

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Januari–december 2025



Stabilt resultat för perioden

- Intäkterna ökade till 3 251 Mkr (3 015), det motsvarar en ökning på 7,8 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade intäkterna med 3,8 procent.
- Driftnettot uppgick till 2 099 Mkr (1 955), en ökning med 7,4 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 2,3 procent.
- Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 237 Mkr (–416), vilket motsvarar en värdeökning på 0,4 procent (–0,7).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –126 Mkr (–25).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 932 Mkr (314).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 60 516 Mkr (57 766).
- Under året har två fastigheter med 221 nyproducerade lägenheter i Stockholm samt en fastighet med 295 lägenheter i Göteborg förvärvat. Totalt uppgick periodens förvärv till 1 655 Mkr.
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 858 Mkr (809), varav 664 Mkr (444) avser investeringar i befintliga fastigheter och 194 Mkr (365) avser nyproduktion.
- Under året har Willhem fått två ovillkorade aktieägartillskott om totalt 1 090 Mkr från Första AP-fonden.
- Styrelsen föreslår till årsstämman att ingen utdelning ska lämnas.

Gräshoppan 13, Borås



Detta är 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 15 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. Från 1 januari 2026 ägs Willhem av Tredje och Fjärde AP-fonden.

Antal lägenheter

30 408

Överskottsgrad

64,6%

Genomsnittlig totalavkastning år 2016–2025

7,0%

Marknadsvärde fastigheter

60 516 MKR

Belåningsgrad

48,0%

Minskad energiförbrukning kwh per kvm sedan 2012

–36,7%



Stabilt resultat ger styrka för framtiden

Som ny vd på Willhem summerar jag nu det fjärde kvartalet. Sedan jag tillträdde vid årsskiftet har jag fått möjlighet att möta medarbetare och besöka flera av våra områden runt om i Sverige. Redan från start har jag imponerats av den positiva andan, den starka gemenskapen och det stora engagemang som genomsyrar organisationen.

Vi tittar tillbaka på ett år som präglats av stor osäkerhet och en avvaktande fastighetsmarknad. Men också ett år där kapitalmarknaden stabiliserats och Riksbanken fortsatt att sänka styrrentan i takt med att inflationen närmat sig tvåprocentmålet. Riksbanken lämnade styrrentan oförändrad på 1,75 procent i fjärde kvartalet, en nivå som förväntas bestå under 2026.

Stabil grund för fortsatt tillväxt

Verksamheten går på det stora hela bra och vi har en stabil leverans. Intäkterna för året ökade med 7,8 procent till 3 251 Mkr och driftnettot för perioden ökade med 7,4 procent till 2 099 Mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad på 64,6 procent.

Värdet på vår fastighetsportfölj är i stort sett oförändrad sedan årsskiftet och värdeförändringen för året uppgick till 237 Mkr, motsvarande 0,4 procent. Det totala värdet på våra fastigheter uppgick vid årsskiftet till 60 516 Mkr. Belåningsgraden uppgick vid utgången av året till 48,0 procent och de räntebärande skulder uppgick till 30 554 Mkr, bestående av både banklån och finansiering på kapitalmarknaden. Vi har fått bekräftat vår rating på A- från Standard & Poors och under året har vi kunnat nyttja vår starka finansiella ställning till att genomföra strategiska förvärv om 1 655 Mkr i Stockholm och Göteborg, omfattande totalt 516 lägenheter.

Vi har även gjort investeringar om totalt 858 Mkr i vårt fastighetsbestånd, där övervägande del avsåg investeringar i befintliga fastigheter med fokus på skadeförebyggande arbete, energibesparingar, standardhöjningar och mer välkomnande utemiljöer för att utveckla attraktiva och hållbara bostadsområden. Extra insatser görs i områden med högre vakanser genom stärkt uthyrning och marknadsföring. Vi arbetar aktivt med lokala initiativ tillsammans med våra hyresgäster för att stärka vårt mål att vara en attraktiv hyresvärd. Social hållbarhet är fortsatt i fokus, med satsningar på trygghet, gemenskap och samverkan. Ett kvitto på detta är att Andersberg i Halmstad och Hässelby Strand i Stockholm inte längre klassas som utsatta områden. Samtidigt avslutar vi en omfattande klimatinventering av hela fastighetsbeståndet – ett viktigt steg mot våra långsiktiga hållbarhetsmål.

På väg in i 2026 med styrka

Vid årsskiftet 2025/26 ändrades ägarstrukturen i bolaget i samband med avvecklingen av Första AP-fonden och Willhem ägs nu av Tredje och Fjärde AP-fonden gemensamt. Förändringen innebär ingen dramatik. Vi har fortsatt en av de starkast tänkbara ägarstrukturerna, vilket är tryggt i en orolig omvärld.

Tack vare vår robusta finansiella grund, vårt fina fastighetsbestånd och våra engagerade medarbetare ser vi ljusst på framtiden. Ett spännande 2026 ligger framför oss och med en framåtutad och handlingskraftig organisation är min bedömning att Willhem är väl rustat för att kunna ta vara på de möjligheter som väntar.

Johan Tengelin
Verkställande direktör



Breda perspektiv för långsiktigt värdeskapande



Vårt uppdrag: "Genom ett hållbart företagande ska vi leverera bästa möjliga avkastning till Sveriges pensionärer".

