energieffektiviserande åtgärder vilket har gett resultat. Exempel på åtgärder är isolering av vindar, fönsterbyten, energieffektiva tvättstugor, fläktar, pumpar, belysning samt injusteringar av värme- och ventilationssystem. Dessutom installerar vi värmepumpar där så är lämpligt, exempelvis frånluftsvärmepumpar och geoenergi i form av bergvärmepumpar.

Förnyelsebar el

2015 installerade vi den första solcellsanläggningen för solelsproduktion på våra tak. Sedan dess har vi fortsatt att satsa på solcellsanläggningar där förut-

ENERGIINTENSITET, KÖPT ENERGI PER KVADRATMETER BOSTADS- OCH LOKALAREA

kWh/kvm



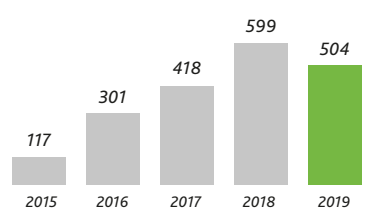
Energiintensiteten avser fastigheter som är ägda hela året. Energiintensiteten har minskat med 4,4 procent under 2019 och med 14,2 procent sedan basåret 2011.

Värmeintensiteten har minskat med 4,7 procent under 2019 jämfört mot föregående år vilket förklaras av energiprojekt (3,3 procentenheter minskning), optimering (0,8 procentenheter minskning) samt nyproducerade hus med en lägre energiintensitet (0,6 procentenheter minskning).

Elintensiteten har minskat under året med 1,7 procent. Hyresgästernas el samt tillfälliga abonnemang inkluderas ej i energiintensiteten.

EGENPRODUCERAD EL, SOLCELLER

MWh



Totalt producerad solel per år, inklusive såld el. Hösten 2018 samt våren 2019 såldes två anläggningar, varför totalt producerad el var lägre 2019 än 2018. Sent under 2019 togs tre nya anläggningar i drift i Jönköping. Vid utgången av året fanns totalt 20 solcellsanläggningar i drift (18).

sättningarna är goda. Det är ett sätt att minska mängden köpt energi samtidigt som vi ökar andelen förnybar el i energisystemet, genom att sälja överskottsel sommartid. Vid årsskiftet hade vi drygt 800 kW installerad effekt varav drygt 200 kW tillkom under 2019. Den el vi köper är sedan 2012 ursprungsmärkt förnybar el från vattenkraft.

Aktiv drift

Tillsammans med investeringar utgör det vi kallar »Aktiv drift« en viktig pusselbit för att säkerställa att de tekniska systemen i byggnaderna fungerar som de ska. Detta leder i många fall till både förbättrat inneklimat och optimering av energibehovet i våra hus. Att agera proaktivt och kunna upptäcka och åtgärda fel innan våra kunder märker dem är en annan fördel med detta arbetssätt.

Smart energi

Övervakning och styrning av värmen sker med rumstemperaturgivare som är kopplade till undercentraler i fastigheterna. Dessa håller på att kopplas upp i en BMS-portal (Building Management System), ett webbaserat gränssnitt. Målet är att samtliga undercentraler ska vara uppkopplade år 2020.

Effektiv avfallshantering

Avfallsfrågan är en viktig fråga som påverkar vardagen för våra kunder och medarbetare samtidigt som det är viktigt ur ett resurshushållningsperspektiv. Willhem bevakar ständigt de lokala förutsättningarna för att främja möjligheterna för våra kunder att återvinna sitt avfall i så hög utsträckning som möjligt samtidigt som vi säkerställer en trevlig miljö för våra kunder och god arbetsmiljö för våra medarbetare. Under året har gemensamma riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen tagits fram, till exempel avseende optimal placering av kärl. Under 2020 kommer vi att genomföra djupare analyser av förbättringspotential inom avfallsområdet

Vatten som resurs

Willhem betraktar vatten som en begränsad resurs och därför arbetar vi aktivt för att möjliggöra minskning av vattenanvändningen. Vi följer upp det vatten som används i våra hus genom automatiska eller manuella avläsningar av mätare. Främst används vattnet i våra kunders lägenheter, men också i gemensamma tvättstugor, till städning samt omvårdnad av våra hus.

Vattenbesparande åtgärder

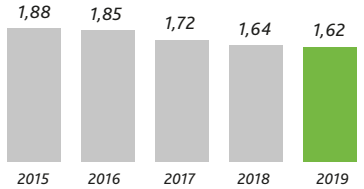
I flera av våra nya fastigheter används individuell mätning av varm- och kallvatten. Kunden betalar för vattenförbrukningen, vilket ger möjlighet att påverka både användning och kostnad. Vi genomför också byte till snålspolande vattenarmaturer i våra hus där det är lämpligt.

Minskad klimatpåverkan

Vi följer våra koldioxidutsläpp årligen och utvecklar ständigt beräkningsmetoder för att siffrorna ska vara så representativa som möjligt. Hittills har vi fokuserat på utsläpp från energi och transporter. Metoden kommer att utvecklas under 2020 i takt med att hela branschen förflyttas. 2015 uppnådde vi vårt mål om att halvera utsläppsintensiteten. Därefter sattes ett nytt mål om ytterligare 25 procents reduktion till år 2025. Under året har utsläppsintensiteten minskat med 6,2 procent. En stor del av utsläppen som Willhem genererar ligger utanför vår direkta kontroll. Därför arbetar vi för att påverka utsläppen även i leverantörsledet till exempel vid nyproduktion, Willhemlyft samt inköp av energi.

VATTENINTENSITET

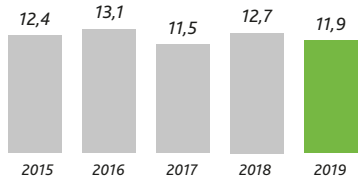
m³/kvm



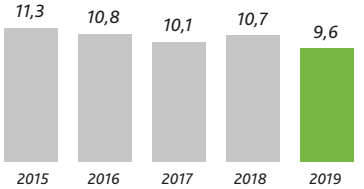
Vattenintensitet uttryckt i m³ per kvadratmeter bostads- och lokalarea. Vattenintensiteten avser fastigheter som är ägda hela året. Vattenanvändningen har minskat med 1,2 procent jämfört mot 2018. Jämfört mot basåret 2011 har vattenanvändningen minskat med 14,7 procent.

UTSLÄPPSINTENSITET

kg CO_2ekv/kvm



ton CO_2ekv/Mkr



Utsläppsintensitet uttryckt i koldioxidekvivalenter för scope 1–3 per kvadratmeter samt per miljoner kr omsättning. Avser fastigheter som är ägda hela året. Fjärrvärmeförbrukning är normalårskorrigerad. Utsläppsintensiteten har minskat med 4,0 procent sedan basåret 2015.

UTVECKLING OCH UNDERHÅLL

För att kunna erbjuda attraktiva och trygga bostäder behöver vi sköta och ta hand om fastigheterna. Det gör vi på olika sätt och genom olika åtgärder.

Renoveringar av lägenheter

Under året har vi totalt investerat cirka 506 Mkr i underhåll av våra lägenheter, både Willhemlyft och övrigt lägenhetsunderhåll. Willhemlyft är vårt renoveringskoncept som innebär att vi renoverar en del av lägenheterna till en ny och modern standard. Ungefär en femtedel av lägenheterna som blir tomma renoveras enligt konceptet. Övrigt lägenhetsunderhåll görs löpande under hela året.

Planerade underhållsåtgärder

Willhem genomför varje år en beståndsplanering som mynnar ut i utvecklingsplaner per fastighet. Utöver fastighetsutvecklingsprojekt och Willhemlyft genomförs varje år flera större underhållsåtgärder. Projekt har genomförts för att förbättra husens försörjningssystem. Projekt avseende underhåll av tak-, fasad- och balkonger har genomförts på flera orter.

Satsning utemiljö

Vi månar om att skapa en trivsam närmiljö även runt bostäderna, såsom bra lekytor för barnen, trygg belysning i mörkret och en grönska att vila ögonen på. För att utveckla gårdar och utemiljöer har ett nytt idéprogram tagits fram. Syftet är att bygga upp kompetensen inom området för att på det sättet bygga fungerande utemiljöer för framtida generationer. Vi har anlitat två av Sveriges främsta experter inom området som utbildat Willhems personal och våra skötselentreprenörer inom såväl växtval som skötsel. Målsättningen med projektet är inte att alla bostadsgårdar ska byggas om från grunden, utan att kvaliteter ska bevaras och kombineras med nya idéer. Projektet kommer att pågå under flera år och under året uppgick investeringen till cirka 24 Mkr.

Willhems idéprogram för utemiljö ska både bevara kvaliteter och föra in nya idéer.
Detta är Flundran 1, Eskilstuna.

WILLHEMLYFTET – EN RENOVERINGSMODELL MED VALFRIHET

Willhemlyftet är vårt renoveringskoncept som innebär att vi renoverar en del av våra lägenheter till en ny och modern standard. Lägenheten får modernt kök, rostfria vitvaror, helkaklat badrum, nya ytskikt och ekparkett samt klinker i hallen. Renoveringen görs när en hyresgäst har valt att flytta ut och lägenheten är tom. Eftersom renoveringen är valfri, och endast görs i vakanta lägenheter, är det möjligt för de hyresgäster som vill att bo kvar till sin nuvarande standard utan att tvingas till en högre hyra. Detta har visat sig vara en framgångsrik modell som uppskattas av kunderna.

Efterfrågan är stor och vi försöker tillmötesgå de önskemål som finns. I vår kundundersökning är det tydligt att Willhemlyftet är våra mest attraktiva lägenheter.

För att kunna genomföra renoveringarna så effektivt som möjligt har vi utvecklat en unik logistiklösning. Material mäts upp med exakthet och med kontroll över materialens kvalitet och miljöprestanda. Därefter packas det i en container som innehåller allt som behövs för en lägenhetsrenovering. Containern placeras i direkt anslutning till lägenheten som ska renoveras, vilket skapar färre transporter till och inom bostadsområdet. Överblivet material tas till vara för att återanvändas i nästa renovering.

Under året har drygt 1 000 lägenheter i våra fastigheter renoverats enligt konceptet som utvecklas kontinuerligt när det gäller design samt nya effektiva produktions- och logistiklösningar.

FLER LÄGENHETER

Vi arbetar löpande med utökning av vårt fastighetsbestånd genom förvärv och nyproduktion som kan ske på flera sätt.

Vår nyproduktion i egen regi

Vårt främsta fokus inom nyproduktion är att bygga på mark som vi redan äger. På flera av våra fastigheter finns möjligheter att bygga nytt och förtäta. Det omfattar möjligheter såsom påbyggnad av ytterligare en våning, inredning av råvindar, konvertering av lokaler till bostäder samt nyproduktion av nya flerbostadshus på befintlig egen mark. Vid årsskiftet pågick produktion av 92 lägenheter i egen regi.

Förvärv av nyproduktionsprojekt

Willhem ökar också fastighetsbeståndet genom att förvärva nyproducerade bostäder producerade av annan byggherre. Under 2019 har totalt 340 lägenheter förvärvats i Helsingborg och Stockholmsområdet. Avtal har också tecknats om förvärv av ytterligare 593 lägenheter som är under produktion och beräknas vara färdigställa under 2023.

Nyproduktion genom markanvisningar

En milstolpe passerades när vi vann vår första markanvisning under 2019, för uppförande av flerbostadshus om 50 lägenheter i Jönköping. Vi ser det som en bekräftelse på att vi har flera styrkor som är övertygande för kommunerna: vi är en seriös och etablerad aktör med en långsiktig och stark ägare, har en mycket god kreditrating och är flexibla i val av bebyggelse och kan leva upp till de miljökrav som ställs.

> När vi bygger och brukar mark vill vi att förutsättningarna för naturens kretslopp ska bibehållas och utvecklas i största möjliga utsträckning. Som medlem i SGBC (Swedish Green Building Counsil) arbetar vi kontinuerligt med att utbilda vår personal inom miljöområdet. Alla våra nyproduktionsprojekt har ambitionen att utföras i enlighet med nivå Miljöbyggnad Silver.

> Det är viktigt att inte glömma bort vad som kan göras i det befintliga bostadsbeståndet för att skapa fler bostäder. Genom att vara kreativ och tänka nytt kan vindar, källare och outnyttjade lokaler omvandlas till attraktiva mindre hyresrätter som efterfrågas av många unga idag. I Karlstad, Halmstad och Göteborg har Willhem genomfört lyckade konverterings- och ombyggnadsprojekt som resulterat i många nya hyresrätter.

HALMSTAD HÖRNAN 2

Genom att konvertera vindsutrymmen på Hörnan 2 skapar vi nya lägenheter om 1,5 rum och kök. Projektet beräknas vara färdigställt under andra kvartalet 2020. Alla lägenheter är utrustade med stilrena rostfria vitvaror, träparkett, helkaklade badrum och fiberuppkoppling.

ANTAL LÄGENHETER: 22

KARLSTAD KRONOJÄGAREN 1

På fastigheten Kronojägaren 1 skapar vi nya hyreslägenheter genom att utöka fastigheten med ytterligare ett våningsplan. Bostäderna ska vara färdigställda i augusti 2020 och är välplanerade med modern standard och rymliga sovloft.

ANTAL LÄGENHETER: 32

BORÅS VARGEN 5

På Kungsgatan i centrala Borås bygger vi 25 moderna och ytsmarta hyreslägenheter. Alla lägenheter är enrummare med kök. Med sitt fina läge passar de utmärkt för unga vuxna som är på väg att flytta till sitt första boende.

ANTAL LÄGENHETER: 25

VÄSTERÅS TEGNÉR 5

I Västerås har vi färdigställt 75 attraktiva och centralt belägna lägenheter om 1–2 rum och kök. Alla lägenheter har utrustats med stilrena material och har modern inredning. Samtliga lägenheter är utrustade med fiberuppkoppling.

ANTAL LÄGENHETER: 75

PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beräknat färdigställande
Vargen 15	*Borås*	25	755	Q1 2020
Hörnan 2	*Halmstad*	22	555	Q2 2020
Gripen 7-11	*Halmstad*	13	484	Q3 2020
Kronojägaren 1	*Karlstad*	32	960	Q3 2020
*Topasen 5**	*Täby*	178	8 666	Q4 2021
SUMMA PÅGÅENDE		**270**	**11 420**	

FÄRDIGSTÄLLDA NYPRODUKTIONSPROJEKT

Fastighet	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Färdigställt
Toppön 12	*Trollhättan*	26	740	Q2 2019
Tegnér 5	*Västerås*	75	2 085	Q3 2019
Tröskverket 3	*Malmö*	77	4 321	Q3 2019
SUMMA FÄRDIGSTÄLLDA		**178**	**7 146**	

*Förvärvat nyproduktionsprojekt

Mikael Hyltse, fastighetsförvaltare på Willhem i Jönköping.

Sommartid producerar solcellerna mer el än fastigheterna förbrukar.

Taffeln 7, Jönköping

Storsatsning på solceller i Jönköping.

Genom att minska energiåtgången i fastigheterna kan vi som bostadsbolag göra stor skillnad för klimatet. Solenergi är ett sätt som prövats i delar av fastighetsbeståndet. Under året har ett större projekt genomförts i Jönköping där tre fastigheter fått solpaneler på taken.

– Sveriges energiförbrukning måste sänkas och vi på Willhem vill vara en del av det på det sätt vi kan, säger Mikael Hyltse som är teknisk förvaltare i Jönköping.

– Om ett par veckor har vi tre nya, stora solcellsanläggningar i full drift på ett fristående radhus, ett nyproducerat hus och en äldre fastighet.

Den energi ni får ut, vad kommer den att användas till?

– I radhusområdet har vi bergvärmepumpar som ger värme. Men de drivs också av el och där kommer solcellerna att ta hand om driften. Solcellerna kommer också att driva husens ventilation, belysning och fastighetsel. Det här är framtiden. På taket till fastigheten där vi har kontoret sitter en anläggning som ska leverera runt 50 000 kWh per år (cirka 20 procent av den totala förbrukningen) och på fastigheten Räven 18, som är den största anläggningen, kommer panelerna att ge ungefär 90 000 kWh per år.

En solcellsanläggning brukar kunna räknas hem efter 12 år och panelernas livslängd är 30 år. Det betyder 18 år med ren vinst samtidigt som vi sparar både pengar och miljö varje dag.

"18 år med ren vinst"

Störst behov när det är minst sol.
Generellt är elbehovet som störst vintertid och när vi är hemma. Tyvärr är det då som panelerna producerar som minst el.

– Tvärtom är det på sommaren, förklarar Mikael.

– Då producerar solcellerna mer el än fastigheterna förbrukar. Det vi inte använder kan vi sälja ut till elnätet och då får vi en intäkt. På så sätt kan vi bygga upp en pott med pengar, som vi sedan kan köpa el för när vi behöver. Då använder man elnätet som ett slags batteri.

Solceller på Jupiter 6, Jönköping.

FAKTA: SOLENERGI

- Energiförbrukningen i en genomsnittlig lägenhet i Sverige är cirka 12 000 kWh per år. 55 procent går till uppvärmning, 20 procent till varmvatten, 20 procent till hushållsel och resterande 5 procent går till tvätt och torkning.
- Om man satte upp solceller i ett 50x50 mil stort område i Saharaöknen, skulle det täcka hela världens sammanlagda elbehov.
- På en och en halv timme tar jorden emot solstrålning som motsvarar all energi som hela jorden förbrukar på ett helt år.*
- I dag står elproduktionen från solen bara för cirka 1,8 procent av all el som mänskligheten använder.*
- Solenergi växer snabbast av alla energislag och ökar med cirka 50 procent varje år.*

* *Källa: Johan Lindahl, teknologie doktor och talesperson för svensk solenergi*

PÅ GOD VÄG MOT HALVERAD ENERGIANVÄNDNING.

–Solcellerna på husen i Jönköping är en viktig del i vår satsning på hållbarhet, förklarar Sofia Rehn, hållbarhetsstrateg. Här berättar hon om de strategier och planer som ligger till grund för satsningen.

– Solcellerna är en del i arbetet med att nå våra energimål, samtidigt som vi ökar andelen förnybar energi som används i våra byggnader. Vi har väldigt offensiva energimål – att energianvändningen ska halveras! Förutom att det är bra för klimatet så höjer det värdet på fastigheterna och sänker energikostnaderna.

Hur går era tankar om solceller?
– Vi har inventerat en stor del av våra fastigheter för att bedöma förutsättningarna för att installera solceller. Om förutsättningarna finns så vill vi gärna investera i solceller, det är en bra affär för både Willhem och miljön, samtidigt som det bidrar till våra energi- och klimatmål.Vi har idag 800 kW installerad effekt solceller och planerar att investera över 100 Mkr i solenergi de kommande tre åren!

Berätta mer om målen!
– Vårt mål är att halvera energianvändningen, och för att uppnå detta arbetar vi aktivt med den dagliga driften i kombination med investeringar i våra fastigheter. När det gäller utsläpp av växthusgaser är vårt mål att minska utsläppen per kvadratmeter med 63 procent till 2030, helt i linje med Sveriges nationella mål och Agenda 2030.

Gör ni fler projekt för att nå målen?
– Att installera solceller är ett sätt att jobba mot målen, en annan stor utmaning är att minska värmebehovet i våra fastigheter. Det gör vi bland annat genom att optimera driften av värmesystemen, sätta in energieffektiva fönster, tilläggsisolera vindar och återvinna värme från ventilationen. Utöver det så jobbar vi med bergvärmepumpslösningar i olika omfattning som ett komplement till fjärrvärme.

Välkommen på husesyn.

Lite mer än ett år har gått sedan de första flyttlådorna bars in i Willhems första, egna nybyggda hus på Dalvik i Jönköping. Blev det ett bra hus? Bästa sättet att ta reda på det är att fråga dem som bor där.

Vi knackar på hos Katrin och Bengt-Göran Bengtson som flyttade in när huset var färdigt, vintern 2017–18.

– Vi har våra barn i Stockholm och Göteborg och då tyckte vi att Jönköping var perfekt, säger Bengt-Göran. Åldersmässigt är vi ju pensionärer så vi kände att det skulle vara skönt att slippa ha ett stort hus att ta hand om. Vi är borta och reser ganska mycket, så vi ville hellre bo i en lägenhet.

Tittade ni runt på flera områden?

– Jadå. Vi var runt och tittade på en hel del lägenheter. Några var lite äldre men vi kände att vi helst ville ha något nytt och fräscht, säger Bengt-Göran.

– Många andra bostadsområden kändes täta och trånga, inflikar Katrin. Kommer man från ett hus med trädgård, så känns det lite konstigt att se rakt in till grannen. Här har vi nära till stan, bor på en höjd och har utsikt mot Vättern.

– Det är luftigt och fint, det är så välskött här med parken, fortsätter Bengt-Göran. Man ser att personal från Willhem är ute varje dag och plockar och snyggar till. Sedan är det kul att de låter det växa på en del ställen, så att bin och fjärilar ska kunna trivas.

Vad värdesätter ni mest?

– Känslan av att ha naturen alldeles inpå. Och att det rör sig folk häromkring, det är studentlägenheter i huset intill, så det är alltid liv och rörelse. På sommaren har de picknickar med lite tjo och tjim och det är bara trevligt, säger Bengt-Göran.

Var det en stor omställning mellan hus och lägenhet?

– Den här moderna planlösningen, där det är öppet mellan kök och vardagsrum var lite annorlunda, säger Katrin. Förr var det kök för sig och matrum för sig. Man kan ju känna sig lite avslöjad när man har gäster och lagar mat inför öppen ridå, så att säga. Men det är en vanesak.

Vad är det första ni gör när ni kommer hem?

– Jag öppnar balkongdörren, sjunker ner i soffan och pustar ut, säger Bengt-Göran avslutningsvis.

Vi säger tack för titten och ringer sedan på hos Monica som bor på första våningen i uppgången intill. Det första man slås av är en stor, grön ek och ljusglimret från Vätterns vågor utanför ett ordent-

Till vänster: Monica sitter gärna på altanen.

Till höger: Det nybyggda huset Räven 18 har solpaneler på taket och är helt rökfritt.

Till höger: Bengt-Göran och Katrin trivs bra i sin nya lägenhet.

Vänster sida: Monica och Katrin i en pratstund grannar emellan.

ligt stort fönster. Hon visar oss ut till altanen där vi slår oss ner och njuter av solskenet.

– Här låg det en handelsträdgård förut, berättar Monica. Det var en dansk som grundade den. Han hade en stor tomt, och det finns ett hus som är kvar än idag. Han hade också en plantage i Kenya och tog med sig en massa exotiska växter hit och planterade, han anlade dammar med guldfiskar, och det kom hit folk från hela landet bara för att titta.

Trivs du här i huset?

– Jättebra. Bra grannar och nära till naturen. Det är lite som en park. Lamporna tänds vid åttatiden på kvällen, och det är så mysigt. Speciellt när alla djur kommer fram. Fåglar, ekorrar och harar. Och häromkring finns det fruktträd, bär och blommor. Det är fantastiskt vackert.

Vad värdesätter du mest?

– Själva lägenheten. Den är precis lagom stor för mig och det är inte så mycket att städa. Det jättestora fönstret som vänder sig ut mot naturen och utsikten. Och uteplatsen. Att allt är nytt, det känns också bra. Och så är det så välisolerat. Man hör inte ett ljud från grannarna, bara när man kommer ut på altanen. Knäpptyst.

RIKARD NORSTRÖM, NYPRODUKTIONSCHEF

– Räven 18 i Jönköping var det första huset som Willhem byggde i egen regi. Vi hade en byggrätt som tillhörde en befintlig fastighet. Den var stor och bra, med ett fantastiskt läge, så vi ville göra någonting bra med den.

Att vi skulle ha en hög hållbarhetsprofil, med till exempel solpaneler på taket, var självklart från början. Att det skulle bli rökfritt bestämdes i samråd med mina kollegor i förvaltningen, som är experter på att ta hand om hus och få människor att trivas.

Stark efterfrågan på bostäder.

Befolkningen i Sverige fortsätter att öka och urbaniseringen är hög vilket påverkar efterfrågan på bostäder, framförallt i tätorterna. Efterfrågan är stark på olika typer av boenden. Willhem erbjuder hyresbostäder på flera tillväxtorter.

BOSTADSMARKNADEN

I Sverige bor drygt 40 procent i ett hus de äger själva. Den näst vanligaste boendeformen är en hyreslägenhet och därefter bostadsrättslägenhet. Bostadsfastigheter ses som attraktiva investeringar då de generellt sett har låga vakanser med löpande hyresintäkter som ger stabila kassaflöden.

