



DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2023





## SAMMANFATTNING

## Willhem redovisar en svagare start på året men fortsatt ökat driftnetto

- Intäkterna ökade till 699 Mkr (655), det motsvarar en ökning på 6,7 procent.
- Driftnettot uppgick till 395 Mkr (376), en ökning med 5,1 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 0,9 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –2 108 Mkr (689), vilket motsvarar en värdenedgång på –3,5 procent (1,2).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –389 Mkr (904).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till –1 753 Mkr (1 383).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 58 138 Mkr (58 729).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 355 Mkr (413), varav 209 Mkr (254) avser investeringar i befintliga fastigheter och 146 Mkr (159) avser nyproduktion.
- Hållbarhetsarbetet håller fortsatt hög takt, inte minst med att minska verksamhetens utsläpp i enlighet med framtagna klimatfärdplan.
- I början av maj fick Willhem återigen bekräftat sin rating A- av Standard & Poor's.



### 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 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.

### ANTAL LÄGENHETER

28 565

### ÖVERSKOTTSGRAD

56,5%

### GENOMSnittlig TOTALAVKASTNING 10 ÅR

9,8%

### MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

58 138 Mkr

### BELÄNINGSGRAD

51,6%

### MINSKAD ENERGIANVÄNDNING KWH PER KVM SEDAN 2012

-32,9%



## VD-kommentar

**Inledningen på året har varit utmanade. Den geopolitiska omvärldsläget är fortsatt osäkert på grund av kriget i Ukraina. Inflationen har fortsatt att utvecklas negativt vilket har lett till att vi fått se stigande räntor i Sverige och globalt.**



Vi kan konstatera att både inflation och stigande räntor ser ut att hålla i sig längre än vad vi trodde för ett halvår sedan. Det som möjligen är positivt är att vi inte märker någon påtaglig konjunkturedgång ännu, men det är naturligtvis osäkert hur länge konjunkturen kan stå emot om ränteökningarna fortsätter.

På fastighetsmarknaden har transaktionsvolymerna varit väldigt låga. Det är en spegelbild av hur det ser ut på finansieringssidan och vad pengar kostar. Vi räknar med ett fortsatt tufft år på alla plan både vad gäller driftnettoutveckling och fastigheternas värdeutveckling.

Förhandlingarna om 2023 års hyror har varit besvärliga och utdragna. Vi är i skrivande stund inte helt klara. Inför 2023 gjordes en beräkning av hur stor ökning vi skulle behöva för att täcka de ökade kostnaderna och såg då att behovet var runt 16 procent. Sen dess har förutsättningarna försämrats ytterligare. Detta ska ses i ljuset av att vi är ett privilegierat bolag på finansieringssidan. Årets utfall är i storleken 4 procent.

### Kostnadsökningar

Resultatet för första kvartalet är svagare än planerat. Det beror på ökade kostnader och det faktum att de utdragna förhandlingarna fört med sig uteblivna hyresökningar under första kvartalet. Vi ser också vad inflationen gör och hur det driver vissa driftskostnader. Det gör att årets start är tuffare än tidigare år.

Driftnettot ökade med 5,1 procent gentemot föregående år och uppgick till 395 Mkr. I jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 0,9 procent högre än föregående år. Värdeförändringen på fastigheter uppgick till -2 108 Mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 58 138 Mkr på bokslutsdagen. Willhems totala finansiering uppgick till 32 344 Mkr och består av både banklån och kapitalmarknadsfinansiering. I början av maj fick vi återigen bekräftat vår starka A- rating.

### Återhållsam investeringsstrategi

Vi har haft en återhållsam förvärvsstrategi under första kvartalet. Generellt är vi även försiktiga med nya byggstarter inom vår nyproduktion. Vi har dock ökat vår ambition när det gäller arbete med att skapa nya projekt och att utveckla dem från tidiga skeden. Trots det ansträngda omvärldsläget tog vi under inledningen av året ett investeringsbeslut om att bygga 165 nya hyresrätter i centrala Halmstad med planerad inflyttning 2025. I mars satte vi också spaden i marken för vår första nyproduktion i Göteborg. Här bygger vi 50 nya hyresrätter i populära Kvi-berg, vilka ska stå klara under slutet av 2024.

Willhem Logistics, vårt egna bolag som förser oss med material till våra renoveringar, är nu igång och de första leveranserna har gått ut till våra hubbar. Nu siktar vi på att långsiktigt utveckla verksamheten.



## VD-KOMMENTAR



Vi har haft en återhållsam förvärvsstrategi under första kvartalet. Generellt är vi även försiktiga med nya byggstarter inom vår nyproduktion.

**Energianvändningen minskar**

Målet är att göra ett så litet miljöavtryck som möjligt. Investeringar för att minska energianvändningen pågår och ambitionen ligger fast om en minskning på 7 procent per år. Vi är på god väg och kan glädja oss åt en riktigt stark utveckling med en kurva som pekar stadigt neråt. Ytterligare ett steg i hållbarhetsarbetet är att vi anslutit oss till Handslaget, Business Region Göteborgs initiativ för att nå en cirkulär byggbransch i regionen. Det ska bli spännande att se vad det kan ge. Flertalet projekt för social hållbarhet pågår parallellt, inte minst i Biskopsgården i Göteborg. Medborgarlöftet är en ny satsning där många aktörer gått samman för att minska kriminalitet och otrygghet.

**Löpande kundmätningar**

Ett säkert vårtecken är att vi nu påbörjar rekryteringen av årets minibovärddar till alla våra orter. I förvaltningen är det full fart och vi har stort fokus på servicehöjande åtgärder. De löpande kundmätningarna vi gör visar på en fin och stabil utveckling. Jag är övertygad om att det nya arbetssättet vi utvecklat för att snabbare kunna agera på kundernas problem har påverkat detta.

