

DELÅRSRAPPORT

Januari–juni 2026



Q2

Januari-juni 2026

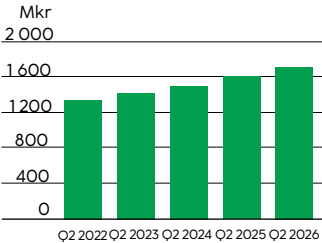
Perioden i korthet

- Intäkterna ökade till 1 704 Mkr (1 601), det motsvarar en ökning på 6,4 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade intäkterna med 2,9 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 050 Mkr (1 014), en ökning med 3,6 procent. I jämförbart fastighetsbestånd minskade driftnettot med 0,9 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –197 Mkr (137), vilket motsvarar en värdenedgång på –0,3 procent (0,2).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –52 Mkr (–334).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 49 Mkr (276).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 61 903 Mkr (59 826).

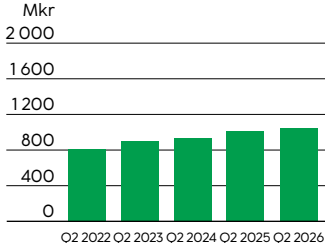
Händelser under första halvåret

- Under första kvartalet har elva fastigheter med 213 lägenheter i Göteborg förvärvats. I juni tillträdde en fastighet med 150 lägenheter i Stockholm samt en fastighet med 73 lägenheter i Malmö. Totalt uppgick periodens förvärv till 1 049 Mkr.
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 535 Mkr (272), varav 434 Mkr (180) avser investeringar i befintliga fastigheter och 101 Mkr (92) avser nyproduktion.
- Från 1 januari ägs Willhem av Tredje och Fjärde AP-fonden.

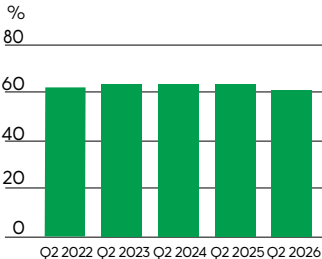
Hysesintäkter



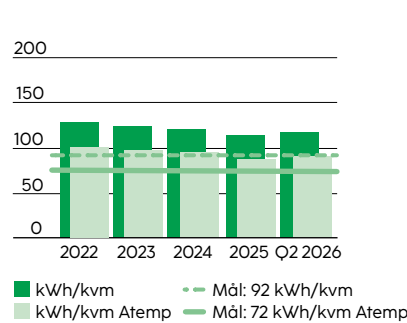
Driftnetto



Överskottsgrad



Energianvändning



Tillväxt genom strategiska förvärv och investeringar i befintligt bestånd

Efter mitt första halvår som vd kan jag konstatera att Willhem är ett välfungerande bolag med stor potential. Jag ser goda möjligheter att fortsätta flytta fram våra positioner, trots den geopolitiska osäkerhet som alltjämt präglar vår omvärld.

Perioden har präglats av fortsatt osäkerhet i omvärlden. Geopolitisk instabilitet och svängningar i energipriserna, främst kopplade till kriget i Mellanöstern, har fortsatt att påverka både konjunkturen och marknadsförutsättningarna. Samtidigt ser vi tecken på en gradvis återhämtning i ekonomin, driven av ökad konsumtion, stark export och förbättrad arbetsmarknad. Riksbanken bedömer att inflationen kommer vara oförändrad på kort sikt, men på längre sikt har osäkerheten ökat.

Ökat driftnetto och stark finansiell ställning

Driftnettot ökade under perioden med 3,6 procent till 1 050 Mkr, vilket gav en överskottsgrad på 61,6 procent. Värdet på vårt fastighetsbestånd uppgick vid periodens utgång till 61 903 Mkr och orealiserade värdeförändringar sedan årsskiftet var –197 Mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 32 002 Mkr och belåningsgraden landade på 48,9 procent.

Attraktiva tilläggsförvärv

De senaste årens marknadsläge har skapat goda möjligheter till attraktiva tilläggsförvärv. I linje med vår strategi har vi därför främst fokuserat på att växa i storstadsregionerna. I juni förvärvade vi fastigheten Gjuteriet 22 i Malmö med 73 hyreslägenheter. Under samma månad hade vi även tillträde av den sista fastigheten i vårt förvärv i Bandhagen i Stockholm, Systemkameran 1, med 150 nyproducerade lägenheter. Vi har även utökat vårt

bestånd i Järnbrott med 40 lägenheter i anslutning till två av våra fastigheter, vilket stärker vår position i Göteborg.

Investeringar i befintligt bestånd och stärkt varumärke

Vi investerar löpande i våra fastigheter, med fokus på bland annat skadeförebyggande insatser, energieffektivisering, standardhöjningar och utvecklingen av trivsamma utemiljöer. Vidare arbetar vi aktivt med att stärka vårt varumärke och ser tydliga resultat av våra initiativ. Bland dem som aktivt söker hyreslägenhet uppgår kännedomen om Willhem idag till 65 procent. Vi har även stort fokus på områden med högre vakanser, där vi gör extra insatser inom uthyrning och marknadsföring.

Långsiktigt hållbarhetsarbete

Under perioden har vi fortsatt arbetet med att skapa trygga och attraktiva bostadsområden genom lokal närvaro och samverkan. Inom hållbarhetsområdet följer vi vår klimatfärdplan, där vi prioriterar att minska vår klimatpåverkan, bland annat genom investeringar i energieffektivisering. I slutet av maj infördes den nya energiklassen A0 i Sverige. Först ut hos oss att uppnå den nya klassningen är vår nyproducerade fastighet Kolartorp 1:395 i Vega, Haninge. För oss är det ett kvitto på att vårt långsiktiga energi- och hållbarhetsarbete ger resultat. Fler av våra projekt är på väg att uppfylla kraven.

