

# DELÅRSRAPPORT

Januari–juni 2024





## SAMMANFATTNING

## Willhem redovisar ett stabilt halvårsresultat

- Intäkterna ökade till 1 494 Mkr (1 417), det motsvarar en ökning på 5,4 procent.
- Driftnettot uppgick till 945 Mkr (900), en ökning med 5,0 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 3,1 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till -745 Mkr (-3 819), vilket motsvarar en värdenedgång på -1,3 procent (-6,3).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 87 Mkr (-261).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -222 Mkr (-2 820).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 56 304 Mkr (56 858).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 485 Mkr (786), varav 266 Mkr (403) avser investeringar i befintliga fastigheter och 219 Mkr (383) avser nyproduktion.
- I februari fick Willhem ett ovillkorat aktieägartillskott om 1,0 mdr från Första AP-fonden.

Viksjo 2:595, Stockholm



## 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

**29 176**

Överskottsgrad

**63,3%**

Genomsnittlig total-  
avkastning år 2013-2023

**8,6%**

Marknadsvärde fastigheter

**56 304 MKR**

Belåningsgrad

**51,5%**

Minskad energiförbrukning kwh  
per kvm sedan 2012

**-33,0%**



## VD-KOMMENTAR

## Vi blickar mot ljusare tider

**Under första halvåret har vi effektiviserat verksamheten för att bibehålla vår starka rating och positiva driftnettoutveckling. Driftnettot förbättrades med 5,0 procent. Vi får nu signaler som tyder på en viss lättnad i marknaden.**

I maj sänkte Riksbanken styrräntan och även om det senaste beskedet i juni inte innebar någon ytterligare sänkning finns starka indicier på en stabilisering. Vi gick in i det nya året i tron att fastighetsvärdena skulle falla betydligt kraftigare än vad de gjort. Vi kan glädja oss åt att värdenedgången bara blev -1,3 procent. Det är en viktig faktor som påverkar investeringsviljan, både när det gäller att starta nyproduktion och möjligheten till att göra nya affärer. Sammantaget känner vi av lite mer optimistiska vindar och vi kan nu rikta fokus på frågor som hittills fått ligga på paus.

### Stabila siffror

Driftnettot uppgick till 945 Mkr, en ökning med 5,0 procent, vilket i hög grad beror på att vi skruvat på kostnaderna och effektiviserat driften. Överskottsgraden uppgick till 63,3 procent. Värdeförändringen på fastigheterna uppgick till -745 Mkr och fastighetsvärdet är nu 56 304 Mkr.

Den totala finansieringen uppgick till 30 503 Mkr och består av både banklån och kapitalmarknadsfinansiering. Bolaget har god tillgång till finansiering, både i bank och på kapitalmarknaden och vår rating är fortfarande starka A- med negativ outlook. Det har varit ett lugnt första halvår vad gäller transaktioner. Inga förvärv eller tillträden har gjorts under perioden men framåt ser vi en öppning för att kunna göra affärer i storstadsregionerna, främst i Stockholmsområdet.



**”Vi får nu signaler som tyder på en viss lättnad i marknaden”**



## VD-KOMMENTAR



**”Framåt kommer vi att rikta in oss på att fortsätta utveckla projekt på egen mark och att öka insatsen i tidiga skeden för att få igång fler detaljplaner.”**

**Nya projekt**

Vi har startat upp ett ombyggnadsprojekt i Västerås där vi bygger om lokaler till 54 lägenheter och har även påbörjat uthyrningen av vårt första nyproduktionsprojekt i Göteborg, Kvibergs Kaserner. Vi har också firat färdigställandet av Karmen 5 i Karlstad där 78 lägenheter står klara. Efterfrågan har varit god och samtliga lägenheter är uthyrda. Vid periodens utgång hade vi 501 lägenheter i produktion, varav 269 i egen regi, och en portfölj med byggrätter som vunnit laga kraft om cirka 700 lägenheter. Framåt kommer vi att rikta in oss på att fortsätta utveckla projekt på egen mark och att öka insatsen i tidiga skeden för att få igång fler detaljplaner.

Arbetet mot våra klimatmål fortsätter. Inom vår nyproduktion pågår en kartläggning av tidigare genomförda projekt för att se hur vi kan dra lärdomar och öka vår kunskap, så att vi i framtiden kan minska utsläppen ytterligare. Målet är att minska koldioxidutsläppen i scope 3 med 50% till år 2030.

**Tryggheten prioriteras**

Otryggheten i våra utsatta områden är en kärnfråga. Vi har därför format en matrisorganisation som ska arbeta fram en metodik för att förvalta områden där vi ser en problematik med just trygghetsfrågor. En ny arbetsmodell ger oss kraft i det arbetet och det blir spännande att se utvecklingen.

