



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2023



SAMMANFATTNING

Willhem redovisar ett stabilt driftnetto

- Intäkterna ökade till 2 860 Mkr (2 664), det motsvarar en ökning på 7,4 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 861 Mkr (1 695), en ökning med 9,8 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 5,9 procent.
- Årets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till -5 227 Mkr (-1 069), vilket motsvarar en värdenedgång på -8,5 procent (-1,8). Fjärde kvartalets orealiserade värdeförändring uppgick till -556 Mkr (-1 855), vilket motsvarar -0,9 procent (-3,0).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -1 114 Mkr (1 811).
- Årets resultat efter skatt uppgick till -4 309 Mkr (1 316).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 56 497 Mkr (59 886).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 605 Mkr (1 966) och årets förvärv uppgick till 234 Mkr (2 429).
- I september fick Willhem bekräftat sin rating A- av Standard & Poor's, med en justering från stabila till negativa utsikter.
- I december fick Willhem ett ovillkorat aktieägartillskott om 1,0 mdr från Första AP-fonden. I början av 2024 beslutade Första AP-fonden om ytterligare ett ovillkorat aktieägartillskott om 1 mdr med utbetalning under första kvartalet.



DETTA ÄR WILLHEM

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

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

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

ANTAL LÄGENHETER

29 095

ÖVERSKOTTSGRAD

65,1%

GENOMSnittlig TOTAL-
AVKASTNING ÅR 2013-2023

8,6%

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

56 497 Mkr

BELÅNINGSGRAD

52,5%

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING
KWH PER KVM SEDAN 2012

-31,7%





VD-kommentar

Under året har våra fastighetsvärden justerats ner relativt mycket som en följd av de höjda räntorna och marknadsläget. Vi har ändå lyckats upprätthålla en fortsatt positiv utveckling av driftnettot, som ökat med 9,8 procent jämfört med föregående år. Det är resultatet av ett målmedvetet arbete med att öka intäkterna och minska kostnaderna.

En osäker omvärld med geopolitisk oro, hög inflation och höga räntor har präglat fastighetsmarknaden 2023. Transaktionsmarknaden har varit avvaktande, men en högre aktivitet märktes mot slutet av året. Det råder dock fortfarande stor osäkerhet kring prisläget. De sämre tiderna har även påverkat efterfrågan på några orter. Vi har hög vaksamhet på frågan och har sett över och skärpt våra arbetssätt för att säkerställa uthyrningsgraden framåt.

Vi är fortsatt aktiva på kapitalmarknaden där vi i huvudsak finansierar vår verksamhet. Vi har ett starkt kreditbetyg A- som i september justerades från positiv till negativ utsikt av Standard & Poor's. För att säkra kreditbetyget beslutade vår ägare Första AP-fonden i november om ett ovillkorat aktieägartillskott på 1 miljard kronor. Den totala finansieringen uppgick till 32 000 Mkr.

Årets hyresförhandlingar har fått stor uppmärksamhet. Vår förhoppning var att den framtagna trepartsmodellen skulle kunna användas i förhandlingarna, men vi kan konstatera att modellen inte används fullt ut och därmed blir resultatet oförutsägbart. Det är tydligt att det nuvarande hyressättningssystemet behöver förändras. En ljuspunkt är dock skiljemannaförandet som påskyndar förhandlingarna och ger våra hyresgäster klarhet över sina hyror snabbare, något som gynnar alla parter.

Effektiv fastighetsutveckling

Vårt renoveringskoncept Willhemlyftet har fortlöpt under året om än i mindre omfattning än planerat. Vi har under året utvecklat inköp och lagerhållning av byggmaterial i det egna bolaget Willhem Logistics. I slutet av året tog vi ytterligare ett steg i hållbarhetsarbetet genom att tillsammans med bygghandeln

deln Holgers etablera en process för att främja återbruk vid renoveringar. Produkter, som vitvaror och blandare, kommer att erbjudas kunder på återbruksmarknaden där Willhems egen förvaltning är en av dem.

Trots det ansträngda omvärldsläget har vi under året lyckats genomföra ett antal nyproduktionsprojekt. Vid årsskiftet hade vi totalt 525 lägenheter i produktion, varav 293 i egen regi, och en portfölj med byggrätter som vunnit laga kraft om knappt 800 lägenheter.

Minskat klimatavtryck

Vår färdplan för minskad klimat- och miljöpåverkan tar oss framåt. Detta bekräftades i årets GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), där vi uppnådde ett fint betyg med 83 poäng och en bibehållen Green Star. Under hösten tog vi ännu ett steg genom att ansluta oss till HS30, ett hållbarhetsnätverk för bostadsbolag. Förhoppningen är att vi tillsammans med övriga medlemsföretag ska skynda på den viktiga omställningen i branschen. Vi har kommit långt i vårt arbete med att sänka energiförbrukningen. Sedan 2015 har förbrukningen sänkts med 65% relativt mot vårt mål på 72 kWh/m² Atemp, 2030. Under året har vi haft extra fokus på att hantera våra effektkostnader och fortsatt vår implementering av AI-stöd för styrning av våra fastigheter.