Utbudet av bostäder

År 2018 fanns det enligt SCB strax över 4,9 miljoner bostäder i Sverige, varav cirka 2,1 miljoner i småhus och 2,5 miljoner i flerbostadshus, resterande 0,3 miljoner var andra typer av bostäder. 58 procent av lägenheterna i flerbostadshus är hyresrätter och 42 procent utgörs av bostadsrätter.

Faktorer som påverkar efterfrågan och utbud

Bostadsmarknaden präglas av att efterfrågan är betydligt större än utbudet. Det finns flera faktorer som driver efterfrågan och som påverkar utbudet av bostäder.

Ökande befolkningsmängd och urbanisering

En stor bidragande faktor till hög efterfrågan är den ökande befolkningsmängd som sker framförallt i tätorter. Befolkningsökningen har varit stor mellan 2010 och 2016, då befolkningen ökat med en halv miljon. I januari 2017 uppgick Sveriges befolkning till fler än 10 miljoner invånare och cirka 87 procent av Sveriges befolkning bor i en tätort. År 2029 beräknas folkmängden passera 11 miljoner. Enligt SCB:s befolkningsprognos kommer vi att vara nästan 13 miljoner i Sverige år 2070 med bestående urbanisering och därmed ökad efterfrågan på bostäder i tätorterna.

Fortsatt underskott i nyproduktion

Bostadsutbudet har inte följt med befolkningstillväxten. Även om antalet färdigställda lägenheter har ökat kraftigt sedan 2010 täcker inte det behovet. Under 2018 föll bostadsbyggandet kraftigt och har under 2019 minskade ytterligare även om takten stabiliserats. Boverket prognostiserar en marginellt sjunkande byggtakt även för 2020. Trenden är i stort samma för alla bostadstyper.

Tillgång på planlagd tomtmark

En faktor som påverkar nyproduktionstakten är bland annat det begränsade utbudet av tomtmark. På kort till medellång sikt gäller det framför allt planlagd mark där kommunerna har få färdiga detaljplaner med byggrätter för flerbostadshus. Även detaljplaneprocessen är i dagsläget tidskrävande, tidsåtgången från identifierat byggbar mark till att ha färdig detaljplan är en mångårig process.

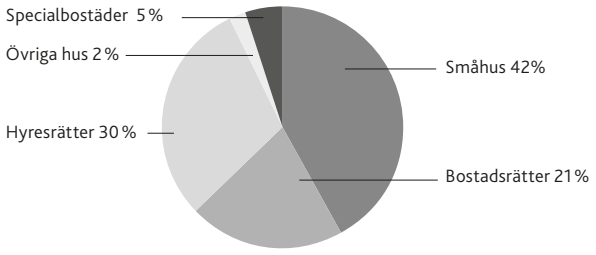
Resursbrist på arbetsmarknaden

Byggmarknaden har varit mycket het under 2010-talet och efterfrågan på arbetskraft har varit stor. Detta har bland annat påverkat kostnaderna i nyproduktionsprojekt. Konsekvensen av det kan leda till att projekt inte genomförs då lönsamheten inte blir tillräcklig eller att det är svårt att helt enkelt få tag på entreprenörer.

En reglerad hyresmarknad

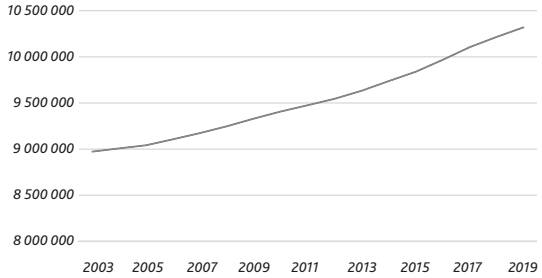
Den svenska marknaden för hyresbostäder är reglerad och hyressättningen bygger på principen om bruksvärde. Hyran för varje lägenhet fastställs vid en årlig förhandling

FÖRDELNING BOSTÄDER I SVERIGE, %



Källa: SCB

FOLKMÄNGD I SVERIGE, ANTAL



Källa: SCB

SMÅHUS: Friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).
FLERBOSTADSHUS: Bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.
ÖVRIGA HUS: Byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.
SPECIALBOSTÄDER: Bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

mellan fastighetsbolag och hyresgästföreningen. Bruksvärdesprincipen innebär att lägenheter med samma bruksvärde ska ha samma hyra. En lägenhets bruksvärde bestäms av faktorer som boyta, hur modern lägenheten är, planlösning, reparationsstandard, läge i huset och ljudisolering. Tillgång till hiss, tvättstuga, bilplats och vind- eller källarförråd samt husets allmänna läge kan också påverka bruksvärdet.

2019 års hyresförändring är i genomsnitt 1,9 procent i riket. Det är den högsta höjningen sedan 2013. Hyreshöjningen 2013 var i genomsnitt 2,2 procent.

Sedan 2006 kan man i nybyggda hyresfastigheter tillämpa så kallade presumtionshyror, där hyran är tänkt att utgå från produktionskostnaden och ett rimligt avkastningskrav i stället för bruksvärdet.

Presumtionshyran kan inte sättas enbart av fastighetsägaren utan för att tillfälligt undanta lägenheter från bruksvärdessystmet krävs en kollektiv förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. Presumtionshyran för en lägenhet gäller under en begränsad tid som är 15 år. Därefter omfattas lägenheten av bruksvärdessystemet.

FASTIGHETSMARKNADEN OCH TRANSAKTIONER

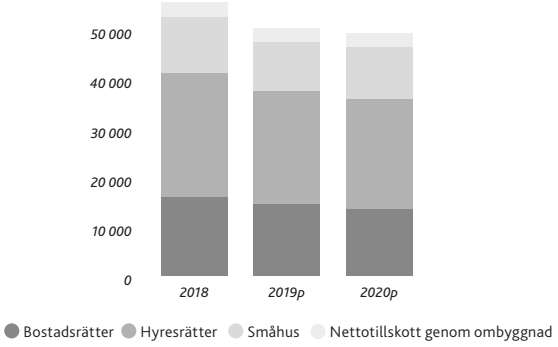
Den svenska fastighetsmarknaden har under flera år haft en god utveckling med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom de flesta fastighetstyper och geografiska delmarknader. Med det lågränteläge som råder just nu i kombination med brist på alternativa investeringar är läget fortsatt fördelaktigt för fastighetsinvesteringar. Intresset för att investera i fastigheter med hyresrätter har varit stort de senaste åren. Framförallt är intresset stort från kapitalstarka köpare, både från lokala, nationella och internationella aktörer och investerare. Större bostadsenheter prissätts aggressivt och är fortsatt mycket eftertraktade. Det finns inga tecken på att intresset kommer att avta eller på någon nedgång för hyresrätter.

Den starka efterfrågan på hyresrätter och goda tillgången på kapital till låg ränta har medfört att direktavkastningskraven har fortsatt att pressas nedåt under året. Andelen svenska investerare är hög samtidigt som intresset från utländska investerare är ihållande stort.

Transaktionsmarknaden 2019 har varit mycket stark och transaktionsvolymen nådde cirka 220 miljarder kronor. Under året har bostäder varit det fastighetssegment som varit det mest attraktiva investeringsobjekten och stod för cirka en tredjedel av den totala transaktionsvolymen för 2019.

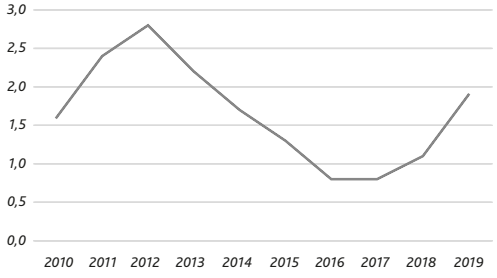
Intresset för nyproducerade bostäder har även varit starkt och stod för strax över 20 procent av omsättningen av bostadsfastigheter. Svenska aktörer var dominerande med cirka 65 procent av transaktionsvolymen, samtidigt som de nettoköpande internationella aktörerna varit mycket aktiva under året inom samtliga delsegment. Den största andelen kapital attraherade fastighetsmarknaden i Stockholm med över 40 procent av omsättningen, övriga större städer cirka 24 procent, samtidigt som Malmö minskade till cirka 8 procent och Göteborg oförändrat på cirka 10 procent. Investerarna har de senaste åren rört sig ut på riskskalan och varit beredda att ta större risk för att finna avkastning. Under senare tid har investerare dock blivit mer försiktiga och avkastningskraven har tydligare börjat spegla skillnaden mellan bättre och sämre lägen samt objekt.

PROGNOS ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER



Källa: Boverket, december 2019

HYRESHÖJNINGAR DE SENASTE TIO ÅREN, %, RIKET



Källa: SCB

Vildvinet 1, Helsingborg

Investeringar och en stark marknad ger fortsatt värdeuppgång.

Marknadsvärdet för Willhems fastighetsbestånd uppgick vid årsskiftet till 40 075 Mkr. Fördelat per kvm uppgår värdet till 22 222 kr per kvm (19 850). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 619 Mkr (2 015), en värdeuppgång med 7,0 procent (5,9).

Värdeförändringen kommer huvudsakligen från ökade kassaflöden, lägre direktavkastningskrav och investeringar. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,7 procent (3,9). Under året har totalt 1 237 Mkr (1 244) investerats i ny-, till- och ombyggnationer. Under 2019 har totalt 541 lägenheter (273) förvärvats. Av dessa är 178 lägenheter under uppförande. Under året har även marken till en tomträtt förvärvats för 29 Mkr. Det förvärvade fastighetsvärdet inklusive den pågående nybyggnationen uppgick totalt till 1 198 Mkr (550). Vidare har 781 lägenheter avyttrats till ett avtalat värde om 900 Mkr (941). Under året har även avtal tecknats om förvärv av 620 lägenheter som ej ännu är tillträdda till ett sammanlagt fastighetsvärde om 1 089 Mkr.

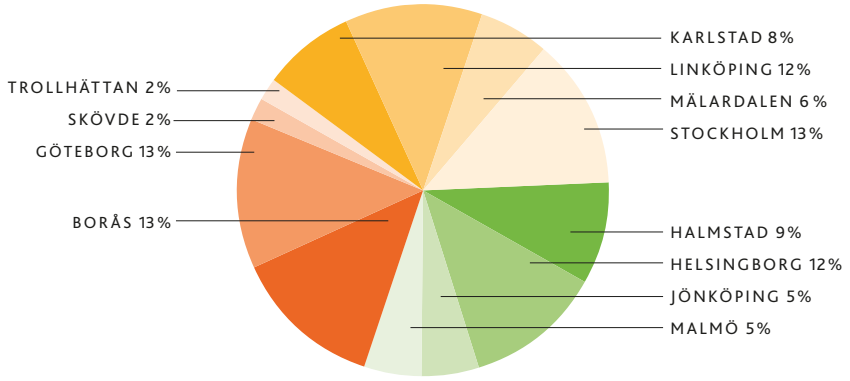
Vår värderingsmetod

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 med hänsyn till den lokala marknaden men 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 hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga fastighetskostnader. Hänsyn tas även till marknadsförändringar på den lokala marknaden avseende hyror och direktavkastningskrav. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år. Läs mer under not 11, Värderingsantaganden på sid 80.

MARKNADSVÄRDE FÖRDELNING PER OMRÅDE, %

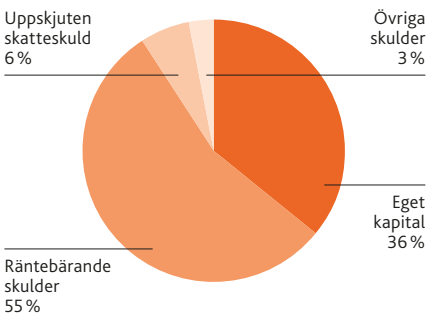


Stabila finanser med stark rating.

Willhem verkar i en kapitalintensiv bransch där tillgång till kapital är av avgörande betydelse. Målsättningen är därför att vara 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 samt enkel administration och affärsmässighet.

KAPITALSTRUKTUR, %



Den finansiella verksamheten styrs av en finanspolicy. De övergripande målen är att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar, säkerställa betalningsförmåga och bolagets kapitalförsörjning.

Finansiella instrument och likviditetshantering

Finansiering sker genom utgivande av obligationer, via ett MTN-program och företagscertifikat samt genom banklån. För att hantera ränte- och valutarisker används derivatinstrument i form av ränte- och valutaderivat. Bolaget eftersträvar effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetshantering. Eventuella placeringar ska vara kortfristiga och medföra låg risk.

Finansieringen under 2019

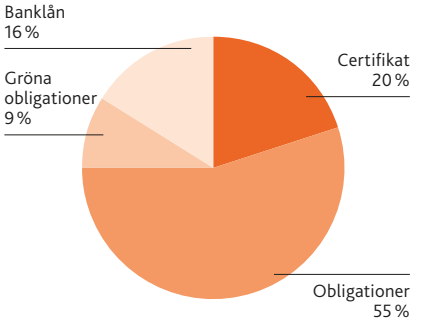
Under 2019 ökade de räntebärande skulderna och uppgick vid årets slut till 23 326 Mkr (21 960), vilket motsvarar en belåningsgrad på 53,2 procent (56,6), något under vårt målsatta spann på 55 – 60 procent. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, certifikat och obligationer, inbegripet derivateffekter, uppgick den 31 december till 1,5 procent (1,5). Den återstående räntebindningstiden var vid årsskiftet 5,6 år (6,1).

Vid årets slut uppgick programmet för certifikat till 6 000 Mkr (6 000) och MTN-programmet för obligationer till 18 000 Mkr (18 000). Under året har programmen använts för expansion och bolaget har emitterat i svenska kronor. Inom MTN-programmet finns även möjlighet att göra emissioner i norska kronor. Per årsskiftet uppgick de totala utestående obligationslånen i NOK till 1 860 Mkr. Syftet med detta är att diversifiera bolagets finansieringskällor och uppnå längre löptider.

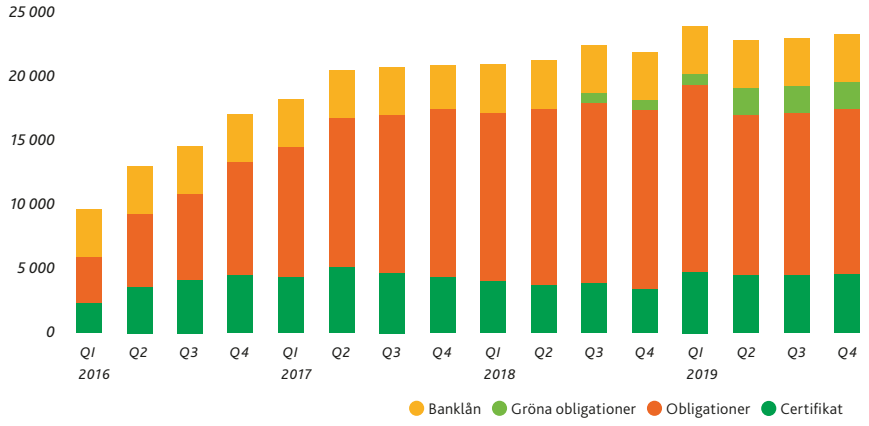
Gröna obligationer

Det gröna ramverket etablerades 2018 när de första gröna obligationerna emitterades. Ramverket är ett led i bolagets finansiella hållbarhetsarbete där medlen ska användas till förvärv och utveckling av energisnåla fastigheter och andra håll-

FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULDER, %



UTVECKLING RÄNTEBÄRANDE SKULDER



barhetsåtgärder. Vid utgången av 2019 hade bolaget utestående gröna obligationer till ett värde av 2 100 Mkr (800).

Bibehållen stark rating

Willhem har under året behållit ratingen A- med stabil utsikt från det internationella ratinginstitutet Standard & Poor's. Ratingbetyget är viktigt för Willhems finansieringskostnad på kapitalmarknaden och den nuvarande ratingen sänker bolagets refinansieringsrisker genom att attrahera en bredare investerarbas.

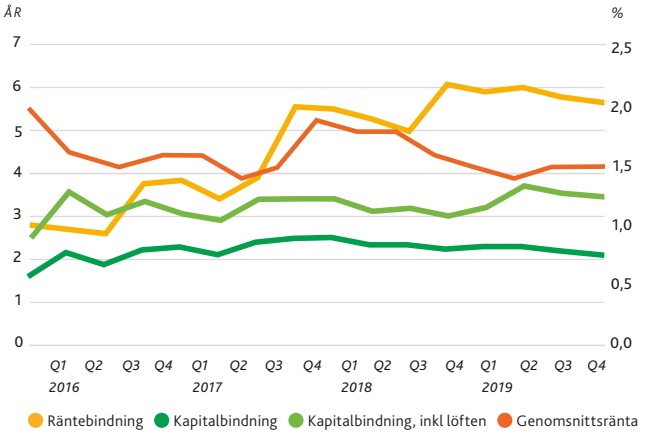
Möjligheter och risker

Willhem är exponerat för ett antal finansiella risker, framför allt finansierings- och ränterisker men även valutarisk. Finansieringsrisk avser risken att kostnaden för refinansiering och nyupplåning blir väsentligt högre. 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 (11 200).

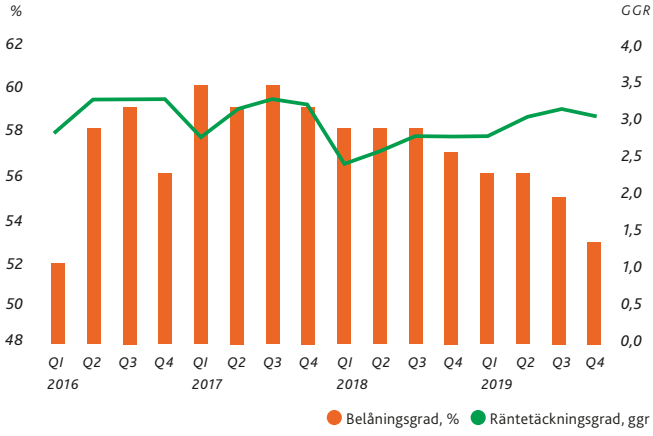
Ränterisken hanteras främst genom att swappa kort ränta mot lång ränta, eftersom stor andel av upplåningen har tremånaders Stibor som bas. Eftersom variationer i marknadsräntan har en betydande påverkan på bolagets resultat både på grund av variationer i räntekostnader och variationer i räntederivatens marknadsvärde, är det av största vikt att ränterisken hanteras och optimeras. Låneportföljens förfallostruktur ska spegla en avvägning mellan kort och lång kapitalbindning. Vid val av kapitalbindningstid bedöms såväl kostnad som risk. Den verkliga låneportföljen jämförs med en normportfölj för val av önskad förfallostruktur, samt analyser av bolagets framtidsprognoser och ekonomiska utveckling. Willhem får enligt finanspolicyn inte ta valutarisk, varför all upplåning i utländsk valuta säkras i sin helhet med valutaderivat.

För ytterligare information om bolagets finansiella ställning:
Not 14 – Finansiella risker och finanspolicy, sid 82.
Not 15 – Derivatinstrument, sid 83
Not 16 – Finansiella tillgångar och skulder, sid 84.

GENOMSNITTLIG RÄNTA SAMT KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Varierat fastighetsbestånd på 13 orter.

Willhem finns på 13 utvalda tillväxtorter, inklusive storstadsregionerna. Fastighetsbeståndet är diversifierat vad gäller ålder, läge och karaktär. Knappt 92 procent är hyresbostäder och resterande kommersiella lokaler.

Utöver bostäder har vi även lokaler i en del av våra fastigheter såsom kontor, butiker, förskolor och äldreboenden.

Karaktären på fastigheterna skiljer sig åt mellan och på de olika orterna. Fastigheterna finns i A- till C-lägen med tonvikt på B- och C-lägen. Husens byggår varierar mellan 1902 till 2019. Det är en relativt jämn fördelning av byggår baserat på fördelning utifrån marknadsvärde. Den största andelen av vårt fastighetsbestånd, 26 procent, är byggt mellan 1970–1979. Cirka 10 procent av fastighetsbeståndet är nyproduktion byggda de senaste 10 åren.

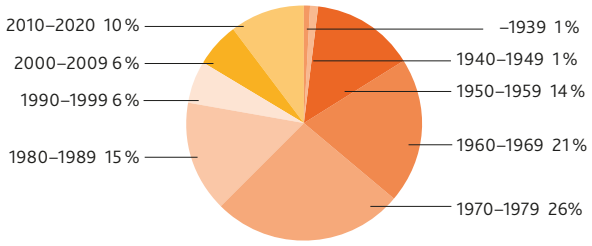
Geografisk spridning

Willhem finns på tretton tillväxtorter i Sverige och fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner; Region Syd, Region Väst och Region Öst.

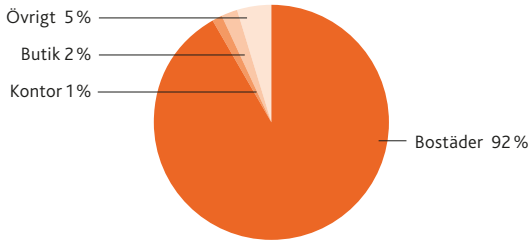
Vid årets utgång ägde och förvaltade vi 508 fastigheter med totalt 25 783 lägenheter. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 803 353 kvadratmeter.

Göteborg är störst sett till antal lägenheter och arean på bostadsbeståndet. Linköping har den största totala arean då det finns större andel lokaler där. Trollhättan och Mälardalen har något större andel lokaler och andelen bostäder uppgår där till 85 procent. Studentboenden med bra läge finns i Stockholm, Jönköping, Borås och Halmstad. 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.

