BOKSLUTSKOMMUNIKÉ I JANUARI–DECEMBER 2022

En värld där alla vill hem

Willhem

Om Willhem

Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga och hållbara bostäder på 13 tillväxtorter i Sverige. Vi tror på en värld med hyresbostäder där människor trivs och är stolta över sitt boende. En värld där alla vill hem.

Sedan starten 2011 har vi haft en tydlig ambition att tänka nytt och annorlunda. Vi ville ta intryck av andra branscher och utveckla ett bostadsbolag för den nya tiden. Efter drygt tio års verksamhet kan vi se tillbaka på en resa som gjort oss till ett av Sveriges ledande privata bostadsbolag.

Vår utgångspunkt är behoven och förväntningarna hos kunder, ägare och samhälle. Resultatet är ett boende som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart och som skapar en långsiktig, trygg och god avkastning för vår ägare Första AP-fonden.

Sammanfattning

Januari-december 2022

- Intäkterna ökade till 2 664 Mkr (2 491), det motsvarar en ökning på 6,9 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 695 Mkr (1 544), en ökning med 9,8 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 4,6 procent.
- Årets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –1 069 Mkr (7 653), vilket motsvarar en värdenedgång på –1,8 procent (15,6). Värdenedgången i fjärde kvartalet uppgick till –1 855 Mkr (3 095), vilket motsvarar –3,0 procent (6,1).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 1 811 Mkr (670).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 316 Mkr (7 281).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 59 886 Mkr (56 560).
- Under året har Willhem förvärvat 17 fastigheter i Göteborg, Helsingborg, Malmö och Stockholm för totalt 2 429 Mkr (1 039).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 966 Mkr (1 725), varav 1 284 Mkr (1 092) avser investeringar i befintliga fastigheter och 682 Mkr (633) avser nyproduktion.
- Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabil outlook bekräftades i september 2022 av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) i en ny kreditrapport.

ANTAL LÄGENHETER

28 451

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

59 886 Mkr

GENOMSNITTLIG TOTALAVKASTNING 10 ÅR

9,8%

ÖVERSKOTTSGRAD

63,6%

BELÅNINGSGRAD

49,6%

VD-kommentar

Händelserna i omvärlden har skakat om spelplanen rejält det senaste året. Kriget i Europa har blivit en katalysator för ökad inflation och stigande räntor och har bidragit till att förutsättningarna helt förändrats, inte minst för fastighetsbranschen. En samlad effekt är att aktiviteten på fastighetsmarknaden generellt har minskat. Konsekvensen för oss är att vi kommer bygga färre nya hus och vara mer återhållsamma med investeringar.

Jag tycker att vi som bolag har lyckats parera utvecklingen under året på ett bra sätt, trots att vi givetvis märker av högre drifts- och räntekostnader. Men den stora förändringen kommer vi att se under 2023. Riksbanken har varit aktiv under året och höjt räntorna för att möta den stigande inflationen. Nyproduktionstakten har gått ner till följd av osäkerheten på fastighetsvärderingar och de stigande räntorna.

Det har varit ett år som inneburit riskbedömningar ur en mängd perspektiv för att se hur bolaget ska utvecklas i den här nya miljön. En åtgärd är till exempel att vi skärpt våra inköpsrutiner för lägenhetsrenoveringar där vi nu står väl rustade för att kunna påverka prisbilden framåt.

Årets resultat

Vi har ett stabilt och positivt resultat, om än marginellt sämre än vad vi planerat. Det beror på något minskade intäkter och ökade kostnader.

Jämfört med föregående år ökade driftnettot med 9,8 procent och uppgick till 1 695 Mkr. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 4,6 procent. Värdeutvecklingen på fastigheterna uppgick till –1 069 Mkr. Fastigheternas marknadsvärde uppgick på bokslutsdagen till 59 886 Mkr.

Vi är fortsatt aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. I september förnyades Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabil outlook. Under vårt gröna ramverk har vi möjlighet att emittera gröna obligationer under bolagets existerande MTN-program. Den totala finansieringen uppgick till 34 194 Mkr.

Generellt präglades första halvåret av en hög aktivitet på fastighetsmarknaden. Andra halvåret innebar en inbromsning på transaktionssidan till följd av finansieringsproblem och stigande räntor, något som återspeglas i våra värderingar där vi ser att värdena föll något under året. Vår förväntan är att fastighetsvärdena fortsatt kommer att falla, men vi är osäkra på hastigheten.

Aktiv fastighetsutveckling

Under året har vi tillträtt 383 lägenheter i Göteborg och 21 lägenheter i Malmö. Vi har även förvärvat 61 lägenheter i Helsingborg. Vi har byggstartat 162 lägenheter i egen regi och 232 lägenheter i förvärvade projekt samt färdigställt 129 lägenheter i egen regi och 157 lägenheter i förvärvade projekt. Utöver det har vi tillträtt tre nyproduktionsprojekt i Stockholmsområdet, med sammanlagt 461 lägenheter. Vid årsskiftet hade vi totalt 972 lägenheter i pågående produktion.

Vår projektportfölj fortsätter att utvecklas. Den innehåller idag byggrätter för drygt 600 lägenheter. Utöver det har vi cirka 800 lägenheter i pågående detaljplaner. Att vi, i hård konkurrens, vann en markanvisning i Jönköping i slutet av året är ett kvitto på att vi stärkt oss som projektutvecklare. Projektet, som avser en av de sista obebyggda tomterna i centrala Jönköping, omfattar drygt 60 bostäder.