Inom det sociala perspektivet vill jag särskilt lyfta det arbete som gjorts för att stärka Biskopsgården. Det är en kombination av fysiska åtgärder, där vi bland annat genomfört ett omfattande fasadbyte på Blidvädersgatan, tillsammans med ett ökat socialt engagemang. Mycket görs inom ramen för "Handslaget i Biskopsgården", ett samverkansprojekt mellan Business Region Göteborg, AB Volvo, Framtidenkoncernen och Willhem. I

VD-KOMMENTAR



"För oss på Willhem har det varit nödvändigt att styra om verksamheten för att möta en marknad där mycket har förändrats."

december kom det positiva beskedet att Polisen nedgraderat området från särskilt utsatt område till riskområde. Nu krävs ett fortsatt hårt arbete där ledordet är samverkan.

En viktig del i vårt sociala ansvar är att våra kunder ska trivas i sina hem. För att lyckas krävs att vi engagerar oss i allt från att hålla utemiljöerna i trim till att ge snabb service. Det är roligt att se att betygen i våra kundenkäter fortsätter att öka. Med ett serviceindex på 81,5 procent (80,5) är det tydligt att arbetet som görs med ständiga förbättringar i förvaltningen uppskattas av kunderna.

Anpassning till nya förutsättningar

I de nya ekonomiska omständigheter som vi befinner oss är det viktigt att vi inte vilar på lagrarna, utan att vi använder vår kompetens och erfarenhet till att anpassa oss till det nya läget. För att stärka oss inför kommande år har vi genomfört en mindre omstrukturering av bolaget som resulterat i en neddragning av ett antal tjänster. Vi är mer försiktiga med investeringar och omorganisationen har därför berört våra projektledare samt även medarbetare på huvudkontoret.

Det har nu gått ett halvår sedan jag började som vd för Willhem. De utmaningar vi ser är kopplade till stora omvärldsförändringar. För oss på Willhem har det varit nödvändigt att styra om verksamheten för att möta en marknad där mycket har förändrats. Ytterst handlar det om att säkra intäkterna, minska kostnaderna och säkerställa att nyckeltalen är stabila. När vi nu tagit steget in i ett nytt år är det med beslutsamhet, energi och stor nyfikenhet.

Mariette Hilmersson
Verkställande direktör



VISION & MÅL

Breda perspektiv för långsiktigt värdeskapande

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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



MÅL



Ekonomi

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



Kunder

Willhem ska ha kunder som är nöjda och lojala, som väljer oss och rekommenderar oss till andra för att vi erbjuder attraktiva och trygga bostäder samt är bäst på service.



Fastighet

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



Internt

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



Omvärld

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

VÄRDEGRUND

Värdeskapande

Vi skapar värde för våra kunder genom att ständigt utveckla vårt erbjudande. Vi skapar värden för våra ägare genom att arbeta effektivt och långsiktigt förädla portföljen. Vi skapar värde för våra medarbetare genom en öppen och kreativ företagskultur.

Affärsmässiga

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

Kundfokuserade

Vi utgår från vad som är viktigt för kunden och strävar efter att överträffa kundens förväntningar. Vi bemöter kunden med respekt, är enkla och lyhörda. I varje möte är vi engagerade, nyfikna och håller vad vi lovar.

Nyskapande

Vi är kreativa, modiga, ser möjligheter där andra ser problem och vågar prova nya annorlunda idéer till nytta för våra kunder. Vi har en hög motivation och arbetsglädje som skapas av en tillåtande miljö.

Ansvarsfulla

Vi agerar med ansvar och respekt för Willhem som företag, våra kunder och vår omgivning, genom att minimera den påverkan vi har på miljön, förvalta och utveckla våra fastigheter långsiktigt och skapa hållbara och trygga boendemiljöer.



HÅLLBARHET

Hållbarhet på flera fronter

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

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

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

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

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



Ekonomi

Hänt under Q4:

- Fortsatt fokus på effektiv förvaltning och drift.
- Tillträtt 254 lägenheter i Trollhättan.

TOTALAVKASTNING

Långsiktigt Mål

>5,5%

Utfall 2013–2023

8,6%



Kund

Hänt under Q4:

- Paketboxar via PostNord placeras ut på valda platser i vårt bestånd för att underlätta leveranser.
- Stärkt samarbete med hyresgästerna genom områdesgrupper i Linköping.
- Nya willhem.se lanserades.

SERVICEINDEX

Långsiktigt Mål

>85%

Utfall 2023

81,5%



Fastighet

Hänt under Q4:

- Fokus på att minska effektoppar i fjärrvärmeförbrukningen i våra fastigheter.
- Implementering av AI-styrning för energioptimering fortlöper.

ENERGIANVÄNDNING

Långsiktigt Mål

72 kWh/kvm Atemp

Utfall 2023

98,2 kWh/kvm Atemp



Internt

Hänt under Q4:

- Årets obligatoriska utbildning i ansvarstagande utskickad till alla medarbetare.
- Krisledning och krisplan reviderades och uppdaterades.

ENPS

Långsiktigt Mål

40 enheter

Utfall 2023

31 enheter



Omvärld

Hänt under Q4:

- Utökad samarbete med leverantören Holgers för att främja återbruk.
- Hisingens Boxningsklubb etablerade sig i nyrenoverade lokaler i Biskopsgården.
- Fortsatt Green star i GRESB.