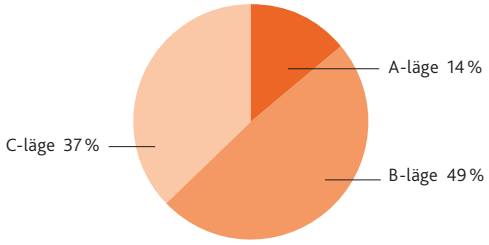
FASTIGHETERNAS VÄRDEÅR, FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE, %



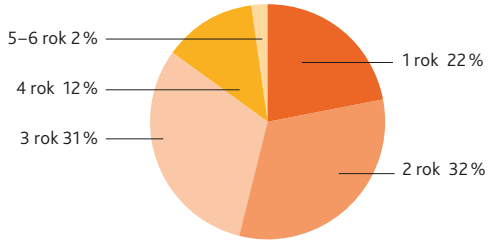
FÖRDELNING AREA, %

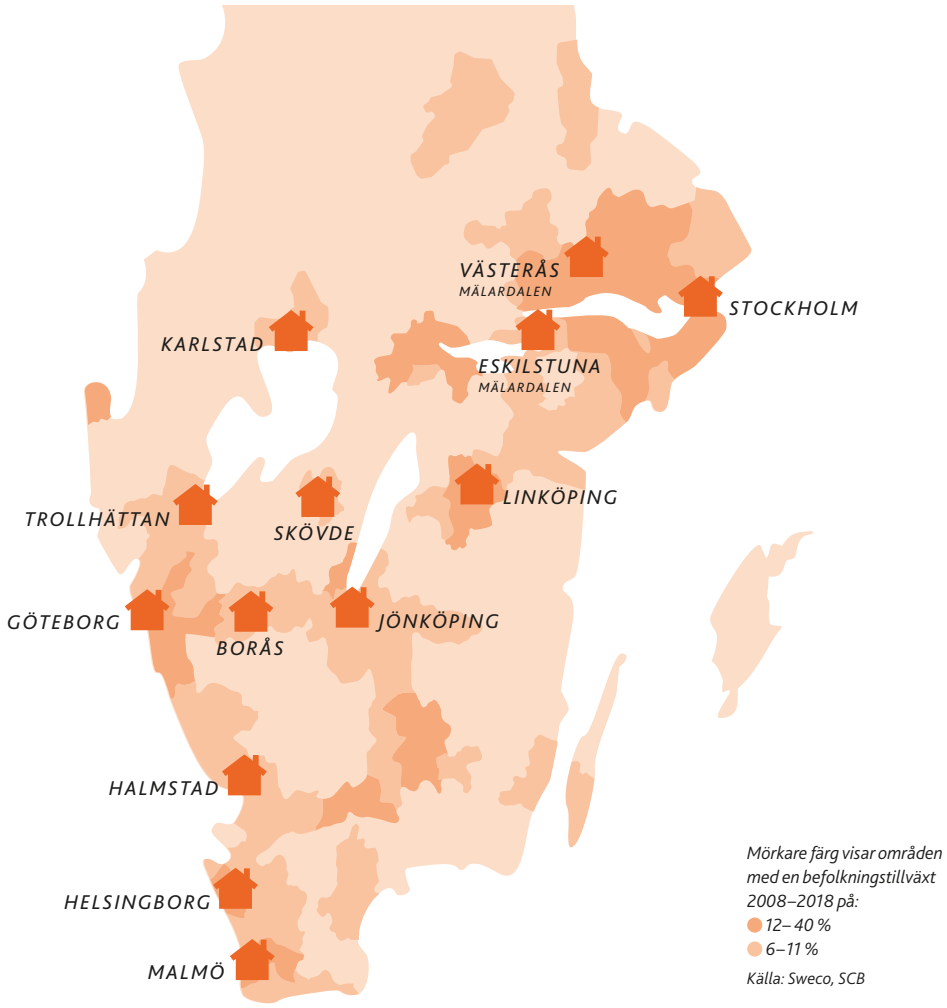


FASTIGHETERNAS LÄGE, FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE, %



FÖRDELNING LÄGENHETSSTORLEK, %



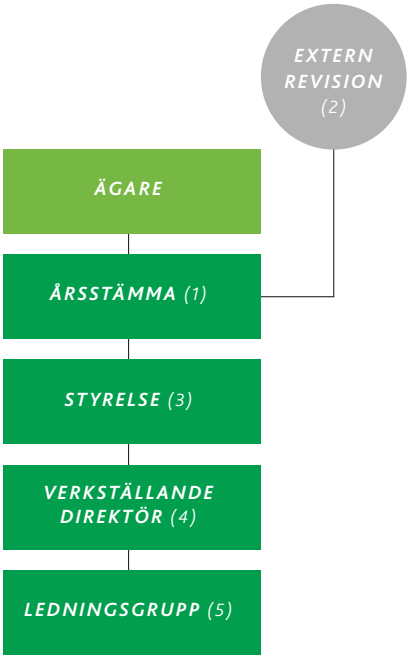


FASTIGHETSBESTÅNDET

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ek.uthyrnings-grad total, %	Intäkter 2019	Marknads-värde , Mkr
Halmstad	40	2 639	163 774	7 809	171 583	99,5	210	3 779
Helsingborg	66	2 391	165 778	15 350	181 128	99,1	240	4 699
Jönköping	18	1 149	57 480	3 278	60 758	99,5	91	1 828
Malmö	34	1 008	64 428	6 880	71 308	99,3	121	2 070
REGION SYD	**158**	**7 187**	**451 460**	**33 317**	**484 777**	**99,3**	**662**	**12 376**
Borås	157	3 385	219 264	24 817	244 081	98,7	305	5 342
Göteborg	26	3 671	240 480	12 118	252 598	99,1	298	5 055
Skövde	15	821	56 831	1 331	58 162	99,4	61	960
Trollhättan	24	726	42 892	7 540	50 432	99,2	58	821
REGION VÄST	**222**	**8 603**	**559 467**	**45 806**	**605 273**	**98,9**	**722**	**12 178**
Karlstad	58	2 510	148 762	12 004	160 766	98,8	203	3 225
Linköping	29	3 429	238 113	30 523	268 636	98,0	310	4 700
Mälardalen	11	1 387	87 275	15 924	103 199	97,1	126	2 391
Stockholm	30	2 667	171 570	9 132	180 702	99,8	233	5 205
REGION ÖST	**128**	**9 993**	**645 720**	**67 583**	**713 303**	**98,5**	**872**	**15 521**
SUMMA	**508**	**25 783**	**1 656 647**	**146 706**	**1 803 353**	**98,9**	**2 256**	**40 075**

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 bolagsstyrningen. Normerna är inte tvingande men bygger på principen att eventuella avvikelser ska anges och förklaras.



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

INTERNT 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 lönsamhet, hållbar förvaltning och hyresgästfokus. 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 ska hållas 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 har bolaget en mångfaldspolicy. Styrelsens 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 54.

Willhems senaste årsstämma hölls den 14 maj 2019. Samtliga aktier var representerade på stämman. Räkenskaperna för 2018 fastställdes och styrelseledamöter och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet. Vid årsstämman omvaldes Per-Håkan Westin, Johan Magnusson, Lena Larsson Daag och Simon de Chateau att fortsätta som ledamöter intill slutet av nästa årsstämma. Siv Malmgren avgick som styrelseledamot och Christel Armstrong Darvik valdes in som ny ledamot intill slutet av nästa årsstämma. Till styrelsens ordförande omvaldes Per-Håkan Westin.

Den 3 september 2019 hölls en extra bolagsstämma. Samtliga aktier var representerade på den extra stämman. På stämman valdes, med entledigande av Johan Magnusson, Johan Temse till ordinarie styrelseledamot intill nästa årsstämma.

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 maj 2019 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.

STYRELSE (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 affärsplan med tillhörande ekonomisk plan 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, beslutsförhet, 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. Finansutskottet består av ledamot som är ägarrepresentant, vd och finansdirektör. Redovisningsrådet består av ordförande samt två övriga styrelseledamöter, varav en är ägarrepresentant. Utvärdering av styrelsens arbete sker årligen genom att styrelsens ordförande initierar, med särskilda skriftligt besvarade frågor som underlag, förberedda diskussioner och samtal om styrelsens arbete under året. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsen har under 2019 genomfört nio styrelsemöten, varav två konstituerande. 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

STYRELSEMÖTEN OCH NÄRVARO 2019

	Invald	Oberoende*	Oberoende**	Styrelsemöten
Per-Håkan Westin	2011	Ja	Ja	9/9
Lena Larsson Daag	2011	Ja	Ja	9/9
Johan Magnusson	2011	Ja	Nej	5/5
Siv Malmgren	2011	Ja	Ja	2/2
Simon de Chateau	2016	Ja	Ja	9/9
Christel Armstrong Darvik	2019	Ja	Ja	7/7
Johan Temse	2019	Ja	Nej	4/4

** I förhållande till bolaget och ledningsgrupp*
*** I förhållande till bolagets större ägare*

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 något av bolagets orter. Syftet är att skapa god kunskap om bolagets fastighetsbestånd och kunskap om specifika förutsättningar på besökt ort. Finansutskottet eller redovisningsrådet har inte haft några sammanträden under året.

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 Koden, 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. Rådet ska förbereda och föreslå beslut till styrelsen i olika redovisningsärenden som till exempel 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«. Detta innebär en avvikelse från avsnitt 9 i Svensk kod för bolagsstyrning. Riktlinjerna gäller från 1 januari 2017. Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. På årsstämman 2019 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 54.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR (4)

Styrelsen utser verkställande direktör och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. I instruktionen anges att verkställande direktör ansvarar för att leda företagets verksamhet samt ansvarar för den finansiella rapporteringen. I juni beslutade styrelsen att även utse en vice verkställande direktör för bolaget.

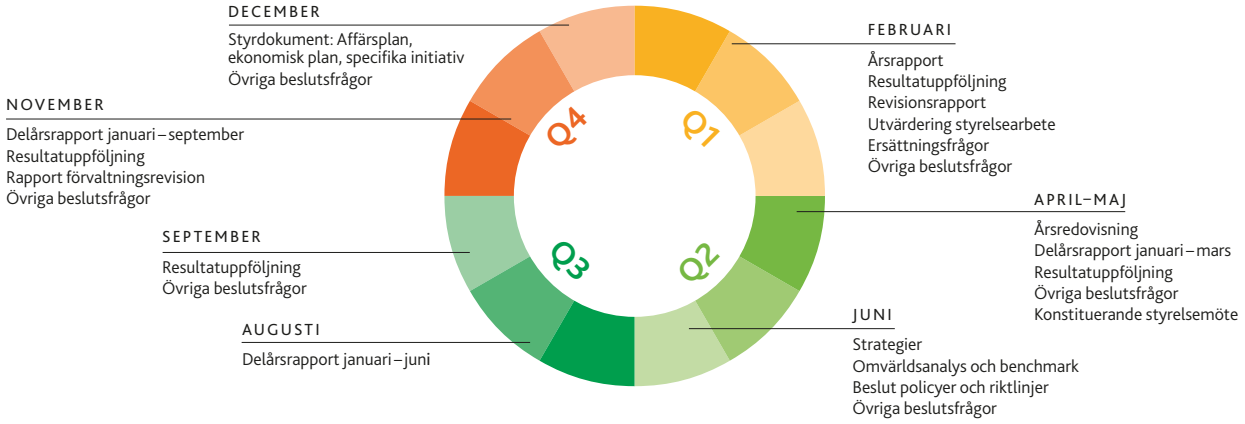
LEDNINGSGRUPP (5)

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

Ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att hantera företagsövergripande strategiska och operativa frågor. Under 2019 har ledningsgruppen haft 11 möten. Utöver ordinarie ledningsgruppsmöten har ledningen haft ett antal strategimöten. Förutom löpande verksamhets- och ekonomisk uppföljning, behandlas förvaltningsfrågor, 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 lång-

ÅRSPLAN STYRELSENS ARBETE



siktiga 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 55.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar, i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Koden, 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:

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

Utifrån styrdokumenten 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 genomförs riskanalyser även på orts- och processnivå vid behov.

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 en ledamot av styrelsen utsedd som värderingsgranskare.

Investeringar/projekt

Under 2019 har bolaget investerat totalt 1 237 Mkr varav 1 023 Mkr avser befintligt fastighetsbestånd samt 214 Mkr avser nyproduktion. För att minimera investerings- och projektrisker samt 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 beslutsoch attestordning framgår vem som slutligt godkänner en investering eller projekt beroende på storleken på projekt. Investeringar över 10 Mkr 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 processnivå. 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, utfall mot budget/prognos samt 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 finansfunktion 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 2019 på sidorna 48–52 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 21 april 2020.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Malmkronan 1, Stockholm

Maria 6, Malmö

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

JOHAN TEMSE
LEDAMOT

Ansvarig Reala Investeringar Första AP-fonden

FÖDD 1973

UTBILDNING Civilingenjör, KTH Stockholm 1998

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG
Vasakronan; Cityhold; Aros Bostadsutveckling; Secore; Agore; Urbanea; Ellevio; Polhem Infra; First Australia Farmland

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)
Aberdeen Asset Management, Standard & Poor's, DTZ

CHRISTEL ARMSTRONG DARVIK
LEDAMOT

Styrelseuppdrag, Rådgivning

FÖDD 1953

UTBILDNING Civilingenjör, CTH 1977

ÖVRIGA STYRELSEUPPDRAG
Vice ordf. Stiftelsen Chalmers Tekniska Högskola; Styrelseledamot Chalmersfastigheter AB; Stiftelsen Svenska Mässan Gothia Towers; Sjöräddningssällskapet; Stiftelsen Ungt Ledarskap

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)
Koncernchef Stena Fastigheter AB; VD Fastighets AB Tornet

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 Statistikkontor 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

REVISORER

BENGT KRON
PwC

FÖDD 1965

URVAL AV ÖVRIGA UPPDRAG
Fastighets AB Balder (publ); Platzer Fastigheter AB (publ); Bygg Göta AB, Aranäs AB; Sigillet Fastigheter AB; Lansa Fastigheter AB; Derome AB; Götenehus Group AB; Erlandsson Holding AB; Föreningen Västsvenska Handelskammaren

ULRIKA RAMSVIK
PwC

FÖDD 1973

URVAL AV ÖVRIGA UPPDRAG
Vostok Emerging Finance Ltd; Tethys Oil AB; RLS Global AB; Stiftelsen Chalmers Tekniska Högskola; Consortio Fashion Group AB; Llentab 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

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 MALMÉN
FINANSDIREKTÖR OCH VICE VD

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 Styrud AB; Projektledare Sweco Projektledning AB

AKTIEINNEHAV I WILLHEM 48 634

STEFAN ASTBURY
TF. IT- OCH DIGITALISERINGSCHEF

FÖDD 1970

UTBILDNING BSc. Business IT, University of Central Lancashire UK 1992

TIDIGARE ERFARENHET (URVAL)
IT-chef APM Terminals Green Carrier AB; CIO Nilsson Group AB; IT Project management office SKF; tf chef IT Change management

AKTIEINNEHAV I WILLHEM 0

MADELEINE WETTERSTRÖM
KOMMUNIKATIONS- OCH MARKNADSCHEF

FÖDD 1966

UTBILDNING Media- och kommunikationsvetenskap, 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 LUNDSTEDT
FASTIGHETSDIREKTÖR

FÖDD 1957

UTBILDNING Försvarshögskolan 1994

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

AKTIEINNEHAV I WILLHEM 0

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 57

KONCERNEN

Rapport över totalresultatet 66
Rapport över finansiell ställning 68
Rapport över förändring av eget kapital 70
Rapport över kassaflöden med kommentarer 71

NOTER

1. Företagsinformation 72
2. Redovisningsprinciper 72
3. Betydelsefulla redovisningsbedömningar och uppskattningar 73
4. Segmentsrapportering 74
5. Intäkter 75
6. Leasingavtal 75
7. Kostnader fördelade på kostnadsslag 76
8. Anställda och personalkostnader 76
9. Ränte- och finansiella kostnader 78
10. Skatt 78
11. Förvaltningsfastigheter 80
12. Nyttjanderätter, tomträtter 82
13. Materiella anläggningstillgångar 82
14. Finansiella risker och finanspolicy 82
15. Derivatinstrument 83
16. Finansiella tillgångar och skulder 84
17. Aktiekapital 87
18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 87
19. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 88
20. Transaktioner med närstående 88
21. Kassaflöde 88
22. Avstämning finansieringsverksamheten 88
23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång 88

MODERBOLAGET

Resultaträkning 89
Balansräkning 90
Förändring av eget kapital 91
Kassaflödesanalys 92

NOTER

1. Grunder för årsredovisningens upprättande 93
2. Fördelning av nettoomsättning 93
3. Kostnader fördelade på kostnadsslag 93
4. Löner och ersättningar till anställda 93
5. Ersättning till revisorer 94
6. Leasingavtal 94
7. Ränteintäkter och räntekostnader 94
8. Övriga finansiella kostnader 94
9. Resultat från dotterbolag 95
10. Skatt 95
11. Andelar i dotterbolag 95
12. Aktiekapital 100
13. Disposition av resultat, kronor 100
14. Räntebärande skulder 100
15. Derivatinstrument 100
16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 101
17. Kassaflöde 101
18. Avstämning finansieringsverksamhet 101
19. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 101
20. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång 101

Årsredovisningens undertecknande 102
Revisionsberättelse 103

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 för 2019. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman den 6 maj 2020. Samtliga belopp är redovisade i Mkr om inget annat anges och uppgifterna inom parantes 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.

Vi utvecklar våra fastigheter och bostadsområden med ett långsiktigt perspektiv och för ett hållbart boende. Genom att driva verksamheten långsiktigt mot ökad kundnöjdhet och höjda fastighetsvärden, skapas en stabil avkastning till ägarna.

Verksamhet och organisation

Willhem äger och förvaltar per årsskiftet 25 783 lägenheter (25 992) fördelade på 508 fastigheter (500). Marknadsvärdet den 31 december 2019 uppgick till 40 075 Mkr (36 265). Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner: Region Syd som innefattar Halmstad, Helsingborg, Jönköping och Malmö, Region Väst som utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan samt Region Öst som utgörs av Karlstad, Linköping, Mälardalen och Stockholm. Verksamheten på varje område bedrivs med lokalt resultatansvar och förvaltningen i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller funktioner som till exempel koncernledning, ekonomi, finans, nyproduktion och verksamhetsutveckling. Antalet medarbetare i hela koncernen var vid årsskiftet 268 personer (254).

Marknaden

Svensk ekonomi och omvärld

Tillväxtbesvikelser runt om i världen med svag global industri, demonstrationer samt ett fortsatt handelskrig mellan Kina och USA stod i centrum under året. USA:s president Donald Trump avslutade ett händelserikt år med ett riksrättsåtal hängande över sig. Brexitfrågan fick slutligen ett avslut i Storbritannien. Premiärminister Theresa Mays förslag röstades ned en tredje gång och hon fick lämna över till Boris Johnson. Efter ett nyval i december fick han en betydande majoritet med vallöftet »Get brexit done« och Storbritannien kommer därmed att lämna EU under 2020.

Under 2019 spreds Gretaeffekten över världen med skolstrejker för klimatet där eleverna kräver åtgärder omgående för att hantera klimatförändringarna. I september hölls den största klimatdemonstrationen genom tiderna på 4 500 platser i 150 länder. Hållbarhet har blivit något som företagen måste förhålla sig till och har fått en affärsmässig betydelse.

Sverige fick slutligen en ny regering i början av året efter långa regeringsförhandlingar, som pågick under hela hösten 2018. Centern, Liberalerna, Miljöpartiet samt Socialdemokraterna slöt den så kallade januariöverenskommelsen, där Socialdemokraterna och Miljöpartiet bildade regering med inflytande av Centern och Liberalerna.

Riksbanken fattade beslut om att lämna den negativa reporäntan som varit sedan februari 2015. Riksbanken gav tydliga signaler i oktober om en kommande räntehöjning till 0 procent. Räntebanan sänktes och signalerar en ränta på noll under de kommande två åren och en höjning i slutet av 2022. Den svenska kronan var på de svagaste nivåerna sedan finanskrisen och försvagades ytterligare under året. Obligationsräntor nådde nya historiska bottennivåer. Den 5-åriga swappen backade 6 punkter under året, den 10-åriga swappen backade 37 punkter medan Stibor 3 månader gick emot ränteströmmen och steg med 22 punkter under året som gick.

Men optimismen vägde ändå över och aktiemarknaden utvecklades positivt, trots svagare makrodata och införda tullar. Året 2019 går till historien som ett starkt börsår, om än delvis till följd av rekyl efter en svag avslutning på 2018. Börserna har reagerat positivt på penningpolitiska lättnader från centralbanker samt optimistiska uttalanden från USA och Kina angående den fortsatta utvecklingen av handelsdiskussionerna. Ytterligare en anledning till att aktiemarknaderna har klättrat är investerares jakt på avkastning och bristen på placeringsalternativ.

Fastighetsmarknad och transaktioner

Den svenska fastighetsmarknaden har under flera år haft en god utveckling med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom de flesta fastighetstyper och geografiska delmarknader. Med det lågränteläge som råder just nu i kombination med brist på alternativa investeringar är läget fortsatt fördelaktigt för fastighetsinvesteringar. Intresset för att investera i fastigheter med hyresrätter har varit stort de senaste åren och under 2019 har intresset inte avtagit. Framförallt är intresset väldigt stort från kapitalstarka köpare, både från lokala, nationella och internationella aktörer och investerare. Större bostadsenheter prissätts aggressivt och är fortsatt mycket eftertraktade. Det finns inga tecken på att intresset kommer att avta eller någon nedgång för hyresrätter. Den starka efterfrågan på hyresrätter och goda tillgången på kapital till låg ränta har medfört att direktavkastningskraven har fortsatt att pressas neråt under året. Andelen svenska investerare är hög

samtidigt som intresset från utländska investerare är ihållande stort.

Transaktionsmarknaden 2019 har varit mycket stark och transaktionsvolymen nådde knappt 220 miljarder kronor. Under året har bostäder varit det fastighetssegment som varit det mest attraktiva investeringsobjekten och stod för cirka en tredjedel av den totala transaktionsvolymen för 2019. Intresset för nyproducerade bostäder har även varit starkt under 2019 och stod för strax över 20 procent av omsättningen av bostadsfastigheter.

Svenska aktörer var dominerande med cirka 65 procent av transaktionsvolymen, samtidigt som de nettoköpande internationella aktörerna varit mycket aktiva under året inom samtliga delsegment. Mest kapital attraherade fastighetsmarknaden i Stockholm med över 40 procent av omsättningen, övriga större städer cirka 24 procent, samtidigt som Malmö minskade till cirka 8 procent och Göteborg var oförändrat på cirka 10 procent. Investerarna har de senaste åren rört sig 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 och dåliga lägen samt 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 2018 fanns det enligt SCB strax över 4,9 miljoner bostäder i Sverige, varav cirka 2,1 miljoner i småhus och 2,8 miljoner i flerbostadshus. Av antalet lägenheter i flerbostadshus är cirka 1,5 miljoner hyresrätter. Även om nyproduktionen av hyresrätter har ökat de senaste åren är efterfrågan på hyresrätter dock betydligt högre än tillgången, speciellt i storstäderna och på tillväxtorter.

Resultat och finansiell ställning
Willhem har under 2019 fortsatt utvecklas i en positiv riktning. De finansiella rapporterna, med kommentarer till årets rapport över totalresultatet och finansiella ställning, framgår av sidorna 66–71.

Fastighetstransaktioner
Under året har 201 lägenheter i Malmö förvärvats till ett avtalat fastighetsvärde om 277 Mkr. Utöver det har 162 nyproducerade lägenheter i Helsingborg och Stockholm förvärvats med ett totalt avtalat fastighetsvärde om 419 Mkr. I Täby har en fastighet med 178 lägenheter som är under produktion tillträtts med ett avtalat fastighetsvärde om 473 Mkr. I fjärde kvartalet tecknades avtal om förvärv av totalt 593 hyresrätter som ska uppföras i Malmö respektive Eskilstuna. Totalt överenskommet fastighetsvärde uppgick till 1 052 Mkr och projekten förväntas vara färdigställda under 2023. I slutet av året tecknades också avtal om förvärv av 10 lägenheter i Helsingborg samt 17 lägenheter i Malmö med tillträde i början av 2020.

I Malmö har under året 781 lägenheter avyttrats till ett avtalat fastighetsvärde om 900 Mkr.

Marknadsvärdering av fastigheter
Samtliga Willhems 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 40 075 Mkr (36 265) vilket motsvarar 22 222 kr/kvm (19 850). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 619 Mkr (2 015) och motsvarade en värdeuppgång på 7,0 procent (5,9).

Värdeförändringen kommer huvudsakligen från ökade kassaflöden, lägre direktavkastningskrav och investeringar. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,7 procent (3,9). De värderingsinstitut som anlitats vid årsskiftet är Savills Sweden AB och Newsec Advice AB. För mer information om fastighetsvärdering se not 11.

Nyproduktion
Vårt affärsområde nyproduktion fortsätter att utvecklas. Willhems nyproduktion består dels av förvärvade och avtalade projekt där produktionen per december uppgick till 771 lägenheter. Nyproduktion i egen regi uppgick vid årsskiftet till 92 lägenheter. Under året har totalt 178 lägenheter färdigställts. Den totala investeringsvolymen i nyproduktion uppgick till 214 Mkr (410).

Investeringar i befintligt bestånd
Under året har vi utöver nyproduktion investerat totalt 1 023 Mkr (834) 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 1 005 Willhemlyft (957). 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.

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 2019 har de räntebärande skulderna ökat och uppgick vid årets slut till 23 326 Mkr (21 960), vilket motsvarar en belåningsgrad på 53,2 procent (56,6). Av de totala skulderna utgjordes 4 675 Mkr (3 481) av certifikat, 14 912 Mkr (14 750) av obligationer och 3 739 Mkr (3 729) av banklån. Vid årets slut uppgick programmet för certifikat till 6 000 Mkr (6 000) och MTN-programmet för obligationer uppgick till 18 000 Mkr (18 000). Inom MTN-programmet finns även möjlighet att göra emissioner i NOK. Syftet med detta är att diversifiera bolagets finansieringskällor och uppnå längre löptider. Under året har vi använt programmen för bolagets expansion och emitterat i SEK.

Willhem har under året behållit den utmärkta ratingen A-med stabil utsikt från det internationella ratinginstitutet Standard & Poor's. Detta ratingbetyg är viktigt för vår finansieringskostnad på kapitalmarknaden och minskar våra refinansieringsrisker genom en större investerarbas. För mer information om finansiella risker, se not 14.

Kunder

För oss är det viktigt att finnas nära de frågor som handlar om kundernas vardag. Därför har vi valt att ha lokal förvaltning i egen regi. Den lokala närvaron kompletterar vi med en samordnad kundsupport som hantrar inkommande ärenden i dialog med förvaltningspersonalen på våra orter. Det är ett arbetssätt som gör att vi snabbare kan hantera de ärenden som kommer in, samtidigt som tid frigörs för bovärdar och förvaltningsassistenter att fokusera på servicen till våra kunder.

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". Årets resultat var ett serviceindex på 79,1 procent (77,1) vilket var en ökning med 2,0 procentenheter.

Medarbetare

Under året genomfördes den årliga medarbetarundersökningen, MMI (Motiverad Medarbetar Index). Resultatet uppgick till 72 enheter (73), vilket är en bra nivå jämfört med genomsnittet av de bolag som gör undersökningen.