Tillsammans med polis, kommun och andra aktörer i Skäggetorp, Linköping, har vi organiserat oss kring ett gemensamt medborgarlöfte för området. Det är många inblandade och genom att underteckna löftet förbinder vi oss till att genomföra förbättringsåtgärder. Utöver det har vi kroat arm med Bostadsbolaget i Biskopsgården, Göteborg, där vi nu ökar närvaron ytterligare genom ett samarbete med trygghetsvårdare som gör att vi med gemensam kraft kan täcka in hela området.

En annan väsentlig hållbarhetsfråga är att minska vattenförbrukningen. Under våren har vi anslutit oss till Waterhack, en informationskampanj där flera bostadsbolag gör gemensam sak för att bidra till att vattenkonsumtionen i samhället minskar.

**Effektiv service till kunderna**

Vi fortsätter vår strategiska inriktning med att nyttja ny teknik för att effektivisera och förbättra verksamheten. Förberedelser har gjorts för att digitalisera vår uthyrningsprocess. Bland annat har viktiga moment i processen förflyttats till de centrala stödfunktionerna och parallellt fortsätter arbetet med att förnya hela vår systemmiljö. Det är en förutsättning för att vi ska kunna nå de höga mål vi har när det gäller teknisk utveckling och en mer effektiv kundservice. Vi har tagit flera steg för att förbättra vår ärendehantering, så att kunderna alltid ska uppleva snabb hjälp och tydlig återkoppling.

I våra bostadsområden är det full aktivitet med att skapa trivsel i och runt hus och gårdar. Jag passar på att rikta ett varmt tack till alla härliga medarbetare i bolaget som varje dag arbetar med att ta hand om våra kunder och fastigheter på ett fantastiskt sätt! Det första halvåret har bjudit på utmaningar som vi hanterat riktigt bra. Nu ser jag fram emot en intressant fortsättning på året.

Mariette Hilmersson  
Verkställande direktör



## VISION OCH MÅL

## Breda perspektiv för långsiktig 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 som är högre än för övriga privatägda bostadsbolag.



#### Kunder

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



#### Fastighet

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



#### Medarbetare

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.





## HÅLLBARHETSINFORMATION

## Hållbarhet på flera fronter

I varje led är Willhem fast beslutad om att vara lyhörda för omvärldens krav och ta ansvar för en ekonomisk, miljömässig och socialt hållbar utveckling.

### Willhems hållbarhetsarbete

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 miljömässig och socialt hållbar har varje hållbarhetsområde en tydlig koppling mot något av våra fem övergripande perspektiv.

### Mätbara mål en viktig del

För att säkerställa att vårt hållbarhetsarbete når hela vägen ut det dagliga arbetet är varje hållbarhetsområde även nedbrutet i ett flera mätbara mål. Till höger redovisas ett urval av dessa mål samt utfall för 2023.

### Styrning och policyer

Willhem ska agera med ansvar och respekt mot kunder och omgivning. Till stöd och vägledning finns en rad olika uppförandekoder, riktlinjer och policyer. Exempel på dessa är Global Compacts tio principer, vår värdegrund samt vår policy för hållbar utveckling.

> Läs mer om vår hållbarhetsrapportering i [Willhems års- och hållbarhetsredovisning 2023](#).

### Ekonomi

#### Totalavkastning

Långsiktigt mål: >5,5%  
Utfall 2013-2023: 8,6%

### Kund

#### Serviceindex

Långsiktigt mål: >82,0%  
Utfall 2023: 81,5%

### Fastighet

#### Energianvändning

Långsiktigt mål: 72 kWh/kvm Atemp  
Utfall 2023: 97 kWh/kvm Atemp

### Medarbetare

#### ENPS

Långsiktigt mål: 40 enheter  
Utfall 2023: 31 enheter

### Omvärld

#### Utsläpp

Långsiktigt mål: Nettonollutsläpp i scope 1 och 2 år 2030  
Utfall 2023: -37% ton CO<sub>2</sub>e sedan basår 2018





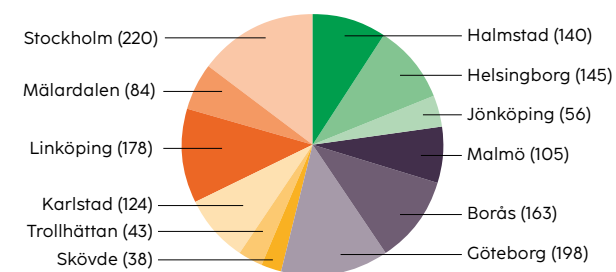
## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