UTSLÄPP

Långsiktigt Mål

0 nettonollutsläpp
i scope 1 och 2 år 2030

Utfall 2023

−44,3% ton CO₂e
sedan basår 2018

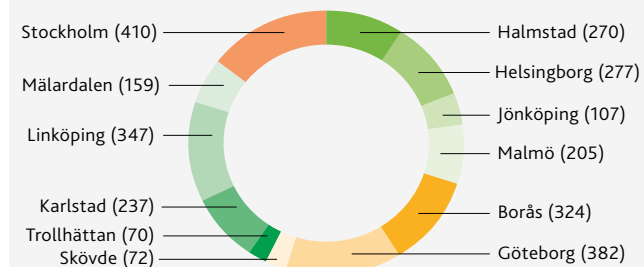
FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens resultaträkning

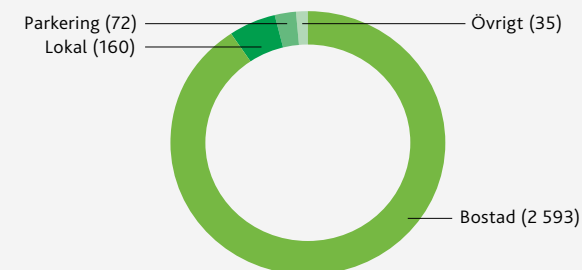
Belopp i Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	725	677	2 860	2 664
Driftkostnader	-194	-178	-683	-637
Reparationer och underhåll	-11	-25	-88	-118
Fastighetsadministration	-47	-44	-175	-163
Fastighetsskatt	-14	-14	-53	-51
Summa fastighetskostnader	-266	-261	-999	-969
Driftnetto	459	416	1 861	1 695
Central administration	-34	-32	-103	-95
Övriga rörelseintäkter	-	-	-1	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-556	-1 855	-5 227	-1 069
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-3
Rörelseresultat	-131	-1 471	-3 470	528
Ränteintäkter	26	20	100	31
Räntekostnader	-216	-167	-809	-502
Tomträttsavgäld	-4	-4	-16	-14
Övriga finansiella kostnader	28	-64	11	-90
Värdeförändring finansiella instrument	-972	13	-1 114	1 811
Summa finansiella poster	-1 138	-202	-1 828	1 236
Resultat före skatt	-1 269	-1 673	-5 298	1 764
Skatt	222	277	989	-448
Periodens resultat	-1 047	-1 396	-4 309	1 316

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE 31 DECEMBER 2023, MKR



NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG 31 DECEMBER 2023, MKR



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 2 860 Mkr (2 664), en ökning med 7,4 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 77 Mkr vilket motsvarar 4,0 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 98,5 procent (99,4). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 97,9 procent (98,6).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –999 Mkr (–969). Driftkostnaderna är 46 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på höga skötselkostnader, men även höga el- och värmepriser. Elkostnaderna har påverkats positivt med det elstöd som Willhem erhållit.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 6 Mkr högre vilket främst beror på ökade skötsel- och värmekostnader men har även påverkats positivt av elstödet.

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

Driftnetto

Periodens driftnetto uppgick till 1 861 Mkr (1 695), vilket motsvarar en ökning med 9,8 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 65,1 procent (63,6).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 99 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 5,9 procent.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till –103 Mkr (–95).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –5 227 Mkr (–1 069), vilket motsvarar en värdenedgång på –8,5 procent (–1,8). Den negativa värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,9 procent (3,4).

Finansnetto

Periodens ränteutgifter uppgick till 100 Mkr (31) och räntekostnaderna uppgick till –809 Mkr (–502).

Övriga finansiella kostnader uppgick till 11 Mkr (–90) och har påverkats med 114 Mkr (–51) hänförligt till valutakursomräkning av obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter. Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,6 procent (2,1). Årets räntetäckningsgrad uppgick till 2,2 gånger (3,1).

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatet minskade i värde med –1 114 Mkr (1 811), vilket främst beror på förändringar på räntemarknaden. Under året förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 1 000 Mkr samtidigt som nya räntederivat ingicks med längre löptider. Den realiserade vinsten uppgick till 23 Mkr (–). Eldervatens värdeförändring uppgick vid periodens slut till –59 Mkr (50).

Skatt

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

Årets totala skattekostnad uppgick till 989 Mkr (–448) varav uppskjuten skatt uppgick till 989 Mkr (–446) och aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (–2). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till årets realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Resultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till –3 470 Mkr (528). Rörelseresultatet före värdeförändring på fastigheter ökade med 157 Mkr till 1 757 Mkr jämfört med 1 600 Mkr föregående år. Årets resultat efter skatt uppgick till –4 309 Mkr (1 316), det lägre resultatet beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument jämfört med föregående år.



"Koncernens hyresintäkter ökade till 2 860 Mkr (2 664), en ökning med 7,4 procent. Ökningen beror dels på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna".