Årets Almedalsvecka i Visby bjöd på intensiva och inspire-

rande dagar fyllda av värdefulla erfarenhetsutbyten, nya kontakter och intressanta diskussioner om samhällsutveckling, bostadsmarknad och hållbarhet. Bland annat lyftes klimatanpassning fram som en allt viktigare beredskapsfråga, där investeringar i robust infrastruktur och hållbara livsmiljöer blir avgörande för framtiden. För Willhem bekräftar detta betydelsen av vårt arbete för klimatsmarta bostäder och trygga, attraktiva områden.

Tillförsikt inför framtiden

Jag summerar mitt första halvår som vd på Willhem med tillförsikt inför de möjligheter som ligger framför oss. Mötena med medarbetare runt om i landet har stärkt min bild av den kompetens, drivkraft och omtanke som präglar bolaget. Det är en styrka som ger oss goda förutsättningar att fortsätta utveckla Willhem tillsammans.

Johan Tengelin
Verkställande direktör



”Första halvåret har präglats av ett fortsatt fokus på vår kärnverksamhet, samtidigt som vi genomfört strategiska förvärv och investeringar som stärker både vårt bestånd och våra framtida möjligheter.”

Det här är Willhem

Willhem är ett bostadsbolag som tror på en värld med hyresrätter där människor trivs och är stolta över sitt boende. En värld där alla vill hem.

Ända sedan starten 2011 har vi tänkt nytt och annorlunda och inspirerats av andra branscher. Vår utgångspunkt har varit behoven och förväntningarna hos våra kunder, ägare och samhället.

Resultatet är ett boende som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart och som skapar en långsiktig trygghet och god avkastning för våra ägare, Tredje och Fjärde AP-fonden.

Idag är vi ett av Sveriges ledande privata bostadsbolag. Vi finns på 13 utvalda tillväxtorter i Sverige och har huvudkontoret i Göteborg.

Antal anställda

302

Antal lägenheter

30 861

Marknadsvärde fastigheter

61,9 MDR

13

tillväxtorter i Sverige

Borås, Eskilstuna, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Skövde, Stockholm, Trollhättan och Västerås. Huvudkontoret ligger i Göteborg.



TEGELBRUKET, HALMSTAD

Vår vision

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

Vårt uppdrag

Att genom ett hållbart företagande leverera bästa möjliga avkastning till Sveriges pensionärer.

Willhems övergripande mål

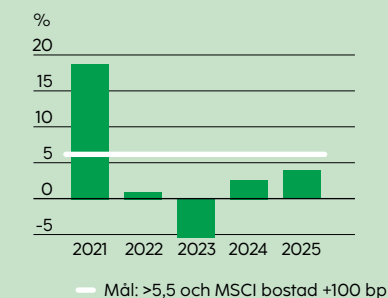
Willhems övergripande mål är att generera en långsiktig hållbar avkastning på eget kapital. Utöver det har bolaget mål att över tid ge en stabil totalavkastning som är högre än övriga privata bostadsbolag. Bolaget ska drivas professionellt, hållbart och kostnadseffektivt för att uppnå finansiell styrka. Det skapar förutsättningar för tillväxt och värdeskapande investeringar för att maximera avkastningen.

Mål: Avkastning på eget kapital

>10%

över en rullande 10-årsperiod

Totalavkastning



Vårt hållbarhetsarbete

Willhems hållbarhetsarbete utgår från bolagets väsentliga frågor och baseras på en strategi med mätbara mål och tydlig ansvarsfördelning.



Miljö

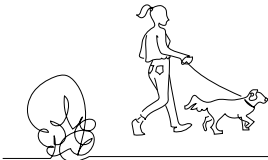
Minskat klimatavtryck

Vi arbetar aktivt med vår klimatfärdplan för att nå våra klimatmål, där minskad energianvändning spelar en viktig roll. Vi klimatanpassar vårt bestånd och arbetar aktivt med att minska vattenförbrukningen, beakta biologisk mångfald, minska avfallet och öka andelen återvunnet byggmaterial.

Mål: Minskad klimatpåverkan
År 2035 ska vi ha uppnått

50%

minskning av klimatpåverkan över hela värdekedjan, jämfört med 2023



Socialt

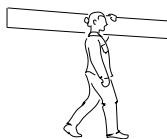
Attraktiva bostadsområden

Att våra kunder känner sig trygga i våra bostadsområden är en förutsättning för att de ska trivas. Utgångspunkten för vårt arbete med attraktiva bostadsområden är därför att öka tryggheten och att stärka den positiva sociala utvecklingen genom att möjliggöra framtidstro och stärka gemenskapen.

Mål: Trygga bostadsområden
Senast 2028 ska minst

80%

av hyresgästerna ska känna sig trygga i Willhems bostadsområden



Styrning

Ansvarsfullt företagande

Vi har nolltolerans mot korruption och ska alltid agera med ansvar och respekt i alla relationer. Lagar, förordningar och våra uppförandekoder styr hur medarbetare och leverantörer ska agera. Att följa principerna innebär att agera etiskt, hållbart och i linje med våra värderingar i vardagen.

Mål: Uppförandekod

100%

av nya entreprenörer/leverantörer inom utvalda kategorier ska ha accepterat Willhems uppförandekod