Willhem vill vara en attraktiv arbetsgivare. Inom ramen för Willhem Akademin, vårt eget program för kompetensutveckling, bedriver vi internutbildning av våra medarbetare på alla nivåer. Utbildningarna inom Willhem Akademin anpassas till kompetensbehovet i företaget och totalt har varje medarbetare i snitt ägnat 29 timmar (26) 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 vår verksamhet. 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 per 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 miljöcertifierat två av våra nyproduktioner i egen regi, Räven 18 i Jönköping och Tegnér 5 i Västerås.

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

Willhem har etablerat ett grönt ramverk och emitterat gröna obligationer inom det. 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, samarbetspartner eller hyresgäster.

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten och hållbarhetsredovisning enligt GRI Standards, nivå Core, finns på följande sidor: 4–20, 25–35, 62–65 och 120–125.

I syfte att kontinuerligt utveckla hållbarhetsarbetet deltar bolaget i en internationell undersökning, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). I årets undersökning ökade resultatet inom flera hållbarhetsområden, vilket medförde en klassificering som Green Star. Jämfört med förra året ökade Willhems poäng från 75 till 78, vilket innebar en placering på plats 11 av 27 granskade bolag med flerbostadshus i Europa.

Willhem har under året inte tilldömts några påföljder som följd av överträdelser 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.

Styrelsens arbete och bolagets styrning

Styrelsen har under året haft nio styrelsemöten, varav två konstituerande. 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 finansiella utvecklingen. Bolagets huvudrevisor har deltagit vid två möten och behandlat granskningen av den löpande förvaltningen samt bokslutet. För mer information, se Bolagsstyrningsrapporten sid 48–52.

Ersättningar till styrelse och ledningsgrupp

Ersättning till styrelse och verkställande direktör beslutas av årsstämman. 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”. Riktlinjerna gäller från 1 januari 2017. Detta innebär en avvikelse från avsnitt 9 i Svensk kod för bolagsstyrning. Löner och andra ersättningar för ledningsgruppen inklusive verkställande direktör utgörs enbart av fast lön. Inga rörliga ersättningar utgår. För mer information om löner och ersättningar, se not 8.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner såsom ekonomi, finans, ledning, nyproduktion och verksamhetsutveckling. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Genomsnittligt antal anställda i moderbolaget var vid årsskiftet 72 personer (67). Moderbolagets nettoomsättning uppgick under 2019 till 55 Mkr (35) och hänför sig främst till moderbolagets fakturering till dotterbolag för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till -374 Mkr (423). Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 2 010 Mkr (1 445). Eget kapital uppgick till 3 220 Mkr (3 920).

Framtidsutsikter och långsiktiga ekonomiska mål

I slutet av 2019 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 till ägaren, dvs pensionssystemet. Efterfrågan på boende är fortsatt stark på de orter där Willhem har verksamhet. Låg vakansrisk innebär stabila intäkter. 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 produktionstakt 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 det uppkopplade hemmet och fastigheten kan vi bidra till en enklare vardag för våra kunder, effektivare förvaltning och smart energiuppföljning.

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.

Händelser efter årets utgång

I februari 2020 tecknades avtal om förvärv av 870 nyproducerade hyreslägenheter i Stockholm. Det avtalade fastighetsvärdet uppgår till drygt 2 miljarder kronor. Förvärvet omfattar sex projekt varav två tillträddes i februari 2020. Ett projekt planeras tillträdas under tredje kvartalet 2020. Övriga tre projekt är under uppförande och beräknas vara färdigställda under 2021 och 2022.

I början av 2020 har hela världen påverkats av en pandemi där viruset covid-19 spridit sig. Pandemin kommer att få stor påverkan på världsekonomin och samhället. Det är i dagsläget svårt att förutse alla konsekvenser. Willhems huvudsakliga verksamhet är uthyrning av bostäder vilket innebär att exponeringen mot särskilt utsatta branscher bedöms vara låg. Det tillsammans med Willhems finansiella styrka gör att vi bedömer att pandemin får en begränsad påverkan på bolaget.

Förslag till vinstdisposition

Koncernens Rapport över totalresultat och Rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman 6 maj 2020. Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE MEDEL:	
Överkursfond	3 083 618 282
Balanserade vinstmedel	-334 386 882
Årets resultat	-299 716 963
SUMMA	**2 449 514 437**

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS PÅ FÖLJANDE SÄTT:	
I ny räkning överförs	2 449 514 437
SUMMA	**2 449 514 437**

Riskbedömning ur fem perspektiv

Riskhantering och riskminimering är grundläggande principer för att kunna driva en verksamhet på kommersiella villkor som är långsiktigt hållbar för alla våra intressenter. Varje risk ses som en möjlighet att utveckla och förbättra verksamheten samt dess processer. Willhem arbetar löpande med att identifiera, värdera och minska riskerna i alla delar av verksamheten. För att få en övergripande bild av verksamhetens riskområden som även underlättar riskhanteringen har Willhem delat upp riskerna utefter fem perspektiv:

- *EKONOMI* – är relaterade till hur verksamheten planeras, styrs och utvecklas för att nå målsatt totalavkastning.
- *KUND* – avser Willhems service och erbjudande till kund.
- *FASTIGHET* – avser Willhems fastighets- och projektportfölj.
- *INTERNT* – avser organisation, företagskultur och kontroll av den löpande verksamheten.
- *OMVÄRLD* – yttre faktorer och nyckelintressenter som påverkar Willhem.

God intern kontroll, policyer och riktlinjer är metoder för att hantera riskerna som verksamheten ställs inför på daglig basis. En företagsövergripande riskanalys genomförs årligen av ledningsgruppen. Riskanalysen genomförs bland annat genom löpande workshops och diskussioner där de viktigaste riskerna prioriteras. Willhems policyer och riktlinjer ses över och uppdateras årligen. Styrelsen beslutar om de policyer som styr Willhem och vd ansvarar för verksamhetens regler och riktlinjer.

Nedan följer några av de risker som Willhem har att hantera.

EKONOMI

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	KONTROLL
FASTIGHETSVÄRDE	Fastighetsbeståndet ska redovisas till marknadsvärde och värdeförändringen redovisas i resultatet. Värderingarna grundar sig på antaganden om framtida driftöverskott, investeringar, vakansutveckling, kostnadsutveckling mm. I värderingsprocessen finns därmed risk att antaganden inte speglar marknaden vid ett givet tillfälle och därmed påverkar värderingen. Lägre fastighetsvärden påverkar bolagets möjlighet att nå sina avkastningsmål.	Varje årsskifte värderas i princip hela fastighetsbeståndet av externa värderare. Övriga kvartal värderas hela beståndet internt. Vid den interna värderingen görs en avstämning av marknadsförutsättningarna med bolagets värderingsfirmor. Fastighetsvärderingarna görs utifrån en uppsatt process för att säkerställa kvaliteten. Genom att kontinuerligt arbeta med att utveckla och förädla beståndet kan vi påverka utvecklingen av fastighetsvärdet.
HYRESINTÄKTER	Willhems hyresintäkter påverkas av olika faktorer. En kraftigt minskad uthyrningsgrad kan få konsekvenser på bolagets intäkter. En låg hyresnivåutveckling eller försämrad betalningsförmåga hos hyrestagare medför också minskande hyresintäkter vilket kan påverka fastighetsvärdet.	I syfte att begränsa denna risk arbetar Willhem aktivt med hyresförhandlingarna och agerar för att skapa förutsättningar för hyresnivåer som är långsiktigt hållbara. I all fastighetsverksamhet finns risk för omflyttning och avflyttning vilket kan ge vakanser och därmed påverka intäkterna negativt. Uthyrning är en av bolagets kärnprocesser och utvecklas kontinuerligt för att minska risken för att vakanser uppstår, i den mån Willhem kan påverka detta. Verksamheten arbetar löpande med att bevaka och följa upp hyresfordringar och tar hjälp av extern expertis om det krävs.

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	KONTROLL
FINANSIERING	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. Willhem måste följa gällande regler, lagar och avtal med olika finansieringskällor. Bristande regel- eller avtalsefterlevnad kan exempelvis innebära påföljder av Finansinspektionen, att förtroendet skadas eller att villkoren för extern finansiering påverkas.	Willhem bevakar noggrant utvecklingen i lagstiftning, branschpraxis och de prejudikat som finns. Hanteringen av finansiella risker regleras av finanspolicyn som minst en gång per år uppdateras och fastställs av styrelsen. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Syftet 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 bland annat genom att sprida kapitalförfallostrukturen
FINANSIELL RAPPORTERING	En korrekt finansiell rapportering är av stor vikt för verksamheten. Brister i bokföring, rapportering och/eller värderingarna av fastigheter och derivat kan leda till felaktigt redovisade investeringar eller fastighetstransaktioner, sanktioner och att eventuella felaktiga beslut fattas; både av Willhem och av extern part. Dessa risker kan också resultera i ett påverkat förtroende för Willhem.	Willhem arbetar med att säkerställa korrekt bokföring och rapportering genom god intern kontroll som innefattar; styrdokument, kontroller och avstämningar i flera led. En av styrelsen utsedd värderingsgranskare kontrollerar årligen årsskiftesvärderingarna och extern revision genomförs årligen. För att minimera risken utförs även kontroller av bokförda värden på investeringar och fastighetstransaktioner.

KUND

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	KONTROLL
SERVICE	En bristande uppföljning eller utveckling av servicetjänster kan innebära lägre effektivitet och sämre service till Willhems kunder. Bristande engagemang eller proaktivitet i Willhems bostadsområden kan påverka kundernas trivsel, tryggheten i våra områden eller resultera i att ett område är mindre attraktivt för kunderna. Detta kan leda till missnöjda kunder och på lång sikt även till vakanser i fastighetsbeståndet.	I syfte att hantera denna risk upprättar Willhem handlingsplaner och säkerställer löpande uppföljning av dessa. Uthyrningsgraden följs upp månatligen. Bolagets policy och riktlinjer för hållbar utveckling beskriver hur Willhem förhåller sig till FNs globala hållbarhetsmål och den sociala dimensionen i detta avseende. Willhem strävar efter att erbjuda sunda, trygga och attraktiva boendemiljöer samtidigt som verksamheten fokuserar på en ansvarstagande interaktion med närområdet. Vi ordnar miljödagar, aktiviteter för våra kunder och gör olika satsningar för att ge sysselsättning åt ungdomar som bor hos oss. För att säkerställa trygghet och trivsel i våra området har vi även löpande dialog med kommun, socialkontor, polis och stadsdelskontor. Varje år genomför Willhem en kundundersökning för att säkerställa att Willhem lever upp till våra kunders förväntningar. Resultatet följs upp, analyseras och åtgärder för löpande förbättringar prioriteras.

FASTIGHET

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	KONTROLL
FASTIGHETS-SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL	Willhem utför olika typer av underhålls- och utvecklingsprojekt i fastigheterna. Energi- och reparations/underhållskostnader är stora kostnadsposter, där risker exempelvis kan innebära att kostnaderna i ett projekt blir högre än planerat eller att felbedömning av ett behov eller att effekterna av planerade åtgärder inte förverkligas. En otillräcklig styrning av energianvändningen kan få stor påverkan på kostnaderna och en generell negativ prisförändring på marknaden kan påverka resultatet. Fastigheterna kan också påverkas av oförutsedda händelser såsom brand, vattenskador och annan skadegörelse som innebär högre och oförutsedda kostnader och kan leda till att bostäderna inte är konkurrenskraftiga.	För att begränsa risken analyserar Willhem det befintliga fastighetsbeståndet genom en årlig beståndsplanering där långsiktiga affärsplaner för respektive fastighet upprättas. Detta följs upp inom den löpande styrningen av verksamheten. Strukturerade och noggranna planerings- och beslutsprocesser för hur olika projekt ska genomföras finns. Alla beslut dokumenteras. Som stöd för upphandling av varor och tjänster finns en effektiv och samordnad inköpspolicy. Bolagets energistrategi fungerar som ett ramverk för de investeringar och projekt som genomförs eller kommer att genomförs inom energiområdet. Särskild uppföljning görs av de energiprojekt som bedöms vara särskilt viktiga. Willhems fastigheter är fullvärdesförsäkrade och verksamheten arbetar kontinuerligt med förebyggande säkerhetsåtgärder i våra fastigheter.
UTVECKLING AV FASTIGHETER	Willhems fastighetsbestånd utvecklas löpande och med de investeringar som görs följer olika risker. En risk är bristande utveckling av fastigheter, inklusive analys och uppföljning av drift och energilösningar, eller bristande utveckling inom digitalisering vilket kan leda till ett mindre konkurrenskraftigt fastighetsbestånd.	I syfte att hantera denna risk görs löpande omvärldsbevakning och i varje enskilt projekt görs, i tidigt skede, en grundlig analys av kundbehov och efterfrågan från marknaden. Det görs en noggrann uppföljning av driftoptimering. Varje fastighet har mål för energianvändningen. Willhem arbetar löpande med kompetensutveckling och genomförandeförmåga för medarbetarna för att ständigt kunna förbättra verksamhetens utvecklingsarbete. Strukturerade och noggranna planerings- och beslutsprocesser för hur projekt ska genomföras finns på plats och baseras på dokumenterade rutiner.

INTERNT

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	KONTROLL
REKRYTERA, UTVECKLA OCH BEHÅLLA MEDARBETARE	Willhems verksamhet kräver kompetenta och professionella medarbetare. Bristande kompetensförsörjning och utveckling kan medföra både brist på rätt kompetens för vissa roller och att medarbetaren ej får möjlighet att växa inom sin roll och därmed lämnar bolaget. Detta kan leda till en för hög personalomsättning och svårigheter att rekrytera medarbetare.	Willhem arbetar löpande med kompetensutveckling genom Willhem Akademin. Verksamheten är aktiv och samarbetar med skolor och organisationer för rekrytering och kompetensutveckling. Utveckling av rutiner för rekrytering, introduktion, utveckling av medarbetare samt uppföljning och målstyrning sker kontinuerligt. Verksamheten arbetar även långsiktigt med bolagets värderingar då det är viktigt för att stärka och utveckla företagskulturen. Att bibehålla en god struktur, löpande kompetensöverföring, successionsplaner för nyckelpersoner och ett öppet och nära ledarskap är en god grund för att minska denna risk. Som ett led i detta arbete genomförs medarbetarundersökningar som följs upp och hanteras därefter.
ARBETSMILJÖ	Willhems medarbetare driver verksamheten framåt. Bolaget har en hög förändringstakt och ambitiösa mål. Risken med detta är att det kan leda till felaktiga beslut och hög arbetsbelastning vilket i sin tur kan leda till stress och eventuella arbetsskador. Utöver eventuell tragisk skada för individen innebär detta även en risk för de anställda och deras arbetsklimat som kan leda till lägre produktivitet och att Willhem inte är en attraktiv arbetsgivare.	Nöjda medarbetare är viktigt för bolaget. Verksamheten har uppsatta mål inom medarbetarnöjdhet och genomför löpande medarbetarundersökningar. Det initieras även hälsofrämjande åtgärder. Det finns en policy och riktlinjer för arbetsmiljöarbetet som hjälper verksamheten att systematiskt arbeta med arbetsmiljö- och hälsofrågor. Ett arbetsmiljöråd följer löpande upp organisation, arbetsmiljöns utveckling, verksamhetens sjuktal och andra mätetal som berör arbetsbelastning och stress. Utöver det finns en visselblåsarfunktion som kan nyttjas av medarbetare i händelse av brister i säkerheten eller om någon form av diskriminering eller trakasserier pågår.

RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	KONTROLL
INTERN KONTROLL	Willhem är aktiv i en bransch där det finns risker inom korruption och mänskliga rättigheter. Exempel på denna typ av risk är olovlig andrahandsuthyrning, svarthandel med hyreskontrakt eller inkorrekt agerande vid upphandlingar och inköp. Bristande regelefterlevnad, saknade/ej uppdaterade processer och rutiner kan innebära att felaktiga beslut tas eller leda till ineffektiv hantering eller korrupt beteende, både internt och externt. Konsekvenserna av bristande internkontroll eller regelefterlevnad, både internt i bolaget eller hos leverantörer, kan vara ekonomiska förluster, sanktioner och kan även påverka förtroendet för Willhem	Willhem arbetar löpande med att säkerställa att styrdokument såsom processer, policyer och rutiner förmedlas till alla medarbetare och att efterlevnaden av dessa följs upp. Verksamheten arbetar kontinuerligt med att utveckla och förfina processer, rutiner och riktlinjer. Detta minimerar risken för bristande regelefterlevnad och felaktigt agerande. Det genomförs obligatoriska utbildningar för medarbetare inom ansvarstagande och en visselblåsarfunktion finns för externa eller interna parter att nyttja för rapportering av oegentligheter. Bolagets uppförandepolicy klargör att Willhem respekterar skyddet för de internationella mänskliga rättigheterna, att vi har nolltolerans mot alla former av korruption och att vi tar ett miljömässigt, socialt, etiskt och ekonomiskt ansvar gentemot våra intressenter och samhället. Willhems leverantörer följer uppställda standarder och kriterier, exempelvis en uppförandekod för leverantörer. Uppförandekoden säkerställer att lagar och regler, FN's Global Compact principer samt verksamhetens policyer och riktlinjer efterlevs. En compliancefunktion (regelefterlevnad) som rapporterar direkt till vd finns. IT-stöd används för att förebygga mänskliga fel, för uppföljning och systemen analyseras och förbättras därmed löpande.

OMVÄRLD

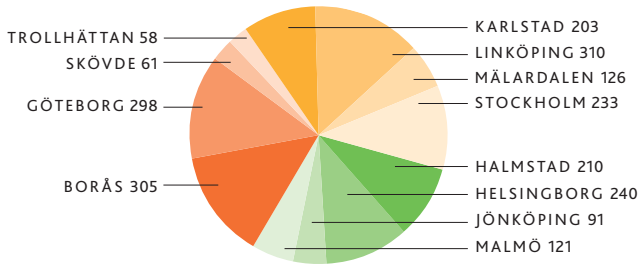
RISKOMRÅDE	BESKRIVNING	KONTROLL
FASTIGHETS-MARKNADEN	Fastighetsvärdet påverkas av vilken förväntan marknadens aktörer har på avkastningskrav på olika marknader. Det i sin tur beror på hur efterfrågan och utbud ser ut på olika marknader. Ett lägre avkastningskrav påverkar marknadsvärdet positivt och ett högre avkastningskrav har en negativ påverkan.	Willhem bevakar marknaden noggrant och strävar efter att ha en väl diversifierad och därmed väl sammansatt fastighetsportfölj. Samtidigt har bolaget aktiva relationer med finans- och investerarmarknaden. Willhems strategi är att finnas på utvalda tillväxtorter i Sverige. Alla orter som bolaget finns på ska ha 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 omvärldsförändringar.
KAPITAL-MARKNADEN	Willhem är verksam i en kapitalintensiv bransch där det finns olika typer av finansiella risker som verksamheten inte kan kontrollera; såsom utmaningar med att få finansiering, ränterisk och högre finansieringskostnader. Ränterisk innebär att fluktuationer i marknadsräntor kan ha betydande påverkan på bolagets resultat.	I syfte att hantera denna risk görs löpande omvärldsbevakning och verksamheten strävar efter att upprätthålla flera finansieringskällor och arbeta med flera kreditgivare. För att hantera risker inom de närmaste 12 månaderna har bolaget även outnyttjade teckningsåtaganden och kreditlöften. För att hantera ränterisken nyttjas räntederivat i syfte att säkra kreditkostnaderna och kontrollera kassaflödet.
LAGAR OCH REGLER	Bristande regelefterlevnad kan resultera i sanktioner, ekonomiska förluster och påverka förtroendet för verksamheten. Förändringar i lagstiftning och nya myndighetsbeslut kan potentiellt ha stor påverkan på verksamheten och dess framtida möjligheter, till exempel kan en förändring i skattelagstiftningen påverka Willhems skattekostnad.	I syfte att minimera denna risk så följer Willhem utvecklingen i lagstiftning, branschpraxis och de prejudikat som finns. Inför ny eller förändrad lagstiftning förbereder bolaget sig i god tid och juridisk eller annan extern expertis anlitas när det krävs. Willhem strävar efter att vara ett aktivt och ansvarsfullt fastighetsbolag genom att bland annat delta i debatter, på egen hand eller genom branschorganisationer. Bolagets värdegrund upprätthålls genom exempelvis regelbundna utbildningar och tydliga styrdokument vilket säkerställer att verksamheten har professionella medarbetare med hög etik.
NATUR-KATASTROFER	Klimatförändringarna utgör en stor risk för mänskligheten ur ett globalt perspektiv. För oss som bolag kan extrema väderhändelser, såsom skyfall, storm och stora svängningar i temperaturen till följd av globala klimatförändringar riskera att leda till skador på våra fastigheter. Det kan också leda till ökade kostnader för att bygga och utveckla fastigheterna samt att fastigheterna på sikt inte är konkurrenskraftiga.	Willhem driver verksamheten med ett långsiktigt miljömässigt hållbart perspektiv. Försiktighetsprincipen nyttjas, där miljölagstiftningen ses som ett minimikrav i den löpande verksamheten och i verksamhetens relationer med leverantörer/entreprenörer. Willhem arbetar löpande med beståndsplanering för att öka våra fastigheters motståndskraft mot extrema vädersituationer.

Koncernens rapport över totalresultatet

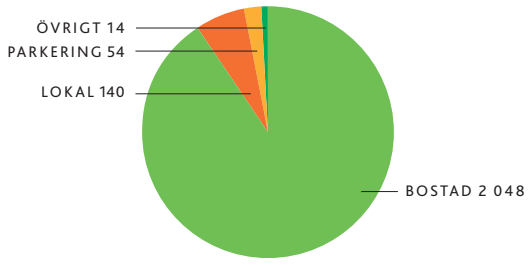
Belopp i Mkr	*Not*	*2019*	*2018*
Hyresintäkter	4, 5	2 256	2 152
Driftkostnader		-551	-559
Reparationer och underhåll		-138	-132
Fastighetsadministration		-153	-135
Fastighetsskatt		-45	-41
Tomträttsavgäld och arrende	6	-1	-13
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	4, 7, 8	**-888**	**-880**
DRIFTNETTO		**1 368**	**1 272**
Central administration	7, 8	-76	-79
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	2 619	2 015
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	11	1	6
RÖRELSERESULTAT		**3 912**	**3 214**
Ränteintäkter		7	12
Räntekostnader	9	-376	-399
Övriga finansiella poster	9	-91	-79
Värdeförändring finansiella instrument	15	-350	-94
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-810**	**-560**
RESULTAT FÖRE SKATT		**3 102**	**2 654**
Skatt på årets resultat	10	-624	-362
ÅRETS RESULTAT		**2 478**	**2 292**

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, MKR



HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG, MKR



Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet

HYRESINTÄKTER
Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 256 Mkr (2 152) vilket motsvarar en ökning med 4,8 procent jämfört med föregående år. I jämförbart fastighetsbestånd uppgick ökningen till 3,8 procent. Ökningen beror på de årliga hyreshöjningarna och de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. Av de totala hyresintäkterna avser 2 048 Mkr (1 961) bostäder, vilket motsvarar 91 procent. Övriga intäkter fördelade sig på lokaler 140 Mkr (132), parkering 54 Mkr (49) samt övrigt 14 Mkr (10). Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,7) och totalt till 98,9 procent (98,8).

FASTIGHETSKOSTNADER
Fastighetskostnaderna uppgick till 888 Mkr (880), vilket är en ökning med 0,9 procent jämfört med föregående år. Rensat för effekter från köpta och sålda fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 0,6 procent. Driftkostnaderna minskade med 8 Mkr till 551 Mkr (559), vilket främst beror på lägre kostnader för uppvärmning. Reparationer och underhåll uppgick till 138 Mkr vilket är en ökning med 6 Mkr från föregående år. Fastighetsadministrationen har ökat med 18 Mkr till 153 Mkr (135) och beror främst på en högre kostnad för köpta tjänster. Föregående år redovisades kostnader för tomträttsavgälder om 12 Mkr bland fastighetskostnaderna. Från och med 2019 redovisas de som räntekostnader vilket påverkat fastighetskostnaderna positivt med 12 Mkr.

DRIFTNETTO
Driftnettot ökade med 96 Mkr till 1 368 Mkr jämfört med 1 272 Mkr föregående år, en ökning med 7,5 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 6,0 procent. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter. Årets överskottsgrad uppgick till 60,6 procent (59,1).