Fjärde kvartalet

Intäkterna i fjärde kvartalet ökade till 725 Mkr (677), en ökning med 7,1 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 4,2 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till –266 Mkr (–261), ökningen beror främst på högre el- och värmekostnader. Driftnettot uppgick till 459 Mkr (416). I jämförbart bestånd ökade driftnettot i fjärde kvartalet med 7,2 procent. Den realiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till –556 Mkr (–1 855), vilket motsvarar –0,9 procent (–3,0). Rörelseresultatet uppgick till –131 Mkr (–1 471). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med –972 Mkr (13).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	56 497	59 886
Nyttjanderätter, tomträtter	510	473
Inventarier	7	9
Pågående immateriella tillgångar	12	–
Derivatinstrument	679	1 464
Långfristiga fordringar	103	85
Summa anläggningstillgångar	57 808	61 917
Omsättningstillgångar		
Lager	27	–
Övriga kortfristiga fordringar	330	225
Derivatinstrument	5	77
Likvida medel	2 313	4 464
Summa omsättningstillgångar	2 675	4 766
Summa tillgångar	60 483	66 683
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag		
Eget kapital	22 265	25 574
Summa eget kapital	22 265	25 574
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	19 505	24 125
Uppskjuten skatteskuld	4 730	5 719
Derivatinstrument	290	21
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	510	473
Summa långfristiga skulder	25 035	30 338
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	12 495	10 069
Derivatinstrument	11	–
Övriga ej räntebärande skulder	677	702
Summa kortfristiga skulder	13 183	10 771
Summa eget kapital och skulder	60 483	66 683



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

Det råder fortsatt ett osäkert omvärldsläge med hög inflation och geopolitisk instabilitet, vilket gjorde att förutsättningarna för bostadsmarknaden försämrats kraftigt under året. Ökande finansieringskostnader bidrog till en avvaktande transaktionsmarknad där säljare och köpare fortsatt hade svårt att komma överens om prisbilden. Inflationstakten sjönk efter sommaren men ligger fortfarande på en relativt hög nivå. Efter att ha höjt räntan åtta gånger i rad lämnade Riksbanken räntan oförändrad i november vilket var första gången sedan februari 2022 som räntan inte höjts. Det råder delade meningar om när Riksbanken påbörjar sänkningar av räntan men marknaden gör bedömningen att det kommer att ske under 2024, vilket är betydligt tidigare än Riksbanken signalerar via räntebanan.

Den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden var låg under 2023 jämfört mot de senaste åren. Under året omsattes

fastigheter för totalt 104 mdr. Andelen bostäder av den totala volymen uppgick per december till 22 procent, vilket är en lägre andel av den totala volymen än de senaste åren men en något högre andel mot förra kvartalet där bostäder utgjorde 21 procent. Flera av de relativt få transaktioner med bostäder som skedde under året hade olika fondstrukturer som köpare. Kontor stod för 17 procent och lager/logistik/industri var det segment som omsatts mest, med 27 procent av transaktionsvolymen. Internationella investerare är fortsatt aktiva på den svenska fastighetsmarknaden och står för cirka en tredjedel av den totala transaktionsvolymen hittills i år.

Enligt Boverkets senaste prognos från oktober 2023 prognostiseras endast 19 000 lägenheter i flerbostadshus ha startats under 2023 och det planeras att påbörjas 12 500 bostäder under 2024. Vilket kan jämföras med 44 100 under 2022. Osäkerhetsintervallet är dock stort och det kan

bli ännu färre bostäder som påbörjas. Boverket påpekar också att den kraftigt sänkta byggtakten leder till att kapaciteten i byggsektorn minskar, kompetens försvinner och att det kan ta lång tid att bygga upp igen, om och när efterfrågan ökar igen.

Utöver höga räntor, höga produktionskostnader och slopat investeringsstöd försvåras marknadsläget ytterligare i och med Hovrättens beslut gällande begränsad hyreshöjning för presumtionshyror. Regeringen tillsatte under året en utredning som ska ta fram förslag för hur reglerna kring presumtionshyror kan återställas.

Våra fastigheter

Willhem äger och förvaltar 552 fastigheter (552) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2023 har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 56 497 Mkr (59 886). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 976 659 kvm, varav 93,0 procent avser bostäder.

Värdering

Årets orealiserade värdeförändring uppgick till –5 227 Mkr (–1 069), vilket motsvarar en värdenedgång på –8,5 procent (–1,8). Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 3,9 procent (3,4). Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 2,4–5,1 procent (2,0–4,5) och för kommersiella fastigheter 3,8–10,0 procent (3,5–10,0).

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

Investeringar

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 1 605 Mkr (1 966), varav 985 Mkr (1 284) avser investeringar i befintliga fastigheter och 620 Mkr (682) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 293 Mkr (299).

I november tillträdde fyra fastigheter med 254 lägenheter i Trollhättan till ett avtalat fastighetsvärde om 242 Mkr. Under året har även slutregleringar av tidigare förvärv skett varför årets nettobelopp av förvärv uppgick till 233 Mkr (2 429).

Värderingsantaganden

	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Inflationsantagande, %	2,0	2,0–4,0
Kalkylperiod, år	5–15	5–14
Direktavkastningskrav bostadsfastigheter, %	2,4–5,1	2,0–4,5
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	3,8–10,0	3,5–10,0
Kalkylränta, %	4,5–12,2	4,2–13,2
Långsiktig vakans, %	0,0–10,0	0,1–10,0
Hyresantaganden	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstituts erfarenhet av liknande objekt.	

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	59 886	56 560
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	233	2 429
+ Investeringar i befintliga fastigheter	985	1 284
+ Nyproduktion	620	682
+ Orealiserade värdeförändringar	–5 227	–1 069
– Försäljningar	–	–
Marknadsvärde vid periodens slut	56 497	59 886

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Nyproduktion

Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 293 lägenheter i egen regi samt 232 lägenheter i förvärvade projekt. Under året har två projekt i egen regi färdigställts med totalt 140 lägenheter och 472 lägenheter i förvärvade nyproduktionsprojekt.