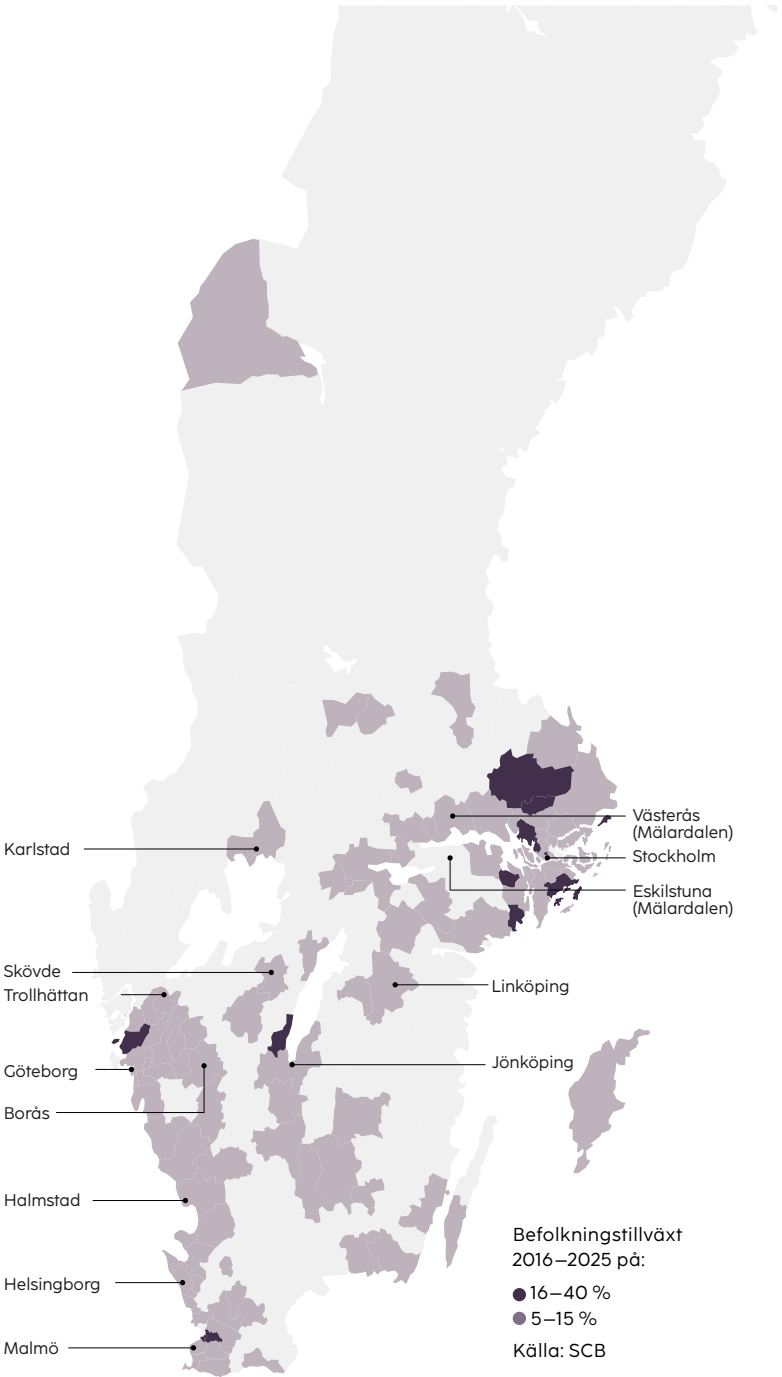
Willhems övergripande hållbarhetsmål

Miljömässig och social hållbarhet är en förutsättning för ett långsiktigt hållbart ekonomiskt värdeskapande. Därför arbetar vi för att minimera den påverkan bolaget har på miljön; förvalta och utveckla våra fastigheter långsiktigt; skapa hållbara och trygga boendemiljöer; samt bygga en stark organisation där alla bidrar och utvecklas.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete, våra mål och resultat i Willhems års- och hållbarhetsredovisning 2025

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	98,5	160	5 396
Helsingborg	73	2 455	170 198	15 009	185 207	97,5	153	5 901
Jönköping	19	1 210	59 514	3 206	62 720	99,5	61	2 245
Malmö	53	1 618	110 559	12 764	123 323	98,7	115	5 239
Region Syd	187	8 309	524 743	39 410	564 153	98,3	489	18 781
Borås	152	3 366	214 585	15 631	230 216	86,1	161	6 029
Göteborg	46	4 637	296 964	13 833	310 797	99,2	258	8 740
Skövde	15	827	57 019	1 662	58 681	99,3	42	1 368
Trollhättan	28	986	58 059	8 160	66 219	98,4	48	1 281
Region Väst	241	9 816	626 627	39 286	665 913	94,4	509	17 418
Karlstad	59	2 683	155 862	10 853	166 715	98,9	139	4 245
Linköping	29	3 534	241 546	25 216	266 762	88,7	181	6 249
Mälardalen	12	1 742	103 169	15 380	118 549	89,8	88	3 469
Stockholm	45	4 777	271 693	11 831	283 524	99,2	298	11 741
Region Öst	145	12 736	772 270	63 280	835 550	94,9	706	25 704
Summa	573	30 861	1 923 640	141 976	2 065 616	95,7	1 704	61 903



Fastighetstransaktioner under perioden

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm	Förvärvat totalt, Mkr
Q1	Gårda 67:3	Väst	Göteborg	17	1 114	1 299	40
Q1	Gårda 67:4	Väst	Göteborg	21	1 140	1 394	48
Q1	Kortedala 57:6	Väst	Göteborg	34	1 628	1 700	30
Q1	Stampen 9:26	Väst	Göteborg	20	1 472	1 472	51
Q1	Stigberget 23:3	Väst	Göteborg	17	1 206	1 420	46
Q1	Tolered 154:11	Väst	Göteborg	21	1 188	1 336	24
Q1	Tolered 154:14	Väst	Göteborg	21	1 256	1 325	26
Q1	Tolered 154:17	Väst	Göteborg	26	1 134	1 224	25
Q1	Tolered 155:2	Väst	Göteborg	12	672	704	15
Q1	Tolered 155:4	Väst	Göteborg	12	618	650	14
Q1	Tolered 155:6	Väst	Göteborg	12	684	716	16
Q2	Systemkameran 1	Öst	Stockholm	150	7 720	7 940	518
Q2	Gjuteriet 22	Syd	Malmö	73	3 518	3 855	196
Summa förvärv				436	23 350	25 035	1 049