CENTRAL ADMINISTRATION
Kostnaden för central administration uppgick under året till 76 Mkr (79), en minskning med 3 Mkr. Moderbolaget ingår sedan början av året i skatterättslig kommission med sina dotterbolag, undantaget kommandit- och handelsbolag. Alla bolagen i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp. Moderbolagets kostnader har under 2019 ökat jämfört med föregående år på grund av minskad avdragsrätt för moms. De ökade kostnaderna har också inneburit en högre utdebitering till dotterbolagen för de koncerngemensamma tjänsterna.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 619 Mkr (2 015), vilket motsvarar en värdeökning på 7,0 procent (5,9). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och förbättrade kassaflöden. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid årets slut uppgick till 3,7 procent (3,9).

Under året har 781 lägenheter i Malmö avyttrats och den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 Mkr (6).

RÖRELSERESULTAT
Rörelseresultatet uppgick till 3 912 Mkr (3 214), vilket är ökning med 21,7 procent. Ökningen beror främst på en högre orealiserad värdeförändring på fastigheterna. Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 99 Mkr till 1 292 Mkr jämfört med 1 193 Mkr föregående år.

FINANSNETTO
Ränteintäkterna uppgick till 7 Mkr (12) och hänför sig till erhållen ränta på certifikat. Räntekostnaderna uppgick till 376 Mkr (399). Minskningen av räntekostnaderna beror främst på en omstrukturering av swappar där de långa swapräntorna gick ner. Övriga finansiella poster påverkas av valutakursomräkningen av de norska obligationerna på balansdagen, vilka i år uppgick till -60 Mkr (-51). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 1,5 procent (1,5).

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -350 Mkr (119) och beror på en minskning av marknadsräntorna. De finansiella instrumenten avser till största del räntederivat, men även valutaderivat hänförligt till obligationer i NOK. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Föregående år förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr. I och med det realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -213 Mkr, vilket gav en total värdeförändring på -94 Mkr.

SKATT
Aktuell skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 21,4 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 ränteavdragsbegränsningar för företag. Den nya lagen trädde i kraft 1 januari 2019 och innebär att möjligheten att göra avdrag för räntekostnader begränsas. Vidare kommer skattesatsen stegvis att sänkas från 22 procent till 20,6 procent. Ränteavdragsbegränsningen har medfört att 203 Mkr av räntekostnaderna ej är avdragsgilla.

Årets totala skattekostnad uppgick till -624 Mkr (-362), varav uppskjuten skatt -624 Mkr (-358) och aktuell skatt -0 Mkr (-4). Den uppskjutna skatten är främst hänförligt till årets orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument.

ÅRETS RESULTAT
Koncernens resultat före skatt uppgick till 3 102 Mkr (2 654). Ökningen beror till största del på ökade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	4, 11, 19	40 075	36 265
Nyttjanderätter, tomträtter	12	345	–
Inventarier	13	7	7
Derivatinstrument	14, 15	15	7
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**40 442**	**36 279**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	16	4	5
Derivatinstrument	14, 15	3	12
Övriga fordringar	16	155	118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	22
Likvida medel	16	2 010	1 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 195**	**1 602**
SUMMA TILLGÅNGAR		**42 637**	**37 881**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL AKTIEÄGARNA I MODERBOLAG			
Aktiekapital	17	770	770
Övrigt tillskjutet kapital		3 084	3 084
Balanserade vinstmedel och årets resultat		11 351	9 274
SUMMA EGET KAPITAL		**15 205**	**13 128**
LÅNGF RISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	14, 16, 19	13 375	16 114
Avsättningar för uppskjuten skatteskuld	10	2 647	2 023
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	12	345	–
Derivatinstrument	14, 15	609	260
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**16 976**	**18 397**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	14, 16, 19	9 951	5 846
Leverantörsskulder		98	63
Övriga kortfristiga skulder		37	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	370	370
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**10 456**	**6 356**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**42 637**	**37 881**

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Willhem ägde vid årsskiftet 508 fastigheter (500) vilka är redovisade till ett bedömt marknadsvärde om 40 075 Mkr (36 265). Vid årsskiftet värderas fastighetsbeståndet externt. Under året har investeringar i befintliga fastigheter gjorts med 1 023 Mkr (834) och 214 Mkr (410) i nyproduktion. Årets orealiserade värdeförändring uppgick till 2 619 Mkr (2 015), vilket motsvarar en värdeutveckling på 7,0 procent (5,9).

Under perioden har 201 lägenheter i Malmö, 96 nyproducerade lägenheter i Helsingborg samt 66 nyproducerade lägenheter i Stockholm förvärvats och tillträtts. Det totala avtalade fastighetsvärdet uppgick till 696 Mkr. I september tillträddes en fastighet i Täby med 178 lägenheter som är under produktion. Planerat färdigställande är slutet av 2021.

I april avyttrades 781 lägenheter i Malmö till ett avtalat fastighetsvärde om 900 Mkr.

Avtal har tecknats om förvärv av 256 hyresrätter som ska uppföras i Malmö, till ett fastighetsvärde om 435 Mkr. Projektet beräknas vara färdigställt under 2023. Avtal har också tecknats om förvärv av ett nyproduktionsprojekt i Eskilstuna med 337 hyresrätter. Avtalat fastighetsvärde uppgick till 617 Mkr och projektet beräknas färdigställas etappvis under 2022 – 2023. Utöver det har avtal tecknats om förvärv av en fastighet i Helsingborg med 10 lägenheter samt två fastigheter i Malmö med 17 lägenheter. Tillträde av dessa sker i januari respektive februari 2020.

Under året har tre nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 178 lägenheter varav 101 lägenheter i egen regi. På bokslutsdagen fanns totalt 270 lägenheter under produktion varav 92 lägenheter produceras i egen regi.

NYTTJANDERÄTTER – TOMTRÄTTER

IFRS 16 Leasingavtal trädde ikraft 1 januari 2019, vilket innebär att Willhem ska värdera sina nyttjanderätter som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har ett antal tomträttsavtal vilka redovisas som nyttjanderätter. Per bokslutsdagen uppgick värdet av dessa till 345 Mkr (-).

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 2 010 Mkr (1 445).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer var vid årsskiftet totalt 23 326 Mkr (21 960). Belåningsgraden uppgick till 53,2 procent (56,6).

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 1,5 procent (1,5). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, var den genomsnittliga återstående räntebindningstiden 5,6 år (6,1) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader 17,7 procent (9,2). Kapitalbindningstiden var 2,1 år (2,2) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,4 år (3,0).

Koncernens derivatinstrument redovisas till ett marknadsvärde netto om -591 Mkr (-241), varav 18 Mkr redovisas som en tillgång och -609 Mkr som en skuld. Merparten av koncernens derivatinstrument avser ränte- och valutaderivat, vilka redovisas till ett värde om -594 Mkr (-253). Övriga derivat avser elderivat som hade ett marknadsvärde vid årsskiftet om 3 Mkr (12).

AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 2 647 Mkr (2 023), 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 hänförlig till underskottsavdrag som bedöms möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Belopp i Mkr	*2019*	*2018*
MARKNADSVÄRDE VID ÅRETS BÖRJAN	36 265	33 397
Förvärv	821	550
Investeringar i befintliga fastigheter	1 023	834
Nyproduktion	214	410
Orealiserade värdeförändringar	2 619	2 015
Försäljningar	-867	-941
MARKNADSVÄRDE VID ÅRETS SLUT	**40 075**	**36 265**

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

	Hänförligt moderbolagets aktieägare			
Belopp i Mkr	*Aktiekapital*	*Övrigt till-skjutet kapital*	*Balanserat resultat*	*Summa eget kapital*
INGÅENDE EGET KAPITAL 2018-01-01	770	3 084	7 367	11 221
Utdelning			-385	-385
Årets resultat / Totalresultat			2 292	2 292
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2018-12-31	**770**	**3 084**	**9 274**	**13 128**
INGÅENDE EGET KAPITAL 2019-01-01	770	3 084	9 274	13 128
Utdelning			-401	-401
Årets resultat / Totalresultat			2 478	2 478
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2019-12-31	**770**	**3 084**	**11 351**	**15 205**

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 15 205 Mkr (13 128).

Koncernens rapport över kassaflöden med kommentarer

Belopp i Mkr	*Not*	*2019*	*2018*
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		3 912	3 214
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	-2 621	-2 011
Betald ränta		-398	-358
Erhållen ränta		7	12
Betalda inkomstskatter		0	-4
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		**900**	**853**
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		16	-9
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-36	-173
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**880**	**671**
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 237	-1 244
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-478	-241
Försäljning av förvaltningsfastigheter		860	948
Investeringar i övrigt, netto		-3	-2
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-858**	**-539**
FINANSIERINGSVERKSAMHET	22		
Upplåning		7 177	6 681
Lösen av derivat		-	-213
Amortering av skulder		-6 233	-5 999
Utbetald utdelning		-401	-385
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**543**	**84**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**565**	**216**
Likvida medel vid årets början		1 445	1 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**2 010**	**1 445**

KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 880 Mkr (671). Investeringar i fastigheter uppgick till -1 237 Mkr (-1 244). Årets bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -821 Mkr (-550) och avdrag för latent skatt uppgick till - Mkr (2). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts uppgående till 334 Mkr (308). En skuld till säljare uppgående till 27 Mkr (-) har reglerats. Under året utbetalda förvärvskostnader uppgick till -18 Mkr (-1), varför -478 Mkr (-241) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under året har 6 233 Mkr (5 999) av låneportföljen lösts och 7 177 Mkr (6 681) har upptagits i nya lån. En utdelning om 401 Mkr (385) har utbetalats till aktieägarna. Koncernens likvida medel den 31 december 2019 uppgick till 2 010 Mkr (1 445). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 11 200 Mkr (11 200).

Noter och kommentarer till koncernredovisningen

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 21 april 2020 och kommer att läggas fram för antagande på årsstämman den 6 maj 2020.

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 2019. 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 inflytandet erhölls. 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.

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, nyttjanderätter samt derivatinstrument är värderade till verkliga värden, övriga tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden. Bruttoredovisning

Redovisningsprincip	*Not*	*IFRS-standard*
Segment	4 Segmentsrapportering	IFRS 8
Intäkter	5 Intäkter	IAS 18, IFRS 15
Leasing	6 Leasingavtal	IFRS 16
Ersättning till anställda	8 Anställda och personalkostnader	IAS 19
Skatt	10 Skatt	IAS 12
Förvaltningsfastigheter	11 Förvaltningsfastigheter 12 Nyttjanderätter, tomträtter	IAS 40
Materiella anläggningstillgångar	13 Materiella anläggningstillgångar	IAS 16
Finansiella instrument	14 Finansiella risker och finanspolicy 15 Derivatinstrument 16 Finansiella tillgångar och skulder	IFRS 7, IFRS 9, IFRS 13
Transaktioner med närstående	20 Upplysning och transaktioner med närstående	IAS 24
Kassaflödesanalys	21 Kassaflöde	IAS 7

§ Principer Risker ! Bedömningar P Policy och riktlinjer

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 att avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning 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 2019
IFRS 16 Leasing – standarden tillämpas från 1 januari 2019. Därmed har ingen retroaktiv tillämpning skett. 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 då samtliga leasingavtal klassificeras som finansiella och därmed ska en nyttjanderätt samt en finansiell leasingskuld redovisas. I resultaträkningen redovisas en räntekostnad avseende den finansiella leasingskulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter. Willhem har ett antal tomträttsavtal vilka redovisas enligt ovan. Läs mer i not 6 Leasingavtal.

NOT 3 | BEDÖMNINGAR 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 redovisas 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 11 Andelar i dotterbolag (moderbolaget)
Uppskjuten skatt	10 Skatt

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 segment, övriga tillgångar, eget kapital och skulder går inte att på ett relevant sätt fördela på segmenten och anses därför vara koncerngemensamma.

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

	2019					*2018*				
	Region Syd	*Region Väst*	*Region Öst*	*Ofördelade poster*	*Koncern*	*Region Syd*	*Region Väst*	*Region Öst*	*Ofördelade poster*	*Koncern*
Hyresintäkter	662	722	872	–	2 256	631	694	827	–	2 152
Driftkostnader	-151	-185	-215	–	-551	-154	-187	-218	–	-559
Reparation och underhåll	-37	-49	-52	–	-138	-34	-46	-52	–	-132
Fastighetsadministration	-43	-53	-57	–	-153	-39	-47	-49	–	-135
Fastighetsskatt	-13	-14	-18	–	-45	-12	-13	-16	–	-41
Tomträttsavgäld och arrende	-1	0	0	–	-1	-3	-2	-8	–	-13
DRIFTNETTO	**417**	**421**	**530**	**–**	**1 368**	**389**	**399**	**484**	**–**	**1 272**
Central administration	-20	-26	-30	–	-76	-22	-26	-31	–	-79
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	734	1 203	682	–	2 619	415	480	1 120	–	2 015
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	1	–	–	–	1	4	-	2	–	6
RÖRELSERESULTAT	**1 132**	**1 598**	**1 182**	**–**	**3 912**	**786**	**853**	**1 575**	**–**	**3 214**
Finansnetto	–	–	–	-460	-460	–	–	–	-466	-466
Värdeförändring finansiella instrument	–	–	–	-350	-350	–	–	–	-94	-94
RESULTAT FÖRE SKATT	**1 132**	**1 598**	**1 182**	**-810**	**3 102**	**786**	**853**	**1 575**	**-560**	**2 654**
Skatt	–	–	–	-624	-624	–	–	–	-362	-362
ÅRETS RESULTAT	**1 132**	**1 598**	**1 182**	**-1 434**	**2 478**	**786**	**853**	**1 575**	**-922**	**2 292**
Förvaltningsfastigheter *	12 376	12 178	15 521	–	40 075	11 618	11 082	13 565	–	36 265
Tomträtter	16	56	273	–	345	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	–	–	–	2 217	2 217	–	–	–	1 616	1 616
SUMMA TILLGÅNGAR	**12 392**	**12 234**	**15 794**	**2 217**	**42 637**	**11 618**	**11 082**	**13 565**	**1 616**	**37 881**
Eget kapital	–	–	–	15 205	15 205	–	–	–	13 128	13 128
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	23 326	23 326	–	–	–	21 960	21 960
Övriga skulder	–	–	–	4 106	4 106	–	–	–	2 793	2 793
SUMMA SKULDER	**0**	**0**	**0**	**42 637**	**42 637**	**0**	**0**	**0**	**37 881**	**37 881**
* varav										
Investeringar	393	362	482	–	1 237	422	324	498	–	1 244
Förvärv	550	–	271	–	821	549	–	1	–	550
Försäljningar	-867	–	–	–	-867	-800	–	-141	–	-941

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, bredband, vatten- och värmekostnad. Hyresintäkterna nettoredovisas 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	2019	2018
REGION SYD		
Halmstad	210	203
Helsingborg	240	201
Jönköping	91	89
Malmö	121	138
SUMMA	**662**	**631**
REGION VÄST		
Borås	305	293
Göteborg	298	288
Skövde	61	59
Trollhättan	58	54
SUMMA	**722**	**694**
REGION ÖST		
Karlstad	203	191
Linköping	310	297
Mälardalen	126	120
Stockholm	233	219
SUMMA	**872**	**827**
SUMMA TOTALT	**2 256**	**2 152**
FÖRDELNING KATEGORI		
Bostad	2 048	1 961
Lokal	140	132
Parkering	54	49
Övrigt	14	10
SUMMA	**2 256**	**2 152**

NOT 6 | LEASINGAVTAL

REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing.

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: Leasade materiella anläggningstillgångar klassificerades som antingen finansiella eller operationella leasingavtal till och med slutet av räkenskapsåret 2018. Från och med den 1 januari 2019 redovisas leasingavtalen som finansiella och en nyttjanderättstillgång samt skuld för nyttjanderätter redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas en räntekostnad avseende den finansiella leasingskulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter.

Willhem har 53 tomträtter vilka redovisas som en nyttjanderättstillgång samt skuld för nyttjanderätter. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Ränta som använts för att beräkna det verkliga värdet är avgäldsräntan. I de fall avgäldsräntan inte är känd har en ränta på 3,0 procent använts vilket motsvarar snitträntа på tomträtterna med känd ränta.

Nyttjanderätterna klassificeras som långfristiga då tomträttsavtalen är eviga.

Den årliga tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad från och med 2019, vilket är en skillnad mot föregående år då denna redovisades som en fastighetskostnad och belastade driftnettot. Någon avskrivning redovisas ej då den leasade tillgången avser mark. Övriga leasingavtal såsom bilar, lokaler och kontorsutrustning är antingen korttidsleasingavtal eller bedöms ej vara väsentliga.

	2019-12-31		2018-12-31	
AVTALADE HYRESINTÄKTER	Kontrakts-värde	Andel av värdet	Kontrakts-värde	Andel av värdet
Bostäder	519	52%	499	58%
Parkering	15	1%	13	2%
Kommersiella lokaler:				
Inom 1 år	133	13%	114	13%
1–5 år	268	27%	200	23%
> 5 år	66	7%	32	4%
	1 001	**100%**	**858**	**100%**

NOT 6 FORTS. | LEASINGAVTAL

MINIMILEASEAVGIFTER	2018-12-31
Inom 1 år	-25
1–2 år	-24
2–3 år	-21
3–4 år	-19
4–5 år	-15
> 5 år	-215
FRAMTIDA LEASINGUTGIFTER	**-319**

REDOVISADE BELOPP I RESULTATRÄKNINGEN	2019
Räntekostnader – Tomträttsavgäld	-12
Fastighetskostnader – Leasingbilar	-4
Fastighetskostnader – Kontorslokaler	-8
Fastighetskostnader – Kontorsutrustning	-4
SUMMA	**-28**

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under 2019 var 28 Mkr.

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 (endast för 2018). 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 planeringsprocess. Det ger också förutsättningar att utnyttja de möjligheter som finns att utveckla fastigheterna. Vid upphandling av varor och tjänster ligger Willhems inköpspolicy, riktlinjer och andra styrande inköpsdokument till grund. Stickprov och efterlevnadskontroller genomförs löpande.

INKÖPSPOLICY

Willhem har en inköpspolicy 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	2019	2018
El, värme och vatten	-305	-316
Renhållning	-49	-47
Reparationer och underhåll	-138	-132
Övrig fastighetsskötsel	-150	-164
Personalkostnader	-168	-134
Fastighetsskatt	-45	-41
Övrig fastighetsadministration	-33	-46
SUMMA	**-888**	**-880**
CENTRAL ADMINISTRATION		
Personalkostnader	-76	-69
Kontorsomkostnader	-32	-23
Övriga administrationskostnader	-23	-20
SUMMA	**-131**	**-112**
Varav fastighetskostnad	-55	-33
Varav central administration	-76	-79
ERSÄTTNING TILL REVISORER		
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
Revisionsuppdrag	-3	-2
Skatterådgivning	-1	-1
Övriga tjänster	0	0
SUMMA	**-4**	**-3**

NOT 8 | ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar. Löner och ersättningar till verkställande direktör (vd) och vice verkställande direktör (vvd) 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 vd och vvd ingår i bolagets ledningsgrupp under 2019 eller delar av året.

Pensioner

Koncernen har pensionslösningar enligt gällande kollektivavtal för tjänstemän och arbetare, och pensionsåldern är 67 år.

Pensioner kan antingen vara avgiftsbestämda eller förmånsbestämda planer. Till en avgiftsbestämd pensionsplan betalar koncernen fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Den förmånsbestämda pensionsplanen ITP2 kan omfatta flera tidigare arbetsgivares pensionsavsättningar. Avsättningen redovisas som en avgiftsbestämd plan då det inte finns tillräckligt med information för att redovisa den som förmånsbestämd, enligt UFR 10. Kostnaderna för dessa pensionsplaner belastar resultatet det år som de är hänförliga till.

Pensionsvillkoren för vd är premiebestämda med en månatlig avsättning av ett belopp motsvarande 27,2 procent av den pensionsmedförande lönen. Vd:s pensionsålder är 65 år. Övriga ledande befattningshavare och vvd har alternativ ITP2 lösning enligt gällande kollektivavtal.

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

Mellan bolaget och vd:n gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller vd:n utöver uppsägningslön ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Erhåller vd:n ersättning från annan anställning eller verksamhet minskas vederlaget med motsvarande belopp. Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare samt vvd regleras inte något eventuellt avgångsvederlag i avtal. Den ömsesidiga uppsägningstiden är enligt gällande anställningsavtal mellan 3 och 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 vd och vvd 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	2019		
	Totalt	Varav kvinnor %	Varav män %
MODERBOLAG			
Sverige	72	67	33
TOTAL MODERBOLAG	**72**	**67**	**33**
DOTTERBOLAG			
Sverige	211	34	66
TOTAL DOTTERBOLAG	**211**	**34**	**66**
TOTALT KONCERNEN	**283**	**42**	**58**

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2018		
	Totalt	Varav kvinnor %	Varav män %
MODERBOLAG			
Sverige	67	70	30
TOTAL MODERBOLAG	**67**	**70**	**30**
DOTTERBOLAG			
Sverige	197	34	66
TOTAL DOTTERBOLAG	**197**	**34**	**66**
TOTALT KONCERNEN	**264**	**43**	**57**

ANDEL KVINNOR OCH MÄN I FÖRETAGSLEDNING	2019	
	Andel kvinnor %	Andel män %
MODERBOLAG		
Styrelsen	40	60
Övriga ledande befattningshavare	47	53
KONCERNEN		
Styrelsen	40	60
Övriga ledande befattningshavare	47	53

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
MODERBOLAG	-37,8	-22,1
(varav pensionskostnad)		(-7,0)
DOTTERBOLAG	-80,6	-31,7
(varav pensionskostnad)		(-5,9)
TOTALT KONCERNEN	**-118,4**	**-53,8**
(varav pensionskostnad)		(-12,9)

ANDEL KVINNOR OCH MÄN I FÖRETAGSLEDNING	2018	
	Andel kvinnor %	Andel män %
MODERBOLAG		
Styrelsen	40	60
Övriga ledande befattningshavare	43	57
KONCERNEN		
Styrelsen	40	60
Övriga ledande befattningshavare	43	57

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
MODERBOLAG	-35,2	-19,9
(varav pensionskostnad)		(-6,6)
DOTTERBOLAG	-77,4	-31,7
(varav pensionskostnad)		(-6,1)
TOTALT KONCERNEN	**-112,6**	**-51,6**
(varav pensionskostnad)		(-12,7)

PENSIONER
Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till 2,6 Mkr (2,5). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planerna och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar uppgick till 0,013 respektive 0,014 procent (0,014 respektive 0,012). Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (142). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 8 FORTS. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	2019			
	Lön/ arvode	Förmåner	Pensions-kostnader	Summa
Styrelsens ordförande	-0,6	–	–	-0,6
Övriga styrelseledamöter	-0,6	–	–	-0,6
Verkställande direktör	-3,4	-0,1	-0,9	-4,4
Vice verkställande direktör	-1,6	-0,1	-0,4	-2,1
Andra ledande befattningshavare	-6,0	-0,3	-1,7	-8,0
Övriga anställda	-106,2	-1,3	-9,9	-117,4
SUMMA	**-118,4**	**-1,8**	**-12,9**	**-133,1**

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 187 tkr.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	2018			
	Lön/ arvode	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 vd uppgick till 98 tkr.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN		2019	2018
Ordförande	Per-Håkan Westin	-0,6	-0,5
Ledamot	Christel Armstrong Darvik (maj–dec)	-0,1	–
Ledamot	Simon de Chateau	-0,2	-0,2
Ledamot	Lena Larsson Daag	-0,2	-0,2
Ledamot	Johan Magnusson (jan–sep)	–	–
Ledamot	Johan Temse (sep–dec)	–	–
Ledamot	Siv Malmgren (jan–maj)	-0,1	-0,2
SUMMA		**-1,2**	**-1,1**

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 den effektiva räntemetoden. Från och med 1 januari 2019 redovisas även tomträttsavgälden som en räntekostnad, i enlighet med IFRS 16 Leasing, se mer i not 6 Leasingavtal.

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

RÄNTEKOSTNADER	2019	2018
Räntekostnader, lån	-55	-53
Räntekostnader, certifikat	0	–
Räntekostnader, obligationer	-143	-66
Räntekostnader, derivat	-166	-280
Räntekostnader, tomträtter	-12	–
SUMMA	**-376**	**-399**
ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER		
Valutakursdifferens	-60	-51
Övriga finansiella kostnader	-31	-28
SUMMA	**-91**	**-79**

NOT 10 SKATT

REDOVISNINGSPRINCIPER

Periodens skatt omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är beräknad utifrån gällande skattesats om 21,4 procent.