## Koncernens resultaträkning

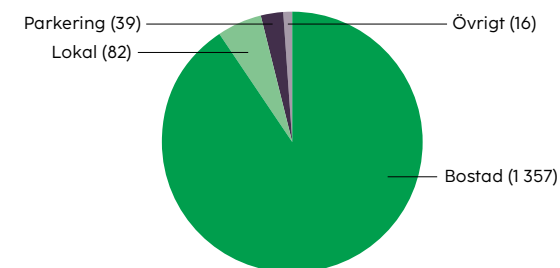
Belopp i Mkr	2024 april–juni	2023 april–juni	2024 jan–juni	2023 jan–juni	2023 jan–dec
Hyresintäkter	759	718	1 494	1 417	2 860
Driftkostnader	-154	-133	-380	-347	-683
Reparationer och underhåll	-23	-21	-48	-56	-88
Fastighetsadministration	-47	-46	-93	-88	-175
Fastighetsskatt	-14	-13	-28	-26	-53
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-238</b>	<b>-213</b>	<b>-549</b>	<b>-517</b>	<b>-999</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>521</b>	<b>505</b>	<b>945</b>	<b>900</b>	<b>1 861</b>
Central administration	-24	-26	-47	-50	-103
Övriga rörelsekostnader	-	-	-1	0	-1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>497</b>	<b>479</b>	<b>897</b>	<b>850</b>	<b>1 757</b>
Ränteintäkter	13	42	31	45	100
Räntekostnader	-231	-205	-438	-390	-809
Tomträttsavgäld	-4	-4	-8	-8	-16
Valutakursomräkning	-14	35	-7	83	114
Övriga finansiella kostnader	0	-81	-22	-21	-103
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-236</b>	<b>-213</b>	<b>-444</b>	<b>-291</b>	<b>-714</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>261</b>	<b>266</b>	<b>453</b>	<b>559</b>	<b>1 043</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-50	-1 711	-745	-3 819	-5 227
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-	-	-	-	-
Värdeförändring finansiella instrument	-109	128	87	-261	-1 114
<b>Summa värdeförändring</b>	<b>-159</b>	<b>-1 583</b>	<b>-658</b>	<b>-4 080</b>	<b>-6 341</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>102</b>	<b>-1 317</b>	<b>-205</b>	<b>-3 521</b>	<b>-5 298</b>
Skatt	-51	250	-17	701	989
<b>Periodens resultat</b>	<b>51</b>	<b>-1 067</b>	<b>-222</b>	<b>-2 820</b>	<b>-4 309</b>

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

Nettointäkt per område 30 juni 2024, mkr



Nettointäkt per intäktslag 30 juni 2024, mkr





## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

**Hyresintäkter**

Koncernens hyresintäkter ökade till 1 494 Mkr (1 417), en ökning med 5,4 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 51 Mkr vilket motsvarar 3,6 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 97,9 procent (98,9). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 97,3 procent (98,2).

**Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –549 Mkr (–517). Driftkostnaderna är 33 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på högre taxebundna kostnader, samt elstödet på 20 Mkr som erhöles föregående år. Reparationer och underhåll är 8 Mkr lägre än föregående år, vilket beror på att underhållsarbeten utförts i mindre omfattning på grund av det ekonomiska läget.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 24 Mkr högre, vilket beror på elstödet som erhöles under 2023. Utöver det har värme- och vattenkostnader påverkat perioden negativt medan minskade underhållsarbeten har påverkat perioden positivt.

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 945 Mkr (900), vilket motsvarar en ökning med 5,0 procent. Det förbättrade driftnettet beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 63,3 procent (63,5). I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettet med 27 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 3,1 procent.

**Central administration**

De centrala administrationskostnaderna uppgick till –47 Mkr (–50).

**Finansiella poster**

Periodens ränteintäkter uppgick till 31 Mkr (45) och räntekostnaderna uppgick till –438 Mkr (–390).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –22 Mkr (–21) och periodens valutakursomräkning av obligationer i norska kronor uppgick till –7 Mkr (83). Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,7 procent (2,5). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,1 gånger (2,3)

**Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –745 Mkr (–3 819), vilket motsvarar en värdenedgång på –1,3 procent (–6,3). Den negativa värdeutvecklingen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav och kassaflöden. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,0 procent (3,6).

**Värdeförändring finansiella instrument**

Derivatet ökade i värde med 87 Mkr (–261), vilket främst beror på förändringar på räntemarknaden. Under andra kvartalet har förtidslösen skett av derivat och en realiserad värdeförändring på 16 Mkr uppstått. Elderivatens värdeförändring uppgick vid periodens slut till –7 Mkr (–43).

**Skatt**

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till –17 Mkr (701) varav uppskjuten skatt uppgick till –17 Mkr (701) och aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (0). I periodens skatteberäkning finns ej avdragsgilla räntekostnader uppgående till 335 Mkr, det medför att koncernen får ett skattepliktigt resultat och nyttjar tidigare års underskottsavdrag.