DIABILDEN, STOCKHOLM

Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	2026 april-juni	2025 april-juni	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2025 jan-dec
Hysesintäkter	857	807	1 704	1 601	3 251
Driftkostnader	−194	−170	−438	−394	−762
Reparationer och underhåll	−44	−36	−85	−67	−137
Fastighetsadministration	−53	−50	−101	−98	−195
Fastighetsskatt	−15	−14	−30	−28	−58
Summa fastighetskostnader	−306	−270	−654	−587	−1 152
Driftnetto	551	537	1 050	1 014	2 099
Central administration	−44	−50	−93	−81	−169
Övriga rörelsekostnader	0	0	−1	−1	−1
Rörelseresultat	507	487	956	932	1 929
Ränteutgifter	6	9	13	20	38
Räntekostnader	−218	−204	−428	−406	−824
Tomträttsavgäld	−5	−4	−9	−8	−17
Valutakursomräkning	−5	27	−113	59	102
Övriga finansiella kostnader	−18	−22	−39	−42	−79
Summa finansiella poster	−240	−194	−576	−377	−780
Förvaltningsresultat	267	293	380	555	1 149
Värdeförändring förvaltningsfastig- heter, orealiserad	−198	72	−197	137	237
Värdeförändring finansiella instru- ment	−317	−379	−52	−334	−126
Summa värdeförändring	−515	−307	− 249	−197	111
Resultat före skatt	−248	−14	131	358	1 260
Skatt	34	−2	−82	−82	−328
Periodens resultat	−214	−16	49	276	932

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

Kommentar till koncernens resultaträkning

Hysesintäkter

Koncernens hysesintäkter ökade till 1 704 Mkr (1 601), en ökning med 6,4 procent. Ökningen beror dels på tillväxt i fastighetsbe-
ståndet och de årliga hyreshöjningarna. I jämförbart fastighets-
bestånd ökade hysesintäkterna med 47 Mkr vilket motsvarar 2,9
procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till
96,4 procent (96,8). Den totala uthyrningsgraden för hela fastig-
hetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 95,7
procent (96,2). För att förbättra den ekonomiska uthyrningsgra-
den har uthyrningen och marknadsföringen förstärkts på vissa
orter.

Fastighetskostnader

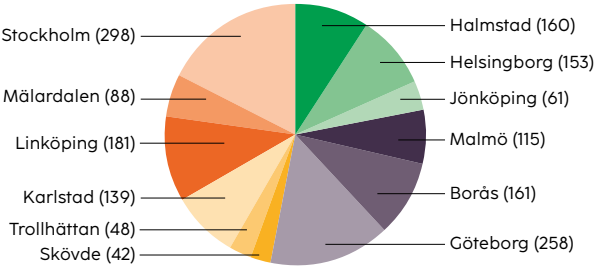
Fastighetskostnaderna uppgick totalt till −654 Mkr (−587). Drift-
kostnaderna var 67 Mkr högre än föregående år. Det beror
främst på högre skötselkostnader för snö- och plogning i början
av året, men även energi- och vattenkostnaderna har varit högre.
Reparationer och underhåll var 18 Mkr högre än föregående år
vilket främst beror på ett ökat fokus under året på att säkerställa
fastigheternas tekniska standard vilket medfört ökade under-
hållskostnader.

Fastighetsadministrationen har ökat med 3 Mkr till −101 Mkr
och beror främst på högre personalkostnader.

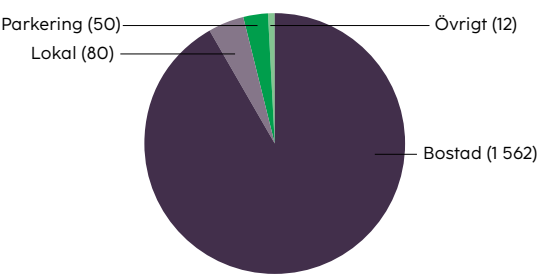
I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 56 Mkr högre.
Även i jämförbart bestånd beror det på att skötselkostnaderna
samt energi- och vattenkostnaderna varit högre. Utöver det har
mer reparationer och underhåll utförts, vilket ökat kostnaderna
med 15 Mkr.

Driftkostnaderna varierar normalt med årstiderna, vanligtvis
har kvartal ett och kvartal fyra högre kostnader, i jämförelse med
de övriga kvartalen, då uppvärmningskostnaderna samt kostna-
der för fastighetsskötsel är högre. I år har april varit kallare jäm-
fört med föregående år vilket bidragit till högre uppvärmnings-
kostnader.

Nettointäkt per område 30 juni 2026, Mkr



Nettointäkt per intäktslag 30 juni 2026, Mkr



Kommentar till koncernens resultaträkning

Driftnetto

Periodens driftnetto uppgick till 1 050 Mkr (1 014), vilket motsvarar en ökning med 3,6 procent. Det förbättrade driftnettet beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 61,6 procent (63,3). I jämförbart fastighetsbestånd minskade driftnettet med 9 Mkr, vilket främst beror på högre driftkostnader, reparationer och underhåll.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till –93 Mkr (–81). De ökade kostnaderna är främst hänförligt till förstärkning av centrala funktioner och IT-utvecklingskostnader.

Finansiella poster

Periodens ränteintäkter uppgick till 13 Mkr (20) och räntekostnaderna uppgick till –428 Mkr (–406). Övriga finansiella kostnader uppgick till –39 Mkr (–42) och periodens valutakursomräkning av obligationer uppgick till –113 Mkr (59). Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,7 procent (2,6). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger (2,2)

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –197 Mkr (137), vilket motsvarar en värdeförändring på –0,3 procent (0,2). Värdenedgången beror främst på genomförda investeringar. Avkastningskraven och kassaflödena är i stort sett oförändrade sedan årsskiftet. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 procent (4,1).

Värdeförändring finansiella instrument

Derivaten minskade i värde med –52 Mkr (–334), vilket främst beror på förändringar på räntemarknaden. Under perioden har förtidslösen skett av derivat vilket resulterat i en realiserad värdeförändring på 4 Mkr (–). Elderivatens värdeförändring uppgick till 7 Mkr (4).