Vision

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

Affärsidé

"Vi ska äga, förvalta och utveckla hållbara bostäder på utvalda orter i Sverige".

Vägen som ska ta oss dit.

Tillsammans skapar vi framgång. Genom samarbete, engagemang och gemensamma mål bygger vi en stark organisation där alla bidrar och utvecklas.

Vi utmanar status quo, tänker nytt och vågar testa gränserna. Mod är vår drivkraft, och vi ser varje utmaning som en möjlighet att växa.

Framgång når vi genom mod, handling och uthållighet. Vi sätter höga mål, arbetar smart och tar lärdom av både framgångar och motgångar för att alltid ligga steget före.

Våra övergripande mål

Lönsamhet

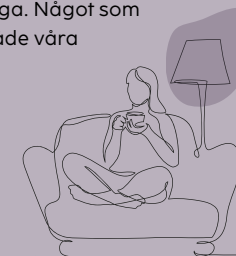
Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning som är högre än för övriga privatägda bostadsbolag. Bolaget ska drivas professionellt och kostnadseffektivt för att uppnå finansiell styrka. Det skapar förutsättningar för värdeskapande investeringar som tillsammans med aktiv planering av fastighetsbeståndet nyttjas för att maximera totalavkastningen.

Hållbarhet

Willhem ska minimera den påverkan vi har på miljön, förvalta och utveckla våra fastigheter långsiktigt och skapa hållbara och trygga boendemiljöer. Vårt mål är att minska energianvändningen och utsläppen genom effektivisering och nyttjande av fossilfri energi. Vårt hållbarhetsarbete vilar på tio identifierade hållbarhetsområden, som alla bidrar till ett eller flera av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling.

Digitalisering

Willhem ska genom digital innovation och smarta teknologiska lösningar skapa effektivare processer, arbetssätt och ett mer datadrivet beslutsfattande. Genom att löpande utforska och implementera nya digitala verktyg och arbetssätt blir vi mer produktiva, hållbara och konkurrenskraftiga. Något som ger en bättre upplevelse för både våra kunder och medarbetare.



HÅLLBARHET

Vårt hållbarhetsarbete

Willhems hållbarhetsarbete baseras på en tydlig strategi och genomarbetade processer och har sin grund i de väsentliga frågor som identifierats.

Energi och miljö

Vi arbetar aktivt med vår klimattfärdplan för att nå våra klimatmål, där minskad energianvändning spelar en viktig roll. Genom investeringar i energieffektivisering, förbättring av byggnaders klimatskal och digitalisering strävar vi efter att optimera driftseffektiviteten och minska vår miljöpåverkan.

Attraktiva bostadsområden

Våra hyresgäster är en central del av vår verksamhet, och vi arbetar långsiktigt för att skapa attraktiva bostadsområden. Trygghet är en viktig del i detta arbete, och genom samverkan, förbättringsåtgärder och närvaro i våra områden skapar vi förutsättningar för ett mer hållbart boende.

Ansvarsfullt företagande

Vi på Willhem har nolltolerans mot korruption. Vi ska agera med ansvar och respekt i alla relationer och sträva efter hög etisk standard. Våra policyer, riktlinjer och uppförandekoder vägleder det dagliga arbetet och stärker en hållbar affär.

> Läs mer om vår hållbarhetsrapportering i [Willhems års- och hållbarhetsredovisning 2024](#).

Hållbarhetsmål – urval

Energianvändning

Långsiktigt mål: 72 kWh/kvm Atemp
Utfall 2025: 90,5 kWh/kvm Atemp

CO₂-utsläpp

Långsiktigt mål: Nettonollutsläpp i scope 1 och 2 år 2030
Utfall 2025: –41% ton CO₂e sedan basår 2018