Så ett stort tack till alla engagerade medarbetare som varje dag bidrar till att vi fortsätter utvecklas som bostadsbolag. Vi står på en stadig grund och den ska vi fortsätta bygga vidare på.

Mikael Granath  
Verkställande direktör





## VISION &amp; MÅL

## Breda perspektiv för långsiktigt värdeskapande

## 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 total-avkastning 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.



## HÅLLBARHET

## Hållbarhet på flera fronter

**Willhems verksamhet berör hela samhället, från det lokala till det globala. I varje led är vi fast beslutade om att vara lyhörda för omvärldens krav och ta vårt fulla ansvar för en ekonomisk, miljömässig och socialt hållbar utveckling.**

Grunden för vårt hållbarhetsarbete utgörs av tio identifierade hållbarhetsområden, där varje område bidrar till ett eller flera av FN:s sjutton globala mål för hållbar utveckling. Då det ekonomiska värdeskapandet på lång sikt förutsätter en verksamhet som är miljömässigt och socialt hållbar har varje hållbarhetsområde en tydlig koppling mot något av våra fem övergripande

mål. För att säkerställa att vårt hållbarhetsarbete når hela vägen ut i det dagliga arbetet är varje hållbarhetsområde även nedbrutet i ett eller flera mätbara mål.

Nedan följer ett urval av mål och utfall samt händelser under det första kvartalet.

>> Läs mer om vår hållbarhetsrapportering i [Willhems års- och hållbarhetsredovisning 2022](#).



## Ekonomi

## Hänt under Q1:

- Fokus på effektiv förvaltning och drift.
- Utökad volym kreditfaciliteter.

## TOTALAVKASTNING

## Långsiktigt Mål

>5,5%

## Utfall 2012–2022

9,8%



## Kund

## Hänt under Q1:

- Åtgärdsdagar i våra bostadsområden för ökad trivsel.
- Rondering kvällstid för översyn av belysning och därigenom ökad trygghet.

## SERVICEINDEX

## Långsiktigt Mål

>85%

## Utfall 2012–2022

80,5%



## Fastighet

## Hänt under Q1:

- Anslutning till initiativ för en cirkulär byggbransch i Göteborgs-regionen.
- Implementering av AI-styrning för energioptimering påbörjat.

## ENERGIANVÄNDNING

## Långsiktigt Mål

72 kWh/kvm Atemp

## Utfall 2012–2022

101 kWh/kvm Atemp



## Internt

## Hänt under Q1:

- Hälsoutmaningen Challengeze har genomförts som en del av hälsoarbetet för de anställda.
- Fortsatt arbete med att stärka inköpsprocessen, bland annat genom leverantörskontroller.

## ENPS

## Långsiktigt Mål

40 enheter

## Utfall 2012–2022

37 enheter



## Omvärld

## Hänt under Q1:

- Arbetet med att minska utsläppen pågår genom vår klimatfärdplan.
- Utvecklingsledare rekryterad som ska koordinera Willhems insatser i Handslag för Biskopsgården.

## UTSLÄPP

## Långsiktigt Mål

0 nettonollutsläpp  
i scope 1 och 2 år 2030

## Utfall 2012–2022

–36% on CO<sub>2</sub>e  
sedan basår 2018



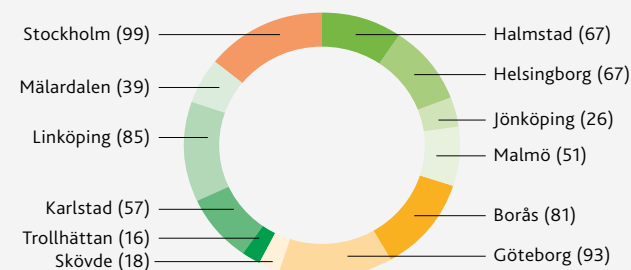
## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

## Koncernens resultaträkning

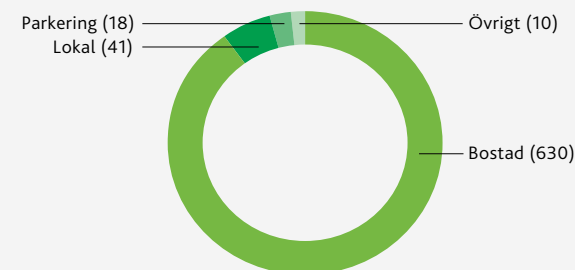
| Belopp i Mkr                                          | 2023<br>jan–mars | 2022<br>jan–mars | 2022<br>jan–dec |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                         | 699              | 655              | 2 664           |
| Driftkostnader                                        | –214             | –195             | –637            |
| Reparationer och underhåll                            | –35              | –31              | –118            |
| Fastighetsadministration                              | –42              | –40              | –163            |
| Fastighetsskatt                                       | –13              | –13              | –51             |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                      | <b>–304</b>      | <b>–279</b>      | <b>–969</b>     |
| <b>Driftnetto</b>                                     | <b>395</b>       | <b>376</b>       | <b>1 695</b>    |
| Central administration                                | –24              | –20              | –95             |
| Övriga rörelseintäkter                                | 0                | –                | –               |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | –2 108           | 689              | –1 069          |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade  | –                | –3               | –3              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                | <b>–1 737</b>    | <b>1 042</b>     | <b>528</b>      |
| Ränteintäkter och räntekostnader                      | –182             | –92              | –471            |
| Tomträttsavgäld                                       | –4               | –3               | –14             |
| Övriga finansiella kostnader                          | 108              | –79              | –90             |
| Värdeförändring finansiella instrument                | –389             | 904              | 1 811           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                       | <b>–467</b>      | <b>730</b>       | <b>1 236</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                            | <b>–2 204</b>    | <b>1 772</b>     | <b>1 764</b>    |
| Skatt                                                 | 451              | –389             | –448            |
| <b>Periodens resultat</b>                             | <b>–1 753</b>    | <b>1 383</b>     | <b>1 316</b>    |

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

## NETTOINTÄKT PER OMRÅDE 31 MARS 2023, MKR



## NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG 31 MARS 2023, MKR



## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

**Hyresintäkter**

Koncernens hyresintäkter ökade till 699 Mkr (655), en ökning med 6,7 procent. Ökningen beror främst på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. I jämförbart fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 20 Mkr vilket motsvarar 3,1 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 98,9 procent (99,5). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 98,2 procent (98,7).

**Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –304 Mkr (–279). Driftkostnaderna är 19 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på höga el- och värmepriser, men även ökade kostnader för service och besiktning.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 17 Mkr högre vilket främst beror på att skötsel- och förbrukningskostnaderna är högre i år.

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

**Driftnetto**

Periodens driftnetto uppgick till 395 Mkr (376), vilket motsvarar en ökning med 5,1 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 56,5 procent (57,4).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 3 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 0,9 procent.

**Central administration**

De centrala administrationskostnaderna uppgick till –24 Mkr (–20).

**Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

Kvartalets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –2 108 Mkr (689), vilket motsvarar en värdenedgång på –3,5 procent (1,2). Den negativa värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,5 procent (3,1).

**Finansnetto**

Periodens räntenetto uppgick till –186 Mkr (–95) och inkluderar tomt-rättsavgälder om –4 Mkr (–3).

Övriga finansiella kostnader uppgick till 108 Mkr (–79) och har påverkats med 118 Mkr (–70) 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 2,2 procent (1,2). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 1,9 gånger (3,4). Räntetäckningsgraden rullande tolv månader uppgick till 2,7 gånger.

**Värdeförändring finansiella instrument**

Derivatet minskade i värde med –389 Mkr (904), vilket främst beror på en nedgång i långa marknadsräntor under första kvartalet. Den största delen av värdeförändringen avser räntederivatet, men även valuta- och elderivaten har minskat i värde. Elderivatets värde uppgick vid periodens slut till 18 Mkr (25).

**Skatt**

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till 451 Mkr (–389) varav uppskjuten skatt uppgick till 451 Mkr (–384) och aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (–5). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

**Resultat**

Rörelseresultatet för årets första kvartal uppgick till –1 737 Mkr (1 042). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 15 Mkr till 371 Mkr jämfört med 356 Mkr föregående år. Periodens resultat efter skatt uppgick till –1 753 Mkr (1 383), det lägre resultatet beror främst på lägre orealiserade värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument jämfört med föregående år.



"Koncernens hyresintäkter ökade till 699 Mkr (655), en ökning med 6,7 procent. Ökningen beror främst på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna".



## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

## Koncernens balansräkning

| Belopp i Mkr                                                 | 2023-03-31    | 2022-03-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Tillgångar</b>                                            |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                 |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                                      | 58 138        | 58 729        | 59 886        |
| Nyttjanderätter, tomträtter                                  | 510           | 424           | 473           |
| Inventarier                                                  | 8             | 7             | 9             |
| Pågående immateriella tillgångar                             | 4             | –             | –             |
| Derivatinstrument                                            | 1 162         | 598           | 1 464         |
| Långfristiga fordringar                                      | 93            | 845           | 85            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           | <b>59 915</b> | <b>60 603</b> | <b>61 917</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                 |               |               |               |
| Lager                                                        | 11            | –             | –             |
| Övriga kortfristiga fordringar                               | 390           | 228           | 225           |
| Derivatinstrument                                            | 47            | 23            | 77            |
| Likvida medel                                                | 2 319         | 2 175         | 4 464         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           | <b>2 767</b>  | <b>2 426</b>  | <b>4 766</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                      | <b>62 682</b> | <b>63 029</b> | <b>66 683</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                              |               |               |               |
| <b>Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag</b> |               |               |               |
| Eget kapital                                                 | 23 821        | 26 142        | 25 574        |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    | <b>23 821</b> | <b>26 142</b> | <b>25 574</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |               |               |               |
| Räntebärande finansiella skulder                             | 21 688        | 19 685        | 24 125        |
| Uppskjuten skatteskuld                                       | 5 268         | 5 656         | 5 719         |
| Derivatinstrument                                            | 78            | 7             | 21            |
| Skuld nyttjanderätter, tomträtter                            | 510           | 424           | 473           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            | <b>27 544</b> | <b>25 772</b> | <b>30 338</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |               |               |               |
| Räntebärande finansiella skulder                             | 10 656        | 10 479        | 10 069        |
| Derivatinstrument                                            | –             | 1             | –             |
| Övriga ej räntebärande skulder                               | 661           | 635           | 702           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            | <b>11 317</b> | <b>11 115</b> | <b>10 771</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                        | <b>62 682</b> | <b>63 029</b> | <b>66 683</b> |



## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

## Förvaltningsfastigheter

### Fastighetsmarknaden

Oron i omvärlden är stor med hög inflation och ökande räntor samtidigt som det geopolitiska läget är instabilt. Osäkerheten på fastighetsmarknaden från slutet av 2022 har ökat kraftigt i början av året och beror främst på det osäkra högre ränteläget och den höga inflationen. Den finansiella oron har tilltagit under inledningen av året efter faktiska och hot om konkurser för några banker i USA och Schweiz. Inflationstakten är fortsatt hög i Sverige där främst stigande livsmedelspriser är det som är mest drivande enligt SCB. Frågan är när inflationen når sin topp. Allt fler fastighetsbolag brottas med de kraftigt ökade finansieringskostnaderna vilket påverkat investeringstakten på den kommersiella fastighetsmarknaden. Fler bolag söker sig till bankfinansiering då det blivit ännu svårare för många bolag att finansiera sig på kapitalmarknaden. Det som talar för investeringar i bostäder trots alla osäkerhetsfaktorer på marknaden är en positiv befolkningsutveckling, underskott på bostäder samt planer på väldigt lite nyproduktion.