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Planerad inflyttning
Karmen 5	Karlstad	Nyproduktion	78	3 906	140	108	Q2 2024
Smedjan 2	Ursvik	Nyproduktion*	232	10 334	662	468	Q4 2024–Q1 2025
Kviberg 28:4	Göteborg	Nyproduktion	50	1 792	90	54	Q4 2024
Krusbäret 1	Halmstad	Nyproduktion	165	5 802	295	70	Q2 2025
Summa pågående			525	21 834	1 187	700	

Färdigställda nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Färdigställt
Guldfisken 10	Linköping	Lokalkonvertering	106	3 821	109	108	Q2 2023
Kolartorp 1:394	Haninge	Nyproduktion*	135	5 639	192	190	Q2 2023
Valsverket 5	Eskilstuna	Nyproduktion*	337	14 604	487	514	Q2 2022–Q4 2023
Kallhäll 9:4	Järfälla	Nyproduktion	34	2 396	85	80	Q4 2023
Summa färdigställda			612	26 460	873	892	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Finansiering

Finansmarknaden

Året inleddes med en styrränta i Sverige om 2,5 procent. Under året höjdes styrräntan vid fyra tillfällen, till nivån 4 procent. Stibor 3M hade en liknande inledning, 2,701 procent och avslutade på 4,052 procent. Under fjärde kvartalet sjönk de långa marknadsräntorna efter att flera centralbanker lämnat styrräntorna oförändrade och indikerat att räntesänkningar kommer under 2024 och 2025. Inflationen bedöms ha toppat och kommer troligtvis att sjunka under 2024 men utsikterna är osäkra.

Inköpschefsindex (PMI) för industrisektorn i Sverige hamnade på 48,8 i december. Indexet var under hela året utanför tillväxtzonen. Risk finns för att tillväxten dröjer på grund av den svaga omvärldskonjunkturen. PMI för tjänstesektorn noterades till 50,0, vilket är den högsta nivån på fem månader. Den svenska tjänstemarknaden har under året pressats av svag konsumtion och minskat bostadsbyggande.

Börsens OMX S30 index utvecklades positivt under fjärde kvartalet och stängde året på plus 17,3 procent.

Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 2 313 Mkr (4 464). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 18 600 Mkr (17 700).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 32 000 Mkr (34 194). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 65,4 procent av finansieringen.

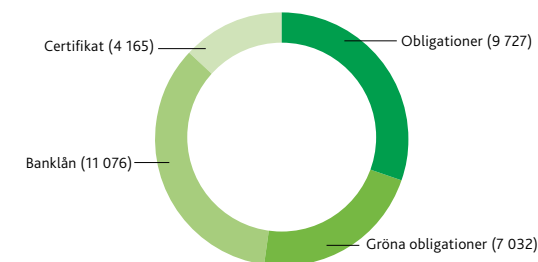
Belåningsgraden uppgick till 52,5 procent (49,6). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent. Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,6 procent (2,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,5) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 27,8 procent (28,9).

Kapitalbindningstiden var 2,2 år (2,5) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,7 år (3,5). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (3,1). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,0.

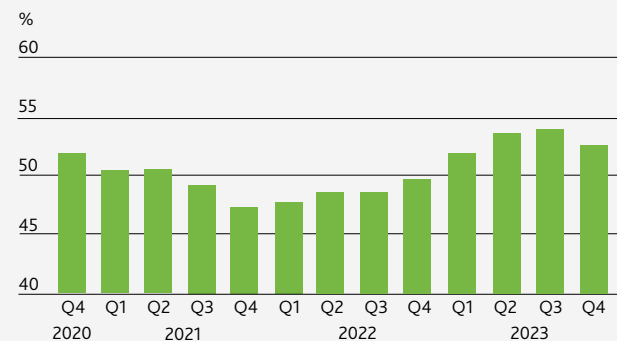
Bolaget är föremål för ett antal så kallade covenantar, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och uppfylls inte villkoren så förfaller krediterna till betalning. Alla covenantar har varit uppfyllda under 2023.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 16 373 Mkr (18 202). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

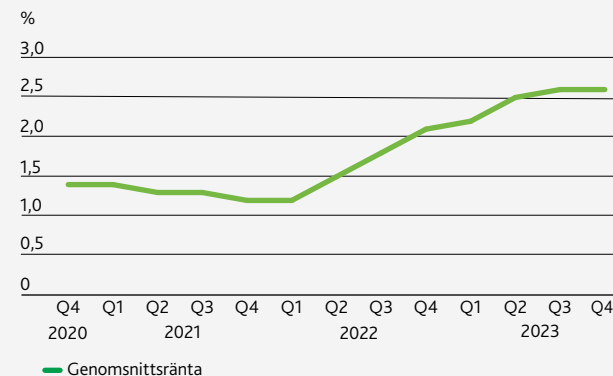
FINANSIERINGSKÄLLOR



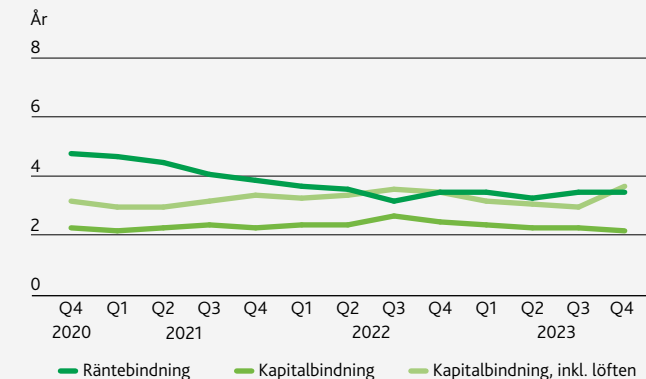
BELÅNINGSGRAD



GENOMSnittlig LÅNERÄNTA



KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN



Finansiering (forts.)