Serviceindex

Långsiktigt mål: >82%
Utfall 2025: 76,2%

Antikorruption

Mål: 0 fall av korruption
Utfall 2025: 0 fall



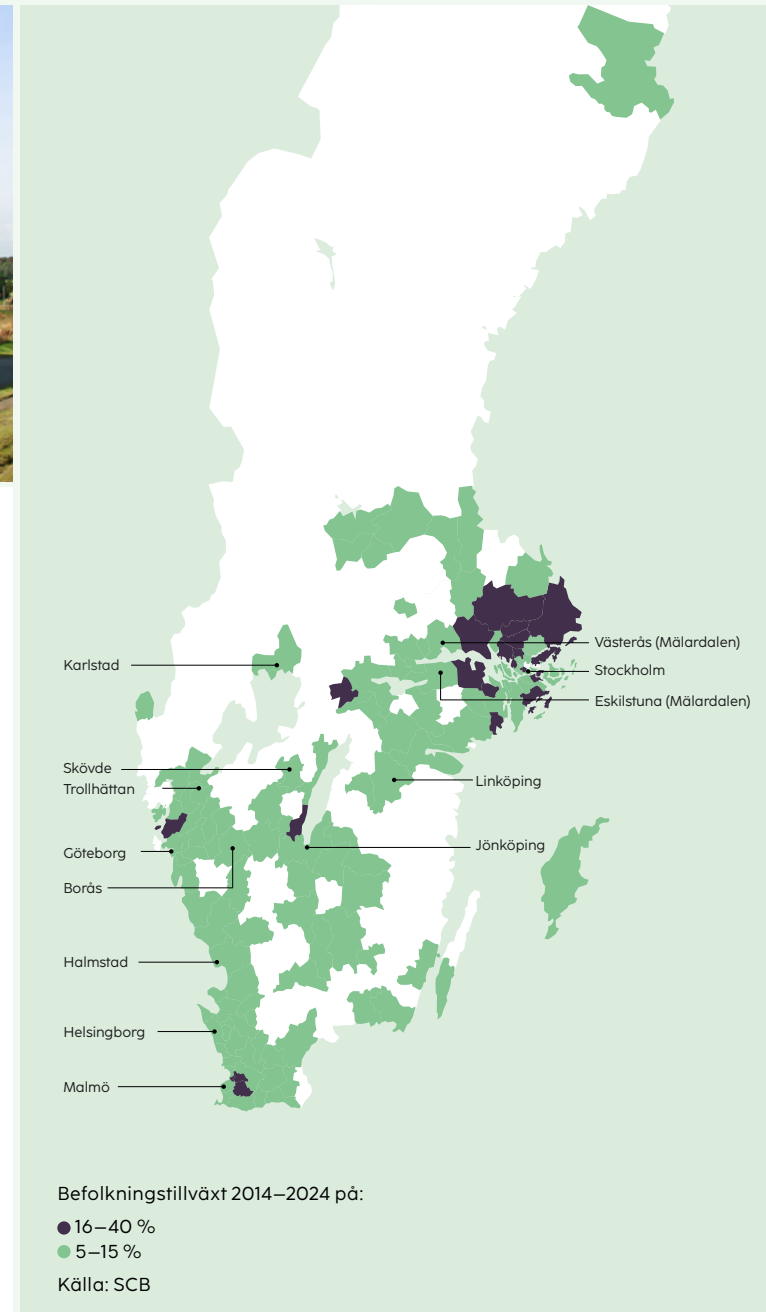
Kviberg 28:4, Göteborg

Mässhaken 2, Helsingborg



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	3 026	184 472	8 431	192 903	98,3	302	5 373
Helsingborg	73	2 454	170 076	14 778	184 854	97,9	300	5 859
Jönköping	19	1 207	59 373	3 206	62 579	99,5	119	2 236
Malmö	52	1 545	107 041	12 427	119 468	98,5	223	4 930
Region Syd	186	8 232	520 962	38 842	559 804	98,4	944	18 398
Borås	152	3 366	214 585	15 777	230 362	88,1	322	6 019
Göteborg	35	4 424	284 852	12 946	297 798	99,4	459	8 303
Skövde	15	822	56 866	1 790	58 656	99,3	82	1 355
Trollhättan	28	986	58 059	8 160	66 219	98,5	93	1 277
Region Väst	230	9 598	614 362	38 673	653 035	95,0	956	16 954
Karlstad	59	2 675	155 437	11 368	166 805	99,0	269	4 243
Linköping	29	3 534	241 546	25 216	266 762	90,1	356	6 240
Mälardalen	12	1 742	103 169	15 380	118 549	90,3	169	3 482
Stockholm	44	4 627	263 973	11 622	275 595	99,3	557	11 199
Region Öst	144	12 578	764 125	63 586	827 711	95,4	1 351	25 164
Summa	560	30 408	1 899 449	141 101	2 040 550	96,1	3 251	60 516



FASTIGHETSBESTÄND

Fastighetstransaktioner under perioden

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm	Förvärvat totalt, Mkr
Q2	Diabilden 1	Öst	Stockholm	174	9 611	9 611	609
Q2	Fotoblixten 1	Öst	Stockholm	47	2 645	2 645	168
Q2	Sävenäs 131:13*	Väst	Göteborg	295	16 671	16 867	876
Summa förvärv				516	28 927	29 123	1 653

* Efter tillträdesdagen har en fastighetsreglering skett av Sävenäs 131:12 och Sävenäs 131:13.



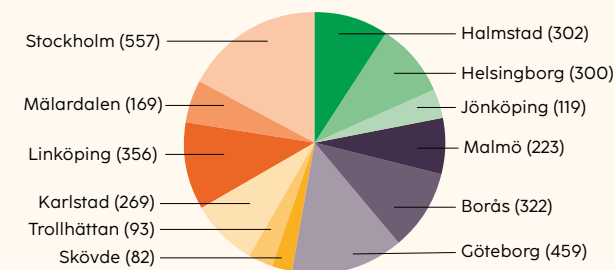
FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens resultaträkning