Efter flera år av väldigt hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden pågår det nu en avmattning. Köpare och säljare har fortsatt svårt att mötas och komma överens om priset på hyresbostäder vilket lett till kraftigt minskad transaktionsvolym jämfört med föregående år. Knappt några affärer med hyresbostäder har noterats under kvartalet vilket gör bedömningen av marknadsvärden fortsatt mer svårbedömt än normalt. Den totala transaktionsvolymen i Sverige uppgick under första kvartalet till endast cirka 18 mdr. Detta är det svagaste kvartalet sedan 2009. Andelen bostäder som omsattes var cirka 16 procent. Vilket gör att bostäder inte längre är det mest omsatta segmentet inom fastighetsmarknaden som det varit under många år. Hittills i år är det industri som utgjort störst

andel av volymen med 39 procent. Utländska investerare har hittills i år stått för cirka 33 procent av totala transaktionsvolymen. Utländska intresset bedöms vara starkt och mycket kopplat till den svaga kronkursen.

Byggandet av nyproduktion väntas mer än halveras under 2023 enligt Boverkets bedömning i slutet av förra året utifrån den osäkerhet som finns på marknaden. Utöver kraftigt stigande räntor, höga byggkostnader och slopat investeringsstöd blir marknadsläget än svårare i och med Hovrättsbeslutet gällande begränsad hyreshöjning för presumtionshyror. Dock säger regeringen nu att de vill se över situationen som uppstått för att försöka hitta en lösning på problemet.

### Våra fastigheter

Willhem äger och förvaltar 552 fastigheter (543) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 mars 2023 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 58 138 Mkr (58 729). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 949 317 kvm, varav 92,9 procent avser bostäder.

### Värdering

Kvartalets realiserade värdeförändring uppgick till -2 108 Mkr (689), vilket motsvarar en värdenedgång på -3,5 procent (1,2). Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,5 procent (3,1). Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 2,1-4,6 procent (1,6-4,4) och för kommersiella fastigheter 3,5-10,1 procent (3,1-10,0).

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.

### Investeringar

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 355 Mkr (413), varav 209 Mkr (254) avser investeringar i befintliga fastigheter och 146 Mkr (159) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 76 Mkr (76).

### Förvaltningsfastigheter

| Mkr                                      | 2023<br>jan-mars | 2022<br>jan-mars | 2022<br>jan-dec |
|------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Marknadsvärde vid periodens början       | 59 886           | 56 560           | 56 560          |
| + Förvärv (inkl. förvärvskostnader)      | 5                | 1 067            | 2 429           |
| + Investeringar i befintliga fastigheter | 209              | 254              | 1 284           |
| + Nyproduktion                           | 146              | 159              | 682             |
| + Realiserade värdeförändringar          | -2 108           | 689              | -1 069          |
| - Försäljningar                          | -                | -                | -               |
| <b>Marknadsvärde vid periodens slut</b>  | <b>58 138</b>    | <b>58 729</b>    | <b>59 886</b>   |

## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

**Nyproduktion**

Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 433 lägenheter i egen regi samt 704 lägenheter i förvärvade projekt.

**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                       | 449                     | Q2 2022–Q4 2023      |
| Guldfisken 10         | Linköping  | Lokalkonvertering | 106              | 3 821              | 109                       | 105                     | Q2 2023              |
| Kolartorp 1:394       | Haninge    | Nyproduktion*     | 135              | 5 639              | 255                       | 241                     | Q2–Q3 2023           |
| Kallhäll 9:4          | Järfälla   | Nyproduktion      | 34               | 2 396              | 85                        | 45                      | Q3 2023              |
| Karmen 5              | Karlstad   | Nyproduktion      | 78               | 3 906              | 140                       | 50                      | Q2 2024              |
| Smedjan 2             | Ursvik     | Nyproduktion*     | 232              | 10 334             | 662                       | 291                     | Q2–Q3 2024           |
| Kviberg 28:4          | Göteborg   | Nyproduktion      | 50               | 1 792              | 90                        | 10                      | Q3 2024              |
| Krusbäret 1           | Halmstad   | Nyproduktion      | 165              | 5 802              | 295                       | 2                       | Q2 2025              |
| <b>Summa pågående</b> |            |                   | <b>1 137</b>     | <b>48 294</b>      | <b>2 123</b>              | <b>1 193</b>            |                      |

\* Förvärvat nyproduktionsprojekt





## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

## Finansiering

### Finansmarknaden

Ett skakigt första kvartal med tidvis stress i det finansiella systemet. Räntemarknaden har präglats av stora svängningar. Efter en markant räntepågång under februari, både i Sverige och omvärlden, så föll räntorna i mars. Den största nedgången noterades i samband med att bankfrossan tilltog i USA.

Inköpschefsindex (PMI) för tillverkningsindustrin i Sverige minskade till 45,7 i mars jämfört med 46,9 månaden innan. Nedgången beror främst på lägre orderingång men också produktions- och lagerdata. Däremot bidrog sysselsättning och leveranstider på den positiva sidan.

Riksbanken höjde styrräntan i februari med 0,5 procent till 3,0 procent för att försöka bromsa inflationen genom att dämpa den ekonomiska aktiviteten och den allmänna efterfrågan på varor och tjänster. Prognosen pekar mot fortsatta höjningar under andra kvartalet.

Börsens OMX 30 index steg under första kvartalet med nästan 9 procent. Det första kvartalet avslutades med stigande börser och fallande långräntor.

### Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 2 319 Mkr (2 175). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 18 100 Mkr (13 600).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 32 344 Mkr (30 164). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 71,0 procent av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 51,6 procent (47,7). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent.