I rådande läge är det riskfyllt att starta nyproduktion av fastigheter där värdet vid färdigställandet är osäkert. Inriktningen framåt blir därför att fortsätta detaljplanera projekt för att få ihop en stabil byggrättsportfölj som kan verkställas när tiden är rätt.

Vi har fortsatt med renoveringskonceptet Willhemlyftet, men vi har genomfört något färre renoveringar än planerat. I slutet av året lanserade vi Willhem Logistics, ett eget bolag för inköp och lagerhållning av byggmaterial. Bolaget har utvecklats positivt och kommer att bidra till att vi ökar kontrollen på såväl prisnivåer som materialtillgång.

Lyckade klimatåtgärder

Vår färdplan för minskad klimatpåverkan tar oss framåt. Det är roligt att se att investeringarna i energibesparande åtgärder har gett ett positivt utfall. I år har vi minskat vår energiförbrukning med 7,0 procent. Ett förbättrat resultat i årets GRESB-undersökning visar att vårt hållbarhetsarbete har mognat. Inom det sociala perspektivet är vi särskilt stolta över Handslaget i Biskopsgården, ett samarbete med AB Volvo och den kommunala Framtidenkoncernen för att stärka och utveckla Biskopsgården i Göteborg.

Nöjda kunder som trivs och känner stolthet över sitt boende är en förutsättning för vår affär. För att lyckas behöver vi arbeta med ständiga förbättringar som påverkar kundens vardag. Under året har vi infört löpande mätningar för att snabbare kunna agera när något är fel. Resultatet visar att vi håller en fortsatt bra nivå på serviceindex, vilket är glädjande. Det gäller även medarbetarnöjdheten där våra mätningar fortsatt visar på en positiv utveckling av vår kultur och en stark stolthet över att arbeta på Willhem.

Under året har jag tagit beslutet att lämna vd-posten på Willhem efter nästan 13 år. Ett svårt beslut men också ett naturligt steg. Det är med visst vemod, men framför allt med stolthet som jag under 2023 kommer att lämna över stafettpinnen till min efterträdare Mariette Hilmersson. Grattis till världens roligaste jobb!

Mikael Granath
Verkställande direktör

Vision, affärsidé, värdegrund och mål

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

Ekonomi
Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning högre än övriga privatägda bostadsbolag.

Kunder
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.

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

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

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

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.

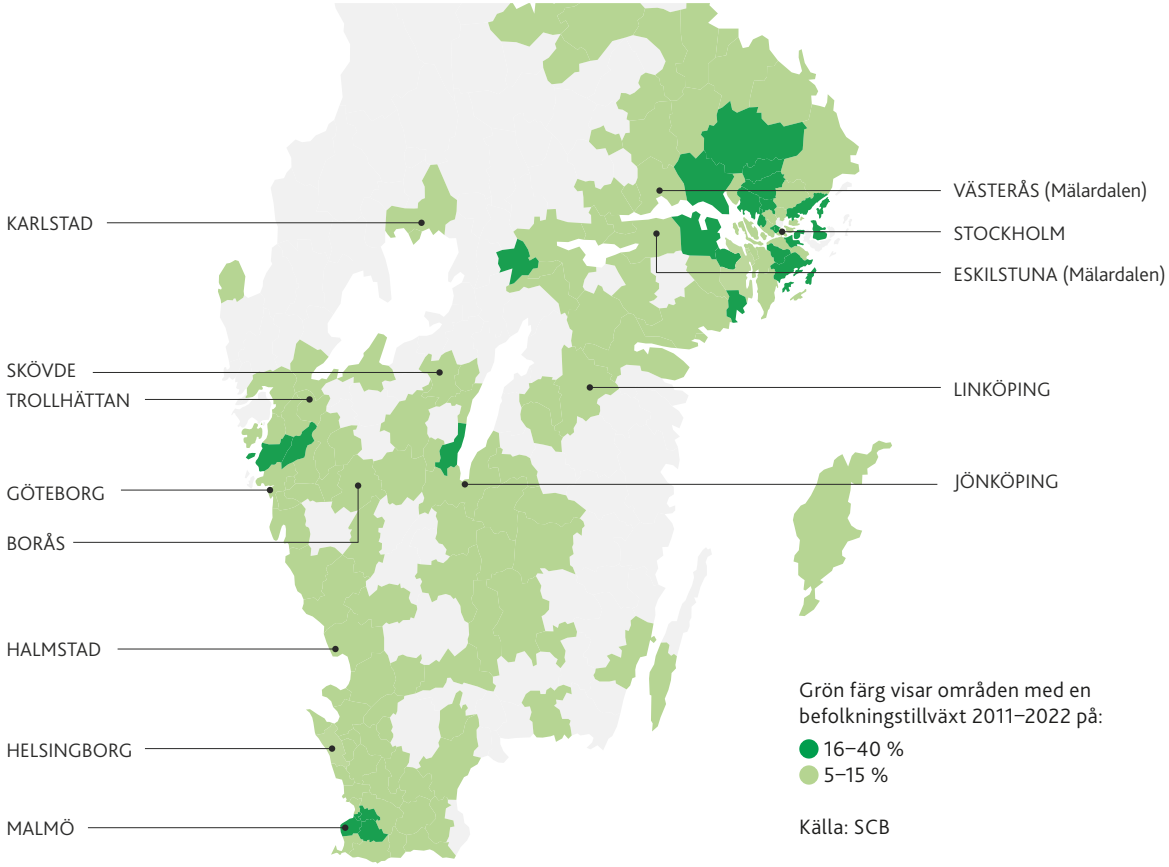
Affärsmässiga
Vi tänker och agerar långsiktigt och styr alltid mot ökad lönsamhet. Varje beslut värderas ur ett helhetsperspektiv.