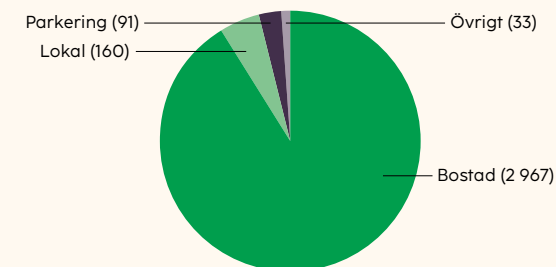
Belopp i Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter	821	764	3 251	3 015
Driftkostnader	-207	-198	-762	-722
Reparationer och underhåll	-40	-30	-137	-104
Fastighetsadministration	-50	-46	-195	-180
Fastighetsskatt	-14	-14	-58	-54
Summa fastighetskostnader	-311	-288	-1 152	-1 060
Driftnetto	510	476	2 099	1 955
Central administration	-51	-37	-169	-104
Övriga rörelsekostnader	0	0	-1	-1
Rörelseresultat	459	439	1 929	1 850
Ränteintäkter	12	24	38	68
Räntekostnader	-210	-206	-824	-833
Tomträttsavgäld	-4	-5	-17	-17
Valutakursomräkning	51	-20	102	32
Övriga finansiella kostnader	-20	-18	-79	-83
Summa finansiella poster	-171	-225	-780	-833
Förvaltningsresultat	288	214	1 149	1 017
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	207	466	237	-416
Värdeförändring finansiella instrument	71	353	-126	-25
Summa värdeförändring	278	819	111	-441
Resultat före skatt	566	1 033	1 260	576
Skatt	-163	-280	-328	-262
Periodens resultat	403	753	932	314

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

Nettointäkt per område 31 december 2025, Mkr



Nettointäkt per intäktslag 31 december 2025, Mkr



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 3 251 Mkr (3 015), en ökning med 7,8 procent. Ökningen beror dels på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. I jämförbart fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 113 Mkr vilket motsvarar 3,8 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 96,7 procent (97,5). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 96,1 procent (96,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till -1 152 Mkr (-1 060). Driftkostnaderna är 40 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på att el- och vattenkostnader varit högre, medan värmekostnaderna varit lägre i år. Reparationer och underhåll är 33 Mkr högre än föregående år vilket främst beror på ett ökat fokus under året på att säkerställa fastigheternas tekniska standard vilket medfört ökade underhållskostnader.

Fastighetsadministrationen har ökat med 15 Mkr och beror främst på högre personalkostnader.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 68 Mkr högre. Även i jämförbart bestånd beror det på att el- och vattenkostnader varit högre. Utöver det har mer reparationer och underhåll utförts, vilket ökat kostnaderna med 31 Mkr.

Driftkostnaderna varierar normalt med årstiderna, vanligtvis har kvartal ett och kvartal fyra högre kostnader, i jämförelse med de övriga kvartalen, då uppvärmningskostnaderna samt kostnader för fastighetsskötsel är högre.

Driftnetto

Årets driftnetto uppgick till 2 099 Mkr (1 955), vilket motsvarar en ökning med 7,4 procent. Det förbättrade driftnettet beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 64,6 procent (64,8). I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettet med 44 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 2,3 procent.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till -169 Mkr (-104). De ökade kostnaderna beror främst på merkostnader för personal och IT-tjänster i samband med systembytet samt utveckling och förstärkning av centrala funktioner. Perioden har även belastats med avgångsvederlag för tidigare verkställande direktör.

Finansiella poster

Årets ränteutgifter uppgick till 38 Mkr (68) och räntekostnaderna uppgick till -824 Mkr (-833).

Övriga finansiella kostnader uppgick till -79 Mkr (-83) och årets valutakursräkning av obligationer uppgick till 102 Mkr (32). Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutoeffekter.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,6 procent (2,5). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (2,2)

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 237 Mkr (-416), vilket motsvarar en värdeförändring på 0,4 procent (-0,7). Värdet på fastigheterna är i stort sett oförändrade sedan årsskiftet då avkastningskrav och kassaflöden är oförändrade. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 procent (4,1).

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatet minskade i värde med -126 Mkr (-25), vilket främst beror på förändringar på räntemarknaden. Under året har förtidslösen skett av derivat vilket resulterat i en realiserad värdeförändring på 20 Mkr (29). Elderivatens värdeförändring uppgick till 12 Mkr (-13).

Skatt

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till -328 Mkr (-262) varav uppskjuten skatt uppgick till -266 Mkr (-247) och aktuell skatt uppgick till -62 Mkr (-15). Förändringen av periodens uppskjutna skatt beror främst på en högre värdeförändring på fastigheterna än föregående år.

Uppskjuten skatt är främst hänförlig till periodens realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt förändring av underskott.

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 1 149 Mkr (1 017), en ökning med 132 Mkr vilket beror på ett ökat driftnetto. Årets resultat efter skatt uppgick till 932 Mkr (314), det beror främst på att värdeförändringarna på fastigheterna nu är positiva jämfört med föregående års värdenedgång.



”Koncernens driftnetto ökade till 2 099 Mkr (1 955), en ökning med 7,4 procent.”