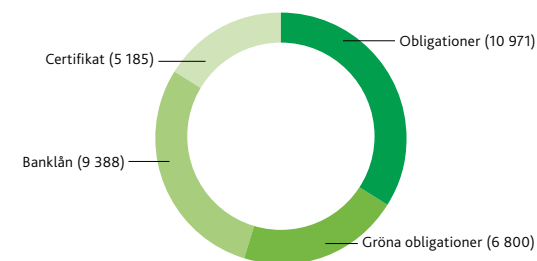
Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 16 948 Mkr (18 009). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,2 procent (1,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,7) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 26,7 procent (28,1).

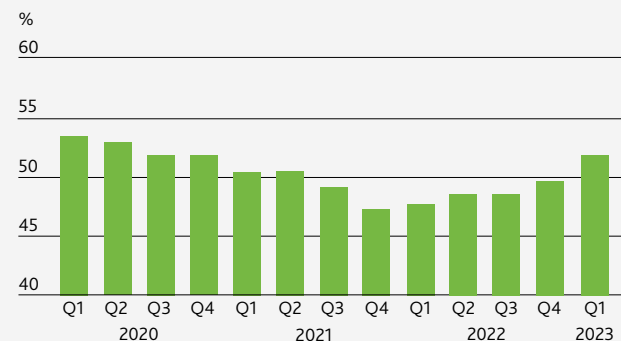
Kapitalbindningstiden var 2,4 år (2,4) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,2 år (3,3).

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger (3,4). Räntetäckningsgraden rullande tolv månader uppgick till 2,7 gånger. Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,0.

### FINANSIERINGSKÄLLOR



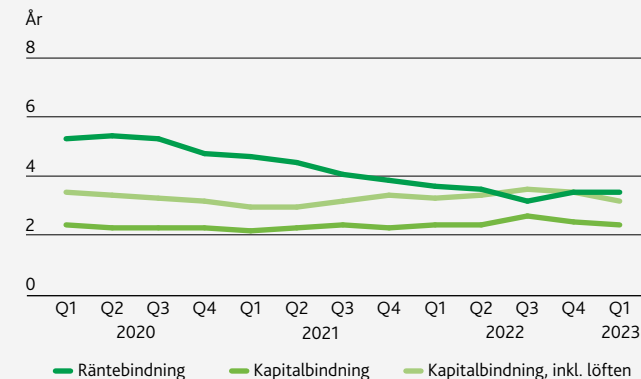
### BELÅNINGSGRAD



### GENOMSNIITTLIG LÅNERÄNTA



### KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN



## Finansiering (forts.)

## Ränte- och kapitalförfallstruktur

|              | Ränteförfall,<br>Mkr | Ränta, %   | Kapitalförfall,<br>Mkr |
|--------------|----------------------|------------|------------------------|
| Inom 1 år*   | 8 672                | 4,7        | 10 657                 |
| 1–2 år       | 4 000                | 1,1        | 8 955                  |
| 2–3 år       | 2 850                | 0,7        | 2 179                  |
| 3–4 år       | 4 400                | 1,0        | 2 671                  |
| 4–5 år       | 4 178                | 2,1        | 2 788                  |
| 5–6 år       | 2 350                | 1,3        | 1 700                  |
| 6–7 år       | 1 700                | 0,6        | 2 900                  |
| 7–8 år       | 2 180                | 1,5        | 380                    |
| 8–9 år       | 0                    | 0,0        | 0                      |
| 9–10 år      | 1 050                | 2,9        | 0                      |
| 10–11 år     | 0                    | 0,0        | 0                      |
| 11–12 år     | 850                  | 2,8        | 0                      |
| 12–30 år     | 200                  | 1,8        | 200                    |
| <b>Summa</b> | <b>32 430</b>        | <b>2,2</b> | <b>32 430</b>          |

\* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 10 657 Mkr avser 5 185 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 32 344 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om -28 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -58 Mkr.

## Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 6 800 Mkr (6 150), vilket står för 38,3 procent av Willhems totala utestående obligationer.

## Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 1 131 Mkr (613), varav 1 209 Mkr redovisas som en tillgång och -78 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till 1 113 Mkr (588), varav 1 190 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till 18 Mkr (25). 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

|              | Nominellt<br>belopp, Mkr | Genomsnittlig<br>ränta, % | Marknads-<br>värde, Mkr |
|--------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Inom 1 år    | 2 420                    | -18,6                     | 27                      |
| 1–2 år       | 650                      | -6,7                      | 15                      |
| 2–3 år       | 1 200                    | 1,0                       | 71                      |
| 3–4 år       | 3 950                    | 1,0                       | 285                     |
| 4–5 år       | 3 588                    | 1,2                       | 88                      |
| 5–6 år       | 2 350                    | 1,3                       | 199                     |
| > 6 år       | 5 400                    | 1,6                       | 428                     |
| <b>Summa</b> | <b>19 558</b>            | <b>-1,7</b>               | <b>1 113</b>            |

## Rating

Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabil outlook bekräftades återigen i början av maj 2023 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.

## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

## Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i Mkr                                                                      | 2023<br>jan–mars | 2022<br>jan–mars | 2022<br>jan–dec |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                  |                  |                 |
| Rörelseresultat                                                                   | –1 737           | 1 042            | 527             |
| Justeringar för ej likviditetspåverkande poster                                   | 2 095            | –773             | 983             |
| Betald ränta, netto                                                               | –175             | –122             | –466            |
| Betald skatt                                                                      | –                | –5               | –2              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>183</b>       | <b>142</b>       | <b>1 042</b>    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | –165             | 28               | 32              |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | –50              | 135              | 120             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>–32</b>       | <b>305</b>       | <b>1 194</b>    |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                  |                  |                 |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                            | –355             | –413             | –1 966          |
| Förvärv av fastigheter                                                            | 0                | –666             | –893            |
| Försäljning av fastigheter                                                        | –                | –3               | –4              |
| Lager                                                                             | –11              | –                | –               |
| Investeringar i övrigt, netto                                                     | –4               | 0                | –4              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>–370</b>      | <b>–1 082</b>    | <b>–2 867</b>   |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                  |                  |                 |
| Upplåning                                                                         | 3 240            | 3 920            | 21 770          |
| Amortering av skulder                                                             | –4 975           | –4 164           | –19 087         |
| Utdelning                                                                         | –                | –                | –501            |
| Långfristiga fordringar                                                           | –8               | –58              | 701             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>–1 743</b>    | <b>–302</b>      | <b>2 883</b>    |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>–2 145</b>    | <b>–1 079</b>    | <b>1 210</b>    |
| Likvida medel vid periodens början                                                | 4 464            | 3 254            | 3 254           |
| Förvärvade likvida medel                                                          | –                | 0                | 0               |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | <b>2 319</b>     | <b>2 175</b>     | <b>4 464</b>    |