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 har en hög motivation och arbetsglädje som skapas av en tillåtande miljö.

Ansvarsfulla
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.

Bestånd på tillväxtorter



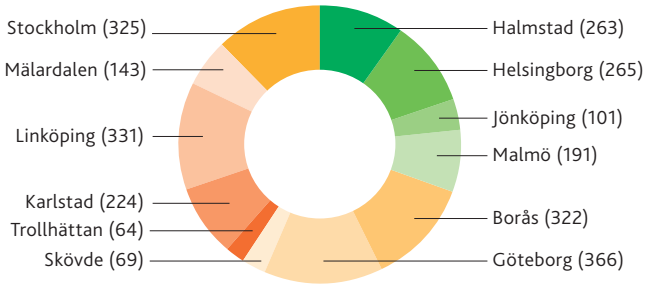
Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknads-värde, Mkr
Halmstad	42	3 013	184 275	8 932	193 207	98,2	263	5 609
Helsingborg	73	2 448	169 681	14 612	184 293	98,5	265	6 315
Jönköping	19	1 203	59 256	3 206	62 462	99,6	101	2 428
Malmö	55	1 543	107 014	12 314	119 328	99,3	191	4 885
Region Syd	**189**	**8 207**	**520 226**	**39 064**	**559 290**	**98,7**	**820**	**19 237**
Borås	152	3 362	214 334	16 038	230 372	98,8	322	6 509
Göteborg	34	4 077	266 342	12 337	278 679	99,3	366	7 693
Skövde	15	821	56 831	1 733	58 564	99,2	69	1 351
Trollhättan	24	730	43 063	7 441	50 504	99,0	64	1 044
Region Väst	**225**	**8 990**	**580 570**	**37 549**	**618 119**	**99,1**	**821**	**16 597**
Karlstad	59	2 595	151 497	11 182	162 679	99,2	224	4 214
Linköping	29	3 430	238 157	23 881	262 038	96,1	331	6 422
Mälardalen	12	1 466	90 891	15 936	106 827	97,6	143	3 410
Stockholm	38	3 763	223 562	10 319	233 881	99,7	325	10 006
Region Öst	**138**	**11 254**	**704 107**	**61 318**	**765 425**	**98,1**	**1 023**	**24 052**
Summa	**552**	**28 451**	**1 804 903**	**137 931**	**1 942 834**	**98,6**	**2 664**	**59 886**

Koncernens resultaträkning

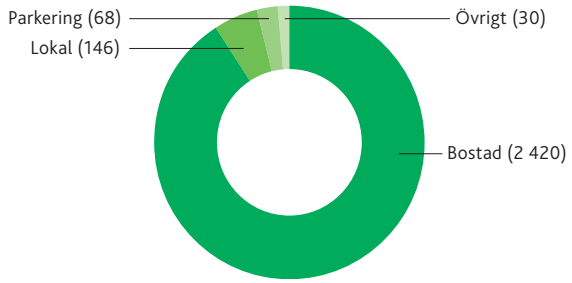
Belopp i Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan–dec
Hyresintäkter	677	631	2 664	2 491
Driftkostnader	–178	–169	–637	–600
Reparationer och underhåll	–25	–34	–118	–132
Fastighetsadministration	–44	–41	–163	–167
Fastighetsskatt	–14	–13	–51	–48
Summa fastighetskostnader	**–261**	**–257**	**–969**	**–947**
Driftnetto	**416**	**374**	**1 695**	**1 544**
Central administration	–32	–30	–95	–91
Övriga rörelseintäkter	–	0	–	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	–1 855	3 095	–1 069	7 653
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	–	–2	–3	1
Rörelseresultat	**–1 471**	**3 437**	**528**	**9 108**
Ränteintäkter och räntekostnader	–147	–97	–471	–388
Tomträttsavgäld	–4	–3	–14	–12
Övriga finansiella kostnader	–64	–51	–90	–151
Värdeförändring finansiella instrument	13	182	1 811	670
Summa finansiella poster	**–202**	31	**1 236**	**119**
Resultat före skatt	**–1 673**	**3 468**	**1 764**	**9 227**
Skatt	277	–738	–448	–1 946
Periodens resultat	**–1 396**	**2 730**	**1 316**	**7 281**

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE 31 DECEMBER 2022, MKR



NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG 31 DECEMBER 2022, MKR



Resultat januari–december 2022

Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter ökade till 2 664 Mkr (2 491), en ökning med 6,9 procent. Ökningen beror dels på tillväxt i fastighetsbeståndet, dels på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. I jämförbart fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 64 Mkr vilket motsvarar 2,6 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,4 procent (99,7). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,6 procent (98,8).

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –969 Mkr (–947). Driftkostnaderna är 37 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på höga el- och uppvärmningspriser, som tillsammans med ökade vatten- och sopkostnader är 25 Mkr högre i år. Willhem säkrar varje år elhandelskostnaderna med hjälp av elderivat, men trots det var kostnaderna högre 2022 jämfört med föregående år. Även kostnader för service och besiktning har ökat något i år. Reparationer och underhållskostnader har minskat med 14 Mkr jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 6 Mkr lägre.

Säsongseffekter för Willhem utgörs främst av varierande driftskostnader som vanligtvis är som högst i kvartal ett och kvartal fyra då uppvärmningskostnaderna samt kostnader för fastighetsskötsel är högre.

Driftnetto
Årets driftnetto uppgick till 1 695 Mkr (1 544), vilket motsvarar en ökning med 9,8 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 63,6 procent (62,0).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 71 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 4,6 procent.