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

REDOVISAD SKATT I RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	*2019*	*2018*
Aktuell skatt	0	-4
Uppskjuten skatt	-624	-358
TOTAL SKATTEKOSTNAD	**-624**	**-362**
UPPSKJUTEN SKATT I RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		
Derivat	72	-29
Förvaltningsfastigheter	-689	-398
Skattemässiga underskott	-7	64
Obeskattade reserver	0	5
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	**-624**	**-358**
AVSTÄMNING EFFEKTIV SKATT		
Redovisat resultat före skatt	3 102	2 654
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4% (22%)	-664	-584
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-2
Ej avdragsgilla räntor	-43	–
Omvärdering till följd av ändrad skattesats 20,6%	24	141
Försäljning fastighet	86	74
Övriga justeringar	-26	9
TOTAL SKATTEKOSTNAD	**-624**	**-362**
Den genomsnittliga effektiva skattesatsen	20,1%	13,6%
UPPSKJUTEN SKATT I RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Derivat	122	50
Förvaltningsfastigheter	-3 047	-2 358
Skattemässiga underskott	276	283
Obeskattade reserver	0	0
Övriga temporära skillnader	2	2
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	**-2 647**	**-2 023**
FÖRÄNDRING UPPSKJUTNA SKATTER		
INGÅENDE BALANS	-2 023	-1 666
Uppskjuten skatt i rapport över totalresultatet	-624	-358
UTGÅENDE BALANS	**-2 647**	**-2 023**

Ränteavdragsbegränsningen har medfört att 203 Mkr av räntekostnaderna ej är avdragsgilla.

Uppskjutna skattefordringar avser underskottsavdrag i koncernbolag, per den 31 december 2019 hade koncernen skattemässiga underskott motsvarande 1 340 Mkr (1 374), samtliga underskott är värderade och redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Uppskjutna skatteskulder avser främst temporära skillnader på förvaltningsfastigheternas redovisade värden och skattemässiga värden.

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 hänförbara 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 årsskiftet värderas fastigheterna av externa värderare i enlighet med MSCI IPD Svenskt Fastighetsindex. Den externa värderingen motsvarar det redovisade marknadsvärdet. 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 marknadsmässigt bedömda kostnader för löpande driftskostnader, underhåll, investeringar och övriga fastighetskostnader. Även värdepåverkande marknadsförändringar avseende marknadshyror och direktavkastningskrav ingår. Kalkylperioden uppgår normalt till 5 till 10 år.

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.

Orealiserad värdeförändring avser skillnaden mellan värdering på balansdagen och värdering vid närmast föregående rapportering med hänsyn tagen till årets investeringar, förvärv och försäljningar.

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 fastighetens 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 avspegla 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. Då Willhem innehar några fastigheter med långa hyresavtal, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

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

Det prognostiserade driftnettot diskonteras med en bedömd kalkylränta, vilken är anpassad individuellt för varje fastighet. Restvärdet framräknas såsom tomträttens/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.

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.

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 för 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 99 (98) procent av fastigheterna. De fastigheter som inte har externvärderats är antingen förvärvade i slutet av året eller är under uppförande och redovisas därmed till anskaffningsvärde.

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

VÄRDERINGSANTAGANDE	*2019*	*2018*
Inflationsantagande, %	2,0	2,0
Kalkylperiod, år	5-15	5-16
Direktavkastning, %	2,0-10,0	2,3-10,0
Kalkylränta, %	4,0-12,2	4,3-12,2
Långsiktig vakans, %	0,1-10,0	0,0-10,2
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	*2019-12-31*	*2018-12-31*
MARKNADSVÄRDE VID ÅRETS BÖRJAN	**36 265**	**33 397**
Förvärv	821	550
Investeringar i befintliga fastigheter	1 023	834
Nyproduktion	214	410
Orealiserade värdeförändringar	2 619	2 015
Försäljningar	-867	-941
MARKNADSVÄRDE VID ÅRETS SLUT	**40 075**	**36 265**

Willhem äger och förvaltar 508 fastigheter (500) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2019 uppgick det samlade marknadsvärdet på Willhems fastighetsportfölj till 40 075 Mkr (36 265). Årets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 2 619 Mkr (2 015).

Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig förbättrade kassaflöden samt lägre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i gjorda värderingar uppgick till 3,7 procent (3,9). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på 7,0 procent (5,9).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 023 Mkr (834) och investeringar i nyproduktion uppgick till 214 Mkr (410).

Willhem har under året förvärvat elva fastigheter i Malmö, innehållande 201 lägenheter. En fastighet i Helsingborg med 96 nyproducerade lägenheter samt en fastighet i Stockholm med 66 nyproducerade lägenheter har tillträtts. Det totala avtalade fastighetsvärdet uppgick till 696 Mkr. I september tillträddes en fastighet i Täby med 178 lägenheter som är under produktion och planeras vara färdigställd i slutet av 2021.

Under året har 781 lägenheter i Malmö avyttrats till ett avtalat fastighetsvärde om 900 Mkr. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 Mkr (6).

Willhem har under året tecknat avtal om förvärv av ett nyproduktionsprojekt i Malmö med 256 lägenheter till ett avtalat fastighetvärde om 435 Mkr samt ett i Eskilstuna med totalt 337 lägenheter till ett värde om 617 Mkr. Planerat färdigställande är 2023 respektive etappvis under 2022-2023. Därutöver har avtal tecknats om förvärv av en fastighet i Helsingborg med 10 lägenheter samt två fastigheter i Malmö med 17 lägenheter. Dessa tillträddes i januari respektive februari 2020.

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

KÄNSLIGHETS-ANALYS	*Förändring +*	*Värdepåverkan Mkr*	*Förändring -*	*Värdepåverkan Mkr*
Direktavkastning	0,25 %-enhet	-2 513	0,25 %-enhet	2 875
Driftnetto	1 %-enhet	399	1 %-enhet	-399
Hyresintäkter	25 kr/kvm	1 210	25 kr/kvm	-1 210
Drift- och underhållskostnader	50 kr/kvm	-2 421	50 kr/kvm	2 421

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fastigheter under uppförande: klassificeras som förvaltningsfastigheter då avsikten är användning som förvaltningsfastighet i koncernen. Fastigheter under uppförande ska värderas till verkligt värde. Går verkligt värde inte att fastställa förrän fastigheten är färdigställd ska den värderas till anskaffningsvärde.

FASTIGHETER UNDER UPPFÖRANDE	*2019-12-31*	*2018-12-31*
INGÅENDE BALANS	**184**	**573**
Nyanskaffningar	196	411
Aktiveringar	-271	-800
UTGÅENDE BALANS	**109**	**184**

Under året har tre nyproduktionsprojekt färdigställts med totalt 178 lägenheter. Vid årsskiftet pågick produktionen av fem projekt med totalt 270 lägenheter, varav 92 lägenheter i egen regi.

NOT 12 | NYTTJANDERÄTTER, TOMTRÄTTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med 1 januari 2019 ska Willhem värdera sina leasingavtal och redovisa nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Willhem har 53 tomträttsavtal vilka ska redovisas som nyttjanderätter. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Ränta som använts för att beräkna det verkliga värdet är avgäldsräntan. I de fall avgäldsräntan inte är känd har en ränta på 3,0 procent använts vilket motsvarar snitträntа på tomträtterna med känd ränta.

Per bokslutsdagen uppgick värdet av tomträttsavtalen till 345 Mkr. Ingen retroaktiv tillämpning har skett.

NYTTJANDERÄTTER	2019-12-31
INGÅENDE BALANS	345
Årets förändring	–
UTGÅENDE BALANS	**345**

Leasingskulden avseende tomträtterna redovisas som långfristig då tomträttsavtalen bedöms vara eviga.

Inga amorteringar sker av nyttjanderätter.

NOT 13 | 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 hänförbara 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	2019-12-31	2018-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
INGÅENDE BALANS	15	14
Nyanskaffningar	3	1
UTGÅENDE BALANS	**18**	**15**
AVSKRIVNINGAR		
INGÅENDE BALANS	-8	-6
Årets avskrivning	-3	-2
UTGÅENDE BALANS	**-11**	**-8**
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	**7**	**7**

NOT 14 | 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. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas för att säkerställa god kontroll och ordnade finansieringsförhållanden. De övergripande målen är att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar, säkerställa betalningsförmåga och bolagets kapitalförsörjning.

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 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 2019 var 4 675 Mkr (3 481) av ramen utnyttjad. Bolaget har även ett MTN-program på 18 000 Mkr (18 000), 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 2019 var obligationer för 14 912 Mkr (14 750) utgivna, varav 1 860 Mkr (1 800) avsåg obligationer utgivna i NOK.

Utöver detta har bolaget outnyttjade 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.

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 när bolaget lånar pengar i utländsk valuta. Willhem får inte ta valutarisk, enligt finanspolicyn, därför tas valutaderivat för att helt 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.

COVENANTER

Bolaget är föremål för ett antal så kallade covenanter, 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 covenanter har varit uppfyllda under 2019.

FINANSIELLA RISKER	*Mål*	*2019*	*2018*
Belåningsgrad, %	Högst 60	53,2	56,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Större än 2,2	3,2	2,9
Ränterisk andel förfall inom 12 månader, %	Högst 40[1]	18	9
Finansieringsrisk, andel förfall under en 12 månaders period av nettoskulden, %	Högst 50	32	30

[1] *+/- 10 procent*

NOT 15 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.

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 förväntan. 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.

	2019-12-31		*2018-12-31*	
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT	*Tillgångar*	*Skulder*	*Tillgångar*	*Skulder*
Räntederivat	9	-578	6	-207
Valutaderivat	6	-31	–	-53
Elderivat	–	0	1	–
BOKFÖRT VÄRDE	**15**	**-609**	**7**	**-260**
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Räntederivat	0	–	1	–
Valutaderivat	–	–	–	–
Elderivat	3	–	11	–
BOKFÖRT VÄRDE	**3**	**0**	**12**	**0**
SUMMA	**18**	**-609**	**19**	**-260**

NOT 15 FORTS. DERIVATINSTRUMENT

	2019-12-31		
RÄNTE- OCH VALUTADERIVAT	*Nominellt belopp*	*Genomsnittlig ränta, %*	*Marknads-värde*
Inom 1 år	200	0,0	0
1-2 år	–	–	–
2-3 år	600	0,5	-5
3-4 år	1 250	0,6	-14
4-5 år	1 000	0,7	-17
5-6 år	1 200	1,0	-39
>6 år	12 288	1,2	-519
SUMMA	**16 538**	**1,0**	**-594**

	2018-12-31		
RÄNTE- OCH VALUTADERIVAT	*Nominellt belopp*	*Genomsnittlig ränta, %*	*Marknads-värde*
Inom 1 år	-460	1,5	1
1-2 år	200	–	–
2-3 år	–	–	–
3-4 år	600	0,5	-4
4-5 år	1 250	0,6	-10
5-6 år	1 000	0,7	-10
>6 år	12 588	1,2	-230
SUMMA	**15 178**	**1,0**	**-253**

I ovan tabell uppgår räntederivatens nominella belopp totalt till 14 750 Mkr (13 390) och valutaderivaten till 1 788 kr (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 3 Mkr (12). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till -591 Mkr (-241).

Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till -350 Mkr (-94), varav den orealiserade värdeförändringen avseende derivatinstrument uppgick till -350 Mkr (119). Föregående år förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr och i och med det realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -213 Mkr. Värdeförändringen avseende elderivat uppgick till -9 Mkr (-10).

NOT 16 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 15, derivatinstrument.

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 15, derivatinstrument.

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. Ränta på redovisade skulder redovisas som upplupna kostnader för varje period. Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

2019–12–31	*Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*	*Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat*	*Summa*	*Verkligt värde*
TILLGÅNGAR I BALANSRÄKNINGEN				
Derivatinstrument	–	18	18	18
Hyresfordringar och andra fordringar	182	–	182	182
Likvida medel	2 010	–	2 010	2 010
SUMMA	**2 192**	**18**	**2 210**	**2 210**

2019–12–31	*Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*	*Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat*	*Summa*	*Verkligt värde*
SKULDER I BALANSRÄKNINGEN				
Upplåning	23 326	–	23 326	23 835
Derivatinstrument	–	609	609	609
Leverantörsskulder och andra skulder	135	–	135	135
SUMMA	**23 461**	**609**	**24 070**	**24 579**

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
Hyresfordringar 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**

KUNDFORDRINGAR

Willhems kundfordringar avser främst hyresfordringar. De totala kundfordringarna uppgick till 18 Mkr (16), varav hyresfordringar 11 Mkr (10). Avsättningen för osäkra fordringar uppgick till -14 Mkr (-11), kundfordringarna redovisas därmed till 4 Mkr (5) i koncernens rapport över finansiell ställning.

ÖVRIGA FORDRINGAR	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Fordran Skatteverket	66	–
Övriga fordringar	35	84
Collateral (Ställd säkerhet för valutaderivat)	54	34
SUMMA	**155**	**118**

NOT 16 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.

	2019-12-31	2018-12-31
FÖRDELNING SKULD OCH EGET KAPITAL		
Räntebärande nettoskuld	23 326	21 960
Summa eget kapital	15 205	13 128
FÖRHÅLLANDE MELLAN SKULD OCH EGET KAPITAL	**65%**	**60%**
FINANSIERING AV KONCERNEN		
Räntebärande nettoskuld	23 326	21 960
Summa eget kapital	15 205	13 128
SUMMA FINANSERING	**38 531**	**35 088**

Den 31 december 2019 påverkar en samtidig ökning av räntan med en procentenhet årets resultat de kommande 12 månaderna med 18 Mkr (19) netto. Låneportföljens förfallostruktur ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Vid årsskiftet var den återstående räntebindningstiden 5,6 år (6,1).

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, företagscertifikat och obligationer, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick den 31 december 2019 till 1,5 procent (1,5).

	2019-12-31	2018-12-31
LÅNGFRISTIGA LÅN		
Banklån (rörlig ränta)	1 692	3 514
Obligationslån, SEK	7 723	10 000
Gröna obligationslån, SEK	2 100	800
Obligationslån, NOK	1 860	1 800
SUMMA	**13 375**	**16 114**
KORTFRISTIGA LÅN		
Banklån (rörlig ränta)	2 047	215
Företagscertifikat (rörlig ränta)	4 675	3 481
Obligationslån, SEK	3 229	2 150
SUMMA	**9 951**	**5 846**
SUMMA LÅNEBELOPP	**23 326**	**21 960**

Banklån som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 3 746 Mkr. Marknadsvärdet på obligationerna uppgick på balansdagen till 15 421 Mkr (14 747). Då värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Koncernens exponering avseende lån från kreditinstitut framgår av nedanstående tabell. Sammanställningen är exklusive uppläggningsavgift på lån om 16 Mkr (17).

Kapitalbindningstiden var 2,1 år (2,2) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,4 år (3,0).

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN	2019-12-31	2018-12-31
Inom 1 år	9 957	5 853
1-2 år	6 795	6 102
2-3 år	1 700	5 143
3-4 år	2 100	2 279
4-5 år	350	800
> 5 år	2 440	1 800
SUMMA	**23 342**	**21 977**

FÖRFALLOSTRUKTUR	2019-12-31		
Externa kreditgivare	Ränte-förfall	Ränta, %	Kapital-förfall
Inom 1 år [1]	4 112	2,9	9 957
1-2 år	1 000	1,3	5 365
2-3 år	1 550	0,7	3 129
3-4 år	1 750	0,7	1 300
4-5 år	1 200	0,9	1 150
5-6 år	1 200	1,0	–
6-7 år	3 550	1,0	–
7-8 år	3 578	1,6	1 789
8-9 år	2 350	1,3	–
9-10 år	400	0,4	–
10-11 år	1 500	1,5	–
11-12 år	880	1,6	380
>12 år	200	1,8	200
SUMMA	**23 270**	**1,5**	**23 270**

FÖRFALLOSTRUKTUR	2018-12-31		
Externa kreditgivare	Ränte-förfall	Ränta, %	Kapital-förfall
Inom 1 år [1]	1 887	6,2	5 853
1-2 år	2 600	0,3	6 101
2-3 år	1 000	1,3	5 143
3-4 år	1 550	0,7	2 279
4-5 år	1 750	0,7	800
5-6 år	1 000	0,7	–
6-7 år	1 200	1,0	–
7-8 år	3 550	1,0	–
8-9 år	3 578	1,6	1 789
9-10 år	2 350	1,3	–
10-11 år	–	–	–
11-12 år	1 500	1,5	–
>12 år	–	–	–
SUMMA	**21 965**	**1,5**	**21 965**

[1] Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider.

Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 23 326 Mkr (21 960), skillnaden mot ovanstående tabeller avser uppläggningskostnad motsvarande 16 Mkr (17) och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -72 Mkr (-12).

Löptidsanalys	Lån	Derivat	Summa
2020 kv 1	6 222	38	6 260
2020 kv 2	3 122	38	3 160
2020 kv 3	41	39	80
2020 kv 4	745	39	783
2021	5 493	153	5 646
2022	3 213	153	3 366
2023	1 371	147	1 518
2024	1 204	138	1 342
2025	51	134	185
efter 2025	2 533	304	2 837
SUMMA	**23 994**	**1 184**	**25 177**

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

NOT 17 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	2019-12-31	2018-12-31
Ingående antal	770 381 717	770 381 717
Årets förändring	–	–
ANTAL AKTIER UTGÅENDE	**770 381 717**	**770 381 717**

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	55	47
Driftkostnader	46	47
Reparations- och underhållskostnader	141	112
Personalkostnader	8	8
Övriga kostnader	6	6
Förutbetalda intäkter	114	150
SUMMA	**370**	**370**

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 843	3 843
Garantibelopp	2	2
SUMMA	**3 845**	**3 845**

NOT 20 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Som ägare eller närstående definieras Första AP-fonden, styrelsen samt ledningsgruppen. Koncernen har också närståenderelation med sina direktägda dotterbolag samt deras dotterbolag, se moderbolagets not 11.

Första AP-fonden äger 99,93 procent av aktierna i Willhem AB (publ). Första AP-fonden har lämnat ett teckningsåtagande om 6 000 Mkr avseende hela ramen för företagscertifikat. Teckningsåtagandet gäller till och med juli 2020. Willhem betalar en avgift för åtagandet till Första AP-fonden. Avgiften uppgick till 18 Mkr (17).

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. Internränta har debiteras mellan koncernbolag från och med 2019.

Personer i ledningsgruppen ägde vid årsskiftet 556 392 andelar (556 392) 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).

NOT 21 KASSAFLÖDE

§ *REDOVISNINGSPRINCIPER*

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa och banktillgodohavanden till förfogande hos banken med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

ICKE KASSAFLÖDESPÅVERKANDE:	2019	2018
Orealiserade värdeförändringar	-2 619	-2 015
Realiserade värdeförändringar	-1	-6
Upplupna kostnader	-1	10
SUMMA	**-2 621**	**-2 011**

NOT 22 AVSTÄMNING FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2018-12-31	Kassa-flöde	Hänförligt förvärv	Ej kassaflödes-påverkande valutakurs-förändring	2019-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	16 114	-3 160	361	60	13 375
Kortfristiga räntebärande skulder	5 846	4 105			9 951
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**21 960**	**945**	**361**	**60**	**23 326**

	2017-12-31	Kassa-flöde	Hänförligt förvärv	Ej kassaflödes-påverkande valutakurs-förändring	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 23 VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

§ *REDOVISNINGSPRINCIPER*

Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

I februari har avtal tecknats om förvärv av 870 nyproducerade hyreslägenheter i Stockholm. Det avtalade fastighetsvärdet uppgår till drygt 2 miljarder kronor. Förvärvet omfattar sex projekt varav två tillträddes i februari. Ett projekt planeras tillträdas under tredje kvartalet 2020. Övriga tre projekt är under uppförande och beräknas vara färdigställda under 2021 och 2022.

I början av 2020 har hela världen påverkats av en pandemi där viruset covid-19 spridit sig. Pandemin kommer att få stor påverkan på världsekonomin och samhället. Det är i dagsläget svårt att förutse alla konsekvenser. Willhems huvudsakliga verksamhet är uthyrning av bostäder vilket innebär att exponeringen mot särskilt utsatta branscher bedöms vara låg. Det tillsammans med Willhems finansiella styrka gör att vi bedömer att pandemin får en begränsad påverkan på bolaget.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	*Not*	*2019*	*2018*
Nettoomsättning	2	55	35
Administrationskostnader	3, 4, 5, 6	-131	-113
RÖRELSERESULTAT		**-76**	**-78**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	7	429	13
Räntekostnader	7	-356	-369
Övriga finansiella poster	8	-91	-79
Värdeförändring finansiella instrument	15	-349	-113
Resultat från dotterbolag	9	–	32
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-443**	**-594**
Bokslutsdisposition koncernbidrag		-47	1 017
Bokslutsdisposition kommittentresultat		116	–
RESULTAT FÖRE SKATT		**-374**	**423**
Skatt på årets resultat	10	74	-90
ÅRETS RESULTAT		**-300**	**333**

Årets resultat överenstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

KOMMENTARER TILL MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster samt analysera förvärv, investeringar, utveckla samt hantera strategi- och ägarfrågor. Moderbolaget ingår sedan januari 2019 i skatterättslig kommission med sina dotterbolag, undantaget kommandit- och handelsbolag.

Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp.

Omsättningen för året uppgick till 55 Mkr (35), varav koncerninterna intäkter uppgick till 55 Mkr (35).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 429 Mkr (13), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 422 Mkr (0).

I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -60 Mkr (-51) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som avser ränte- och valutaderivat, uppgick till -349 Mkr (100).

Derivatens värde har utvecklats negativt under perioden vilket beror på lägre marknadsräntor. Föregående år förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr och en tidigare redovisad förlust om -213 Mkr realiserades.

Moderbolaget har erhållit 116 Mkr (-) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen. Resultat före skatt uppgick till -374 Mkr (423).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i dotterbolag	11	4 628	4 621
Fordringar hos koncernbolag		19 878	18 914
Uppskjuten skattefordran	10	127	54
Inventarier		3	4
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**24 636**	**23 593**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga fordringar		60	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	5
Likvida medel		2 010	1 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 074**	**1 487**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 710**	**25 080**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		770	770
FRITT EGET KAPITAL			
Överskursfond		3 084	3 084
Balanserat resultat		-334	-267
Årets resultat		-300	333
SUMMA EGET KAPITAL	12, 13	**3 220**	**3 920**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga räntebärande skulder	14	11 681	12 679
Skulder till koncernbolag		3 140	2 296
Derivatinstrument	15	609	260
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**15 430**	**15 235**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga räntebärande skulder	14	7 988	5 846
Leverantörsskulder		3	2
Övriga skulder		13	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	56	49
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**8 060**	**5 925**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 710**	**25 080**

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	*Aktiekapital*	*Överkurs-fond*	*Balanserad vinst eller förlust*	*Summa eget kapital*
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**
INGÅENDE EGET KAPITAL 2019-01-01	770	3 084	66	3 920
Utdelning			-401	-401
Årets resultat			-300	-300
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2019-12-31	**770**	**3 084**	**-635**	**3 220**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	*Not*	*2019*	*2018*
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		-76	-78
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	-53	-34
Betald ränta		-350	-383
Erhållen ränta		7	13
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		**-472**	**-482**
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-21	23
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-14	1
Ökning (+) / minskning (-) av koncernmellanhavanden		390	372
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**-117**	**-86**
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Förvärv av andelar i dotterbolag		–	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1	-1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-1**	**-1**
FINANSIERINGSVERKSAMHET	18		
Upplåning		6 956	6 351
Amortering av skulder		-5 872	-5 450
Lösen derivat		–	-213
Utdelning		-401	-385
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**683**	**303**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**565**	**216**
Likvida medel vid årets början		1 445	1 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**2 010**	**1 445**

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.

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. Inom 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 prövas löpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall värdet understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker en nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall förutsättningarna som föranledde en nedskrivning förändras 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.

1.5 KOMMITTENTRESULTAT

Willhem AB (publ) ingår i en skatterättslig kommission med dotterbolag. Dotterbolagens skattemässiga resultat överförs därmed till moderbolaget och redovisas som en bokslutsdisposition.

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 55 Mkr (35) och är hänförligt till utförda tjänster åt dotterbolagen.