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –32 Mkr (305). Investeringar i fastigheter uppgick till –355 Mkr (–413). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till – Mkr (–1 140) och avdrag för latent skatt uppgick till – Mkr (72). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på – Mkr (404) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till 0 Mkr (–2), varför 0 Mkr (–666) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 3 240 Mkr (3 920) upplånats i nya lån och –4 975 Mkr (–4 164) har amorterats.

Koncernens likvida medel den 31 mars 2023 uppgick till 2 319 Mkr (2 175). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 18 100 Mkr (13 600).

## Koncernens rapport över förändring av eget kapital

| Belopp i Mkr                 | 2023-03-31    | 2022-03-31    | 2022-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Ingående eget kapital</b> | <b>25 574</b> | <b>24 759</b> | <b>24 759</b> |
| Utdelning                    | –             | –             | –501          |
| Årets totalresultat          | –1 753        | 1 383         | 1 316         |
| <b>Utgående eget kapital</b> | <b>23 821</b> | <b>26 142</b> | <b>25 574</b> |

Eget kapital uppgick till 23 821 Mkr (26 142). Soliditeten uppgick till 38,0 procent (41,5).



## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

## Segmentsrapportering

| Belopp i Mkr               | 2023<br>jan-mars | 2022<br>jan-mars | 2022<br>jan-dec |
|----------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| <b>Hysesintäkter</b>       |                  |                  |                 |
| Region Syd                 | 211              | 202              | 820             |
| Region Väst                | 208              | 203              | 821             |
| Region Öst                 | 280              | 250              | 1023            |
| <b>Totalt</b>              | <b>699</b>       | <b>655</b>       | <b>2 664</b>    |
| <b>Fastighetskostnader</b> |                  |                  |                 |
| Region Syd                 | -88              | -79              | -278            |
| Region Väst                | -98              | -94              | -326            |
| Region Öst                 | -118             | -106             | -365            |
| <b>Totalt</b>              | <b>-304</b>      | <b>-279</b>      | <b>-969</b>     |
| <b>Driftnetto</b>          |                  |                  |                 |
| Region Syd                 | 123              | 123              | 542             |
| Region Väst                | 110              | 109              | 495             |
| Region Öst                 | 162              | 144              | 658             |
| <b>Totalt</b>              | <b>395</b>       | <b>376</b>       | <b>1 695</b>    |

| Belopp i Mkr                                 | 2023-03-31    | 2022-03-31    | 2022-12-31    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter</b> |               |               |               |
| Region Syd                                   | 18 664        | 19 348        | 19 237        |
| Region Väst                                  | 16 029        | 16 662        | 16 597        |
| Region Öst                                   | 23 445        | 22 719        | 24 052        |
| <b>Totalt redovisat värde</b>                | <b>58 138</b> | <b>58 729</b> | <b>59 886</b> |

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 395 Mkr (376) och resultat före skatt på -2 204 Mkr (1 772), består av central administration -24 Mkr (-20), övriga rörelseintäkter 0 Mkr (-), värdeförändring fastigheter -2 108 Mkr (686), finansnetto -78 Mkr (-174) samt värdeförändring finansiella instrument -389 Mkr (904).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt -573 Mkr (246) i region Syd, -568 Mkr (1 341) i region Väst och -607 Mkr (582) i region Öst.

## FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

## Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i Mkr                             | 2023<br>jan–mars | 2022<br>jan–mars | 2022<br>jan–dec |
|------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Nettoomsättning                          | 15               | 15               | 60              |
| Administrationskostnader                 | –39              | –35              | –154            |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>–24</b>       | <b>–20</b>       | <b>–94</b>      |
| Ränteintäkter                            | 334              | 125              | 742             |
| Räntekostnader                           | –159             | –83              | –389            |
| Övriga finansiella poster                | 109              | –79              | –88             |
| Värdeförändring finansiella instrument   | –57              | 342              | 329             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>203</b>       | <b>285</b>       | <b>500</b>      |
| Bokslutsdisposition koncernbidrag        | –                | –                | –166            |
| Bokslutsdisposition kommittentresultat   | –                | –                | –329            |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>203</b>       | <b>285</b>       | <b>5</b>        |
| Skatt                                    | 12               | –70              | –68             |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>215</b>       | <b>215</b>       | <b>–63</b>      |

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 15 Mkr (15), varav koncerninterna intäkter uppgick till 15 Mkr (15). Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 334 Mkr (125), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 271 Mkr (122). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 118 Mkr (–70) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valuta-effekter. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till –57 Mkr (342). Derivatens värde har utvecklats positivt under perioden vilket beror på stigande marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 203 Mkr (285).