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



**”Koncernens driftnetto ökade till 945 Mkr (900), en ökning med 5,0 procent.”**

**Resultat**

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 453 Mkr (559), en minskning med 106 Mkr vilket beror på högre finansiella kostnader. Periodens resultat efter skatt uppgick till –222 Mkr (–2 820), det beror främst på att de negativa värdeförändringarna på fastigheterna samt finansiella instrument är lägre än föregående år.

Till delårsrapporterna 2024 har uppställningen i koncernens resultaträkning ändrats, läs mer på sidan 17.

**Andra kvartalet**

Intäkterna i andra kvartalet ökade till 759 Mkr (718), en ökning med 5,7 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 4,0 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till –238 Mkr (–213), ökningen beror främst på elstödet på 20 Mkr som erhöles föregående år. Driftnettet uppgick till 521 Mkr (505). I jämförbart bestånd ökade driftnettet i andra kvartalet med 0,9 procent. Rörelseresultatet uppgick till 497 Mkr (479). Den realiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till –50 Mkr (–1 711), vilket motsvarar –0,1 procent (–2,8). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med –109 Mkr (128). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 51 Mkr (–1 067).



## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

## Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	56 304	56 858	56 497
Nyttjanderätter, tomträtter	544	510	510
Inventarier	6	8	7
Pågående immateriella tillgångar	42	5	12
Derivatinstrument	691	1 311	679
Långfristiga fordringar	103	103	103
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>57 690</b>	<b>58 795</b>	<b>57 808</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Lager	25	21	27
Övriga kortfristiga fordringar	345	475	330
Derivatinstrument	1	44	5
Likvida medel	1 514	3 590	2 313
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 885</b>	<b>4 130</b>	<b>2 675</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>59 575</b>	<b>62 925</b>	<b>60 483</b>

Belopp i Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag</b>			
Eget kapital	23 043	22 754	22 265
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 043</b>	<b>22 754</b>	<b>22 265</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande finansiella skulder	19 934	21 773	19 505
Uppskjuten skatteskuld	4 747	5 018	4 730
Derivatinstrument	230	52	290
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	544	510	510
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 455</b>	<b>27 353</b>	<b>25 035</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande finansiella skulder	10 569	12 189	12 495
Derivatinstrument	8	44	11
Övriga ej räntebärande skulder	500	585	677
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 077</b>	<b>12 818</b>	<b>13 183</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>59 575</b>	<b>62 925</b>	<b>60 483</b>

## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

## Förvaltningsfastigheter

### Fastighetsmarknaden

Osäkerheten i omvärlden är fortsatt relativt stor. I Sverige har den osäkerhet och osäkerhet som varit på bostadsmarknaden de senaste två åren stabiliserats till viss del och framtidsutsikterna är mer positiva. Även om förutsättningarna är bättre för många fastighetsbolag med bland annat mer gynnsamma finansieringsvillkor är bostadsmarknaden fortfarande relativt avvaktande, även om en ljusning kan skönjas.

Inflationstakten enligt KPIF (Konsumentprisindex med fast ränta) har legat kring Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent under hela våren och uppgick i maj till 2,3 procent. Vilket var oförändrat från april. I maj förra året låg inflationen på 6,7 procent. Vid Riksbankens penningpolitiska möte i slutet av juni lämnade direktionen styrräntan oförändrad på 3,75 procent efter att sänkt den 25 punkter i maj. Riksbanken signalerade då även att styrräntan kan sänkas ytterligare två eller tre gånger under andra halvåret förutsatt att inflationsutsikterna står sig. ECB gjorde några veckor senare samma som Riksbanken och sänkte räntan med 25 punkter i början av juni.

Den totala transaktionsvolymen för den svenska fastighetsmarknaden summerade under första halvåret till totalt 58 mdr. Vilket är

lite mer än en fördubbling av volymen från första kvartalet. Andelen bostäder som bytte ägare uppgick till endast 18 procent (cirka 10 mdr). Det segment som omsattes mest var lager/logistik/industri med 28 procent av volymen. Kontor stod för 22 procent av volymen. Även om intresset från utlandet fortsatt är ganska stort har utländska investerare endast stått för 13 procent av den totala transaktionsvolymen, en tydlig minskning från föregående år.

De senaste åren har befolkningen vuxit snabbt, men nu väntas befolkningen öka i en långsammare takt. Stora delar av befolkningsökningen väntas vara äldre personer, från 60 år och uppåt. Bostadsbyggandet har minskat kraftigt sedan 2022. Byggnationen har ungefär halverats jämfört mot de senaste åren. Enligt Boverkets nya byggprognos i maj 2024 kommer totalt 27 000 nya bostäder att påbörjas i år och 32 000 nästa år. Endast 13 500 hyresrätter väntas påbörjas 2024. Det låga bostadsbyggandet kommer troligen att öka den sedan tidigare redan höga bostadsbristen i expansiva regioner och såldes öka behovet av nya bostäder. För att skapa goda förutsättningar för byggandet av hyresbostäder har regeringen tillsatt en utredning som ska ta fram förslag för hur reglerna kring den årliga hyresökningen för presumtionshyror kan återställas. Utredningen ska vara klar i september 2024.