Fjärde kvartalet

Intäkterna i fjärde kvartalet ökade till 821 Mkr (764), en ökning med 7,5 procent. Ökningen beror främst på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de hyreshöjande investeringarna som görs i fastigheterna. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3,0 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -311 Mkr (-288), ökningen beror främst på högre drifts- och underhållskostnader. Driftnettet uppgick till 510 Mkr (476). I jämförbart bestånd ökade driftnettet i fjärde kvartalet med 1,3 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 459 Mkr (439). Den realiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till 207 Mkr (466), vilket motsvarar 0,3 procent (0,8). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med 71 Mkr (353). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 403 Mkr (753).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	60 516	57 766
Nyttjanderätter, tomträtter	559	554
Inventarier	10	5
Immateriella tillgångar	85	70
Derivatinstrument	465	582
Summa anläggningstillgångar	61 635	58 977
Omsättningstillgångar		
Lager	33	24
Övriga kortfristiga fordringar	455	322
Derivatinstrument	11	5
Likvida medel	1 503	2 347
Summa omsättningstillgångar	2 002	2 698
Summa tillgångar	63 637	61 675

Belopp i Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag		
Eget kapital	26 200	24 178
Summa eget kapital	26 200	24 178
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	21 370	22 422
Uppskjuten skatteskuld	5 243	4 977
Derivatinstrument	294	246
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	559	554
Summa långfristiga skulder	27 466	28 199
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	9 184	8 610
Derivatinstrument	–	12
Övriga ej räntebärande skulder	787	676
Summa kortfristiga skulder	9 971	9 298
Summa eget kapital och skulder	63 637	61 675

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

2025 har fortsatt att präglas av ett osäkert omvärldsläge med geopolitiska konflikter och osäkerhet kring den amerikanska handelspolitiken. Konjunktursiktningarna ser bättre ut och återhämtningen i svensk ekonomi har kommit igång även om det dröjer till andra halvåret 2026 innan lågkonjunkturen fasas ut enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos i december 2025. Den svenska fastighetsmarknaden håller på att stabiliseras från låg aktivitet och osäkerhet. Förutsättningarna på marknaden är ljusare än för några år sedan. Även om intresset för bostadsfastigheter är relativt stort från såväl inhemska som internationella investerare är bostadsmarknaden fortfarande något försiktig och återhämtningen långsam.

I slutet av året landade inflationen (KPIF (Konsumtprisindex med fast ränta)) kring Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent och uppgick i december till 2,1 procent. Riksbanken meddelade i mit-

ten av december att direktionen beslutat att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent. Samtidigt meddelade direktionen att styrräntan väntas ligga kvar på denna nivå under en tid framöver om inflations- och konjunktursiktningarna står sig.

Transaktionsvolymen för den svenska fastighetsmarknaden summerade 2025 till cirka 163 mdr. Vilket är cirka 20 procent högre än föregående år. Bostäder är likt förra året det segment som volymmässigt bytt ägare mest under året och stod för cirka 27 procent av den totala omsatta volymen. Volymmässigt ökade bostäder något från föregående år, till cirka 44 mdr från 41 mdr. Därefter stod Logistik, Lager och Industri för 22 procent, följt av Samhällsfastigheter som utgjorde 16 procent. Kontor och Handel stod för 15 respektive 11 procent medan Övrigt (tex hotell, mark) var det segment som i år svarade för lägst andel av total transaktionsvolymen (9 procent). Andelen utländska investerare var 32 procent av den totala transak-

tionsvolymen, vilket är en markant ökning från föregående års 15 procent.

De senaste tre åren har bostadsbyggandet minskat kraftigt men i Boverkets senaste byggprognos i december 2025 uppges förutsättningarna för bostadsbyggandet blivit bättre till följd av stabilare marknadsförutsättningar och återhämtad köpkraft. Boverket bedömer att cirka 32 000 nya bostäder påbörjades under 2025, 35 000 nya påbörjas under år 2026 och 36 500 nya år 2027. Av alla nya påbörjade bostäder bedöms knappt hälften vara hyresrätter. Samtidigt uppgår det årliga bostadsbyggnadsbehovet mellan åren 2025-2034 till cirka 50 000 nya bostäder enligt Boverkets senaste beräkning.

Våra fastigheter

Willhem äger och förvaltar 560 fastigheter (557) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2025 har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 60 516 Mkr (57 766). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 2 040 550 kvm, varav 93,1 procent avser bostäder.

Värdering

Årets orealiserade värdeförändring uppgick till 237 Mkr (-416), vilket motsvarar en värdeuppgång på 0,4 procent (-0,7). Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 procent (4,1). Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 2,5-5,8 procent (2,5-5,9) och för kommersiella fastigheter 4,1-10,0 procent (4,0-10,0). Willhem har få fastigheter som klassificeras som kommersiella. De fastigheter med lägre avkastningskrav innehåller en relativt stor andel bostäder och de med högre avkastningskrav är till övervägande del obebyggd mark.

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. Vid de interna värderingarna sker en avstämning med värderingsinstituten. 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.

Värderingsantaganden	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Inflationsantagande, %	1,9-2,0	1,8-1,9
Kalkylperiod, år	5-20	5-16
Direktavkastningskrav bostadsfastigheter, %	2,5-5,8	2,5-5,9
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	4,1-10,0	4,0-10,0
Kalkylränta, %	4,5-12,0	4,3-11,7
Långsiktig vakans, %	0,0-10,0	0,0-10,0
Hyresantaganden	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt	

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	57 766	56 497
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	1 655	876
+ Investeringar i befintliga fastigheter	664	444
+ Nyproduktion	194	365
+ Orealiserade värdeförändringar	237	-416
Marknadsvärde vid periodens slut	60 516	57 766

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Investeringar

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 858 Mkr (809), varav 664 Mkr (444) avser investeringar i befintliga fastigheter och 194 Mkr (365) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 95 Mkr (112), fastighetsutveckling till 170 Mkr (131) och underhåll till 399 Mkr (201).

