DELÅRSRAPPORT

Januari–september 2025

Willhem

Fortsatt stabil utveckling

- Intäkterna ökade till 2 430 Mkr (2 251), det motsvarar en ökning på 8,0 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade intäkterna med 4,0 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 589 Mkr (1 479), en ökning med 7,4 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 2,6 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 30 Mkr (–882), vilket motsvarar en värdeökning på 0,1 procent (–1,5).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –197 Mkr (–378).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 529 Mkr (–439).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 59 977 Mkr (57 080).
- Under perioden har två fastigheter med 221 nyproducerade lägenheter i Stockholm samt en fastighet med 295 lägenheter i Göteborg förvärvats. Totalt uppgick periodens förvärv till 1 653 Mkr.
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 528 Mkr (648), varav 379 Mkr (350) avser investeringar i befintliga fastigheter och 149 Mkr (298) avser nyproduktion.
- Under perioden har Willhem fått två ovillkorade aktieägartillskott om totalt 1 090 Mkr från Första AP-fonden.

Gräshoppan 13, Borås

Detta är Willhem

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

Sedan starten 2011 har vi haft en tydlig ambition att tänka nytt och annorlunda. Vi ville ta intryck av andra branscher och utveckla ett bostadsbolag för den nya tiden. Efter 15 års verksamhet kan vi se tillbaka på en resa som gjort oss till ett av Sveriges ledande privata bostadsbolag.

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

Antal lägenheter
30 408

Marknadsvärde fastigheter
59 977 MKR

Överskottsgrad
65,4%

Belåningsgrad
48,4%

Genomsnittlig totalavkastning år 2015-2024
8,1%

Minskad energiförbrukning kwh per kvm sedan 2012
–36,1%

Fortsatt stabil utveckling under tredje kvartalet

Kvartalet har präglats av ett starkt fokus på vår kärnverksamhet. Vi har en stabil leverans och verksamheten går enligt plan.

Omvärldsläget och den svenska ekonomin

Det globala läget är i stort sett oförändrat, med fortsatt osäkerhet kring amerikansk handelspolitik, potentiella tullar samt nedstängningar av delar av statsapparaten. Som ett exportberoende land påverkas Sverige i hög grad av sådana yttre faktorer, vilket kan få negativa konsekvenser för den ekonomiska tillväxten.

Riksbanken har nyligen sänkt styrräntan med 0,25 procentenheter till 1,75 procent. Detta ses som en möjlig stimulans för marknaden, men signalerar samtidigt att ekonomin behöver stöd. Ytterligare räntesänkningar bedöms dock som osannolika inom den närmaste tiden. Den nya budgeten med bland annat sänkt elskatt och matmoms väntas ge positiva effekter för konsumtionen i landet och därmed kunna ge tillväxten en skjuts.

Stabil leverans och fokus

Verksamheten går på det stora hela bra och vi har en stabil leverans. Driftnetto för perioden ökade med 7,4 procent till 1 589 Mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad på 65,4 procent. Bolagets belåningsgrad är 48,4 procent. Värdet på vår fastighetsportfölj har under kvartalet varit stabilt och den orealiserade värdeförändringen bedömdes vara 30 Mkr, motsvarande 0,1 procent. Transaktionsmarknaden är fortsatt något avvaktande, även om affärsflödet ökat något.

I bolaget fokuserar vi på ett systematiskt genomförande av planerat underhåll, i enlighet med den fastställda underhållsplanen. Syftet är tvådelat: dels att säkerställa och successivt höja fastigheternas tekniska standard, dels att genomföra lönsamma investeringar som stärker både värdeutveckling och kundnytta.

Bland de åtgärder som prioriteras återfinns skadeförebyggande åtgärder, energieffektiviserande investeringar, standardhöjande insatser i bostäder samt förbättringar av utemiljöer. Dessa insatser bidrar till att vi kan erbjuda attraktiva, hållbara och långsiktigt konkurrenskraftiga boendemiljöer, vilket ligger i linje med bolagets strategiska mål.

Vi har även stort fokus på våra områden med högre vakanser. Därav stärker vi upp vår uthyrningsorganisation för att bättre möta marknaden.

Satsningen på social hållbarhet fortsätter att vara en viktig del av vårt arbete. I september genomförde vi Willhemracet på fem av våra orter, där omkring 500 barn och ungdomar från våra områden deltog i ett lopp över en kortare sträcka. En aktivitet som bidrar till att stärka gemenskapen och trivseln, samtidigt som det skapar fina möten mellan de boende och oss som arbetar där.

Vårt affärssystem Microsoft Dynamics 365 är nu i full drift och vi befinner oss i stabiliseringsfas. Fokus framåt är vidareutveckling av systemet samt att säkerställa våra interna arbetsprocesser. Därutöver fortsätter vi vår generella utbildningssatsning inom ramen för Willhemakademin. Målet är att förstärka kompetensen inom alla våra yrkesgrupper på ett strukturerat sätt.