### Våra fastigheter

Willhem äger och förvaltar 552 fastigheter (552) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 juni 2024 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 56 304 Mkr (56 858). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 981 708 kvm, varav 92,9 procent avser bostäder.

### Värdering

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till –745 Mkr (–3 819), vilket motsvarar en värdenedgång på –1,3 procent (–6,3). Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,0 procent (3,6). Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 2,5–5,7 procent (2,2–4,7) och för kommersiella fastigheter 3,8–10,0 procent (3,6–10,2).

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 485 Mkr (786), varav 266 Mkr (403) avser investeringar i befintliga fastigheter och 219 Mkr (383) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 77 Mkr (148).

Under första halvåret har även slutregleringar av tidigare förvärv skett varför periodens nettobelopp av förvärv uppgick till 67 Mkr (5).

### Förvaltningsfastigheter

Mkr	2024 jan–juni	2023 jan–juni	2023 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	56 497	59 886	59 886
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	67	5	233
+ Investeringar i befintliga fastigheter	266	403	985
+ Nyproduktion	219	383	620
+ Orealiserade värdeförändringar	–745	–3 819	–5 227
– Försäljningar	–	–	–
<b>Marknadsvärde vid periodens slut</b>	<b>56 304</b>	<b>56 858</b>	<b>56 497</b>



## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

## Nyproduktion

Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 269 lägenheter i egen regi samt 232 lägenheter i förvärvade projekt.

I maj färdigställdes 78 lägenheter i Karlstad.

## Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Planerad inflyttning
Smedjan 2	Ursvik	Nyproduktion*	232	10 334	662	561	Q4 2024-Q1 2025
Kviberg 28:4	Göteborg	Nyproduktion	50	1 792	90	69	Q4 2024
Lugnet 2	Västerås	Lokalkonvertering	54	2 434	62	14	Q2 2025
Krusbäret 1	Halmstad	Nyproduktion	165	5 802	295	144	Q2 2025
<b>Summa pågående</b>			<b>501</b>	<b>20 362</b>	<b>1109</b>	<b>788</b>	

\* Förvärvat nyproduktionsprojekt

## Färdigställda nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Färdigställt
Karmen 5	Karlstad	Nyproduktion	78	3 906	140	132	Q2 2024
<b>Summa färdigställda</b>			<b>78</b>	<b>3 906</b>	<b>140</b>	<b>132</b>	



## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

## Finansiering

### Finansmarknaden

Räntemarknaden vände upp efter årsskiftet och långräntorna steg initialt under andra kvartalet i Sverige för att sedan sjunka tillbaka något. Inflationen föll som väntat tillbaka och den svenska kronan fortsatte att vara svag. I USA överraskade arbetsmarknaden med att fortsätta vara stark och FED förväntas sänka styrräntan tidigast i september. Inflationen i Eurozonen fortsatte falla som förväntat och ECB sänkte styrräntan vid junimötet.

Inköpschefsindex (PMI) för industrisektorn i Sverige minskade något till 53,6 i juni jämfört med 54,0 månaden innan. Det innebär att industrin är i tillväxtzonen för fjärde månaden i rad. PMI för tjänstesektorn ökade till 51,8 från 49,8 i maj.

Riksbanken sänkte styrräntan i maj till 3,75 procent och lämnade den sedan oförändrad på mötet i juni. De konstaterar att inflationen är nära målet och att konjunkturen är svag. Om prognoserna står sig så kan Riksbanken komma att sänka styrräntan två eller tre gånger under andra halvåret.

Börsens OMX 30 index fortsatte stiga något under andra kvartalet och har hittills i år stigit med 7,2 procent. Det andra kvartalet avslutades med sidledes börskurser och långräntor.

### Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 514 Mkr (3 590). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 16 800 Mkr (17 400).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 30 503 Mkr (33 962). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 64,3 procent (67,6) av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 51,5 procent (53,4). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent. Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,7 procent (2,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 27,3 procent (33,8).

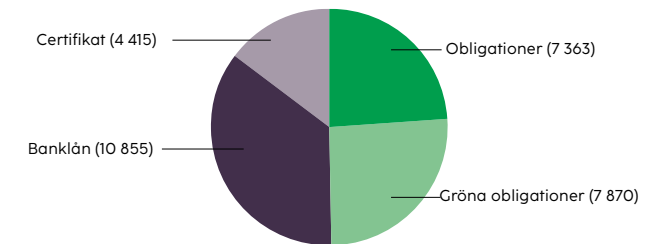
Kapitalbindningstiden var 2,4 år (2,3) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,5 år (3,1). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger (2,3). Räntetäckningsgraden rullande tolv månader uppgick till 2,0 gånger. Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,0.