Skatt

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 20,6 procent. Periodens totala skattekostnad uppgick till –82 Mkr (–82) varav uppskjuten skatt uppgick till –58 Mkr (–17) och aktuell skatt uppgick till –24 Mkr (–65). Förändringen av periodens uppskjutna skatt beror främst på en lägre uppskjuten skattefordran på finansiella instrument än föregående år. Uppskjuten skatt är främst hänförlig till periodens orealiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

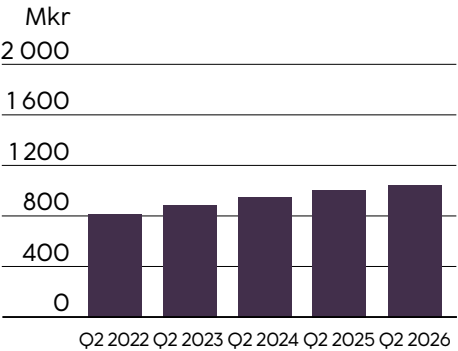
Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 380 Mkr (555), en minskning med 175 Mkr vilket beror på den negativa valutakursomräkningen. Periodens resultat efter skatt uppgick till 49 Mkr (276), det beror främst på högre finansiella kostnader i år samt en lägre värdeförändring på fastigheter jämfört med föregående år.

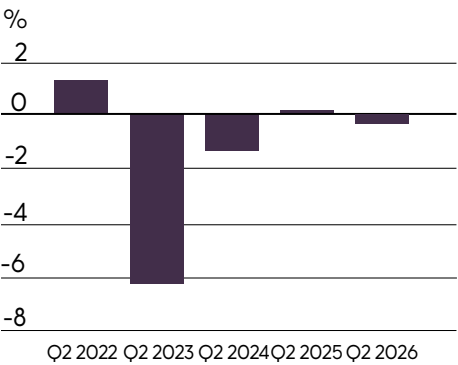
Andra kvartalet

Intäkterna i andra kvartalet ökade till 857 Mkr (807), en ökning med 6,2 procent. Ökningen beror främst på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringarna som görs i fastigheterna. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3,0 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till –306 Mkr (–270), ökningen beror främst på högre drifts- och underhållskostnader. Driftnettet uppgick till 551 Mkr (537). I jämförbart bestånd minskade driftnettet i andra kvartalet med 1,6 procent. Rörelseresultatet uppgick till 507 Mkr (487). Den orealiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till –198 Mkr (72), vilket motsvarar –0,3 procent (0,1). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med –317 Mkr (–379). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till –214 Mkr (–16).

Driftnetto



Värdeförändring fastigheter



Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	61 903	59 826	60 516
Nyttjanderätter, tomträtter	643	559	559
Inventarier	9	6	10
Immateriella tillgångar	82	90	85
Derivatinstrument	353	341	465
Summa anläggningstillgångar	62 990	60 822	61 635
Omsättningstillgångar			
Lager	32	30	33
Övriga kortfristiga fordringar	471	461	455
Derivatinstrument	11	–	11
Likvida medel	1 746	1 816	1 503
Summa omsättningstillgångar	2 260	2 307	2 002
Summa tillgångar	65 250	63 129	63 637

Belopp i Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	26 249	25 544	26 200
Summa eget kapital	26 249	25 544	26 200
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	21 398	22 585	21 370
Uppskjuten skatteskuld	5 301	4 994	5 243
Derivatinstrument	237	353	294
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	643	559	559
Summa långfristiga skulder	27 579	28 491	27 466
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	10 604	8 359	9 184
Derivatinstrument	1	8	–
Övriga ej räntebärande skulder	817	727	787
Summa kortfristiga skulder	11 422	9 094	9 971
Summa eget kapital och skulder	65 250	63 129	63 637

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

Det osäkra omvärldsläget kvarstår med politisk osäkerhet och geopolitiska spänningar. Den svenska ekonomin är i en långsam återhämtningsfas där hushållen fortsatt är försiktiga. Enligt Konjunkturinstitutets prognos i mitten av juni blir BNP-tillväxten högre under hösten 2026 och lågkonjunkturen ebbar ut under 2027. De grundläggande förutsättningarna för bostadssegmentet bedöms fortsatt vara stabila och goda. Bostadsmarknaden är i en återhämtningsfas med ökande aktivitet men återhämtningen går fortsatt relativt långsamt då osäkerheten kring räntor, det geopolitiska läget och makroekonomiska faktorer kvarstår. Trots förbättrade finansieringsmöjligheter för många bolag och en ökad optimism som präglade förra året och fortsatt under 2026 har transaktionsmarknaden fortsatt relativt trögt jämfört mot åren innan. De affärer som skett avser främst nyproducerade fastigheter i Stockholmsområdet.

Hittills i år har inflationen varit något lägre än väntat, trots högre energipriser men som bland annat har dämpats av regeringens sänkning av livsmedelsmomsen i april. Inflationstakten, KPIF (Konsumentprisindex med fast ränta) uppgick i maj till 1,5 procent, vilket är lite under Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent och en uppgång från 0,8 procent i april. Riksbanken beslutade vid sitt senaste penningpolitiska möte den 17 juni att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent. Samtidigt meddelade de att sannolikheten för att räntan höjs senare i år har ökat jämfört med bedömningen i mars.

Den sammanlagda transaktionsvolymen för den svenska fastighetsmarknaden uppgick under första halvåret 2026 totalt till cirka 111 mdr, vilket var en ökning med cirka 50 procent jämfört mot första halvåret föregående år 2025. Hittills under 2026 är Kontor det segment som stått för största andelen av den totala volymen (28 procent). Bostäder har stått för strax under en fjärdedel av volymen (23 procent). Därefter stod Industri för 21 procent, följt av Samhällsfastigheter och Handel som utgjorde 12 procent vardera. Övrigt (t ex hotell och mark) var de segment som hittills stått för lägst andel av total transaktionsvolym med 4 procent. Andelen utländska investerare var 8 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är lägre än femårsgenomsnittet på cirka 20 procent.