Under första halvåret har två fastigheter med 221 nyproducerade lägenheter i Stockholm förvärvats, och avtal har tecknats om förvärv av ytterligare en fastighet med tillträde under första halvåret 2026. Avtalat fastighetsvärde uppgick till 1 290 Mkr.

I juni förvärvades en fastighet med 295 lägenheter i Göteborg, avtalat fastighetsvärde uppgick till 875 Mkr. Årets nettobelopp av förvärv uppgick till 1 655 Mkr (876).

Nyproduktion

Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 250 lägenheter i förvärvade projekt.

Under andra kvartalet färdigställdes två projekt i egen regi med totalt 219 lägenheter.

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Planerad inflyttning
Författaren 1	Malmö	Nyproduktion*	250	9 611	416	167	Q1-Q4 2027
Summa pågående			250	9 611	416	167	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Färdigställda nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Färdigställt
Lugnet 2	Västerås	Lokalkonvertering	54	2 434	62	57	Q2 2025
Krusbäret 1	Halmstad	Nyproduktion	165	5 802	215	211	Q2 2025
Summa färdigställda			219	8 236	277	268	



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Finansiering

Finansmarknaden

På den svenska räntemarknaden har långräntorna stigit under fjärde kvartalet. Stibor 3mån har under fjärde kvartalet stigit med 7 punkter till 1,96 procent.

PMI för industrisektorn i Sverige ökade till 55,3 i december jämfört med 54,7 i november. Svensk industri är fortsatt i en expansiv fas med indexnivåer över både Eurozonen och USA, men tullhöjningar i USA och ökad geopolitisk osäkerhet kan påverka konjunkturen framåt. PMI för tjänstesektorn visade också på fortsatt starka tillväxtnivåer under fjärde kvartalet men sjönk något under december, 56,7 i december jämfört med november 59,2.

Riksbanken har lämnat styrräntan oförändrad på 1,75 procent under fjärde kvartalet. Förutsatt att inflations- och konjunkturutsikterna står sig förväntas styrräntan ligga kvar på nivån under en tid framöver.

Börsens OMX S30 utvecklades positivt under fjärde kvartalet och index steg med 8,3 procent.

Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 503 Mkr (2 347). Utöver likvida medel har Willhem utnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 562 Mkr (15 800).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 30 554 Mkr (31 032). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 64,4 procent (65,0) av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 48,0 procent (49,7). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent. Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,6 procent (2,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,6) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 33,5 procent (29,4).

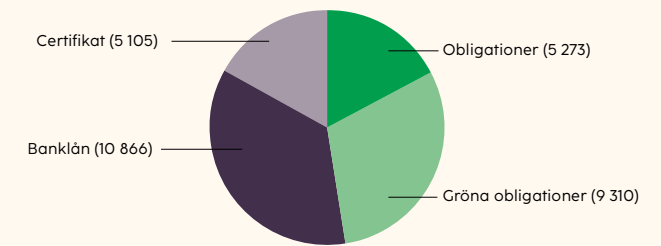
Kapitalbindningstiden var 2,0 år (2,4) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 2,7 år (3,3). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (2,2). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,0.

Bolaget är föremål för ett antal så kallade covenant, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och uppfylls inte villkoren så förfaller krediterna till betalning. Alla

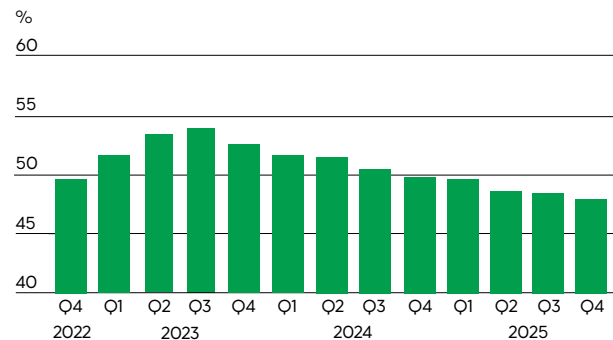
covenant har varit uppfyllda under året.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 14 354 Mkr (15 389). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

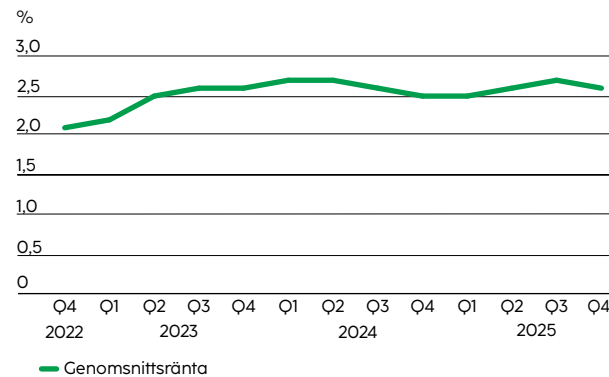
Finansieringskällor



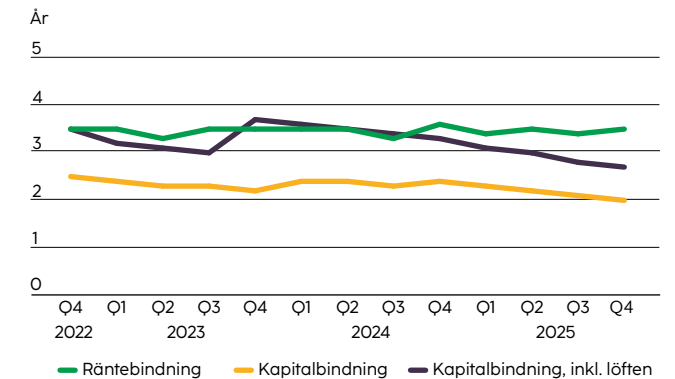
Belåningsgrad



Genomsnittlig låneränta



Kapital- och räntebindning



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Ränte- och kapitalförfallostruktur