## Moderbolagets balansräkning

| Belopp i Mkr                          | 2023-03-31    | 2022-03-31    | 2022-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |               |               |               |
| Aktier och andelar i koncernbolag     | 4 657         | 4 655         | 4 657         |
| Fordringar hos koncernbolag           | 23 961        | 23 512        | 23 693        |
| Uppskjuten skattefordran              | 18            | 4             | 6             |
| Inventarier                           | 5             | 3             | 5             |
| Pågående immateriella tillgångar      | 4             | –             | –             |
| Långfristiga fordringar               | 23            | 801           | 16            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>28 668</b> | <b>28 975</b> | <b>28 377</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |               |               |               |
| Övriga fordringar                     | 107           | 40            | 62            |
| Likvida medel                         | 2 319         | 2 145         | 4 464         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>2 426</b>  | <b>2 185</b>  | <b>4 526</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>31 094</b> | <b>31 160</b> | <b>32 903</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| Eget kapital                          | 2 819         | 3 383         | 2 604         |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>2 819</b>  | <b>3 383</b>  | <b>2 604</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |               |               |               |
| Räntebärande finansiella skulder      | 13 921        | 13 937        | 15 338        |
| Skulder till koncernbolag             | 5 143         | 3 723         | 5 284         |
| Derivatinstrument                     | 78            | 7             | 21            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>19 142</b> | <b>17 667</b> | <b>20 643</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |               |               |               |
| Räntebärande finansiella skulder      | 9 035         | 9 979         | 9 470         |
| Derivatinstrument                     | –             | 1             | –             |
| Övriga skulder                        | 98            | 130           | 186           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>9 133</b>  | <b>10 110</b> | <b>9 656</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>31 094</b> | <b>31 160</b> | <b>32 903</b> |

## 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 mars 2023 totalt 302 personer (287).

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2022 års årsredovisning på sidan 29-34.

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 2022 på sidan 74. 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 2022.

**Händelser efter balansdagen**

I början av maj fick Willhem återigen bekräftat sin rating A- av Standard & Poor's.

## 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 11 maj 2023

Fredrik Wirdeus  
*Ordförande*

Christel Armstrong Darvik  
*Ledamot*

Anders Ahlberg  
*Ledamot*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

Johan Temse  
*Ledamot*

Mikael Granath  
*Verkställande direktör*

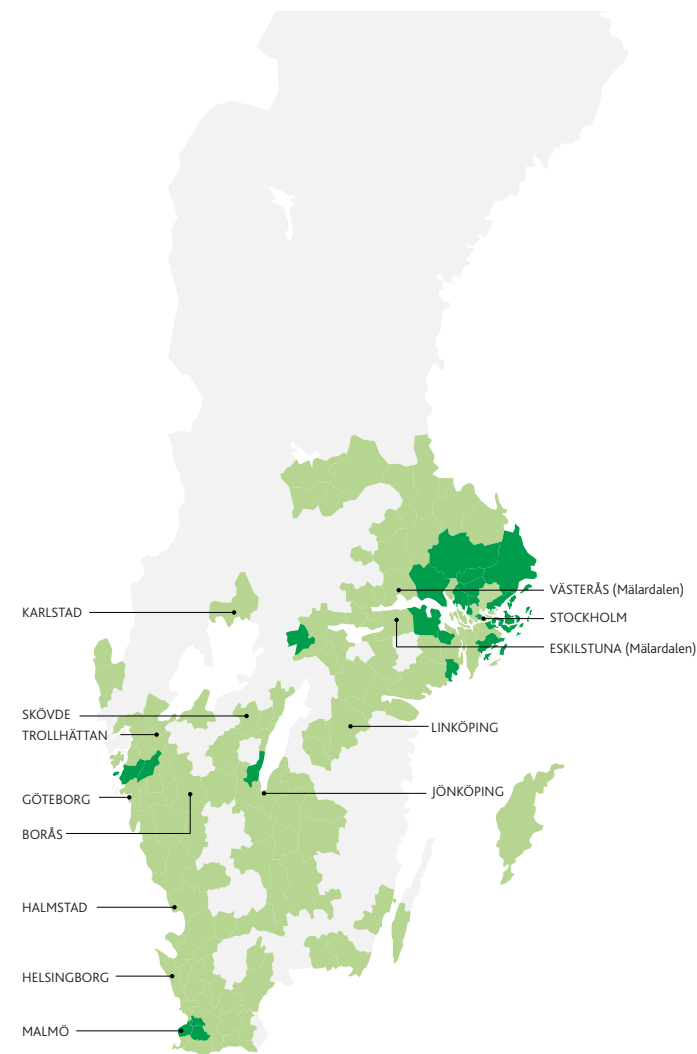
Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



## ÖVRIG INFORMATION

## Fastighetsbestånd

| Fastighetsbeståndet | Antal fastigheter | Antal lägenheter | Area bostäder, kvm | Area lokaler, kvm | Area total, kvm  | Ekonomisk uthyrningsgrad total, % | Intäkter, Mkr | Marknadsvärde, Mkr |
|---------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|--------------------|
| Halmstad            | 42                | 3 013            | 184 275            | 8 932             | 193 207          | 96,9                              | 67            | 5 422              |
| Helsingborg         | 73                | 2 448            | 169 681            | 14 672            | 184 354          | 97,3                              | 67            | 6 135              |
| Jönköping           | 19                | 1 203            | 59 256             | 3 206             | 62 462           | 99,5                              | 26            | 2 349              |
| Malmö               | 55                | 1 543            | 107 014            | 12 314            | 119 328          | 99,3                              | 51            | 4 758              |
| <b>Region Syd</b>   | <b>189</b>        | <b>8 207</b>     | <b>520 227</b>     | <b>39 124</b>     | <b>559 351</b>   | <b>97,9</b>                       | <b>211</b>    | <b>18 664</b>      |
| Borås               | 152               | 3 364            | 214 423            | 15 874            | 230 298          | 97,7                              | 81            | 6 307              |
| Göteborg            | 34                | 4 077            | 266 342            | 12 337            | 278 679          | 99,5                              | 93            | 7 403              |
| Skövde              | 15                | 821              | 56 831             | 1 728             | 58 559           | 98,9                              | 18            | 1 316              |
| Trollhättan         | 24                | 731              | 43 091             | 7 441             | 50 532           | 98,8                              | 16            | 1 003              |
| <b>Region Väst</b>  | <b>225</b>        | <b>8 993</b>     | <b>580 687</b>     | <b>37 380</b>     | <b>618 067</b>   | <b>98,7</b>                       | <b>208</b>    | <b>16 029</b>      |
| Karlstad            | 59                | 2 596            | 151 479            | 11 115            | 162 594          | 98,8                              | 57            | 4 074              |
| Linköping           | 29                | 3 430            | 238 157            | 24 599            | 262 756          | 96,7                              | 85            | 6 234              |
| Mälardalen          | 12                | 1 570            | 95 895             | 16 162            | 112 057          | 96,2                              | 39            | 3 366              |
| Stockholm           | 38                | 3 769            | 223 817            | 10 677            | 234 493          | 99,5                              | 99            | 9 771              |
| <b>Region Öst</b>   | <b>138</b>        | <b>11 365</b>    | <b>709 347</b>     | <b>62 553</b>     | <b>771 899</b>   | <b>98,0</b>                       | <b>280</b>    | <b>23 445</b>      |
| <b>Summa</b>        | <b>552</b>        | <b>28 565</b>    | <b>1 810 260</b>   | <b>139 057</b>    | <b>1 949 317</b> | <b>98,2</b>                       | <b>699</b>    | <b>58 138</b>      |