Återhämtningen i bostadsbyggandet är försiktig. Byggandet väntas öka något under 2026 men då från mycket låga nivåer. Enligt Boverkets senaste byggprognos från juni 2026 påbörjas cirka 29 000 bostäder i år och cirka 35 000 respektive år 2027 och 2028. Detta är något lägre än i förra prognosen från i mars då påbörjandet av nya bostäder varit lägre än förväntat i början av året. Av alla bedömda nya bostäder är knappt hälften hyresrätter.

Våra fastigheter

Willhem äger och förvaltar 573 fastigheter (561) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 juni 2026 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 61 903 Mkr (59 826). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 2 065 616 kvm, varav 93,1 procent avser bostäder.

Värdering

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till –197 Mkr (137), vilket motsvarar en värdeförändring på –0,3 procent (0,2). 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). De lägsta avkastningskraven på bostäder är påverkade av prisbilden på bostadsrättsmarknaden. 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 värderingsinstitutet. 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.

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2026 jan–juni	2025 jan–juni	2025 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	60 516	57 766	57 766
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	1 049	1 651	1 655
+ Investeringar i befintliga fastigheter	434	180	664
+ Nyproduktion	101	92	194
+ Orealiserade värdeförändringar	–197	137	237
Marknadsvärde vid periodens slut	61 903	59 826	60 516

Värderingsantaganden

	2026 jan–juni	2025 jan–juni	2025 jan–dec
Direktavkastningskrav bostadsfastigheter, %	2,5–5,8	2,5–5,9	2,5–5,8
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	4,1–10,0	4,0–10,0	4,1–10,0

Förvaltningsfastigheter

Investeringar

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 535 Mkr (272), varav 434 Mkr (180) avser investeringar i befintliga fastigheter och 101 Mkr (92) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 54 Mkr (37), fastighetsutveckling till 56 Mkr (52) och planerat underhåll till 324 Mkr (91).

Under första kvartalet har elva fastigheter med 213 lägenheter i Göteborg förvärvats. I juni tillträdde en fastighet med 150 lägenheter i Stockholm samt en fastighet med 73 lägenheter i Malmö. Periodens nettobelopp av förvärv uppgick till 1 049 Mkr (1 651).

Nyproduktion

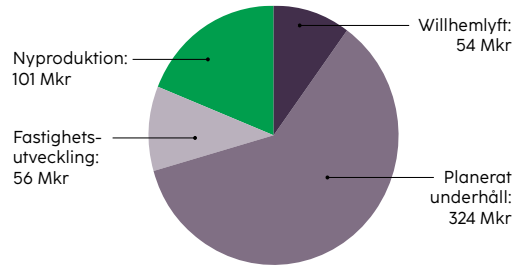
Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 250 lägenheter i förvärvade projekt.

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	272	Q1-Q4 2027
Summa pågående			250	9 611	416	272	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Investeringar, Mkr



Investeringar

Mkr	2026 jan–juni	2025 jan–juni	2025 jan–dec
Planerat underhåll	324	91	399
Willhemlyft	54	37	95
Fastighetsutveckling	56	52	151
Nyproduktion	101	92	194
Övriga investeringar	–	–	19
Summa	535	272	858

Finansiering

Finansmarknaden

Långräntorna på den svenska räntemarknaden har varit volatila under andra kvartalet och sjunkit cirka 30 punkter sedan månadsskiftet mars-april. Även den korta marknadsräntan Stibor 3mån har haft en volatil utveckling och har sjunkit med 21 punkter. Riksbanken har lämnat styrräntan oförändrad på 1,75 procent under andra kvartalet. Inflationen är låg i Sverige och konjunkturen är något svagare än normalt. Samtidigt har konflikten i Mellanöstern gjort att risken för att inflationen ska bli för hög ökat. Riksbanken följer noga utvecklingen och riskerna för spridningseffekter från energipriser till andra kategorier av varor och tjänster. Sannolikheten för att styrräntan kommer att höjas under året har ökat jämfört med prognosen i mars.

PMI för industrisektorn i Sverige ökade till 58,3 i juni jämfört med 57,4 i maj och har nu över ett år varit över det historiska genomsnittet (54,3). Svensk industri är fortsatt i en expansiv fas med stigande orderingång, högre produktion och fortsatta expansiva produktionsplaner. PMI för tjänstesektorn steg till 56,6 i juni från 54,2 i maj.

Börsens OMX S30 utvecklades positivt under andra kvartalet och index steg med 9,3 procent. Börsen är nu åter på samma nivå som den var innan konflikten i Mellanöstern bröt ut.

Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 746 Mkr (1 816). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 562 Mkr (15 800).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 32 002 Mkr (30 944). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 65,4 procent (64,3) av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 48,9 procent (48,7). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent. Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,7 procent (2,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,5) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 34,8 procent (31,0).

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

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 15 888 Mkr (14 686). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Ränte- och kapitalförfallstruktur

	Ränteförfall, Mkr	Ränta, %	Kapitalförfall, Mkr
Inom 1 år*	11 188	3,7	12 482
1–2 år	3 628	2,0	7 245
2–3 år	3 270	1,8	4 220
3–4 år	2 540	1,6	2 580
4–5 år	2 580	1,8	2 730
5–6 år	300	2,6	–
6–7 år	1 550	2,9	2 249
7–8 år	1 500	2,8	–
8–9 år	2 850	2,4	–
9–10 år	2 000	2,9	200
10–11 år	300	2,2	–
11–12 år	–	–	–
12–30 år	400	3,0	400
Summa	32 106	2,7	32 106

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 12 482 Mkr avser 5 050 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 32 002 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om –29 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om –75 Mkr.