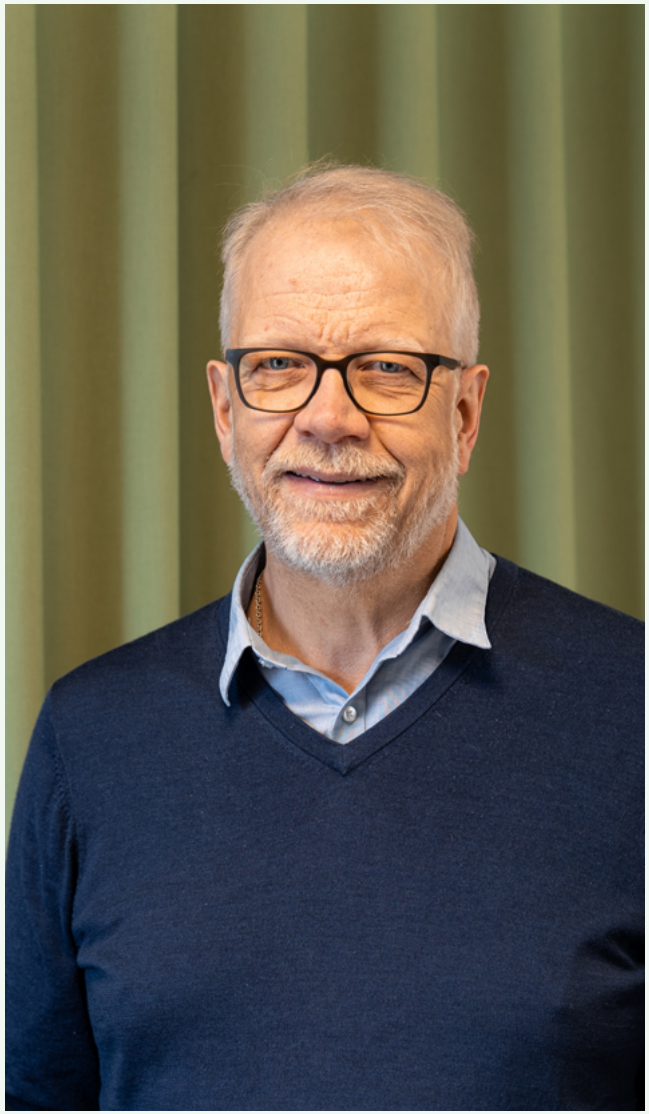
Inför 2026

Ny vd har utsetts av styrelsen och den 2 oktober kommunicerades att Johan Tengelin tillträder vid årsskiftet. Johan har en lång erfarenhet av ledande positioner i fastighetsbranschen. Senast kommer han från Magnolia Bostad där han varit vd sedan 2020.

Inom bolaget pågår förberedelse för att implementera ny ägarstruktur, där AP1:s nuvarande ägande vid årsskiftet kommer fördelas mellan AP3 och AP4. Dessa förberedelser är framför allt av finansiell karaktär och syftar till att få en smidig övergång vad gäller bankbelåning och andra finansiella instrument.

Efter två kvartal som tillförordnad vd för Willhem AB kan jag konstatera att Willhem är ett starkt och väl fungerande bolag med stor potential. Med tanke på att vi tillhandahåller en produkt i form av bostäder i starka tillväxtregioner så ser jag med tillförsikt på framtiden.

Anders Kupsu
Verkställande direktör



Breda perspektiv för långsiktigt värdeskapande

Vision

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

Affärsidé

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

Vägen som ska ta oss dit.

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

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

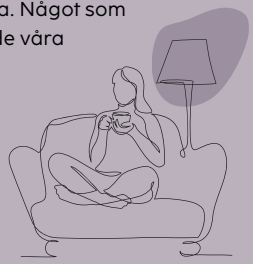
Framgång når vi genom mod, handling och uthållighet. Vi sätter höga mål, arbetar smart och tar lärdom av både framgångar och motgångar för att alltid ligga steget före.

Våra övergripande mål

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

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

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



Vårt hållbarhetsarbete

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

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

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

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

> Läs mer om vår hållbarhetsrapportering i Willhems års- och hållbarhetsredovisning 2024.

Hållbarhetsmål – urval

Energianvändning
Långsiktigt mål: 72 kWh/kvm Atemp
Utfall 2024: 95 kWh/kvm Atemp

CO_2-utsläpp
Långsiktigt mål: Nettonollutsläpp i scope 1 och 2 år 2030
Utfall 2024: –34% ton CO_2e sedan basår 2018