Central administration
De centrala administrationskostnaderna uppgick till –95 Mkr (–91).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Årets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –1 069 Mkr (7 653), vilket motsvarar en värdenedgång på –1,8 procent (15,6). Den negativa värdeutvecklingen beror på höjda avkastningskrav**.** Värdeförändringen från färdigställda nyproduktionsprojekt uppgick till cirka 90 Mkr och Willhemlyft uppgick till cirka 360 Mkr, av årets värdeförändring. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,4 procent (3,2).

Finansnetto
Årets räntenetto uppgick till –485 Mkr (–400) och inkluderar tomträttsavgälder om –14 Mkr (–12).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –90 Mkr (–151) och har påverkats med –51 Mkr (–120) hänförligt till valutakursomräkning av obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,1 procent (1,2). Årets räntetäckningsgrad uppgick till 3,1 gånger (3,5).

Värdeförändring finansiella instrument
Derivaten ökade i värde med 1 811 Mkr (670), vilket främst beror på en kraftig uppgång i långa marknadsräntor under året. Den största delen av värdeförändringen avser räntederivaten, men Willhems elderivat har också ökat i värde på grund av stigande elpriser. Elderivatens värde uppgick vid årets slut till 60 Mkr (10).

Skatt
Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 20,6 procent.

Årets totala skattekostnad uppgick till –448 Mkr (–1 946) varav uppskjuten skatt uppgick till –446 Mkr (–1 945) och aktuell skatt uppgick till –2 Mkr (–1). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens orealiserade värdeförändring på finansiella instrument och temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Resultat
Rörelseresultatet uppgick till 528 Mkr (9 108). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 147 Mkr till 1 600 Mkr jämfört med 1 454 Mkr föregående år. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 1 316 Mkr (7 281), det lägre resultatet beror främst på årets värdenedgång på fastigheter jämfört med föregående år.

Fjärde kvartalet
Intäkterna i fjärde kvartalet ökade till 677 Mkr (631), en ökning med 7,3 procent. Ökningen beror främst på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringarna som görs i fastigheterna. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2,3 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -261 Mkr (-257), ökningen beror främst på ökade driftskostnader, såsom el och uppvärmning. Driftnettot uppgick till 416 Mkr (374). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i fjärde kvartalet med 5,4 procent.

Den orealiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till –1 855 Mkr (3 095), vilket motsvarar –3,0 procent (6,1). Den realiserade värdeförändringen uppgick till – Mkr (–2). Rörelseresultatet uppgick till –1 471 Mkr (3 437). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet positivt med 13 Mkr (182).

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	59 886	56 560
Nyttjanderätter, tomträtter	473	371
Inventarier	9	8
Derivatinstrument	1 464	48
Långfristiga fordringar	85	787
Summa anläggningstillgångar	**61 917**	**57 774**
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	225	252
Derivatinstrument	77	11
Likvida medel	4 464	3 254
Summa omsättningstillgångar	**4 766**	**3 517**
Summa tillgångar	**66 683**	**61 291**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag		
Eget kapital	25 574	24 759
Summa eget kapital	**25 574**	**24 759**
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	24 125	18 489
Uppskjuten skatteskuld	5 719	5 270
Derivatinstrument	21	347
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	473	371
Summa långfristiga skulder	**30 338**	**24 477**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	10 069	11 448
Derivatinstrument	–	3
Övriga ej räntebärande skulder	702	604
Summa kortfristiga skulder	**10 771**	**12 055**
Summa eget kapital och skulder	**66 683**	**61 291**

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden
Året har varit väldigt speciellt på många sätt och främst präglats av kriget i Ukraina vilket fortsatt har en negativ påverkan på världsekonomin. Samtidigt har förutsättningarna för fastighetsmarknaden under andra halvåret försämrats kraftigt och mycket snabbt. Osäkerheten på marknaden är mycket stor till följd av den kraftiga inflationen i kombination med höga räntor och energipriser. För att motverka den höga inflationen höjde Riksbanken för fjärde gången under året styrräntan ytterligare en gång till under sista kvartalet med 0,75 procentenheter, till 2,50 procent. Den finansiella oron och ökade finansieringskostnader för fastighetsbolag har gjort att marknaden bromsat upp kraftigt under senare delen av året. Detta har resulterat i ett läge där köpare och säljare står långt ifrån varandra när det gäller att komma överens om priset på hyresbostäder. Men trots alla orosmoment på bostadsmarknaden kvarstår det starka intresset för hyresbostäder och med fortsatt stor bostadsbrist i landets flesta kommuner är befintliga bestånd fortsatt väldigt attraktiva objekt.

Transaktionsmarknaden i Sverige sett till volym har under året varit stark trots det osäkra marknadsläget. Även om transaktionsvolymen nästan halverats från föregående rekordår landade den ändå på en hög nivå historiskt sett. Summerat för 2022 uppgick den totala transaktionsvolymen till cirka 220 mdr och andelen bostäder var 24 procent. Bostäder har under många år varit det mest omsatta segmentet inom fastighetsmarknaden även om andelen minskat i år jämfört mot de senaste åren. De få bostadstransaktionerna som noterats under senare delen av året gör att bedömningen av priset på hyresbostäder är mer svårbedömt än normalt. Under 2022 utgjorde samhällsfastigheter och logistik/lager/industri nästan lika stora andelar som bostäder, och stod för cirka 21 procent vardera av volymen. Andelen utländska investerare var 24 procent av transaktionsvolymen för året.