Ränte- och kapitalförfallstruktur

	Ränteförfall, Mkr	Ränta, %	Kapitalförfall, Mkr
Inom 1 år*	8 926	5,3	12 496
1–2 år	4 650	1,2	5 878
2–3 år	4 000	1,0	2 850
3–4 år	4 578	2,0	4 387
4–5 år	2 350	1,3	2 350
5–6 år	400	0,4	3 543
6–7 år	2 600	1,0	–
7–8 år	980	1,7	380
8–9 år	1 050	2,9	–
9–10 år	1 500	3,1	–
10–11 år	850	2,8	–
11–12 år	–	–	–
12–30 år	200	1,8	200
Summa	32 084	2,6	32 084

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 12 496 Mkr avser 4 165 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 32 000 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om -30 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om -54 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 7 032 Mkr (6 800), vilket står för 42,0 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 383 Mkr (1 520), varav 684 Mkr redovisas som en tillgång och -301 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valuta-derivat uppgick netto till 382 Mkr (1 460), varav 679 Mkr (1 481) redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till 1 Mkr (60). Derivatinstrument används för att hantera koncernens riskexponering avseende räntor, valutor och elpriser. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Koncernens utestående ränte- och valutaderivat

	Nominellt belopp, Mkr	Marknads- värde, Mkr
Inom 1 år	1 220	-6
1–2 år	1 200	43
2–3 år	3 550	154
3–4 år	3 988	-3
4–5 år	2 350	111
5–6 år	400	39
> 6 år	6 600	44
Summa	19 308	382

Rating

I september bekräftade Standard & Poor's Willhems långfristiga kreditbetyg A- samtidigt som utsikterna justerades från stabila till negativa.

Förändringen till negativa utsikter avser att belysa viss risk för försämrade nyckeltal och osäkerhet kring värdeutveckling för fastigheter framöver. Willhem bekräftar åtagandet att vidhålla A- samt, om det behövs, genomföra de åtgärder som krävs för att stödja bolagets balansräkning och kreditnyckeltal.

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	–3 470	527
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	5 247	983
Betald ränta, netto	–807	–466
Betald skatt	–	–2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	970	1 042
Förändring av kortfristiga fordringar	–105	32
Förändring av kortfristiga skulder	–70	120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	795	1 194
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i befintliga fastigheter	–1 605	–1 966
Förvärv av fastigheter	–173	–893
Försäljning av fastigheter	–	–4
Lager	–27	–
Investeringar i övrigt, netto	–11	–4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 816	–2 867
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upplåning	14 119	21 770
Amortering av skulder	–16 255	–19 087
Lösen av derivat	23	–
Utdelning	–	–501
Långfristiga fordringar	–17	701
Aktieägartillskott	1 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 130	2 883
Periodens kassaflöde	–2 151	1 210
Likvida medel vid periodens början	4 464	3 254
Förvärvade likvida medel	–	0
Likvida medel vid periodens slut	2 313	4 464

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 795 Mkr (1 194). Investeringar i fastigheter uppgick till –1 605 Mkr (–1 966). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –243 Mkr (–2 511) och avdrag för latent skatt uppgick till –1 Mkr (86). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 55 Mkr (1 537) löstes. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –1 Mkr (–5), varför –173 Mkr (–893) hade direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden upplånades 14 119 Mkr (21 770) i nya lån och –16 255 Mkr (–19 087) amorterades.

Koncernens likvida medel den 31 december 2023 uppgick till 2 313 Mkr (4 464). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 18 600 Mkr (17 700).

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående eget kapital	25 574	24 759
Utdelning	–	–501
Aktieägartillskott	1 000	–
Årets totalresultat	–4 309	1 316
Utgående eget kapital	22 265	25 574

Eget kapital uppgick till 22 265 Mkr (25 574). Soliditeten uppgick till 36,8 procent (38,4).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2023 okt–dec	2022 okt–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Hysesintäkter				
Region Syd	217	206	859	820
Region Väst	215	207	848	821
Region Öst	293	264	1153	1023
Totalt	725	677	2 860	2 664
Fastighetskostnader				
Region Syd	–73	–76	–284	–278
Region Väst	–91	–88	–330	–326
Region Öst	–102	–97	–385	–365
Totalt	–266	–261	–999	–969
Driftnetto				
Region Syd	144	130	575	542
Region Väst	124	119	518	495
Region Öst	191	167	768	658
Totalt	459	416	1 861	1 695

Belopp i Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter		
Region Syd	17 822	19 237
Region Väst	15 720	16 597
Region Öst	22 955	24 052
Totalt redovisat värde	56 497	59 886

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i följande 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 1 861 Mkr (1 695) och resultat före skatt på –5 298 Mkr (1 764), består av central administration –103 Mkr (–95), övriga rörelsekostnader –1 Mkr (–), värdeförändring fastigheter –5 227 Mkr (–1 072), finansnetto –714 Mkr (–575) samt värdeförändring finansiella instrument –1 114 Mkr (1 811).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv och orealiserade värdeförändringar med totalt –1 415 Mkr (135) i region Syd, –877 Mkr (1 276) i region Väst och –1 097 Mkr (1 915) i region Öst.