NOT 3 KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	2019	2018
ADMINISTRATION		
Personalkostnader	-76	-69
Kontorsomkostnader	-32	-24
Köpta tjänster	-23	-20
SUMMA	**-131**	**-113**

NOT 4 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	2019		
MEDELANTALET ANSTÄLLDA MODERBOLAG	*Totalt*	*Varav kvinnor %*	*Varav män %*
Willhem AB (publ)	72	67	33
TOTAL MODERBOLAG	**72**	**67**	**33**

	2018		
MEDELANTALET ANSTÄLLDA MODERBOLAG	*Totalt*	*Varav kvinnor %*	*Varav män %*
Willhem AB (publ)	67	70	30
TOTAL MODERBOLAG	**67**	**70**	**30**

	2019		2018	
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	*Löner och ersättningar*	*Sociala kostnader*	*Löner och ersättningar*	*Sociala kostnader*
MODERBOLAG	-37,8	-22,1	-35,2	-19,9
(varav pensionskostnad)		(-7,0)		(-6,6)

NOT 4 FORTS. LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

2019 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

	Lön/ arvode	Förmåner	Pensions-kostnader	Summa
Styrelsens ordförande	-0,6	–	–	-0,6
Övriga styrelseledamöter	-0,6	–	–	-0,6
Verkställande direktör	-3,4	-0,1	-0,9	-4,4
Vice verkställande direktör	-1,6	-0,1	-0,4	-2,1
Andra ledande befattningshavare	-6,0	-0,3	-1,7	-8,0
Övriga anställda	-25,6	-0,4	-4,0	-30,0
SUMMA	**-37,8**	**-0,9**	**-7,0**	**-45,7**

Bil- och drivmedelsförmån för vd samt vvd uppgick till 187 tkr.

2018 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

	Lön/ arvode	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 vd uppgick till 98 tkr.

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2019	2018
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
Revisionsuppdrag	-0,3	-0,2
Skatterådgivning	-0,6	-0,7
Övriga tjänster	-0,0	-0,0
SUMMA	**-0,9**	**-0,9**

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

NOT 6 LEASINGAVTAL

REDOVISADE BELOPP I RESULTATRÄKNINGEN	2019	2018
Administrationskostnader – Leasingbilar	-1	-1
Administrationskostnader – Kontorslokaler	-4	-3
Administrationskostnader – Kontorsutrustning	-1	-1
SUMMA	**-6**	**-5**

MINIMILEASEAVGIFTER	2019-12-31	2018-12-31
Inom 1 år	-5	-5
1-2 år	-5	-5
2-3 år	-2	-4
3-4 år	–	-2
4-5 år	–	–
> 5 år	–	–
FRAMTIDA LEASINGUTGIFTER	**-12**	**-16**

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under 2019 var 6 Mkr.

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

	2019	2018
RÄNTEINTÄKTER		
Ränteintäkter, koncernbolag	422	0
Ränteintäkter, övriga	7	13
SUMMA	**429**	**13**
RÄNTEKOSTNADER		
Räntekostnader, koncernbolag	-28	–
Räntekostnader, lån	-19	-23
Räntekostnader, obligationer	-143	-66
Räntekostnader, derivat	-166	-280
SUMMA	**-356**	**-369**

NOT 8 ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

	2019	2018
Valutakursdifferens	-60	-51
Övriga finansiella kostnader	-31	-28
SUMMA	**-91**	**-79**

NOT 9 | RESULTAT FRÅN DOTTERBOLAG

	2019	2018
Utdelning från dotterbolag	–	1 121
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	–	-1 089
SUMMA	**0**	**32**

NOT 10 | SKATT

	2019	2018
REDOVISAD SKATT I RESULTATRÄKNINGEN		
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	74	-90
TOTAL SKATTEKOSTNAD	**74**	**-90**
UPPSKJUTEN SKATT I RESULTATRÄKNINGEN		
Derivat	72	-26
Skattemässiga underskott	2	-64
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	**74**	**-90**
AVSTÄMNING EFFEKTIV SKATT		
Redovisat resultat före skatt	-374	423
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4% (22%)	80	-93
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	–	247
Ej avdragsgilla kostnader	0	-239
Omvärdering till följd av ändrad skattesats 20,6%	-3	-5
Övriga justeringar	-3	
SUMMA SKATT	**74**	**-90**

UPPSKJUTEN SKATT I BALANSRÄKNING	2019-12-31	2018-12-31
Derivat	125	54
Skattemässiga underskott	2	–
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	**127**	**54**

NOT 11 | ANDELAR I KONCERNBOLAG

Ackumulerade anskaffningsvärde framgår av nedan tabell.

	2019-12-31	2018-12-31
INGÅENDE BALANS	4 621	4 639
Förvärv	–	1
Aktieägartillskott	7	1 097
Nedskrivning	–	-1 116
UTGÅENDE BALANS	**4 628**	**4 621**

NOT 11 FORTS. | ANDELAR I KONCERNBOLAG

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget 2019-12-31	2018-12-31
Willhem Borås 3 AB	556560-1795	Borås	150 000	100	384	384
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		
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 Engelbrektsgatan 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	0

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget 2019-12-31	2018-12-31
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 Enslövsvägen AB	556765-7589	Stockholm	1 000	100		
Willhem Räven 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 Herrhagsgatan	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 Gräshagen 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
Willhem Hjälmen AB	556828-8517	Stockholm	500	100	27	24
Willhem Hjälten AB	556828-8525	Stockholm	500	100	40	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		

NOT 11 FORTS. | ANDELAR I KONCERNBOLAG

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget 2019-12-31	2018-12-31
Willhem Guldvingen 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 22 KB	916775-5967	Göteborg		100		
Willhem Pålsgatan 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 Mässhaken 2 AB	556975-5548	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		
Willhem Freja Holding II AB	556867-5036	Göteborg	1 000	100		
Willehm 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 Sjustjärnorna 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		

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel procent	Redovisat värde i moderbolaget 2019-12-31	2018-12-31
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 Vårblomman 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	0
Willhem Stockholm Parkering AB	559170-2542	Göteborg	500	100		
Willhem Mikroskopet AB	559034-8701	Göteborg	500	100		
Willhem Täby Turf AB	559129-1702	Göteborg	50 000	100		
FastiBorå Vit 3 AB	556712-3129	Borås	1 000	100	3	3
Borfast Vit 1 AB	556713-5107	Borås	1 000	100	4	4
Willhem Malmö Holding AB	559181-9916	Göteborg	500	100	0	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					**4 628**	**4 621**

NOT 12 | *AKTIEKAPITAL*

	2019-12-31	*2018-12-31*
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*

	2019-12-31	*2018-12-31*
Till årsstämmans förfogande står följande medel:		
Överkursfond	3 083 618 282	3 083 618 282
Balanserade vinstmedel	-334 386 882	-266 900 002
Årets resultat	-299 716 963	333 111 613
SUMMA	**2 449 514 437**	**3 149 829 893**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägarna utdelas	–	400 598 493
I ny räkning överförs	2 449 514 437	2 749 231 400
SUMMA	**2 449 514 437**	**3 149 829 893**

NOT 14 | *RÄNTEBÄRANDE SKULDER*

	2019-12-31	*2018-12-31*
LÅNGFRISTIGA LÅN		
Banklån	–	84
Obligationslån, SEK	7 721	9 995
Gröna obligationslån, SEK	2 100	800
Obligationslån, NOK	1 860	1 800
SUMMA	**11 681**	**12 679**
KORTFRISTIGA LÅN		
Banklån	84	220
Företagscertifikat	4 675	3 481
Obligationslån, SEK	3 229	2 145
SUMMA	**7 988**	**5 846**
FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN		
Inom 1 år	7 995	5 853
1-2 år	5 100	4 139
2-3 år	1 700	4 000
3-4 år	2 100	1 950
4-5 år	350	800
>5 år	2 440	1 800
SUMMA	**19 685**	**18 542**

Räntebärande skulder uppgick i balansräkningen till 19 669 Mkr (18 525), skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnad motsvarande 16 Mkr (17).

NOT 15 | *DERIVATINSTRUMENT*

	2019-12-31	*2018-12-31*
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT	*Skulder*	*Skulder*
Räntederivat	-578	-207
Valutaderivat	-31	-53
Elderivat	0	–
BOKFÖRT VÄRDE	**-609**	**-260**
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT		
Räntederivat	–	–
Valutaderivat	–	–
Elderivat	–	–
BOKFÖRT VÄRDE	**0**	**0**
SUMMA	**-609**	**-260**

	2019-12-31		
Utestående ränte- och valutaderivat	*Nominellt belopp*	*Genomsnittlig ränta, %*	*Marknadsvärde*
Inom 1 år	–	–	–
1-2 år	–	–	–
2-3 år	600	0,5	-5
3-4 år	1 250	0,6	-14
4-5 år	1 000	0,7	-18
5-6 år	1 200	1,0	-39
>6 år	11 735	1,2	-533
SUMMA	**15 785**	**1,0**	**-609**

	2018-12-31		
Utestående ränte- och valutaderivat	*Nominellt belopp*	*Genomsnittlig ränta, %*	*Marknadsvärde*
Inom 1 år	–	–	–
1-2 år	–	–	–
2-3 år	–	–	–
3-4 år	600	0,5	-4
4-5 år	1 250	0,6	-10
5-6 år	950	0,8	-10
>6 år	11 888	1,2	-236
SUMMA	**14 688**	**1,1**	**-260**

Övriga derivatinstrument består av elderivat som vid årsskiftet hade ett marknadsvärde på 0 Mkr (–). Det totala marknadsvärdet för derivatinstrument uppgick därmed till -609 Mkr (-260). Årets värdeförändring avseende derivatinstrument uppgick till -349 Mkr (-113) varav elderivat -0,01 Mkr (-1,5). Föregående år förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 3 950 Mkr och i och med det realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -213 Mkr.

NOT 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Personalkostnader	3	3
Räntekostnader	52	44
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	2
SUMMA	**56**	**49**

NOT 17 KASSAFLÖDE

	2019	2018
ICKE KASSAFLÖDESPÅVERKANDE:		
Upplupna kostnader	0	-1
Avskrivningar	2	2
Fakturering dotterbolag	-55	-35
SUMMA	**-53**	**-34**

NOT 18 AVSTÄMNING FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2018-12-31	Kassa-flöde	Ej kassaflödes-påverkande valutakurs-förändring	2019-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	12 679	-1 058	60	11 681
Kortfristiga räntebärande skulder	5 846	2 142		7 988
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**18 525**	**1 084**	**60**	**19 669**

	2017-12-31	Kassa-flöde	Ej kassaflödes-påverkande valutakurs-förändring	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 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2019-12-31	2018-12-31
SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
Fastighetsinteckningar	328	328
Garantibelopp	1	1
SUMMA	**329**	**329**

NOT 20 VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

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 21 april 2020

Per-Håkan Westin
Ordförande

Lena Larsson Daag
Ledamot

Simon de Chateau
Ledamot

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2020
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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 57–102 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 2019 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 2019 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.

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 40 075 Mkr per 31 december 2019 utgörande cirka 94 % av koncernens totala tillgångar. Orealiserad värdeförändring uppgick till 2 619 Mkr och realiserad värdeförändring uppgick till 1 Mkr för räkenskapsåret 2019. 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 direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Bolaget har en etablerad process för värderingen vilken avrappoteras till styrelsen. Värderingen är baserad på en rad antaganden, såsom bedömning av framtida driftnetto och avkastningskrav. 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, bedömer vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	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 bolaget följt sin värderingesprocess. Vi har granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen överensstämmer mot Willhem AB (publ) process för fastighetsvärdering. Koncernens investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 1 023 Mkr och nyproduktion till 214 Mkr. I vår bedömning av värderingen har vi även granskat projektrutinen för investeringar genom att relevanta kontrollaktiveter bedömts, stickprovsvis 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 821 Mkr samt avyttrat fastigheter redovisade till 867 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 1–55 samt 107–126. 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 koncernredovisningen 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.

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 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 2019 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 21 maj 2019 och har varit bolagets revisor sedan 26 april 2017.

Göteborg den 21 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Revisors rapport över översiktlig granskning av Willhem ABs (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och företagsledningen i Willhem AB (publ)att översiktligt granska företagets hållbarhetsredovisning för år 2019. Hållbarhetsredovisningen utgör också Willhem ABs (publ) lagstadgade hållbarhetsrapport för år 2019. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 4–20, 25–35, 62–65 och 120–125 i detta dokument.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive Årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 121 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Öresundsbro Konsortiet enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 21 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Åsa Ekberg
Specialistmedlem i FAR

Nyckeltal och definitioner

Willhem presenterar vissa finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, enligt ESMA:s riktlinjer). Bolagets 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	2019	2018	2017	2016	2015
Area total, kvm	1 803 353	1 826 922	1 841 621	1 640 008	1 325 483
Antal fastigheter	508	500	503	454	333
Antal bostäder	25 783	25 992	26 002	22 871	18 496
Marknadsvärde, Mkr	40 075	36 265	33 397	25 898	18 203
Marknadsvärde, kr/kvm	22 222	19 850	18 135	15 791	13 733
Hyresvärde, Mkr	2 318	2 228	2 168	1 861	1 461
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,8	98,7	98,9	98,6
Överskottsgrad, %	60,6	59,1	58,6	56,9	56,0
Direktavkastning, %	3,7	3,7	3,8	3,6	4,7
Värdeförändring, %	7,0	5,9	5,9	6,4	10,4
Totalavkastning, %	10,6	9,6	9,6	10,0	15,1
FINANSRELATERADE					
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,5	1,9	1,6	2,2
Belåningsgrad, %	53,2	56,6	59,0	55,9	50,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,9	3,3	3,4	3,1
Soliditet, %	35,7	34,7	32,3	32,3	40,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,8	1,6	1,2
Avkastning eget kapital, %	17,5	18,8	21,1	20,6	28,3
ÖVRIGA					
Medelantal anställda	283	264	241	187	160
Antal anställda	268	254	244	199	164

*Antal anställda **
Antalet fastanställda och visstidsanställda på längre tid än 6 månader vid periodens utgång.

*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
Hyresintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

*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 ESMAs riktlinjer.

Avstämning alternativa nyckeltal

AVKASTNING EGET KAPITAL	2019	2018
Periodens resultat, Mkr	2 478	2 292
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	14 167	12 175
AVKASTNING EGET KAPITAL, %	**17,5**	**18,8**
BELÅNINGSGRAD		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	23 326	21 960
Likvida medel, Mkr	-2 010	-1 445
SUMMA RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA SKULDER NETTO	**21 316**	**20 515**
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	21 316	20 515
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	40 075	36 265
BELÅNINGSGRAD, %	**53,2**	**56,6**
DIREKTAVKASTNING		
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	40 075	36 265
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-2 619	-2 015
SUMMA FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING	**37 456**	**34 250**
Driftnetto, Mkr	1 368	1 272
Fastigheternas marknadsvärde exkl värdeförändring, Mkr	37 456	34 250
DIREKTAVKASTNING, %	**3,7**	**3,7**
RÄNTETÄCKNINGSGRAD		
Rörelseresultat, Mkr	3 912	3 214
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	-2 620	-2 015
SUMMA RÖRELSERESULTAT EXKL VÄRDEFÖRÄNDRING	**1 292**	**1 199**
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 292	1 199
Finansnetto exkl valutakursförändring, Mkr	400	415
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	**3,2**	**2,9**
SKULDSÄTTNINGSGRAD		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	23 326	21 960
Likvida medel, Mkr	-2 010	-1 445
SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER EXKL LIKVIDA MEDEL	**21 316**	**20 515**
Räntebärande skulder exkl likvida medel, Mkr	21 316	20 515
Eget kapital, Mkr	15 205	13 128
SKULDSÄTTNINGSGRAD, GGR	**1,4**	**1,6**

SOLIDITET	2019	2018
Eget kapital, Mkr	15 205	13 128
Balansomslutning, Mkr	42 637	37 881
SOLIDITET, %	**35,7**	**34,7**

TOTALAVKASTNING		
Direktavkastning, %	3,7	3,7
Värdeförändring, %	7,0	5,9
TOTALAVKASTNING, %	**10,6**	**9,6**

VÄRDEFÖRÄNDRING		
Fastigheternas ingående marknadsvärde, Mkr	36 265	33 397
Förvärv Mkr	821	550
Investeringar, Mkr	1 237	1 244
Försäljningar, Mkr	-867	-941
SUMMA FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRING	**37 456**	**34 250**
Årets värdeförändring, Mkr	2 620	2 021
Summa fastigheternas marknadsvärde före värdeförändring, Mkr	37 456	34 250
VÄRDEFÖRÄNDRING, %	**7,0**	**5,9**

ÖVERSKOTTSGRAD		
Driftnetto, Mkr	1 368	1 272
Hyresintäkter, Mkr	2 256	2 152
ÖVERSKOTTSGRAD, %	**60,6**	**59,1**

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	Järnvägsgatan 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	2 412	2 110	32	87	183
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
Djäknen 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	Bergsätergatan 28	1939	12	610	600			10
Fjällbruden 12	Borås	Bergsätersgatan 30	1938	12	564	564			
Fjällbruden 13	Borås	Bergsätergatan 34	1946	6	352	352			
Fjällbruden 15	Borås	Bergsätergatan 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	38	2 953	2 755	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	Högagärdsgatan 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	Fleminggatan 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	Bergsätersgatan 33	1938	12	776	644			132
Kattfoten 2	Borås	Bergsätergatan 31	1946	15	926	824	56		46
Kattfoten 3	Borås	Bergsätergatan 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

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			
Sköldskivlingen 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	6 460	3 952	233	717	1 558
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		

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 2	Borås	Huldregatan 24 A-B	1944	12	754	696		58	
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				**3 385**	**244 081**	**219 264**	**5 353**	**4 690**	**14 774**

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	5 538	5 472			66
Nyfors 1:30	Eskilstuna	Sommarrogatan 1-4, Nyforsgatan 34-42, Källgatan 1-3, Åsgatan 21-25, Västra Åsgatan 13-19	1929	285	18 764	17 393	100		1 271
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**	**42 590**	**37 738**	**241**	**828**	**3 783**

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	54	3 992	3 897			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	4 073	3 499	559		15
Bergsjön 12:4	Göteborg	Kometgatan 19-33	1967	48	4 129	3 498	45		586
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	15 832	15 590			242
Biskopsgården 21:13	Göteborg	Sommarvädersgatan 18-72	1959	201	15 505	15 110		263	132
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	209	16 411	15 250	216		945
Biskopsgården 37:4	Göteborg	Köldgatan 1-28, Väderlekstorget 1-13, Värmegatan 1-24	1957	476	31 495	30 264	158	180	893
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, Bjurslätts torg 1-6, Slättadammsgatan 2, Karl Staaffsgtan 12	1950	45	4 976	2 403	20	586	1 967
SUMMA GÖTEBORG				**3 671**	**252 598**	**240 480**	**1 263**	**1 126**	**9 729**

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, Hvitfeldtsgatan 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	Järnvägsgatan 10 A-C	1963	107	7 095	6 482	93	520	
Giganten 7	Halmstad	Järnvägsgatan 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	Nyhemsgatan 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	Långgatan 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	Nyhemsgatan 17-19	1981	32	2 392	2 392			
Herden 7	Halmstad	Åttingsstigen 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	29 675	28 883	34		758
Hjässan 3	Halmstad	Grönevångs 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	7 084	7 044			40
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	Enslövsvägen 12	1945	20	1 504	1 504			
Kompassen 5	Halmstad	Enslövsvägen 15	1944	24	1 273	1 161			112
Kompassen 6	Halmstad	Enslövsvägen 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	Badhusgatan 12-14	1938	38	2 420	2 420			
Löjan 7	Halmstad	Nissabogatan 33 A-B, Furuvägen 13	1929	14	955	955			
Lövsmygen 8	Halmstad	Granegatan 9, Tallgatan 1	1986	8	497	497			
Makrillen 6	Halmstad	Kungsgatan 9, Syskonhamnsgatan 6	1929	19	1 704	1 529	108	67	
Vindbryggan 4	Halmstad	Skolgatan 10 A-C	1992	26	1 879	1 864	15		
Vindbryggan 13	Halmstad	Badhusgatan 3, 5	1935	26	1 851	1 851			
SUMMA HALMSTAD				***2 639***	***171 583***	***163 774***	***338***	***1 871***	***5 600***

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	Södergatan 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
Böhmen 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	5 333	5 206			127
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	6	416	416			
Skäran 1	Helsingborg	Grepgatan 10-40	2017	119	10 035	6 677		2 187	1 171
Snäckan 19 & 20	Helsingborg	Faktorsgatan 2, 6-16, Södra Stenbocksgatan 129, Övre Nytorgsgatan 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			
Mässhaken 2	Helsingborg	Kantorsgatan 1, 3, 5, 7	2018	96	5 100	5 100			
SUMMA HELSINGBORG				***2 391***	***181 128***	***165 778***	***2 715***	***4 225***	***8 410***

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, Brunnsgatan 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, Åtkantslunden 5	1988	32	2 685	1 960	725		
Björken 12	Karlstad	Norra Klaragatan 2, Sandbäcksgatan 15	1948	24	1 723	1 723			
Blåklockan 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	11 260	11 203			57
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	Gränsgatan 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	380	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	92	5 649	4 998	468	172	11
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			104
Lodjuret 16	Karlstad	Herrhagsgatan 23, Vasagatan 13	1938	17	1 502	1 326		88	88
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			

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*
Skytten 8	Karlstad	Brogatan 4	1951	6	618	618			
Skytten 9	Karlstad	Brogatan 6	1946	8	657	630	21		6
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	Karlslundsgatan 19	1951	8	402	368			34
Uttern 1	Karlstad	Mariedalsgatan 4	1980	29	2 124	2 003			121
Uttern 16	Karlstad	Åttakantsgatan 1	1990	18	1 326	1 326			
Uttern 21	Karlstad	Hagagatan 1-3, Mariedalsgatan 6-8, Nygatan 4-6, Åttkantsgatan 7-9	1972	224	14 706	9 999	576	2 408	1 723
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				**2 510**	**160 766**	**148 762**	**3 303**	**2 771**	**5 930**

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, Stiglötsgatan 1-96, Sörgårdsgatan 1-75, Väpnaregatan 1-53	1973/1974	2 100	157 784	154 622			3 162
Guldfisken 9	Linköping	Skäggetorps Centrum 8-30	1974	385	25 031	23 680			1 351
Guldfisken 10	Linköping	Skäggetorps Centrum 1-3	1974	0	19 088	0	4 216	11 553	3 319
Hejdegården 1:7	Linköping	Risbrinksgatan 6 A, Rundelsgatan 20 A-C	1952	28	2 040	1 629	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	Klarbärsgatan 3 A-B	1946	20	1 286	1 216	70		
Ingenjören 1	Linköping	Videgatan 4-8	1945	36	2 719	2 221		277	221
Isstadion 21	Linköping	Spannmålsgatan 1-5, 7-9	2014	104	6 552	6 552			
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	75	5 659	5 647			12
Paradiset 2, 3	Linköping	Gränsliden 8-14	1990	25	2 390	1 491	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	288	18 085	16 683	89	841	472
SUMMA LINKÖPING				**3 429**	**268 636**	**238 113**	**5 225**	**14 486**	**10 812**

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	Fricksgatan 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, Fricksgatan 11	1966	28	2 089	2 056			33
Brage 1	Malmö	Värnhmesgatan 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
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

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	
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			
Saga 1	Malmö	Sagas gränd 5, 7 B-J, 9 A-G, Hyllie allé 14-20	2017	125	7 435	7 090			345
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
Tröskverket 3	Malmö	Blåsebergavägen 18-20, Högtorget 2-4	2018	77	6 373	4 305		1 980	88
Albo 8	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 19	1946	16	1 028	964			64
Albo 9	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 21	1948	16	977	967			10
Askim 10	Malmö	Nils Forsbergsgatan 9	1944	17	970	970			
Diana 24	Malmö	Hyregatan 4 A-D	1929	16	1 468	1 387			81
Gråbröder 15	Malmö	Västergatan 20	1929	18	1 467	1 467			
Järrestad 2	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 24	1946	16	1 120	1 095			25
Järrestad 3	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 22	1949	17	1 120	1 102			18
Järrestad 4	Malmö	Västra Ryttmästaregatan 20	1958	18	1 213	1 213			
Maria 6	Malmö	Föreningsgatan 55, Sturegatan 11-13	1929	27	2 391	2 273			118
Sävedal 1	Malmö	Roslins väg 10 A, B	1941	24	1 268	1 268			
Åsbo 3	Malmö	Östra Ryttmästaregatan 12	1943	16	981	981			
SUMMA MALMÖ				**1 008**	**71 308**	**64 428**	**430**	**3 904**	**2 546**

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	22 323	22 195			128
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**	**58 162**	**56 831**	**0**	**0**	**1 331**

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	27 386	25 802		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	184	4 319	4 281			38
Malmkronan 1	Stockholm	Krikongränd 1-9, Piongränd 2-12	1957	114	7 563	6 898	163	34	468

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*
Matsalen 2	Stockholm	Vindruvsbacken 11-13	1956	32	1 894	1 737			157
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	57	5 163	4 646	44		473
Skänkrummet 1	Stockholm	Aprikosgatan 22-36	1957	182	10 557	10 490			67
Skärkarlen 11	Stockholm	Wergelandsgatan 16-18	2008	48	3 218	3 218			
Smålänningen 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
Viksjö 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
Mikroskopet 1	Stockholm	Forskningsringen 92, 94	2019	66	4 278	4 278			
SUMMA STOCKHOLM				**2 667**	**180 702**	**171 570**	**1 490**	**727**	**6 915**

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	2 428	2 024	404		
Läkaren 3	Trollhättan	Karlstorpsvägen 86-92	1963	120	7 514	7 488			26
Lövsångaren 2-7, Strand-piparen 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	205		223
Mjölkvarnen 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 Håjumsgatan 8	1939	23	1 564	1 467			97
Sjöfrun 1	Trollhättan	Storgatan 31, Spannmålsgatan 3	1966	32	1 685	1 263	73	329	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	90	7 409	3 582	356	1 470	2 001
Äppelträdet 1	Trollhättan	Kroppedammsgatan 10-20, Kvarnvägen 25-27	1990	36	2 778	2 764			14
SUMMA TROLLHÄTTAN				**726**	**50 432**	**42 892**	**1 192**	**3 172**	**3 176**

VÄSTERÅS

Fastighetsbeteckning	*Kommun*	*Gatuadress*	*Byggår*	*Antal lägenheter*	*Area, kvm Total*	*Area kvm Bostäder*	*Area kvm Kontor*	*Area kvm Butik*	*Area kvm Övrigt*
Gulmåran 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	2 596	0	1 009	1 264	323
Äpplet 3	Västerås	Tunbyvägen 69-71	1948	16	864	864			
Tegnér 5 II	Västerås	Johanneshöjden 1	2019	75	2 085	2 085			
SUMMA VÄSTERÅS				**783**	**60 609**	**49 537**	**1 228**	**1 899**	**7 945**
SUMMA TOTALT				**25 783**	**1 803 353**	**1 656 647**	**24 060**	**40 336**	**82 309**

OBEBYGGD MARK

Fastighetsbeteckning	*Kommun*	*Gatuadress*	*Byggår*	*Antal lägenheter*	*Tomtarea 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 och GRI-index

Kompletterande hållbarhetsinformation
Detta är Willhems åttonde årliga hållbarhetsredovisning och beskriver koncernens hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2019 och omfattar hela bolaget och dess helägda dotterbolag. Redovisningen är framtagen i enlighet med årsredovisningslagen och utifrån Global Reporting Initiative's (GRI) Standards nivå Core. Föregående redovisning publicerades i maj 2019. Detta avsnitt är ett komplement till den hållbarhetsinformation som redovisats i övriga delar av års- och hållbarhetsredovisningen.