Byggtakten väntas mer än halveras under 2023 enligt Boverkets bedömning i slutet av året. Antalet påbörjade bostäder väntas sjunka kraftigt från cirka 59 000 under 2022 till 33 000 under 2023. Dock är osäkerhetsintervallet stort och i takt med att inflation och räntor avtar ser Boverket möjligheter till viss förändring uppåt av byggtakten. Utifrån den osäkerhet som finns på marknaden bedömer Boverket vidare att inställningen till nyproduktion av hyresrätter, framför allt hos de privata bolagen som står för den största andelen av den planerade produktionen, kommer att vara defensiv. Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus väntas minska nästan 50 procent från 2022 till 2023, 26 000 påbörjade hyresrätter till prognostiserat 14 000.

Förvaltningsfastigheter
Willhem äger och förvaltar 552 fastigheter (533) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2022 har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 59 886 Mkr (56 560). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 942 834 kvm, varav 92,9 procent avser bostäder.

Årets orealiserade värdeförändring uppgick till –1 069 Mkr (7 653), vilket motsvarar en värdenedgång på –1,8 procent (15,6). Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. De värderingsinstitut som har anlitats är Savills Sweden AB och Newsec Advice AB. Övriga kvartal görs en internvärdering. Värdebedömningen, vid såväl externa som interna värderingar, grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperiodens slut. Värdering sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 966 Mkr (1 725), varav 1 284 Mkr (1 092) avser investeringar i befintliga fastigheter och 682 Mkr (633) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 299 Mkr (332).

Under första halvåret förvärvades 383 lägenheter i Göteborg. Willhem har även förvärvat ett nyproduktionsprojekt i Stockholm där 232 lägenheter ska uppföras. Lägenheterna är beräknade att vara färdigställda under 2024. I Helsingborg har 61 lägenheter förvärvats. I september förvärvades en fastighet med 21 lägenheter i Malmö. Under sista kvartalet har tre tidigare avtalade fastigheter i Stockholm tillträtts. Totalt har 926 lägenheter förvärvats under året, till ett sammanlagt värde om 2 429 Mkr (1 039).

Värderingsantaganden	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Inflationsantagande, %	2,0-4,0	2,0
Kalkylperiod, år	5-14	5–16
Direktavkastningskrav bostadsfastigheter, %	2,0-4,5	1,6–4,2
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	3,5-10,0	3,0–10,0
Kalkylränta, %	4,2-13,2	3,7–12,2
Långsiktig vakans, %	0,1-10,0	0,1–10,0
Hyresantaganden	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	

Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	56 560	46 347
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	2 429	1 039
+ Investeringar i befintliga fastigheter	1 284	1 092
+ Nyproduktion	682	633
+ Orealiserade värdeförändringar	–1 069	7 653
– Försäljningar	–	–204
Marknadsvärde vid periodens slut	**59 886**	**56 560**

Förvaltningsfastigheter (forts.)

Nyproduktion
Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 268 lägenheter i egen regi samt 704 lägenheter i förvärvade projekt.

Under året har fyra projekt färdigställts med 286 lägenheter.

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Planerad inflyttning
Valsverket 5	Eskilstuna	Nyproduktion*	337	14 604	487	403	Q2 2022-Q4 2023
Guldfisken 10	Linköping	Lokalkonvertering	106	3 821	109	93	Q2 2023
Kolartorp 1:394	Haninge	Nyproduktion*	135	5 638	255	208	Q2-Q3 2023
Kallhäll 9:4	Järfälla	Nyproduktion	34	2 396	85	27	Q3 2023
Karmen 5	Karlstad	Nyproduktion	78	3 900	140	28	Q2 2024
Smedjan 2	Ursvik	Nyproduktion*	232	10 334	662	225	Q2-Q3 2024
Kviberg 28:4	Göteborg	Nyproduktion	50	1 792	90	4	Q3 2024
Summa pågående			**972**	**42 485**	**1 828**	**988**	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Färdigställda nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Färdigställt
Vildkatten 3	Jönköping	Nyproduktion	54	1 776	Q1 2022
Kronojägaren 2	Karlstad	Påbyggnad	43	1 380	Q3 2022
Viksjö 2:595	Järfälla	Nyproduktion	32	1 554	Q3 2022
Kolartorp 1:395	Haninge	Nyproduktion*	157	4 255	Q4 2022
Summa färdigställda			**286**	**8 965**	

Fastigheten Vildkatten 3 i Jönköping.

Finansiering

Finansmarknaden
Ett ovanligt år på många sätt med Rysslands anfallskrig mot Ukraina, skenande inflation, energikris och kraftiga räntehöjningar från världens centralbanker. Under året togs också covid-restriktionerna bort och Sverige öppnade upp igen. Utvecklingen var volatil från den ena dagen till den andra.

Inköpschefsindex (PMI) för industrisektorn i Sverige hamnade på 45,9 i december, vilket var femte månaden i rad som index var utanför tillväxtzonen. PMI för tjänstesektorn noterades till 53,0, vilket antyder fortsatt tillväxt men indexet försvagades under året.

Inflationen tog fart under året från att under en lång tidsperiod har varit kring 1,5 procent. Inflationstakten enligt KPIF, var 10,2 procent i december. KPIF exklusive energi var 8,4 procent. Den svenska Riksbanken och även andra centralbanker höjde styrräntorna i snabb takt under året för att försöka få ner inflationen genom att dämpa den ekonomiska aktiviteten och den allmänna efterfrågan på varor och tjänster. Riksbanken höjde räntan vid fyra tillfällen under året, från 0 procent till 2,5 procent.