Serviceindex
Långsiktigt mål: >82%
Utfall 2024: 79,9%

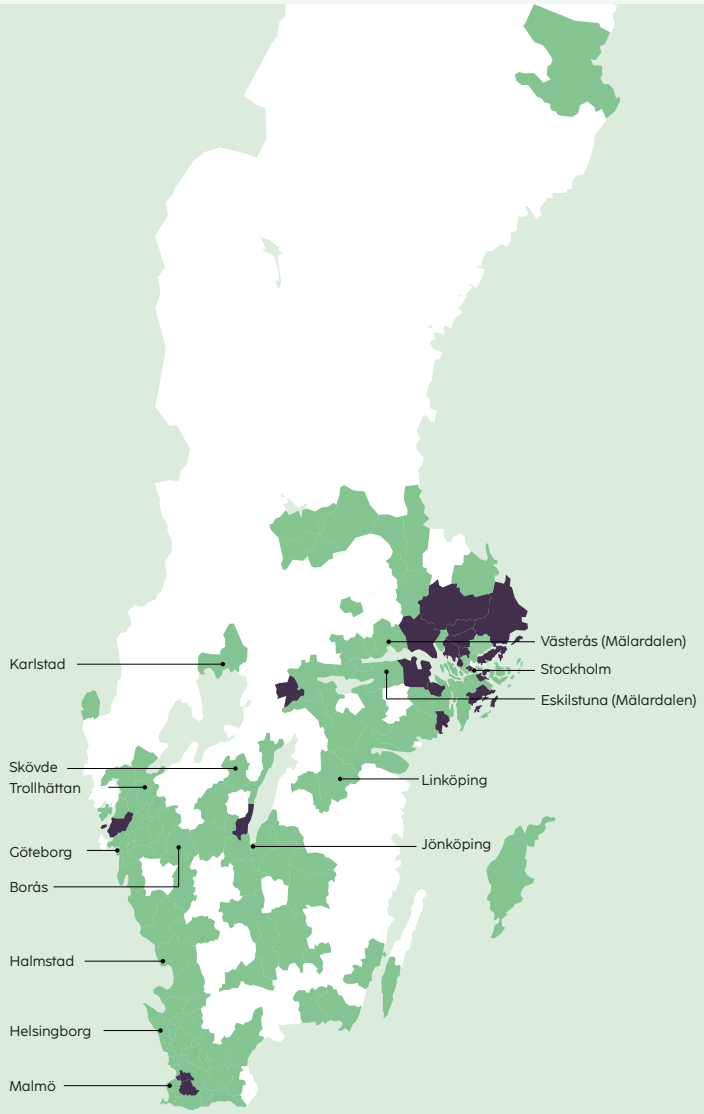
Antikorruption
Mål: 0 fall av korruption
Utfall 2024: 0 fall

Kviberg 28:4, Göteborg

Mässhaken 2, Helsingborg

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrnings-grad total, %	Intäkter, Mkr	Marknads-värde, Mkr
Halmstad	42	3 026	184 472	8 446	192 918	98,3	223	5 390
Helsingborg	73	2 454	169 904	14 778	184 682	98,1	225	5 812
Jönköping	19	1 207	59 373	3 206	62 579	99,5	89	2 206
Malmö	52	1 545	107 041	12 427	119 468	98,6	167	4 785
Region Syd	**186**	**8 232**	**520 790**	**38 857**	**559 647**	**98,4**	**704**	**18 193**
Borås	152	3 366	214 585	15 777	230 362	88,5	243	6 049
Göteborg	35	4 424	284 852	12 785	297 637	99,3	344	8 244
Skövde	15	822	56 866	1 815	58 681	99,3	61	1 346
Trollhättan	28	986	58 059	8 158	66 217	98,5	70	1 236
Region Väst	**230**	**9 598**	**614 362**	**38 535**	**652 897**	**95,2**	**718**	**16 875**
Karlstad	59	2 675	155 437	11 356	166 793	98,9	201	4 134
Linköping	29	3 534	241 546	25 216	266 762	90,0	267	6 179
Mälardalen	12	1 742	103 169	15 357	118 526	90,2	127	3 438
Stockholm	44	4 627	263 973	11 566	275 539	99,2	413	11 158
Region Öst	**144**	**12 578**	**764 125**	**63 495**	**827 620**	**95,3**	**1 008**	**24 909**
Summa	**560**	**30 408**	**1 899 277**	**140 887**	**2 040 164**	**96,2**	**2 430**	**59 977**



Befolkningstillväxt 2014–2024 på:
- 16–40 %
- 5–15 %

Källa: SCB

Fastighetstransaktioner under perioden

Förvärv

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

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

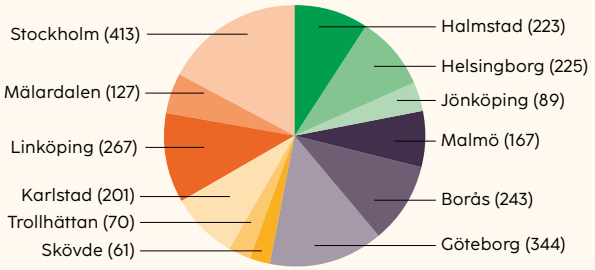
Sävenäs 131:13, Göteborg

Koncernens resultaträkning

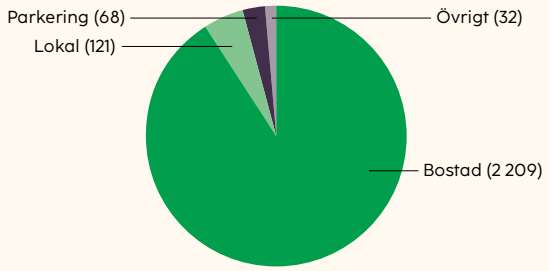
Belopp i Mkr	2025 juli–sep	2024 juli–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Hyresintäkter	829	757	2 430	2 251	3 015
Driftkostnader	–161	–144	–555	–524	–722
Reparationer och underhåll	–30	–26	–97	–74	–104
Fastighetsadministration	–47	–41	–145	–134	–180
Fastighetsskatt	–16	–12	–44	–40	–54
Summa fastighetskostnader	**–254**	**–223**	**–841**	**–772**	**–1 060**
Driftnetto	**575**	**534**	**1 589**	**1 479**	**1 955**
Central administration	–37	–20	–118	–67	–104
Övriga rörelsekostnader	0	0	–1	–1	–1
Rörelseresultat	**538**	**514**	**1 470**	**1 411**	**1 850**
Ränteintäkter	6	13	26	44	68
Räntekostnader	–208	–189	–614	–627	–833
Tomträttsavgäld	–5	–4	–13	–12	–17
Valutakursomräkning	–8	59	51	52	32
Övriga finansiella kostnader	–17	–43	–59	–65	–83
Summa finansiella poster	**–232**	**–164**	**–609**	**–608**	**–833**
Förvaltningsresultat	**306**	**350**	**861**	**803**	**1 017**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	–107	–137	30	–882	–416
Värdeförändring finansiella instrument	137	–465	–197	–378	–25
Summa värdeförändring	**30**	**–602**	**–167**	**–1 260**	**–441**
Resultat före skatt	**336**	**–252**	**694**	**–457**	**576**
Skatt	–83	35	–165	18	–262
Periodens resultat	**253**	**–217**	**529**	**–439**	**314**