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Nettoomsättning	62	60
Administrationskostnader	–164	–154
Rörelseresultat	–102	–94
Ränteintäkter	620	742
Räntekostnader	–437	–389
Övriga finansiella poster	24	–88
Värdeförändring finansiella instrument	–258	329
Resultat efter finansiella poster	–153	500
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–445	–166
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–131	–329
Resultat före skatt	–729	5
Skatt	61	–68
Periodens resultat	–668	–63

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

Årets omsättning uppgick till 62 Mkr (60), varav koncerninterna intäkter uppgick till 62 Mkr (60). Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 620 Mkr (742), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 521 Mkr (711). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 114 Mkr (–51) 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 –281 Mkr (329). Derivatens värde utvecklades negativt under perioden vilket berodde på stigande marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till –729 Mkr (5).

I moderbolaget uppstår ingen aktuell skatt då möjlighet finns att skicka koncernbidrag och nyttja underskott. Periodens skatt avser uppskjuten skatt 61 Mkr (–68).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernbolag	4 664	4 657
Fordringar hos koncernbolag	23 371	23 693
Uppskjuten skattefordran	67	6
Inventarier	4	5
Pågående immateriella tillgångar	12	–
Långfristiga fordringar	33	16
Summa anläggningstillgångar	28 151	28 377
Omsättningstillgångar		
Övriga fordringar	170	62
Likvida medel	2 313	4 464
Summa omsättningstillgångar	2 483	4 526
SUMMA TILLGÅNGAR	30 634	32 903
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 936	2 604
Summa eget kapital	2 936	2 604
Långfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	11 207	15 338
Skulder till koncernbolag	6 370	5 284
Derivatinstrument	290	21
Summa långfristiga skulder	17 867	20 643
Kortfristiga skulder		
Räntebärande finansiella skulder	9 717	9 470
Derivatinstrument	11	–
Övriga skulder	103	186
Summa kortfristiga skulder	9 831	9 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 634	32 903

ÖVRIG INFORMATION

Övriga uppgifter

Personal och organisation

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 december 2023 totalt 301 personer (298).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Transaktioner med närstående

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2022 på sidan 74. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 8 000 Mkr och under perioden betalades avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden. I december erhöll Willhem AB (publ.) ett aktieägartillskott på 1 000 Mkr från Första AP-fonden.

Moderbolaget fakturerade dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Internränta debiterades mellan koncernbolag. Utöver det skedde inga andra väsentliga transaktioner med närstående.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är för koncernen utformad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2022.

Händelser efter balansdagen

I början av 2024 beslutade bolagets ägare, Första AP-fonden, om ytterligare ett ovillkorat aktieägartillskott om 1 mdr med utbetalning under första kvartalet.

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 20 februari 2024

Fredrik Wirdeus
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Anders Ahlberg
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

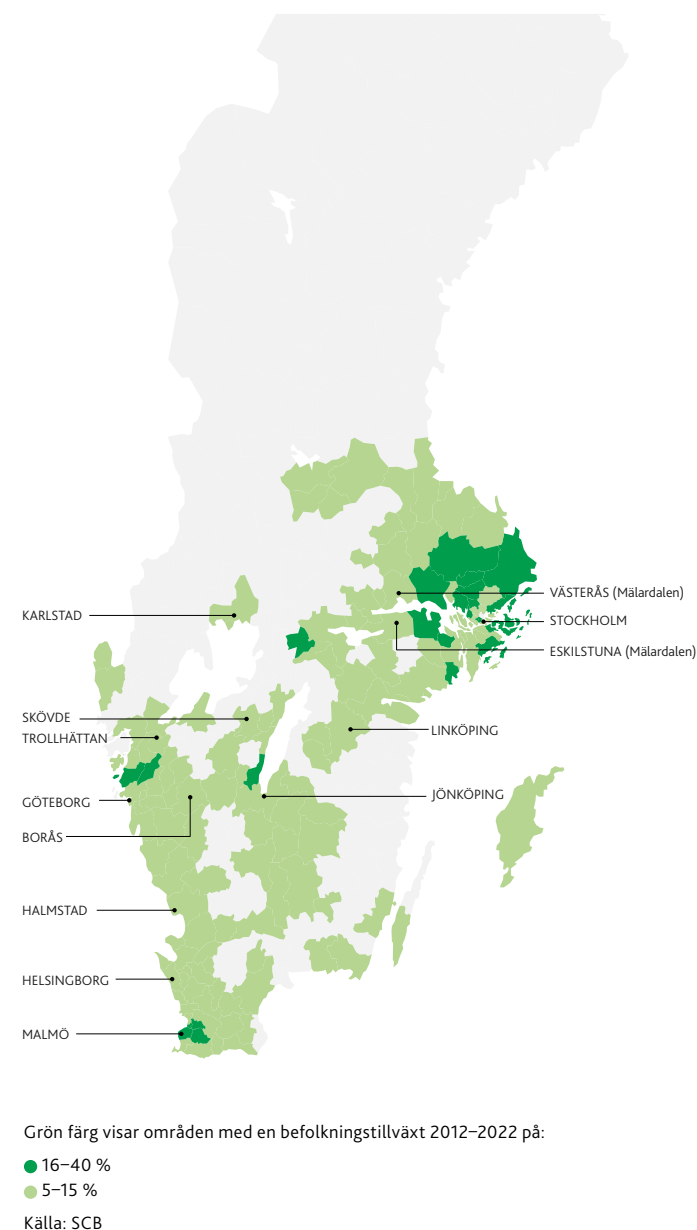
Mariette Hilmerzon
Verkställande direktör