Börsen OMXSPI indexet stängde året på minus 25 procent. Mönstret var liknande globalt. Den snabba ränteuppgången gjorde att både aktier och obligationer föll i värde samtidigt.

Likvida medel och Räntebärande skulder
Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 4 464 Mkr (3 254). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 17 700 Mkr (13 600). Vi har ökat likvida medel och kreditfaciliteter, vilket gör att vi kan hantera alla likviditetsbehov för cirka 24 månader framåt, utan tillkommande ny finansiering.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 34 194 Mkr (29 937). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 72,6 procent av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 49,6 procent (47,2). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent.

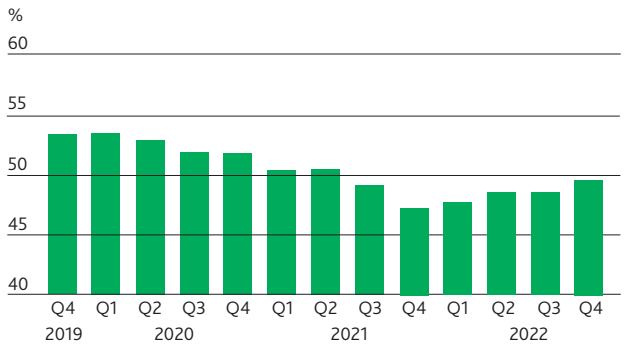
Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 18 202 Mkr (18 578). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,1 procent (1,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,9) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 28,9 procent (24,3).

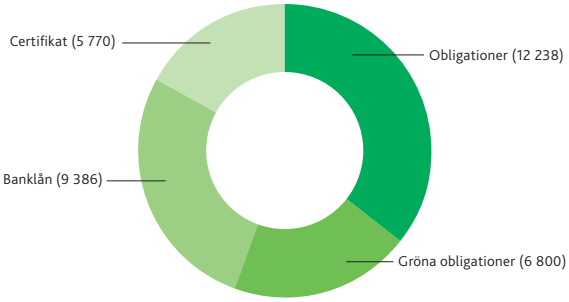
Kapitalbindningstiden var 2,5 år (2,3) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,5 år (3,4).

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 gånger (3,5). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,2.

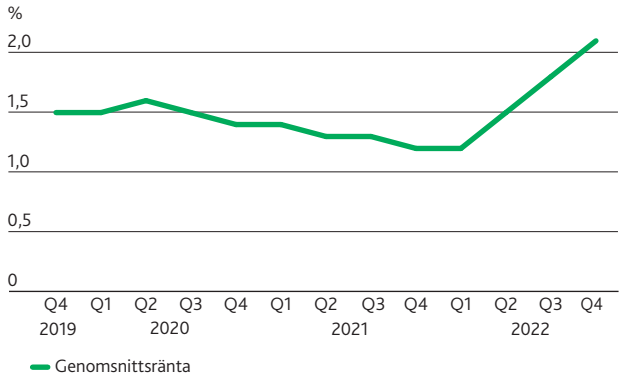
BELÅNINGSGRAD



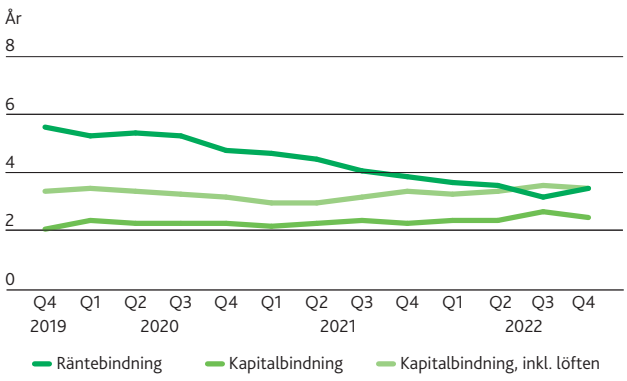
FINANSIERINGSKÄLLOR



GENOMSNITTLIG LÅNERÄNTA



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



Finansiering (forts.)

Ränte- och kapitalförfallostruktur

	Ränteförfall, Mkr	Ränta, %	Kapitalförfall, Mkr
Inom 1 år*	9 857	3,9	10 070
1–2 år	3 300	1,2	8 749
2–3 år	4 100	0,8	4 378
3–4 år	4 000	1,0	2 650
4–5 år	4 578	2,0	3 138
5–6 år	2 350	1,3	900
6–7 år	400	0,4	3 700
7–8 år	2 600	1,0	-
8–9 år	880	1,6	380
9–10 år	1 050	2,9	-
10–30 år	1 050	2,6	200
Summa	**34 165**	**2,1**	**34 165**

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 10 070 Mkr avser 5 770 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 34 194 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om –30 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 59 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 6 800 Mkr (5 000), vilket motsvarar 35,7 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 1 520 Mkr (–291), varav 1 541 Mkr redovisas som en tillgång och –21 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till 1 460 Mkr (–301), varav 1 481 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Marknadsvärdet på elderivat uppgick till 60 Mkr (10). Derivatinstrument används för att hantera koncernens riskexponering avseende räntor, valutor och elpriser. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Koncernens utestående ränte- och valutaderivat (nettovolym)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Inom 1 år	2 470	22
1–2 år	1 000	28
2–3 år	1 200	79
3–4 år	3 550	288
4–5 år	3 988	278
5–6 år	2 350	232
> 6 år	5 400	533
Summa	**19 958**	**1 460**

Rating

Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabil outlook bekräftades den 27 september 2022 av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) i en ny kreditrapport.