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

Nettointäkt per område 30 september 2025, Mkr



Nettointäkt per intäktsslag 30 september 2025, Mkr



Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter ökade till 2 430 Mkr (2 251), en ökning med 8,0 procent. Ökningen beror dels på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. I jämförbart fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 90 Mkr vilket motsvarar 4,0 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 96,7 procent (97,7). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 96,2 procent (97,1).

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –841 Mkr (–772). Driftkostnaderna är 31 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på att el- och vattenkostnader varit högre, medan värmekostnaderna varit lägre i år. Reparationer och underhåll är 23 Mkr högre än föregående år vilket delvis beror på att föregående år var återhållsamt, men även att fokus nu är att säkerställa fastigheternas tekiska standard vilket medför ökade underhållskostnader.

Fastighetsadministrationen har ökat med 11 Mkr och beror främst på högre personalkostnader.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 52 Mkr högre. Även i jämförbart bestånd beror det på att el- och vattenkostnader varit högre. Utöver det har mer reparationer och underhåll utförts, vilket ökat kostnaderna med 23 Mkr.

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

Driftnetto
Periodens driftnetto uppgick till 1 589 Mkr (1 479), vilket motsvarar en ökning med 7,4 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 65,4 procent (65,7). I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 38 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 2,6 procent.

Central administration
De centrala administrationskostnaderna uppgick till –118 Mkr (–67). De ökade kostnaderna beror främst på merkostnader för personal och IT-tjänster i samband med systembytet samt utveckling och förstärkning av centrala funktioner. Perioden har även belastats med avgångsvederlag för tidigare verkställande direktör.

Finansiella poster
Periodens ränteintäkter uppgick till 26 Mkr (44) och räntekostnaderna uppgick till –614 Mkr (–627).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –59 Mkr (–65) och periodens valutakursomräkning av obligationer uppgick till 51 Mkr (52). 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). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,3 gånger (2,2)

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 30 Mkr (–882), vilket motsvarar en värdeförändring på 0,1 procent (–1,5). Värdet på fastigheterna är i stort sett oförändrade sedan årsskiftet då avkastningskrav och kassaflöden är oförändrade. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 procent (4,0).

Värdeförändring finansiella instrument
Derivaten minskade i värde med –197 Mkr (–378), vilket främst beror på förändringar på räntemarknaden. Under perioden har förtidslösen skett av derivat och en realiserad värdeförändring på 17 Mkr (16) uppstått. Elderivatens värdeförändring uppgick till 8 Mkr (–7).

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till –165 Mkr (18) varav uppskjuten skatt uppgick till –71 Mkr (18) och aktuell skatt uppgick till –94 Mkr (0). Förändringen av periodens uppskjutna skatt beror främst på en högre värdeförändring på fastigheterna än föregående år.

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

Resultat
Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 861 Mkr (803), en ökning med 58 Mkr vilket beror på ett ökat driftnetto. Periodens resultat efter skatt uppgick till 529 Mkr (–439), det beror främst på att värdeförändringarna på fastigheterna nu är positiva jämfört med föregående års värdenedgång.

”Koncernens driftnetto ökade till 1 589 Mkr (1 479), en ökning med 7,4 procent."

Tredje kvartalet
Intäkterna i tredje kvartalet ökade till 829 Mkr (757), en ökning med 9,5 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 3,8 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till –254 Mkr (–223), ökningen beror främst på högre drifts- och underhållskostnader. Driftnettot uppgick till 575 Mkr (534). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i tredje kvartalet med 0,9 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 538 Mkr (514). Den orealiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till –107 Mkr (–137), vilket motsvarar –0,1 procent (–0,2). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med 137 Mkr (–465). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 253 Mkr (–217).