Utifrån de hållbarhetsaspekter som framkommit i väsentlighetsanalysen som beskrivs på sidan 16–17 så redovisar vi inom nedan GRI standarder.

Väsentliga hållbarhetsaspekter	*Relaterad GRI Standard*
EKONOMI	
God och stabil totalavkastning	*GRI 201: Ekonomisk prestation*
Låg social,miljömässig och ekonomisk risk	*GRI 307: Efterlevnad miljö-lagstiftning*
FASTIGHET	
Minskad energianvändning	*GRI 302: Energi*
Sunda funktionella bostäder	–
Livscykelperspektiv	*GRI 306: Avfall*
INTERNT	
Ett gott ledarskap	*GRI 404: Träning och utbildning*
Ansvarsfullt agerande	*GRI 205: Anti-korruption*
	GRI 401: Anställningsförhållanden
	GRI 403: (2018) Hälsa och säkerhet
	GRI 405:Mångfald och lika möjligheter
	GRI 406: Icke diskriminering
KUND	
Attraktiva boendemiljöer	*GRI 413: Lokalsamhällen*
Ökat miljöengagemang bland kunderna	*GRI 306: Avfall*
	GRI 305: Utsläpp
Stark kundrelation	*GRI 413: Lokalsamhällen*
OMVÄRLD	
Minskade utsläpp av koldioxid	*GRI 305: Utsläpp*
Aktiv part i lokalsamhällen	*GRI 413: Lokalsamhällen*
Ansvarsfulla leverantörer	*GRI 308: Leverantörsbedömning miljö*
	GRI 414: Social leverantörsbedömning

Systematiskt arbetsmiljöarbete
Arbetsmiljöansvaret är delegerat till de som har personalansvar i organisationen. Det systematiska arbetsmiljöarbetet sker via Willhems koncernövergripande Arbetsmiljöråd, bestående av representanter från förvaltningsorganisationen, huvudkontoret, ledningen och skyddsombud. Rådet möts en gång per kvartal. Lagstiftningen, Willhems arbetsmiljöpolicy och arbetsmiljöår ligger till grund för hur arbetet bedrivs.

Arbetet sker också löpande i våra lokala organisationer, där vi årligen genomför skyddsronder på våra kontor och brandskyddsronder i våra fastigheter. Varje vecka genomför alla fastigheter vanlig ronderingar 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 arbetsmiljörådet. Under året har 3 (3) olyckor skett och de har följts upp. Inga tillbud har rapporterats.

Vid omorganisationer tex förvärv eller försäljning och vid ombyggnader av våra kontor görs riskanalyser som del av den aktuella processen.

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, rehabiliteringsprocessen, arbetsskador och tillbud. Dessutom har vi återkommande HLR utbildningar. Vi har ett nära samarbete med företagshälsovården kring rehabilitering och förebyggande hälsa. Alla anställda har ett friskvårdsbidrag på 5000 kronor per år och tillsvidareanställda erbjuds en förmånlig sjukvårdsförsäkring, i linje med vår ambition att stärka våra medarbetares hälsa och välmående.

Arbetsmiljö i projekt och köpta tjänster
I våra avtal klargör vi förhållandet parterna emellan gällande arbetsmiljöuppgifterna. I arbetsmiljöplanen beskrivs och klargörs uppgifter, roller och ansvar. Alla Willhems projektledare har genomgått utbildning inom BAS-P och BAS-U.

Anti-korruption
Willhem har ett systematiskt arbete med antikorruption. Arbetet utgår från vår uppförandepolicy, policy och riktlinjer för inköp och upphandling samt policy och riktlinjer för representation och gåvor. Styrelse godkänner årligen dessa policyer och alla anställda har tagit del av dessa. Willhems leverantörer tar del av en särskild uppförandekod för leverantörer i samband med upphandling och tecknande av avtal. Alla Willhems anställda genomgår regelbundet ansvarstagandeutbildningar. Den senaste utbildningen anordnades under 2019 i intern regi och 94 procent av medarbetarna deltog.

Leverantörer

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

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

Styrning

Willhem har ett antal styrande dokument som reglerar hur koncernen hanterar inköp och upphandlingar såsom inköpspolicy, beslts- och attesträtt, uppförandekod för leverantörer som bland annat inkluderar FN global compacts 10 principer, samt policy och riktlinjer för hållbar utveckling inklusive bolagets övergripande miljömål. Alla leverantörer som koncernen använder förväntas följa dessa.

Kontrakterade/ramavtals leverantörer utvärderas vid upphandling utifrån olika kriterier. Dessa kriterier kan bland annat vara om de har kvalitetsledningssystem eller miljöledningssystem. Vid upphandling av entreprenad för nyproduktion tas stor hänsyn till sociala och miljömässiga kriterier för att säkerställa en långsiktiga och hållbar produktion. Leverantörerna godkänner att arbeta utifrån våra styrande dokument.

Willhem har drygt 1 900 leverantörer i koncernen totalt, varav cirka 45 procent är kontrakterade/ramavtalsleverantörer. Under 2019 har 462 nya leverantörer handlats upp. Majoriteten av de inköp som verksamheten gör sker hos svenska leverantörer och vid utgången av 2019 fanns inga direkta avtal med utländska leverantörer.

Uppföljning av leverantörer sker lokalt och ett fortlöpande arbete med att ytterligare säkerställa inköps- och upphandlingsprocessen med underliggande dokument och policyer pågår. För att ytterligare förstärka arbetet med att säkerställa att bolaget efterlever lagar och regler, interna processer, policyer och riktlinjer finns en central compliance funktion.

Energi

Den energianvändning som används inom Willhem består främst av köpt energi i form av fjärrvärme och el till våra fastigheter. Även icke-förnybar naturgas används för uppvärmning i några få av våra fastigheter. Därtill används bränslen i form av bensin, diesel och fordonsgas i våra servicebilar och förmånsbilar. Detaljerade användningsområden för fastighetsenergi finns beskrivna på sidorna 30–31.

ENERGIANVÄNDNING I VÅRA FASTIGHETER (MWH)	2015	2016	2017	2018	2019
FAKTISK FÖRBRUKNING					
Fastighetsel	24 444	25 894	31 933	30 900	30 362
El till uppvärmning	2 443	2 681	3 821	4 569	5 668
Egenproducerad solel	117	301	418	599	504
Såld solel	-9	-64	-99	-190	-149
Fjärrvärme	178 294	200 720	238 166	243 429	227 513
Olja	28	–	–	–	–
Naturgas	549	2 042	1 864	1 995	947
SUMMA	**205 973**	**231 810**	**276 423**	**281 710**	**265 144**
NORMALÅRSKORRIGERAD FÖRBRUKNING					
Fastighetsel	24 444	25 894	31 933	30 900	30 362
El till uppvärmning	2 606	2 801	3 996	5 015	6 117
Egenproducerad solel	117	301	418	599	504
Såld solel	-9	-64	-99	-190	-149
Fjärrvärme	193 854	207 530	250 966	260 296	247 669
Olja	30	–	–	–	–
Naturgas	646	2 113	1 946	2 168	1 048
SUMMA	**221 795**	**238 812**	**289 480**	**299 197**	**285 551**

ENERGIANVÄNDNING TRANSPORTER (MWH)	2019	Andel förnybart (%)
Bensin	32	0
Diesel	635,7	0
Fordonsgas	16,7	>60

OMRÄKNINGSFAKTORER FÖR BRÄNSLEN

Naturgas och fordonsgas: 11,0 kWh/m^3
Bensin: 9800 kWh/m^3
Diesel: 9100 kWh/m^3

Källa: Energimyndigheten (2017) Värmevärden.

UTSLÄPP

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER, TON CO_2 EKV	2015	2016	2017	2018	2019
Scope 1: Direkta utsläpp	96	529	528	635	400
Scope 2: Indiekta utsläpp, energi (marknadsbaserad metod)	12 319	14 409	16 119	18 011	16 625
Scope 2: Indiekta utsläpp, energi (platsbaserad metod)	13 822	16 201	18 383	20 276	18 921
Scope 3: Utsläpp, indirekt övrigt	1 584	2 002	2 025	2 110	1 953
TOTAL UTSLÄPP (MARKNADSBASERAD METOD I SCOPE 2)	**13 999**	**16 940**	**18 672**	**20 756**	**18 978**

Redovisade utsläpp ovan baseras på faktiskt inköpt energi för de fastigheter som vi ägt någon del av året. Utsläpp av växthusgaser omfattar alla växthusgaser men är omräknade till CO_2-ekvivalenter av respektive leverantör.

SCOPE 1: Omfattar direkta utsläpp från förbränning av naturgas samt utsläpp vid transport med egna fordon och förmånsbilar. Miljövärden för utsläpp från naturgas har hämtats från Naturvårdsverket och för transport med egna fordon anges utsläpp av leasingfirma. Källor: Naturvårdsverket (2020) Emissionsfaktorer och värmevärden 2020.

SCOPE 2: Omfattar inköpt fjärrvärme och el. För el redovisas både marknadsbaserade och platsbaserade utsläpp i absoluta tal. I totalsumman samt i utsläppsintensiteten på sidorna 30–31 används marknadsbaserad metod. För fjärrvärme är utsläppen i dagsläget desamma oavsett metod. Observera att utsläpp från fjärrvärmeanvändning för 2019 beräknats med emissionsfaktorer för 2018 i väntan på uppdaterade siffror. För el så räknas de platsbaserade utsläppen med nordisk elmix. 2016 års emissionsfaktorer har använts för 2017–2019 då ingen senare källa har funnits tillgänglig. Källor: Fjärrvärme – Energiföretagen (2019) Miljövärdering av fjärrvärme, El, marknadsbaserad – IVL (2018) Klimatberäkningsmetod för allmännyttans bostadsbolag, El, platsbaserad – Stockholms stad (2018) Rapportering av energianvändning och växthusgasutsläpp.

SCOPE 3: Omfattar transporter med privata fordon samt inköpta transporter. Körstatistik för privata fordon hämtas från körjournaler och emissionsfaktorn för fordon har hämtats från IVL. För köpta resor omfattar indirekta utsläpp kopplade till produktion och transport av bränslen för energiproduktion av naturgas samt köpt energi (direkta utsläpp från dessa redovisas i scope 1 respektive scope 2). Detta har inte inkluderats i tidigare årsredovisningar, varför siffrorna har ändrats även historiskt.Källor: Fjärrvärme – Energiföretagen (2019) Miljövärdering av fjärrvärme, El och naturgas – IVL (2018) Klimatberäkningsmetod för allmännyttans bostadsbolag.

GRI-Index

ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR

	GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg/Kommentar
GRI 101: Foundation 2016				
GRI 102: Generella standardupplysningar				
Organisationsprofil				
	102-1	Organisationens namn	57	
	102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	9-11, 19-20, 29-35, 57	
	102-3	Huvudkontor	57	
	102-4	Verksamhetsställen	46-47,57	
	102-5	Ägarstruktur och företagsform	57	
	102-6	Marknader där organisationen är verksam	46-47,57	
	102-7	Organisationens storlek	25-27,47,57	
	102-8	Information om anställda och andra arbetstagare	25-27, 76-78	Willhem har totalt 268 anställda varav 15 (10 kvinnor, 5 män) är visstidsanställda. 8 personer (4 kvinnor, 4 män) är deltidsarbetande.
	102-9	Leverantörskedja	10-11, 121	
	102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja		Ingen större förändring under verksamhetsåret 2019.
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	16-17, 62-65	Willhem med samtliga dotterbolag tillämpar försiktighetsprincipen i all sin verksamhet.
	102-12	Externa initiativ	6-7, 16-17, 19-20	
	102-13	Medlemskap	17, 25	
Strategi				
	102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	6-7	
Etik och integritet				
	102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	9-11, 16-17, 26, 59-60	
Styrning				
	102-18	Styrningsstruktur	48-52	
Intressent relationer				
	102-40	Intressentgrupper	16	
	102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	25	
	102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	16	
	102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	16	
	102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	16-17	
Rapporteringsrutiner				
	102-45	Enheter som ingår I rapporteringen	96-99, 120	
	102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	16-17, 120	
	102-47	Identifierade väsentliga områden	16-17	
	102-48	Reviderad information	120	Inga rättelser har skett.
	102-49	Väsentliga förändringar	–	GRI 303 Vatten utgår i årets rapportering, som resultat av senaste väsentlighetsanalysen.
	102-50	Redovisningsperiod	120	
	102-51	Datum för senaste redovisning	120	
	102-52	Redovisningscykel	120	
	102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll		Sofia Rehn, hållbarhetsstrateg, sofia.rehn@willhem.se
	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	120	
	102-55	GRI index	123-125	
	102-56	Externt bestyrkande	106	Redovisningen är översiktligt granskad av bolagets revisorer på uppdrag av styrelse och vd för Willhem.

ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

	GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar och utelämnanden
GRI 200: EKONOMISKA STANDARDER				
Ekonomiskt resultat				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17, 44-45	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16-17, 44-45	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17, 44-45	
GRI 201: Ekonomisk prestation	201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	10-11	
Antikorruption				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16-17	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17	
GRI 205: Anti-korruption	205-1	Verksamheter som analyserats utifrån risk för korruption	65	
	205-2	Information om och utbildning i policyer och rutiner mot korruption	26, 120	
GRI 300: MILJÖRELATERADE STANDARDER				
Energi				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	14, 16-17, 30-31, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17, 30-31, 120	
GRI 302: Energi	302-1	Energianvändning inom organisationen	30-31, 121-122	
	302-3	Energiintensitet	30	
	302-4	Reducering av energianvändning	30	
Utsläpp				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	14, 16-17, 30-31, 120	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17, 30-31, 120	
GRI 305: Utsläpp	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	122	
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	122	
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	122	
	305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	31	
	305-5	Minskning av växthusgaser	31	
Avfall				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17, 31	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	14, 16-17, 31	
	103-3	Utvärdering av styrning	31	
GRI 306: Avfall	306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	–	Avfallsmängd efterfrågas årligen från samtliga avfallsleverantörer, flertalet saknar dock samlad statistik. Årets sammanställning utgår på grund av bristande underlag från avfallsleverantörer.
Efterlevnad miljölagstiftning				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16-17	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17, 60	
GRI 307: Efterlevnad miljölagstiftning	307-1	Överträdelse av lagar och förordningar inom miljö-området	60	
Miljömässig utvärdering av leverantörer				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17, 121	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16-17, 121	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17, 121	
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö	308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier	121	

Forts. nästa sida

FORTS. ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

	GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar och utelämnanden
GRI 400: SOCIALA STANDARDER				
Anställningsförhållanden				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17, 25-27	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	15, 16-17, 25-27	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17, 25-27	
GRI 401: Anställningsförhållanden	401-1	Personalomsättning	27	
Hälsa och säkerhet				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17, 25-27, 120	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	15, 16-17, 25-27, 121	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17, 25-27, 120	
GRI 403: (2018) Hälsa och säkerhet	403-1	Arbetsmiljöledningssystem	–	Willhem har ett aktivt och systematiskt arbetsmiljöarbete men har inget arbetsmiljöledningssystem kopplat till verksamheten.
	403-2	Identifiering av faror, bedömning av risker och analys av olyckor	26, 120	
	403-3	Hälsotjänster för arbetstagare	25, 120	
	403-4	Samråd och medverkan för arbetstagare	120	
	403-5	Utbildning inom arbetsmiljöfrågor	26, 120	
	403-6	Hälsofrämjande åtgärder	26, 120	
	403-7	Motverkande och preventiva arbetsmiljöåtgärder relaterade till samverkanspartners	120	
	403-9	Arbetsrelaterade skador	120	Willhem redovisar i dagsläget antal olycksfall.
Utbildning				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17,25-27	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	15, 16-17, 25-27	
	103-3	Utvärdering av styrning	25-27	
GRI 404: Träning och utbildning	404-1	Träning och utbildningstimmar för anställda	25	Willhem har idag ingen statistik sammanställd på anställningstyp eller kön.
	404-2	Program för kompetensutveckling	25-26, 120	Genom kollektivavtalet är Willhem kopplat till Trygghetsrådet Fastigo och Trygghetsfonden Fastigo- LO som träder ikraft vid uppsägning på grund av arbetsbrist, samt vissa fall av personliga skäl eller ohälsa. Det finns även möjlighet till omställningsprogram.
	404-3	Andel av medarbetarna som regelbundet genomgår resultat- och karriärutvecklingssamtal	–	Samtliga medarbetare har årliga medarbetarsamtal och personliga uppföljningsmöten månadsvis med närmaste chef.
Mångfald och lika möjligheter				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17, 25-27	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16-17, 25-27	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17, 25-27	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	405-1	Mångfald i ledning och bland anställda	26	Willhem redovisar mångfald nedbrutet på andel kvinnor och män samt ålderskategorier för anställda. För ledning och styrelse redovisas endast antalet personer och antalet kvinnor respektive män för kategorierna chefer, ledningsgrupp samt styrelse.
Icke diskriminering				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17, 25-27	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16-17, 25-27	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17, 25-27	
GRI 406: Icke diskriminering	406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	25	
Lokalsamhällen				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	9-11, 16-17	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	9-11, 15, 16-17	
	103-3	Utvärdering av styrning	9-11, 16-17	
GRI 413: Lokalsamhällen	413-1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	10-11, 19-20	
Social leverantörsutvärdering				
GRI 103: Upplysningar om hållbarhetsstyrning	103-1	Väsentlighet och avgränsningar	16-17, 121	
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	16-17, 121	
	103-3	Utvärdering av styrning	16-17, 121	
GRI 414: Social leverantörs-bedömning	414-1	Andel nya leverantörer som utvärderas avseende mänskliga rättigheter	121	

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-mars 2020	7 maj 2020
Delårsrapport januari–juni 2020	25 augusti 2020
Delårsrapport januari–september 2020	25 november 2020
Bokslutskommuniké 2019	26 februari 2020

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

PRODUKTION: Willhem i samarbete med Linderoths

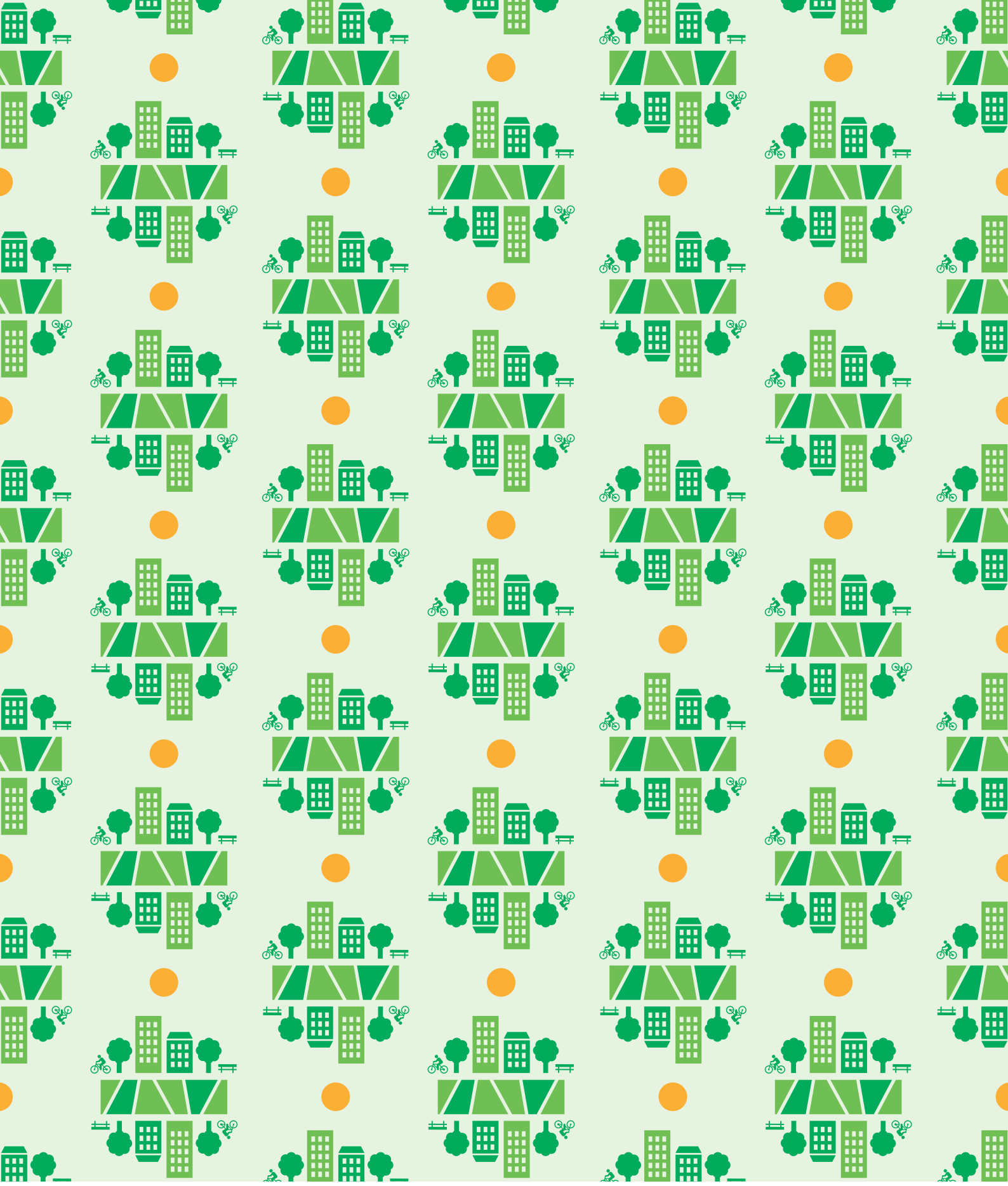
FOTO: Sofia Sabel, Göran Assner, Paul Mac Innes, Dan Sjunneson, Simon Nilsson, Joakim Bjelm, Abed Yasmine

ILLUSTRATIONER: Susanne Engman

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

www.willhem.se

SVANENMÄRKET

Trycksak
3041 0953

Tryckt på FSC-certifierat papper