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

ÖVRIG INFORMATION

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	2 849	178 235	8 321	186 556	98,3	270	5 266
Helsingborg	73	2 453	169 919	14 667	184 586	97,6	277	5 777
Jönköping	19	1 203	59 256	3 206	62 462	99,6	107	2 206
Malmö	51	1 544	107 014	12 314	119 328	99,3	205	4 573
Region Syd	185	8 049	514 424	38 508	552 932	98,4	859	17 822
Borås	152	3 364	214 423	15 885	230 308	95,6	324	6 012
Göteborg	34	4 077	266 340	12 211	278 551	99,4	382	7 171
Skövde	15	821	56 831	1 986	58 817	99,0	72	1 304
Trollhättan	28	985	57 987	8 129	66 116	98,9	70	1 233
Region Väst	229	9 247	595 581	38 211	633 792	97,8	848	15 720
Karlstad	59	2 597	151 497	11 072	162 569	99,1	237	4 026
Linköping	29	3 536	241 918	24 204	266 122	95,7	347	6 046
Mälardalen	12	1 724	102 092	16 697	118 789	94,4	159	3 324
Stockholm	38	3 942	231 933	10 522	242 455	99,4	410	9 559
Region Öst	138	11 799	727 440	62 495	789 935	97,5	1 153	22 955
Summa	552	29 095	1 837 445	139 214	1 976 659	97,9	2 860	56 497



ÖVRIG INFORMATION

Fastighetstransaktioner under perioden

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm
Q4	Lantsågen 1	Väst	Trollhättan	187	10 260	10 647
Q4	Fågeln 3	Väst	Trollhättan	18	1 061	1 061
Q4	Fågeln 8	Väst	Trollhättan	12	646	646
Q4	Oxen 10	Väst	Trollhättan	37	2 930	3 060
Summa förvärv				254	14 897	15 414



ÖVRIG INFORMATION

Nyckeltal

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

	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	1 976 659	1 942 834	1 881 077	1 857 831	1 803 353
Antal fastigheter	552	552	533	530	508
Antal bostäder	29 095	28 451	27 134	26 625	25 783
Marknadsvärde, Mkr	56 497	59 886	56 560	46 347	40 075
Marknadsvärde, kr/kvm	28 582	30 824	30 068	24 946	22 222
Hysesvärde, Mkr	3 020	2 799	2 600	2 480	2 318
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	98,6	98,8	98,8	98,9
Överskottsgrad, %	65,1	63,6	62,0	62,6	60,6
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,1	1,2	1,4	1,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	3,5	3,9	4,8	5,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,2	2,5	2,3	2,3	2,1
Belåningsgrad, %	52,5	49,6	47,2	51,7	53,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,1	3,5	3,3	3,3
Soliditet, %	36,8	38,4	40,4	35,8	35,7
Övriga					
Antal anställda	301	298	279	278	268

ÖVRIG INFORMATION

Avstämning alternativa nyckeltal

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Belåningsgrad		
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	32 000	34 194
Likvida medel, Mkr	-2 313	-4 464
Summa räntebärande finansiella skulder netto	29 687	29 730
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	29 687	29 730
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	56 497	59 886
Belåningsgrad, %	52,5%	49,6%
Räntetäckningsgrad		
Rörelseresultat, Mkr	-3 470	528
Fastigheternas värdeförändring, Mkr	5 227	1 072
Summa rörelseresultat exkl värdeförändring	1 757	1 600
Rörelseresultat exkl värdeförändring, Mkr	1 757	1 600
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	812	510
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,1
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	22 265	25 574
Balansomslutning, Mkr	60 483	66 683
Soliditet, %	36,8%	38,4%
Överskottsgrad		
Driftnetto, Mkr	1 861	1 695
Hysesintäkter, Mkr	2 860	2 664
Överskottsgrad, %	65,1%	63,6%

ÖVRIG INFORMATION

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Area total, kvm*

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler vid periodens utgång.

Hyresvärde, Mkr*

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %*

Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %*

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Driftnetto, Mkr

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

Jämförbart fastighetsbestånd*

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr*

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Värdeförändring fastigheter, %*

Periodens värdeförändring i förhållande till utgående marknadsvärde med avdrag för periodens värdeförändring.

Direktavkastning, %*

Driftnetto dividerat med fastigheternas utgående marknadsvärde med avdrag för fastigheternas värdeförändring.

Totalavkastning, %*

Direktavkastning i procent plus värdeförändring i procent.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låne- och derivatportföljen på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

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

Belåningsgrad, %

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Periodens rörelseresultat exklusive värdeförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader, exklusive valutakurseffekter.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

ÖVRIGA DEFINITIONER

Antal anställda*

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

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

Års- och hållbarhetsredovisning 2023	11 april 2024
Delårsrapport jan–mars 2024	8 maj 2024
Delårsrapport jan–juni 2024	22 augusti 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	13 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	20 februari 2025

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 20 februari 2024 kl. 16.00.