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	59 977	57 080	57 766
Nyttjanderätter, tomträtter	559	544	554
Inventarier	9	6	5
Immateriella tillgångar	86	–	–
Pågående immateriella tillgångar	–	56	70
Derivatinstrument	411	391	582
Långfristiga fordringar	–	–	–
Summa anläggningstillgångar	**61 042**	**58 077**	**58 977**
Omsättningstillgångar			
Lager	28	24	24
Övriga kortfristiga fordringar	454	359	322
Derivatinstrument	2	1	5
Likvida medel	1 566	1 870	2 347
Summa omsättningstillgångar	**2 050**	**2 254**	**2 698**
Summa tillgångar	**63 092**	**60 331**	**61 675**

Belopp i Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	25 797	23 425	24 178
Summa eget kapital	**25 797**	**23 425**	**24 178**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	22 069	20 526	22 422
Uppskjuten skatteskuld	5 048	4 712	4 977
Derivatinstrument	295	396	246
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	559	544	554
Summa långfristiga skulder	**27 971**	**26 178**	**28 199**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	8 507	10 161	8 610
Derivatinstrument	3	7	12
Övriga ej räntebärande skulder	814	560	676
Summa kortfristiga skulder	**9 324**	**10 728**	**9 298**
Summa eget kapital och skulder	**63 092**	**60 331**	**61 675**

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden
Det råder fortsatt ett osäkert omvärldsläge med geopolitiska spänningar samt fortsatta handelskonflikter. Återhämtningen i svensk ekonomi har varit svag och även om BNP-tillväxten väntas bli högre det andra halvåret i år än första halvåret bedömer Konjunkturinstitutet att lågkonjunkturen kvarstår till 2027. Arbetslösheten är fortsatt hög även om den minskat något från början av året. Fastighetsmarknaden är fortfarande relativt avvaktande även om intresset för bostadsfastigheter både från inhemska och internationella investerare är stort och investerarviljan ökat successivt under året.

Under sommaren har inflationen (KPIF (Konsumentprisindex med fast ränta)) ökat till över 3,0 procent och var i augusti 3,2 procent, vilket är en bit över Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent. Trots detta sänkte Riksbanken styrräntan i slutet av september med 0,25 procentenheter till 1,75 procent. Samtidigt meddelade direktionen att styrräntan väntas ligga kvar på denna nivå under en tid framöver om inflations- och konjunkturutsikterna står sig.

Den sammanlagda transaktionsvolymen för den svenska fastighetsmarknaden summerade per september till cirka 104 mdr. Summan av alla transaktioner som skett hittills i år är cirka 25 procent högre än för samma period föregående. Bostäder är fortsatt det segment som volymmässigt bytt ägare mest och stod för cirka 27 procent av den totala omsatta volymen. Logistik, lager och industri stod för 23 procent, följt av kontor som utgjorde 20 procent. Handel och Övriga segment (tex hotell, mark) stod för 12 respektive 11 procent medan samhällsfastigheter var det segment som hittills i år stått för lägst andel av totala transaktionsvolymen (7 procent).
Den privata bostadsmarknaden har under året präglats av små prisjusteringar där bostadsrätter de senaste 12 månaderna stigit i pris med 0,2 procent. Fortsatt väntas antalet nya bostäder i år och nästa år bli lågt. Enligt Boverkets senaste prognos i juni 2025 påbörjas endast cirka 13 000 nya hyresrätter 2025 och 17 000 nya hyresrätter nästkommande år.

Våra fastigheter
Willhem äger och förvaltar 560 fastigheter (556) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 september 2025 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 59 977 Mkr (57 080). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 2 040 164 kvm, varav 93,1 procent avser bostäder.

Värdering
Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 30 Mkr (–882), vilket motsvarar en värdeuppgång på 0,1 procent (–1,5). Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 procent (4,0). Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 2,5-5,9 procent (2,6-5,7) och för kommersiella fastigheter 4,0–10,0 procent (3,8-10,0). Willhem har få fastigheter som klassificeras som kommersiella. De fastigheter med lägre avkastningskrav innehåller en relativt stor andel bostäder och de med högre avkastningskrav är till övervägande del obebyggd mark.

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. De värderingsinstitut som har anlitats är Savills Sweden AB och Newsec Advice AB. Övriga kvartal görs en internvärdering. Vid de interna värderingarna sker en avstämning med värderingsinstituten. Värdebedömningen, vid såväl externa som interna värderingar, grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperiodens slut. Värdering sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Investeringar
Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 528 Mkr (648), varav 379 Mkr (350) avser investeringar i befintliga fastigheter och 149 Mkr (298) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 70 Mkr (96), fastighetsutveckling till 118 Mkr (106) och underhåll till 191 Mkr (108).

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

I juni förvärvades en fastighet med 295 lägenheter i Göteborg, avtalat fastighetsvärde uppgick till 875 Mkr. Periodens nettobelopp av förvärv uppgick till 1 653 Mkr (817).

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	57 766	56 497	56 497
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	1 653	817	876
+ Investeringar i befintliga fastigheter	379	350	444
+ Nyproduktion	149	298	365
+ Orealiserade värdeförändringar	30	–882	–416
Marknadsvärde vid periodens slut	**59 977**	**57 080**	**57 766**

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

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

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Planerad inflyttning
Författaren 1	Malmö	Nyproduktion*	250	9 611	416	125	Q1-Q4 2027
Summa pågående			**250**	**9 611**	**416**	**125**	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Färdigställda nyproduktionsprojekt

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

Halleberg 13, Borås

Finansiering

Finansmarknaden
På den svenska räntemarknaden har långräntorna stigit under tredje kvartalet. Stibor 3mån har under tredje kvartalet sjunkit med 24 punkter till 1,89 procent.