Finansiering

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 11 806 Mkr (9 458), vilket står för 74,3 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 126 Mkr (–20), varav 364 Mkr redovisas som en tillgång och –238 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till 119 Mkr (–12), varav 350 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen. Elderivat uppgick till 7 Mkr (–8). Derivatinstrument används för att hantera koncernens riskexponering avseende räntor, valutor och elpriser. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

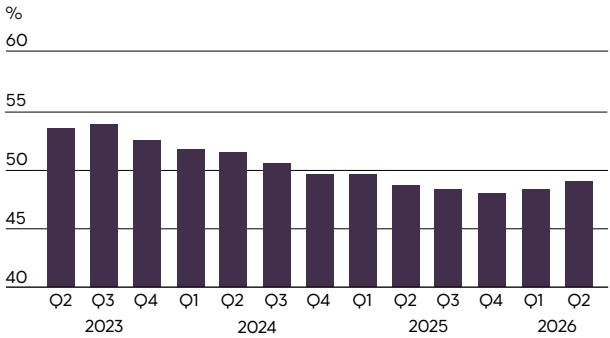
Koncernens utestående ränte- och valutaderivat (nettovolym)

	Nominellt belopp, Mkr	Marknads- värde, Mkr
Inom 1 år	1 100	4
1–2 år	3 588	–101
2–3 år	2 550	60
3–4 år	1 500	92
4–5 år	1 800	81
5–6 år	300	–2
> 6 år	8 000	–15
Summa	18 838	119

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.

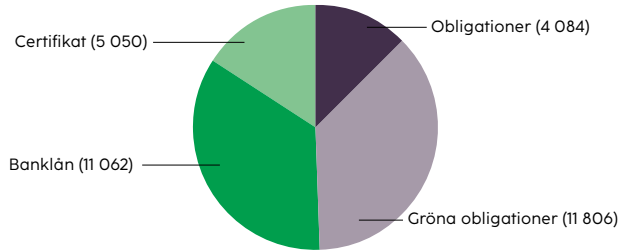
Belåningsgrad



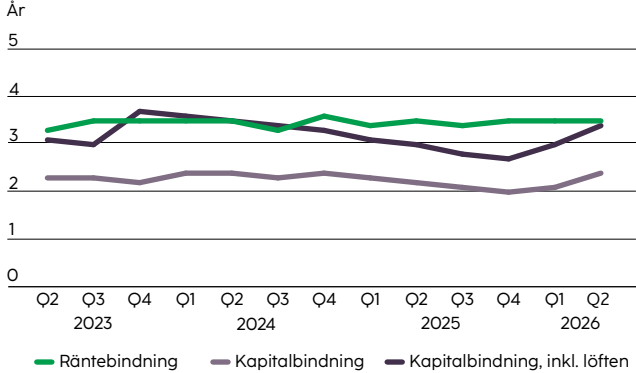
Genomsnittlig låneränta



Finansieringskällor, Mkr



Kapital- och räntebindning



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2026 jan–juni	2025 jan–juni	2025 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	956	932	1 929
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	8	1	2
Betald ränta, netto	–493	–460	–853
Betald skatt	–24	–65	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	447	408	1 016
Förändring av kortfristiga fordringar	–18	–138	–132
Förändring av kortfristiga skulder	54	79	96
Kassaflöde från den löpande verksamheten	483	349	980
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	–535	–272	–858
Förvärv av fastigheter	–626	–554	–558
Lager	2	–6	–9
Investeringar i övrigt, netto	–2	–22	–31
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 161	–854	–1 456
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	9 284	6 210	9 555
Amortering av skulder	–8 367	–7 340	–11 036
Lösen av derivat	4	14	20
Långfristiga fordringar	–	–	–
Erhållet aktieägartillskott	–	1 090	1 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	921	–26	–371
Periodens kassaflöde	243	–531	–847
Likvida medel vid periodens början	1 503	2 347	2 347
Förvärvade likvida medel	–	–	3
Likvida medel vid periodens slut	1 746	1 816	1 503

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 483 Mkr (349). Investeringar i fastigheter uppgick till –535 Mkr (–272).

Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –1 038 Mkr (–1 651) och avdrag för latent skatt uppgick till 3 Mkr (–). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 424 Mkr (1 098) löstes. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –15 Mkr (–1), varför –626 Mkr (–554) hade direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 9 284 Mkr (6 210) upplånats i nya lån och –8 367 Mkr (–7 340) har amorterats.

Koncernens likvida medel den 30 juni 2026 uppgick till 1 746 Mkr (1 816). 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	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Ingående eget kapital	26 200	24 178	24 178
Aktieägartillskott	–	1 090	1 090
Periodens totalresultat	49	276	932
Utgående eget kapital	26 249	25 544	26 200

Eget kapital uppgick till 26 249 Mkr (25 544). Soliditeten uppgick till 40,2 procent (40,5).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2026 april–juni	2025 april–juni	2026 jan–juni	2025 jan–juni	2025 jan–dec
Hyresintäkter					
Region Syd	247	236	489	465	944
Region Väst	256	233	509	468	956
Region Öst	354	338	706	668	1 351
Totalt	857	807	1 704	1 601	3 251
Fastighetskostnader					
Region Syd	–82	–64	–175	–160	–314
Region Väst	–104	–98	–212	–187	–367
Region Öst	–120	–108	–267	–240	–471
Totalt	–306	–270	–654	–587	–1 152
Driftnetto					
Region Syd	165	172	314	305	630
Region Väst	152	135	297	281	589
Region Öst	234	230	439	428	880
Totalt	551	537	1 050	1 014	2 099

Belopp i Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	18 781	18 153	18 398
Region Väst	17 418	16 854	16 954
Region Öst	25 704	24 819	25 164
Totalt redovisat värde	61 903	59 826	60 516

Kommentarer

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i tre segment. Region Syd utgörs av Halmstad, Helsingborg, Jönköping och Malmö. Region Väst utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan. Region Öst utgörs av Karlstad, Linköping, Mälardalen och Stockholm.

Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens resultaträkning. Skillnaden mellan driftnettot på 1 050 Mkr (1 014) och resultat före skatt på 131 Mkr (358), består av central administration –93 Mkr (–81), övriga rörelsekostnader –1 Mkr (–1), finansiella poster –576 Mkr (–377), värdeförändring fastigheter –197 Mkr (137) samt värdeförändring finansiella instrument –52 Mkr (–334).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv och orealiserade värdeförändringar med totalt 383 Mkr (166) i region Syd, 464 Mkr (960) i region Väst och 540 Mkr (934) i region Öst.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2026 jan–juni	2025 jan–juni	2025 jan–dec
Nettoomsättning	32	32	63
Administrationskostnader	–126	–114	–231
Rörelseresultat	–94	–82	–168
Ränteintäkter	398	318	705
Räntekostnader	–274	–237	–508
Övriga finansiella poster	–140	23	36
Värdeförändring finansiella instrument	59	–88	–16
Resultat efter finansiella poster	–51	–66	49
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–	–	19
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–	–	–6
Bokslutsdisposition periodiseringsfond	–	–	–96
Resultat före skatt	–51	–66	–34
Skatt	–32	–40	–52
Periodens resultat	–83	–106	–86

Kommentarer

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 mervärdesskattegrupp.

Periodens omsättning uppgick till 32 Mkr (32), varav koncerninterna intäkter uppgick till 32 Mkr (32). Administrationskostnaderna uppgick till –126 Mkr (–114), de ökade kostnaderna är främst hänförligt till förstärkning av centrala funktioner och IT-utvecklingskostnader.

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 398 Mkr (318), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 385 Mkr (298). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om –113 Mkr (59) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till 55 Mkr (–102). Under perioden har förtidslösen av derivat gjorts vilket gett en realiserad värdeförändring på 4 Mkr (14). Resultat före skatt uppgick till –51 Mkr (–66).

Periodens totala skattekostnad uppgick till –32 Mkr (–40) varav uppskjuten skatt uppgick till –11 Mkr (21) och aktuell skatt uppgick till –21 Mkr (–61).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 679	4 672	4 679
Fordringar hos koncernbolag	26 340	27 272	28 166
Uppskjuten skattefordran	50	74	61
Inventarier	5	4	6
Immateriella tillgångar	82	90	85
Summa anläggningstillgångar	31 156	32 112	32 997
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	341	320	360
Likvida medel	1 746	1 816	1 503
Summa omsättningstillgångar	2 087	2 136	1 863
SUMMA TILLGÅNGAR	33 243	34 248	34 860

Belopp i Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 083	5 146	5 166
Summa eget kapital	5 083	5 146	5 166
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	120	24	120
Summa obeskattade reserver	120	24	120
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	12 165	12 275	11 233
Skulder till koncernbolag	6 652	8 617	9 353
Derivatinstrument	237	353	294
Summa långfristiga skulder	19 054	21 245	20 880
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	8 775	7 630	8 455
Derivatinstrument	1	8	0
Övriga skulder	210	195	239
Summa kortfristiga skulder	8 986	7 833	8 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 243	34 248	34 860

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 30 juni 2026 totalt 302 personer (273).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2025 års årsredovisning på sidan 17-20. För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden 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 2025 på sidan 84. Tredje och Fjärde AP-fonden har teckningsåtagande uppgående till totalt 8 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Tredje och Fjärde 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 2025.

Händelser efter balansdagen

1 juli tillträdde en fastighet i Göteborg med 40 lägenheter.

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 16 juli 2026

Fredrik Wirdenius <i>Ordförande</i>	Anders Ahlberg <i>Ledamot</i>	Christel Armstrong Darvik <i>Ledamot</i>
Ragnhild Backman <i>Ledamot</i>	Dan Bergman <i>Ledamot</i>	Alexandra Laurén <i>Ledamot</i>
	Johan Temse <i>Ledamot</i>	
	Johan Tengelin <i>Verkställande direktör</i>	

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

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.

	2026 jan–juni	2025 jan–juni	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	2 065 616	2 039 899	2 040 550	2 002 395	1 976 659
Antal fastigheter	573	561	560	557	552
Antal bostäder	30 861	30 408	30 408	29 645	29 095
Marknadsvärde, Mkr	61 903	59 826	60 516	57 766	56 497
Marknadsvärde, kr/kvm	29 968	29 328	29 657	28 848	28 582
Hyresvärde, Mkr	3 689	3 505	3 515	3 229	3 020
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	96,2	96,1	96,9	97,9
Överskottsgrad, %	61,6	63,3	64,6	64,8	65,1
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,6	2,6	2,5	2,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,4	2,2	2,0	2,4	2,2
Belåningsgrad, %	48,9	48,7	48,0	49,7	52,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2
Soliditet, %	40,2	40,5	41,2	39,2	36,8
Övriga					
Antal anställda	302	273	289	265	301

Avstämning alternativa nyckeltal

	2026 jan–juni	2025 jan–juni	2025 jan–dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	32 002	30 944	30 554
Likvida medel, Mkr	–1 746	–1 816	–1 503
Summa räntebärande finansiella skulder netto	30 256	29 128	29 051
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	30 256	29 128	29 051
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	61 903	59 826	60 516
Belåningsgrad, %	48,9	48,7	48,0
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	956	932	1 929
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	454	428	865
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,2
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	26 249	25 544	26 200
Balansomslutning, Mkr	65 250	63 129	63 637
Soliditet, %	40,2	40,5	41,2
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	1 050	1 014	2 099
Hyresintäkter, Mkr	1 704	1 601	3 251
Överskottsgrad, %	61,6	63,3	64,6

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 valutakurs-effekter.

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–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 17 juli 2026 kl. 09.00.



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