Bolaget är föremål för ett antal så kallade covenant, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit

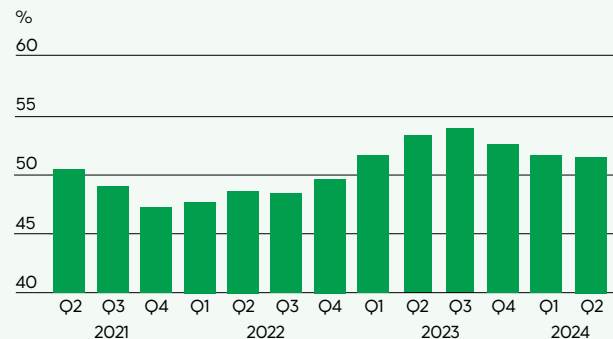
och uppfylls inte villkoren så förfaller krediterna till betalning. Alla covenant har varit uppfyllda under kvartalet.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 14 994 Mkr (17 543). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

### Finansieringskällor



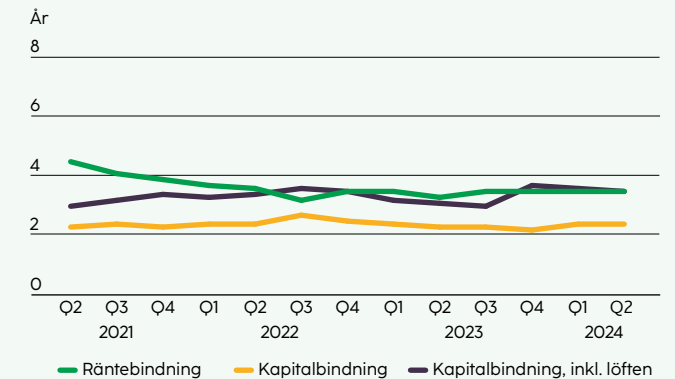
### Belåningsgrad



### Genomsnittlig låneränta



### Kapital- och räntebindning





## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN



## Finansiering (forts.)

## Ränte- och kapitalförfallostruktur

	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	8 352	5,0	10 570
1–2 år	3 375	1,7	4 050
2–3 år	4 275	1,5	5 580
3–4 år	3 628	2,0	4 537
4–5 år	3 070	1,7	2 520
5–6 år	1 500	0,6	2 743
6–7 år	2 180	1,5	380
7–8 år	100	2,6	–
8–9 år	1 550	2,9	–
9–10 år	1 500	2,8	–
10–11 år	850	2,8	–
11–12 år	–	–	–
12–30 år	200	1,8	200
<b>Summa</b>	<b>30 580</b>	<b>2,7</b>	<b>30 580</b>

\* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 10 570 avser 4 415 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 30 503 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om –30 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om –47 Mkr.

## Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 7 870 Mkr (8 278), vilket står för 51,7 procent av Willhems totala utestående obligationer.

## Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 454 Mkr (1 259), varav 692 Mkr redovisas som en tillgång och –238 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till 459 Mkr (1 242), varav 691 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till –5 Mkr (17). 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	Marknadsvärde
Inom 1 år	1 220	–2
1–2 år	1 625	54
2–3 år	3 025	124
3–4 år	3 588	–31
4–5 år	2 550	138
5–6 år	1 500	152
> 6 år	5 800	24
<b>Summa</b>	<b>19 308</b>	<b>459</b>

## Rating

I september 2023 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	2024 jan–juni	2023 jan–juni	2023 jan–dec
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>			
Rörelseresultat	897	850	1 757
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	–47	–24	20
Betald ränta, netto	–476	–363	–807
Betald skatt	–	–	–
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>374</b>	<b>463</b>	<b>970</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	–62	–250	–105
Förändring av kortfristiga skulder	–88	–106	–70
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>224</b>	<b>107</b>	<b>795</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter	–485	–786	–1 605
Förvärv av fastigheter	–21	0	–173
Lager	2	–20	–27
Investeringar i övrigt, netto	–31	–6	–11
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>–535</b>	<b>–812</b>	<b>–1 816</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>			
Upplåning	6 415	9 275	14 119
Amortering av skulder	–7 919	–9 427	–16 255
Lösen av derivat	16	–	23
Långfristiga fordringar	–	–17	–17
Erhållet aktieägartillskott	1 000	–	1 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>–488</b>	<b>–169</b>	<b>–1 130</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>–799</b>	<b>–874</b>	<b>–2 151</b>
Likvida medel vid periodens början	2 313	4 464	4 464
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 514</b>	<b>3 590</b>	<b>2 313</b>

### Kommentarer

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 224 Mkr (107). Investeringar i fastigheter uppgick till –485 Mkr (–786).