Inköpschefsindex (PMI) för industrisektorn i Sverige ökade till 55,6 i september jämfört med 55,3 i augusti. Svensk industri är fortsatt i en expansiv fas men tullhöjningar i USA och ökad geopolitisk osäkerhet kan påverka konjunkturen framåt. PMI för tjänstesektorn visade också på starka tillväxtnivåer under tredje kvartalet, 57,7 i september jämfört med augusti 53,8.

Riksbanken har sänkt styrräntan under september till 1,75 procent. Sänkningen gjordes för att stödja och stärka den fortsatt svaga konjunkturen och för att stabilisera inflationen vid målet på sikt. Förutsatt att inflations- och konjunkturutsikterna står sig bedöms styrräntan ligga kvar på nivån under en tid framöver.

Börsens OMX S30 utvecklades positivt under tredje kvartalet och index steg med 6,8 procent.

Likvida medel och Räntebärande skulder
Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 566 Mkr (1 870). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 562 Mkr (15 800).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 30 576 Mkr (30 687). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 64,5 procent (64,6) av finansieringen.

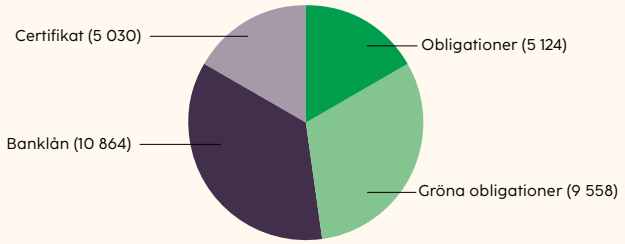
Belåningsgraden uppgick till 48,4 procent (50,5). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent. Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,7 procent (2,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,4 år (3,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 30,8 procent (29,3).

Kapitalbindningstiden var 2,1 år (2,3) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 2,8 år (3,4). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 gånger (2,2). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,0.

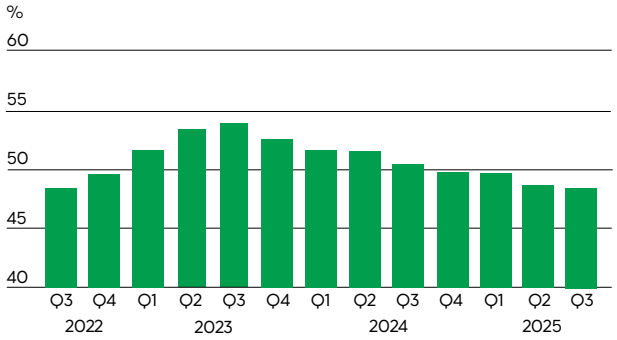
Bolaget är föremål för ett antal så kallade covenanter, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och uppfylls inte villkoren så förfaller krediterna till betalning. Alla covenanter har varit uppfyllda under perioden.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 14 646 Mkr (15 103). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

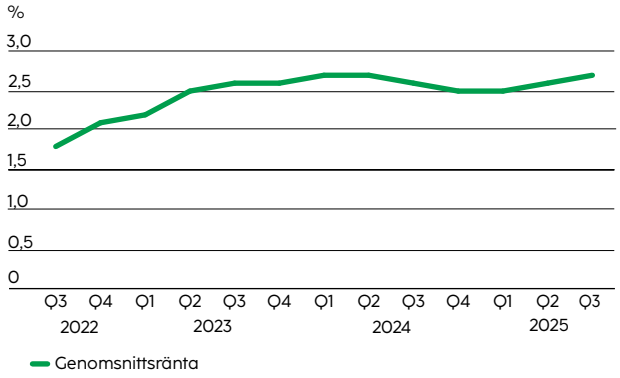
Finansieringskällor



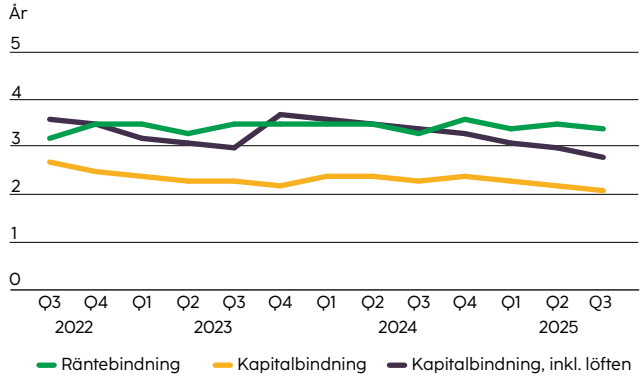
Belåningsgrad



Genomsnittlig låneränta



Kapital- och räntebindning



Ränte- och kapitalförfallostruktur

	Ränteförfall, Mkr	Ränta, %	Kapitalförfall, Mkr
Inom 1 år*	9 470	4,1	8 507
1–2 år	4 265	1,8	7 655
2–3 år	2 514	2,0	7 150
3–4 år	3 470	1,7	5 257
4–5 år	2 140	1,6	1 590
5–6 år	2 180	1,5	380
6–7 år	100	2,6	–
7–8 år	2 500	3,0	–
8–9 år	550	2,3	–
9–10 år	3 050	2,4	–
10–11 år	–	–	–
11–12 år	300	2,2	–
12–30 år	200	1,8	200
Summa	**30 739**	**2,7**	**30 739**