	Ränteförfall, Mkr	Ränta, %	Kapitalförfall, Mkr
Inom 1 år*	10 297	3,6	9 184
1–2 år	4 579	2,0	8 545
2–3 år	2 800	1,7	5 960
3–4 år	1 820	2,8	5 607
4–5 år	2 940	1,3	690
5–6 år	980	1,7	380
6–7 år	1 050	2,9	–
7–8 år	1 500	3,1	–
8–9 år	2 450	2,4	–
9–10 år	1 650	2,5	–
10–11 år	300	2,2	–
11–12 år	–	–	–
12–30 år	400	3,0	400
Summa	30 766	2,6	30 766

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 10 297 Mkr avser 5 105 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 30 554 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om –24 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om –188 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 9 310 Mkr (9 590), vilket står för 63,8 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 182 Mkr (329), varav 476 Mkr redovisas som en tillgång och –294 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till 182 Mkr (341), varav 476 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen. Elderivat uppgick till – Mkr (–12). 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)

	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Inom 1 år	1 350	11
1–2 år	3 988	–198
2–3 år	2 350	60
3–4 år	400	26
4–5 år	2 600	153
5–6 år	600	37
> 6 år	6 950	93
Summa	18 238	182

Rating

I december 2025 bekräftade Standard & Poor's Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabila utsikter. Kreditbetyget speglar Willhems starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser och de justerade utsikterna återspeglar Standard & Poor's förväntan om en positiv utveckling för Willhem framöver.



Krokslätt 85:1, Göteborg

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2025 jan–dec	2024 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 929	1 850
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	2	–12
Betald ränta, netto	–853	–837
Betald skatt	–62	–15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 016	986
Förändring av kortfristiga fordringar	–132	8
Förändring av kortfristiga skulder	96	–38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	980	956
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i befintliga fastigheter	–858	–809
Förvärv av fastigheter	–558	–302
Lager	–9	3
Investeringar i övrigt, netto	–31	–59
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 456	–1 167
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upplåning	9 555	12 570
Amortering av skulder	–11 036	–14 057
Lösen av derivat	20	29
Långfristiga fordringar	–	103
Erhållet aktieägartillskott	1 090	1 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–371	245
Periodens kassaflöde	–847	34
Likvida medel vid periodens början	2 347	2 313
Förvärvade likvida medel	3	–
Likvida medel vid periodens slut	1 503	2 347

Kommentarer

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 980 Mkr (956). Investeringar i fastigheter uppgick till –858 Mkr (–809).

Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –1 653 Mkr (–798) och avdrag för latent skatt uppgick till – Mkr (6). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 1 098 Mkr (551) löstes. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –3 Mkr (–6), samt en skuld till säljare på – Mkr (–53) har uppstått, varför –558 Mkr (–302) hade direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 9 555 Mkr (12 570) upplånats i nya lån och –11 036 Mkr (–14 057) har amorterats. Erhålina aktieägartillskott uppgick till 1 090 Mkr (1 600). Koncernens likvida medel den 31 december 2025 uppgick till 1 503 Mkr (2 347). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 562 Mkr (15 800).

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående eget kapital	24 178	22 265
Aktieägartillskott	1 090	1 600
Årets totalresultat	932	314
Utgående eget kapital	26 200	24 178

Eget kapital uppgick till 26 200 Mkr (24 178). Soliditeten uppgick till 41,2 procent (39,2).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter				
Region Syd	240	226	944	897
Region Väst	238	226	956	895
Region Öst	343	312	1 351	1 223
Totalt	821	764	3 251	3 015
Fastighetskostnader				
Region Syd	-82	-81	-314	-292
Region Väst	-99	-93	-367	-348
Region Öst	-130	-114	-471	-420
Totalt	-311	-288	-1 152	-1 060
Driftnetto				
Region Syd	158	145	630	605
Region Väst	139	133	589	547
Region Öst	213	198	880	803
Totalt	510	476	2 099	1 955

Belopp i Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter		
Region Syd	18 398	17 987
Region Väst	16 954	15 894
Region Öst	25 164	23 885
Totalt redovisat värde	60 516	57 766

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 2 099 Mkr (1 955) och resultat före skatt på 1 260 Mkr (576), består av central administration -169 Mkr (-104), övriga rörelsekostnader -1 Mkr (-1), finansiella poster -780 Mkr (-833), värdeförändring fastigheter 237 Mkr (-416) samt värdeförändring finansiella instrument -126 Mkr (-25).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 411 Mkr (165) i region Syd, 1 060 Mkr (174) i region Väst och 1 279 Mkr (930) i region Öst.