Under perioden har slutreglering skett av tidigare förvärv, varför 21 Mkr (0) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 6 415 Mkr (9 275) upplånats i nya lån och –7 919 Mkr (–9 427) har amorterats. Koncernens likvida medel den 30 juni 2024 uppgick till 1 514 Mkr (3 590). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 16 800 Mkr (17 400).

## Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>22 265</b>	<b>25 574</b>	<b>25 574</b>
Utdelning	–	–	–
Aktieägartillskott	1 000	–	1 000
Årets totalresultat	–222	–2 820	–4 309
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>23 043</b>	<b>22 754</b>	<b>22 265</b>

Eget kapital uppgick till 23 043 Mkr (22 754). Soliditeten uppgick till 38,7 procent (36,2).



## FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

## Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2024 april–juni	2023 april–juni	2024 jan–juni	2023 jan–juni	2023 jan–dec
<b>Hyresintäkter</b>					
Region Syd	225	215	446	426	859
Region Väst	226	213	442	421	848
Region Öst	308	290	606	570	1153
<b>Totalt</b>	<b>759</b>	<b>718</b>	<b>1494</b>	<b>1417</b>	<b>2 860</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Region Syd	–64	–60	–149	–148	–284
Region Väst	–80	–71	–182	–169	–330
Region Öst	–94	–82	–218	–200	–385
<b>Totalt</b>	<b>–238</b>	<b>–213</b>	<b>–549</b>	<b>–517</b>	<b>–999</b>
<b>Driftnetto</b>					
Region Syd	161	155	297	278	575
Region Väst	146	142	260	252	518
Region Öst	214	208	388	370	768
<b>Totalt</b>	<b>521</b>	<b>505</b>	<b>945</b>	<b>900</b>	<b>1 861</b>

Belopp i Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter</b>			
Region Syd	17 687	18 169	17 822
Region Väst	15 731	15 642	15 720
Region Öst	22 886	23 047	22 955
<b>Totalt redovisat värde</b>	<b>56 304</b>	<b>56 858</b>	<b>56 497</b>

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

Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens resultaträkning. Skillnaden mellan driftnettot på 945 Mkr (900) och resultat före skatt på –205 Mkr (–3 521), består av central administration –47 Mkr (–50), övriga rörelsekostnader –1 Mkr (0), finansiella poster –444 Mkr (–291), värdeförändring fastigheter –745 Mkr (–3 819) samt värdeförändring finansiella instrument 87 Mkr (–261).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt –135 Mkr (–1 068) i region Syd, 11 Mkr (–955) i region Väst och –69 Mkr (–1 005) i region Öst.

## FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2024 jan–juni	2023 jan–juni	2023 jan–dec
Nettoomsättning	31	31	62
Administrationskostnader	–79	–82	–164
<b>Rörelseresultat</b>	<b>–48</b>	<b>–51</b>	<b>–102</b>
Ränteintäkter	301	642	620
Räntekostnader	–231	–200	–437
Övriga finansiella poster	–25	61	24
Värdeförändring finansiella instrument	79	–75	–258
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>76</b>	<b>377</b>	<b>–153</b>
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–	–	–445
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–	–	–131
<b>Resultat före skatt</b>	<b>76</b>	<b>377</b>	<b>–729</b>
Skatt	–13	14	61
<b>Periodens resultat</b>	<b>63</b>	<b>391</b>	<b>–668</b>

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

Periodens omsättning uppgick till 31 Mkr (31), varav koncerninterna intäkter uppgick till 31 Mkr (31). Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 301 Mkr (642), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 270 Mkr (597). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om –7 Mkr (83) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den realiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till 63 Mkr (–75). Under andra kvartalet har förtidslösen av derivat gjorts vilket gett en realiserad värdeförändring på 16 Mkr (–). Derivatens värde utvecklades positivt under perioden vilket berodde på stigande marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 76 Mkr (377).

I moderbolaget uppstår ingen aktuell skatt då möjlighet finns att skicka koncernbidrag och nyttja underskott. Periodens skatt avser uppskjuten skatt –13 Mkr (14).

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 664	4 659	4 664
Fordringar hos koncernbolag	23 679	24 234	23 371
Uppskjuten skattefordran	54	20	67
Inventarier	3	4	4
Pågående immateriella tillgångar	42	5	12
Långfristiga fordringar	33	33	33
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>28 475</b>	<b>28 955</b>	<b>28 151</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar	227	186	170
Likvida medel	1 514	3 590	2 313
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 741</b>	<b>3 776</b>	<b>2 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 216</b>	<b>32 731</b>	<b>30 634</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 999	2 995	2 936
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 999</b>	<b>2 995</b>	<b>2 936</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande finansiella skulder	10 784	13 607	11 207
Skulder till koncernbolag	6 269	5 397	6 370
Derivatinstrument	230	96	290
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 283</b>	<b>19 100</b>	<b>17 867</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande finansiella skulder	8 864	10 567	9 717
Derivatinstrument	8	0	11
Övriga skulder	62	69	103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 934</b>	<b>10 636</b>	<b>9 831</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 216</b>	<b>32 731</b>	<b>30 634</b>



## ÖVRIG INFORMATION

## Övriga uppgifter

### Personal och organisation

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 30 juni 2024 totalt 275 personer (310).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2023 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 2023 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. Första AP-fonden har under februari betalat ut ett ovillkorat aktieägartillskott om 1 000 Mkr.