Bedömningen av Willhems kreditvärdighet bekräftar bolagets starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser och är också ett fint betyg för bolagets verksamhet som helhet.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående eget kapital	**24 759**	**17 979**
Utdelning	–501	–501
Årets totalresultat	1 316	7 281
Utgående eget kapital	**25 574**	**24 759**

Eget kapital uppgick till 25 574 Mkr (24 759). Soliditeten uppgick till 38,4 procent (40,4).

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2022 jan–dec	2021 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	527	9 108
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	983	–7 587
Betald ränta, netto	–466	–436
Betald skatt	–2	–1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**1 042**	**1 084**
Förändring av kortfristiga fordringar	32	38
Förändring av kortfristiga skulder	120	–1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 194**	**1 121**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i befintliga fastigheter	–1 966	–1 725
Förvärv av fastigheter	–893	–489
Försäljning av fastigheter	–4	205
Investeringar i övrigt, netto	–4	–2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–2 867**	**–2 011**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upplåning	21 770	10 929
Amortering av skulder	–19 087	–8 726
Utdelning	–501	–501
Långfristiga fordringar	701	–677
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 883**	**1 025**
Periodens kassaflöde	**1 210**	**135**
Likvida medel vid periodens början	3 254	3 113
Förvärvade likvida medel	0	6
Likvida medel vid periodens slut	**4 464**	**3 254**

KOMMENTARER

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 194 Mkr (1 121). Investeringar i fastigheter uppgick till –1 966 Mkr (–1 725). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –2 511 Mkr (–1 055) och avdrag för latent skatt uppgick till 86 Mkr (18). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 1 537 Mkr (552) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –5 Mkr (–4), varför –893 Mkr (–489) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 21 770 Mkr (10 929) upplånats i nya lån och 19 087 Mkr (8 726) har amorterats. Utdelning till aktieägarna har betalats ut med 501 Mkr (501).

Koncernens likvida medel den 31 december 2022 uppgick till 4 464 Mkr (3 254). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 17 700 Mkr (13 600).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan–dec
Hyresintäkter				
Region Syd	206	192	820	756
Region Väst	207	193	821	767
Region Öst	264	246	1 023	968
Totalt	**677**	**631**	**2 664**	**2 491**
Fastighetskostnader				
Region Syd	–76	–73	–278	–262
Region Väst	–88	–84	–326	–319
Region Öst	–97	–100	–365	–366
Totalt	**–261**	**–257**	**–969**	**–947**
Driftnetto				
Region Syd	130	119	542	494
Region Väst	119	109	495	448
Region Öst	167	146	658	602
Totalt	**416**	**374**	**1 695**	**1 544**

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovan segment. 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.

Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens resultaträkning. Skillnaden mellan driftnettot på 1 694 Mkr (1 544) och resultat före skatt på 1 764 Mkr (9 227), består av central administration –95 Mkr (–91), övriga rörelseintäkter – Mkr (1), värdeförändring fastigheter –1 072 Mkr (7 654), finansnetto –574 Mkr (–551) samt värdeförändring finansiella instrument 1 811 Mkr (670).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 135 Mkr (3 648) i region Syd, 1 276 Mkr (2 295) i region Väst och 1 915 Mkr (4 270) i region Öst.

Belopp i Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter		
Region Syd	19 237	19 102
Region Väst	16 597	15 321
Region Öst	24 052	22 137
Totalt redovisat värde	**59 886**	**56 560**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Nettoomsättning	60	58
Administrationskostnader	–154	–149
Övriga rörelseintäkter	–	1
Rörelseresultat	**–94**	**–90**
Ränteintäkter	742	483
Räntekostnader	–389	–359
Övriga finansiella poster	–88	–149
Värdeförändring finansiella instrument	329	619
Resultat efter finansiella poster	**500**	**504**
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–166	–29
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–329	122
Resultat före skatt	**5**	**597**
Skatt	–68	–128
Periodens resultat	**–63**	**469**

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster samt analysera och genomföra 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.

Periodens omsättning uppgick till 60 Mkr (58), varav koncerninterna intäkter uppgick till 60 Mkr (58).

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 742 Mkr (483), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 711 Mkr (477). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om -51 Mkr (–120) 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 329 Mkr (619). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på stigande marknadsräntor.

Resultat före skatt uppgick till 5 Mkr (597).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernbolag	4 657	4 655
Fordringar hos koncernbolag	23 693	23 262
Uppskjuten skattefordran	6	74
Inventarier	5	3
Långfristiga fordringar	16	743
Summa anläggningstillgångar	**28 377**	**28 737**
Omsättningstillgångar		
Övriga fordringar	62	82
Likvida medel	4 464	3 248
Summa omsättningstillgångar	**4 526**	**3 330**
SUMMA TILLGÅNGAR	**32 903**	**32 067**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 604	3 168
Summa eget kapital	**2 604**	**3 168**
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	15 338	13 867
Skulder till koncernbolag	5 284	3 964
Derivatinstrument	21	347
Summa långfristiga skulder	**20 643**	**18 178**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	9 470	10 620
Derivatinstrument	–	3
Övriga skulder	186	98
Summa kortfristiga skulder	**9 656**	**10 721**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**32 903**	**32 067**

Fastigheten Biet 31 i Malmö.

Övriga uppgifter

Personal och organisation
Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 december 2022 totalt 298 personer (279).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2021 års årsredovisning på sidan 30-37.

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antagande som kan påverka innehållet i de finansiella rapporterna. För Willhem är värdering av fastigheter en sådan väsentlig post.

Transaktioner med närstående
Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2021 på sidan 77. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 8 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden betalats. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Internränta har debiterats mellan koncernbolag. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

Redovisningsprinciper
Delårsrapporten är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2021.