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Nettoomsättning	63	62
Administrationskostnader	–231	–165
Rörelseresultat	–168	–103
Ränteintäkter	705	609
Räntekostnader	–508	–449
Övriga finansiella poster	36	–37
Värdeförändring finansiella instrument	–16	73
Resultat efter finansiella poster	49	93
Bokslutsdisposition koncernbidrag	19	–671
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–6	257
Bokslutsdisposition periodiseringsfond	–96	–24
Resultat före skatt	–34	–345
Skatt	–52	–29
Periodens resultat	–86	–374

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 merparten av sina dotterbolag, undantaget kommandit- och handelsbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdes-skattegrupp.

Årets omsättning uppgick till 63 Mkr (62), varav koncerninterna intäkter uppgick till 63 Mkr (62). Administrationskostnaderna uppgick till –231 Mkr (–165), de ökade kostnaderna beror främst på merkostnader för personal och IT-tjänster i samband med systembytet samt utveckling och förstärkning av centrala funktioner. Perioden har även belastats med avgångsvederlag för tidigare verkställande direktör.

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 705 Mkr (609), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 667 Mkr (542). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 102 Mkr (32) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till –36 Mkr (44). Under året har förtidslösen av derivat gjorts vilket gett en realiserad värdeförändring på 20 Mkr (29). Resultat före skatt uppgick till –34 Mkr (–345).

Årets totala skattekostnad uppgick till –52 Mkr (–29) varav uppskjuten skatt uppgick till 8 Mkr (–14) och aktuell skatt uppgick till –60 Mkr (–15).

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernbolag	4 679	4 672
Fordringar hos koncernbolag	28 166	24 252
Uppskjuten skattefordran	61	53
Inventarier	6	2
Immateriella tillgångar	85	70
Summa anläggningstillgångar	32 997	29 049
Omsättningstillgångar		
Övriga fordringar	360	230
Likvida medel	1 503	2 347
Summa omsättningstillgångar	1 863	2 577
SUMMA TILLGÅNGAR	34 860	31 626

Belopp i Mkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 166	4 162
Summa eget kapital	5 166	4 162
Obeskattade reserver		
Obeskattade reserver	120	24
Summa obeskattade reserver	120	24
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	11 233	12 144
Skulder till koncernbolag	9 353	6 846
Derivatinstrument	294	246
Summa långfristiga skulder	20 880	19 236
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	8 455	8 032
Derivatinstrument	–	12
Övriga skulder	239	160
Summa kortfristiga skulder	8 694	8 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 860	31 626

ÖVRIG INFORMATION

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 2025 totalt 289 personer (265).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2024 års årsredovisning på sidan 26-29. 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 2024 på sidan 59. 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 2024.

Händelser efter balansdagen

Johan Tengelin tillträdde posten som verkställande direktör den 1 januari 2026.

Den 1 januari 2026 bytte Willhem AB (publ.) ägare, från Första AP-fonden till Tredje och Fjärde AP-fonden. Teckningsåtagandet om 8 000 Mkr har i samband med detta övertagits av Tredje och Fjärde AP-fonden.

I januari tecknades avtal om förvärv av 11 fastigheter i Göteborg. Tillträdet genomfördes i slutet av januari.

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 19 februari 2026

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Anders Ahlberg
Ledamot

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Dan Bergman
Ledamot

Alexandra Laurén
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Johan Tengelin
Verkställande direktör

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

ÖVRIG INFORMATION

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.

	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	2 040 550	2 002 395	1 976 659	1 942 834	1 881 077
Antal fastigheter	560	557	552	552	533
Antal bostäder	30 408	29 645	29 095	28 451	27 134
Marknadsvärde, Mkr	60 516	57 766	56 497	59 886	56 560
Marknadsvärde, kr/kvm	29 657	28 848	28 582	30 824	30 068
Hysesvärde, Mkr	3 515	3 229	3 020	2 799	2 600
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	96,9	97,9	98,6	98,8
Överskottsgrad, %	64,6	64,8	65,1	63,6	62,0
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,5	2,6	2,1	1,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	3,6	3,5	3,5	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,0	2,4	2,2	2,5	2,3
Belåningsgrad, %	48,0	49,7	52,5	49,6	47,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,2	3,1	3,5
Soliditet, %	41,2	39,2	36,8	38,4	40,4
Övriga					
Antal anställda	289	265	301	298	279

Avstämning alternativa nyckeltal

	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Beläningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	30 554	31 032
Likvida medel, Mkr	–1 503	–2 347
Summa räntebärande finansiella skulder netto	29 051	28 685
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	29 051	28 685
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	60 516	57 766
Beläningsgrad, %	48,0	49,7
Räntetäckningsgrad		
Rörelseresultat, Mkr	1 929	1 850
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	865	848
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	26 200	24 178
Balansomslutning, Mkr	63 637	61 675
Soliditet, %	41,2	39,2
Överskottsgrad		
Driftnetto, Mkr	2 099	1 955
Hysesintäkter, Mkr	3 251	3 015
Överskottsgrad, %	64,6	64,8



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 finansiella intäkter och 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 2025	14 april 2026
Delårsrapport jan–mars 2026	30 april 2026
Delårsrapport jan–juni 2026	17 juli 2026
Delårsrapport jan–sep 2026	13 november 2026
Bokslutskommuniké 2026	18 februari 2027

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 19 februari 2026 kl. 15.00.