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 8 507 Mkr avser 5 030 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 30 576 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om –25 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om –138 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 9 558 Mkr (8 964), vilket står för 65,1 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 115 Mkr (–11), varav 413 Mkr redovisas som en tillgång och –298 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till 118 Mkr (–5), varav 413 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till –3 Mkr (–6). Derivatinstrument används för att hantera koncernens riskexponering avseende räntor, valutor och elpriser. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Koncernens utestående ränte- och valutaderivat (nettovolym)

	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Inom 1 år	200	3
1–2 år	3 400	–89
2–3 år	2 088	–53
3–4 år	2 750	83
4–5 år	1 300	90
5–6 år	1 800	89
> 6 år	6 500	–5
Summa	**18 038**	**118**

Rating

I december 2024 bekräftade Standard & Poor's Willhems långfristiga kreditbetyg A- samtidigt som utsikterna justerades från negativa till stabila. Kreditbetyget speglar Willhems starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser och de justerade utsikterna återspeglar Standard & Poor´s förväntan om en positiv utveckling för Willhem framöver.

Krokslätt 85:1, Göteborg

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	1 470	1 411	1 850
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	–2	–49	–12
Betald ränta, netto	–663	–570	–837
Betald skatt	–94	–	–15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**711**	**792**	**986**
Förändring av kortfristiga fordringar	–132	–51	8
Förändring av kortfristiga skulder	154	-153	–38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**733**	**588**	**956**
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	–528	–648	–809
Förvärv av fastigheter	–558	–246	–302
Lager	–4	3	3
Investeringar i övrigt, netto	–26	–46	–59
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–1 116**	**–937**	**–1 167**
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	8 270	8 615	12 570
Amortering av skulder	–9 778	–10 428	–14 057
Lösen av derivat	17	16	29
Långfristiga fordringar	–	103	103
Erhållet aktieägartillskott	1 090	1 600	1 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–401**	**–94**	**245**
Periodens kassaflöde	**–784**	**–443**	**34**
Likvida medel vid periodens början	2 347	2 313	2 313
Förvärvade likvida medel	3	–	–
Likvida medel vid periodens slut	**1 566**	**1 870**	**2 347**

Kommentarer

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 733 Mkr (588). Investeringar i fastigheter uppgick till –528 Mkr (–648).

Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –1 653 Mkr (–798). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 1 098 Mkr (551) löstes. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –3 Mkr (–6), varför –558 Mkr (–246) hade direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 8 270 Mkr (8 615) upplånats i nya lån och –9 778 Mkr (–9 877) har amorterats. Erhållna aktieägartillskott uppgick till 1 090 Mkr (1 600). Koncernens likvida medel den 30 september 2025 uppgick till 1 566 Mkr (1 870). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 562 Mkr (15 800).

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Ingående eget kapital	**24 178**	**22 265**	**22 265**
Aktieägartillskott	1 090	1 600	1 600
Årets totalresultat	529	-439	314
Utgående eget kapital	**25 797**	**23 425**	**24 178**

Eget kapital uppgick till 25 797 Mkr (23 425). Soliditeten uppgick till 40,9 procent (38,8).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2025 juli-sep	2024 juli-sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan-dec
Hyresintäkter					
Region Syd	239	225	704	671	897
Region Väst	250	227	718	669	895
Region Öst	340	305	1 008	911	1 223
Totalt	**829**	**757**	**2 430**	**2 251**	**3 015**
Fastighetskostnader					
Region Syd	–72	–62	–232	–211	–292
Region Väst	–81	–73	–268	–255	–348
Region Öst	–101	–88	–341	–306	–420
Totalt	**–254**	**–223**	**–841**	**–772**	**–1 060**
Driftnetto					
Region Syd	167	163	472	460	605
Region Väst	169	154	450	414	547
Region Öst	239	217	667	605	803
Totalt	**575**	**534**	**1 589**	**1 479**	**1 955**

Belopp i Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	18 193	17 854	17 987
Region Väst	16 875	15 813	15 894
Region Öst	24 909	23 413	23 885
Totalt redovisat värde	**59 977**	**57 080**	**57 766**

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

Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens resultaträkning. Skillnaden mellan driftnettot på 1 589 Mkr (1 479) och resultat före skatt på 694 Mkr (–457), består av central administration –118 Mkr (–67), övriga rörelsekostnader –1 Mkr (–1), finansiella poster –609 Mkr (–608), värdeförändring fastigheter 30 Mkr (–882) samt värdeförändring finansiella instrument –197 Mkr (–378).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 206 Mkr (32) i region Syd, 981 Mkr (93) i region Väst och 1 024 Mkr (458) i region Öst.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Nettoomsättning	47	47	62
Administrationskostnader	–167	–113	–165
Rörelseresultat	**–120**	**–66**	**–103**
Ränteintäkter	467	454	609
Räntekostnader	–370	–325	–449
Övriga finansiella poster	1	–3	–37
Värdeförändring finansiella instrument	–24	–85	73
Resultat efter finansiella poster	**–46**	**–25**	**93**
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–	–	–671
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–	–	257
Bokslutsdisposition periodiseringsfond	–	–	–24
Resultat före skatt	**–46**	**–25**	**–345**
Skatt	–78	16	–29
Periodens resultat	**–124**	**–9**	**–374**

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster samt analysera och genomföra förvärv, investeringar, utveckla samt hantera strategi- och ägarfrågor. Moderbolaget ingår sedan januari 2019 i skatterättslig kommission med merparten av sina dotterbolag, undantaget kommandit- och handelsbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp.