Händelser efter balansdagen
Styrelsen för Willhem AB har utsett Mariette Hilmersson till ny verkställande direktör, hon tillträder runt halvårsskiftet 2023 och efterträder Mikael Granath, som avser att gå i pension.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 23 februari 2023

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Anders Ahlberg
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Fastighetstransaktioner under perioden

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q1	Järnbrott 144:7	Väst	Göteborg	47	3 233	3 233
Q1	Järnbrott 146:3	Väst	Göteborg	127	9 617	9 617
Q1	Kortedala 138:1	Väst	Göteborg	53	3 801	3 862
Q1	Krokslätt 85:1	Väst	Göteborg	33	1 865	1 865
Q1	Krokslätt 85:6	Väst	Göteborg	21	1 160	1 160
Q1	Krokslätt 85:8	Väst	Göteborg	26	1 161	1 237
Q1	Majorna 406:2	Väst	Göteborg	76	4 106	4 702
Q1	Smedjan 2 *	Öst	Stockholm			
Q2	Sanden 4	Syd	Helsingborg	8	605	605
Q2	Sanden 5	Syd	Helsingborg	7	429	429
Q2	Sanden 12	Syd	Helsingborg	17	1 089	1 265
Q2	Sanden 13	Syd	Helsingborg	19	1 278	1 278
Q2	Sanden 14	Syd	Helsingborg	10	831	831
Q3	Källan 11	Syd	Malmö	21	1 065	1 375
Q4	Vilunda 6:67	Öst	Stockholm	112	5 842	5 943
Q4	Agaten 2	Öst	Stockholm	125	5 190	5 385
Q4	Jakobsberg 11:21 & 11:23	Öst	Stockholm	224	11 366	11 526
Summa förvärv				**926**	**52 638**	**54 313**

* Pågående nyproduktion

Fastigheten Majorna 406:2 i Göteborg.

Nyckeltal

Willhem presenterar vissa finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, enligt ESMA:s riktlinjer). Bolaget anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag utan ska ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS.

	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	1 942 834	1 881 077	1 857 831	1 803 353	1 826 922
Antal fastigheter	552	533	530	508	500
Antal bostäder	28 451	27 134	26 625	25 783	25 992
Marknadsvärde, Mkr	59 886	56 560	46 347	40 075	36 265
Marknadsvärde, kr/kvm	30 824	30 068	24 946	22 222	19 850
Hyresvärde, Mkr	2 799	2 600	2 480	2 318	2 228
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,8	98,8	98,9	98,8
Överskottsgrad, %	63,6	62,0	62,6	60,6	59,1
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	2,1	1,2	1,4	1,5	1,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	3,9	4,8	5,6	6,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,5	2,3	2,3	2,1	2,2
Belåningsgrad, %	49,6	47,2	51,7	53,2	56,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,5	3,3	3,3	2,9
Soliditet, %	38,4	40,4	35,8	35,7	34,7
Övriga					
Antal anställda	298	279	278	268	254

Avstämning alternativa nyckeltal

	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Belåningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	34 194	29 937
Likvida medel, Mkr	–4 464	–3 254
Summa räntebärande finansiella skulder netto	**29 730**	**26 683**
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	29 730	26 683
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	59 886	56 560
Belåningsgrad, %	**49,6%**	**47,2%**
Räntetäckningsgrad		
Rörelseresultat, Mkr	528	9 108
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	1 072	–7 654
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	**1 600**	**1 454**
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 600	1 454
Ränteintäkter, räntekostnader och övriga finansiella kostnader exkl valutakurseffekter, Mkr	510	419
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,1**	**3,5**
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	25 574	24 759
Balansomslutning, Mkr	66 683	61 291
Soliditet, %	**38,4%**	**40,4%**
Överskottsgrad		
Driftnetto, Mkr	1 695	1 544
Hyresintäkter, Mkr	2 664	2 491
Överskottsgrad, %	**63,6%**	**62,0%**

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Area total, kvm*
Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler vid periodens utgång.

Hyresvärde, Mkr*
Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %*
Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %*
Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Överskottsgrad, %
Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Driftnetto, Mkr
Hyresintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration och fastighetsskatt.

Jämförbart fastighetsbestånd*
Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr*
Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Värdeförändring fastigheter, %*
Periodens värdeförändring i förhållande till utgående marknadsvärde med avdrag för periodens värdeförändring.

Direktavkastning, %*
Driftnetto dividerat med fastigheternas utgående marknadsvärde med avdrag för fastigheternas värdeförändring.

Totalavkastning, %*
Direktavkastning i procent plus värdeförändring i procent.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Genomsnittlig ränta, %
Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låne- och derivatportföljen på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindningstid, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall på räntebärande skulder och derivat på balansdagen.

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

Räntetäckningsgrad, ggr
Periodens rörelseresultat exklusive värdeförändringar i förhållande till ränteintäkter, räntekostnader och övriga finansiella kostnader exklusive valutakurseffekter.

Soliditet, %
Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

ÖVRIGA DEFINITIONER

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Års- och hållbarhetsredovisning 2022	20 april 2023
Delårsrapport jan-mars 2023	12 maj 2023
Delårsrapport jan-juni 2023	24 augusti 2023
Delårsrapport jan-sep 2023	24 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	20 februari 2024

Denna information är sådan som Willhem AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades för offentliggörande den 23 februari 2023 kl. 15.00

Willhem

www.willhem.se

Willhem AB (publ), org.nr. 556797-1295 • Besöksadress: Vasagatan 45, 411 37 Göteborg • Telefon: 031-788 70 00