Grön färg visar områden med en befolkningstillväxt 2012–2022 på:

● 16–40 %

● 5–15 %

Källa: SCB

## 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.

|                                       | 2023<br>jan–mars | 2022<br>jan–mars | 2022<br>jan–dec | 2021<br>jan–dec | 2020<br>jan–dec |
|---------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>           |                  |                  |                 |                 |                 |
| Area total, kvm                       | 1 949 317        | 1 909 989        | 1 942 834       | 1 881 077       | 1 857 831       |
| Antal fastigheter                     | 552              | 543              | 552             | 533             | 530             |
| Antal bostäder                        | 28 565           | 27 598           | 28 451          | 27 134          | 26 625          |
| Marknadsvärde, Mkr                    | 58 138           | 58 729           | 59 886          | 56 560          | 46 347          |
| Marknadsvärde, kr/kvm                 | 29 825           | 30 748           | 30 824          | 30 068          | 24 946          |
| Hysesvärde, Mkr                       | 2 879            | 2 670            | 2 799           | 2 600           | 2 480           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %           | 98,2             | 98,7             | 98,6            | 98,8            | 98,8            |
| Överskottsgrad, %                     | 56,5             | 57,4             | 63,6            | 62,0            | 62,6            |
| <b>Finansiella</b>                    |                  |                  |                 |                 |                 |
| Genomsnittlig ränta, %                | 2,2              | 1,2              | 2,1             | 1,2             | 1,4             |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år   | 3,5              | 3,7              | 3,5             | 3,9             | 4,8             |
| Genomsnittlig kapitalbindningstid, år | 2,4              | 2,4              | 2,5             | 2,3             | 2,3             |
| Belåningsgrad, %                      | 51,6             | 47,7             | 49,6            | 47,2            | 51,7            |
| Räntetäckningsgrad, ggr               | 1,9 *            | 3,4              | 3,1             | 3,5             | 3,3             |
| Soliditet, %                          | 38,0             | 41,5             | 38,4            | 40,4            | 35,8            |
| <b>Övriga</b>                         |                  |                  |                 |                 |                 |
| Antal anställda                       | 302              | 287              | 298             | 279             | 278             |

\* Räntetäckningsgraden rullande tolv månader uppgick till 2,7 gånger.

## ÖVRIG INFORMATION

## Avstämning alternativa nyckeltal

|                                                     | 2023<br>jan–mars | 2022<br>jan–mars | 2022<br>jan–dec |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| <b>Belåningsgrad</b>                                |                  |                  |                 |
| Räntebärande finansiella skulder, Mkr               | 32 344           | 30 164           | 34 194          |
| Likvida medel, Mkr                                  | –2 319           | –2 175           | –4 464          |
| <b>Summa räntebärande finansiella skulder netto</b> | <b>30 025</b>    | <b>27 989</b>    | <b>29 730</b>   |
| Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr         | 30 025           | 27 989           | 29 730          |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr                   | 58 138           | 58 729           | 59 886          |
| <b>Belåningsgrad, %</b>                             | <b>51,6%</b>     | <b>47,7%</b>     | <b>49,6%</b>    |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>                           |                  |                  |                 |
| Rörelseresultat, Mkr                                | –1 737           | 1 042            | 528             |
| Fastigheternas värdeförändring, Mkr                 | 2 108            | –686             | 1 072           |
| <b>Summa rörelseresultat exkl värdeförändring</b>   | <b>371</b>       | <b>356</b>       | <b>1 600</b>    |
| Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr           | 371              | 356              | 1 600           |
| Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr            | 192              | 105              | 510             |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                      | <b>1,9</b>       | <b>3,4</b>       | <b>3,1</b>      |
| <b>Soliditet</b>                                    |                  |                  |                 |
| Eget kapital, Mkr                                   | 23 821           | 26 142           | 25 574          |
| Balansomslutning, Mkr                               | 62 682           | 63 029           | 66 683          |
| <b>Soliditet, %</b>                                 | <b>38,0%</b>     | <b>41,5%</b>     | <b>38,4%</b>    |
| <b>Överskottsgrad</b>                               |                  |                  |                 |
| Driftnetto, Mkr                                     | 395              | 376              | 1 695           |
| Hysesintäkter, Mkr                                  | 699              | 655              | 2 664           |
| <b>Överskottsgrad, %</b>                            | <b>56,5%</b>     | <b>57,4%</b>     | <b>63,6%</b>    |

## ÖVRIG INFORMATION

## 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

Delårsrapport jan–juni 2023  
Delårsrapport jan–sep 2023  
Bokslutskommuniké 2023

24 augusti 2023  
24 november 2023  
20 februari 2024

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

Informationen lämnades för offentliggörande den 12 maj 2023 kl. 09.00.