Periodens omsättning uppgick till 47 Mkr (47), varav koncerninterna intäkter uppgick till 47 Mkr (47). Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 467 Mkr (454), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 441 Mkr (410). Administrationskostnaderna uppgick till –167 Mkr (–113), de ökade kostnaderna beror främst på merkostnader för personal och IT-tjänster i samband med systembytet samt utveckling och förstärkning av centrala funktioner. Perioden har även belastats med avgångsvederlag för tidigare verkställande direktör.

I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 51 Mkr (52) 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 –41 Mkr (–101). Under perioden har förtidslösen av derivat gjorts vilket gett en realiserad värdeförändring på 17 Mkr (16). Resultat före skatt uppgick till –46 Mkr (–25).

Periodens totala skattekostnad uppgick till –78 Mkr (16) varav uppskjuten skatt uppgick till 8 Mkr (16) och aktuell skatt uppgick till –86 Mkr (–).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 672	4 664	4 672
Fordringar hos koncernbolag	27 762	24 280	24 252
Uppskjuten skattefordran	61	83	53
Inventarier	6	3	2
Immateriella tillgångar	86	–	–
Pågående immateriella tillgångar	–	56	70
Långfristiga fordringar	–	–	–
Summa anläggningstillgångar	**32 587**	**29 086**	**29 049**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	324	266	230
Likvida medel	1 560	1 870	2 347
Summa omsättningstillgångar	**1 884**	**2 136**	**2 577**
SUMMA TILLGÅNGAR	**34 471**	**31 222**	**31 626**

Belopp i Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 128	4 527	4 162
Summa eget kapital	**5 128**	**4 527**	**4 162**
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	24	–	24
Summa obeskattade reserver	**24**	**–**	**24**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	11 934	11 374	12 144
Skulder till koncernbolag	9 078	6 352	6 846
Derivatinstrument	295	396	246
Summa långfristiga skulder	**21 307**	**18 122**	**19 236**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	7 778	8 457	8 032
Derivatinstrument	3	7	12
Övriga skulder	231	109	160
Summa kortfristiga skulder	**8 012**	**8 573**	**8 204**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**34 471**	**31 222**	**31 626**

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 september 2025 totalt 284 personer (264).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2024 års årsredovisning på sidan 26-29. För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antagande som kan påverka innehållet i de finansiella rapporterna. För Willhem är värdering av fastigheter en sådan väsentlig post.

Transaktioner med närstående
Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2024 på sidan 59. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 8 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden betalats.

Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Internränta har debiterats mellan koncernbolag. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

Redovisningsprinciper
Delårsrapporten är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2024.

Händelser efter balansdagen
Styrelsen har utsett Johan Tengelin till ny verkställande direktör, han tillträder posten vid årsskiftet.

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 13 november 2025

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Anders Ahlberg
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Alexandra Laurén
Ledamot

Anders Kupsu
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

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

Inledning
Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Willhem AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

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

Slutsats
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 13 november 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Isa Schuman
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

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

	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	2 040 164	1 991 385	2 002 395	1 976 659	1 942 834
Antal fastigheter	560	556	557	552	552
Antal bostäder	30 408	29 415	29 645	29 095	28 451
Marknadsvärde, Mkr	59 977	57 080	57 766	56 497	59 886
Marknadsvärde, kr/kvm	29 398	28 663	28 848	28 582	30 824
Hyresvärde, Mkr	3 508	3 204	3 229	3 020	2 799
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	97,1	96,9	97,9	98,6
Överskottsgrad, %	65,4	65,7	64,8	65,1	63,6
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,6	2,5	2,6	2,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,4	3,3	3,6	3,5	3,5
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,1	2,3	2,4	2,2	2,5
Belåningsgrad, %	48,4	50,5	49,7	52,5	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,2	2,2	3,1
Soliditet, %	40,9	38,8	39,2	36,8	38,4
Övriga					
Antal anställda	284	264	265	301	298

Avstämning alternativa nyckeltal

	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	30 576	30 687	31 032
Likvida medel, Mkr	–1 566	–1 870	–2 347
Summa räntebärande finansiella skulder netto	**29 010**	**28 817**	**28 685**
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	29 010	28 817	28 685
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	59 977	57 080	57 766
Belåningsgrad, %	**48,4**	**50,5**	**49,7**
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	1 470	1 411	1 850
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	647	648	848
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,3**	**2,2**	**2,2**
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	25 797	23 425	24 178
Balansomslutning, Mkr	63 092	60 331	61 675
Soliditet, %	**40,9**	**38,8**	**39,2**
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	1 589	1 479	1 955
Hyresintäkter, Mkr	2 430	2 251	3 015
Överskottsgrad, %	**65,4**	**65,7**	**64,8**

Sanden 6, Helsingborg

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

Bokslutskommuniké 2025	19 februari 2026
Års- och hållbarhetsredovisning 2025	14 april 2026
Delårsrapport jan–mars 2026	30 april 2026
Delårsrapport jan–juni 2026	17 juli 2026
Delårsrapport jan–sep 2026	13 november 2026
Bokslutskommuniké 2026	18 februari 2027

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

Informationen lämnades för offentliggörande den 13 november 2025 kl. 16.00.

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

Willhem