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 2023.

Till denna delårsrapport har uppställningen i koncernens resultaträkning ändrats. Rörelseresultatet redovisas numera utan värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, förvaltningsresultat har tillkommit vilket innefattar rörelseresultatet samt finansiella poster och samtliga värdeförändringar redovisas därefter.

### Händelser efter balansdagen

Willhem har tidigare avtalat om att förvärva totalt 385 nyproducerade lägenheter fördelade på två etapper i Malmö. Nu har parterna enats om att inte genomföra andra etappen tillsammans vilket innebär att projektet nu omfattar 250 lägenheter totalt.

## 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 22 augusti 2024

Fredrik Wirdenius  
*Ordförande*

Christel Armstrong Darvik  
*Ledamot*

Anders Ahlberg  
*Ledamot*

Ragnhild Backman  
*Ledamot*

Johan Temse  
*Ledamot*

Mariette Hilmersson  
*Verkställande direktör*

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

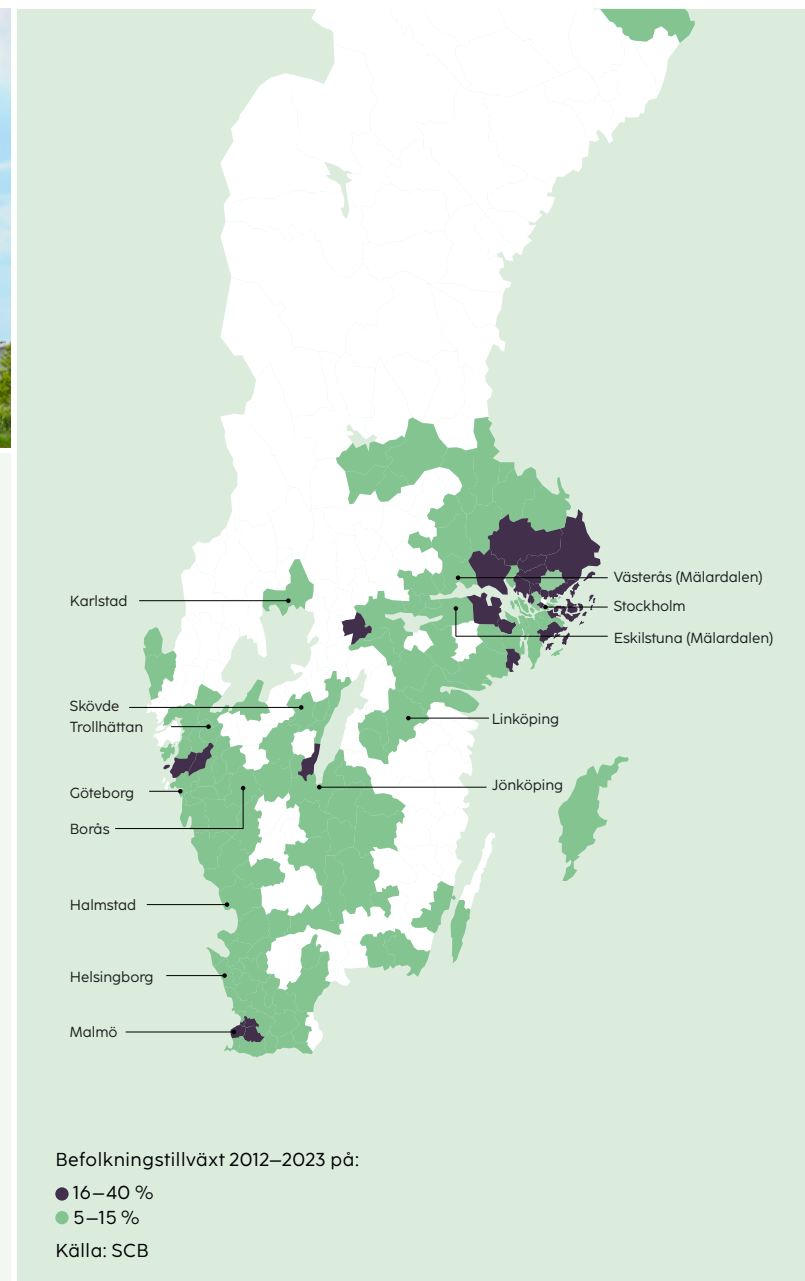
## ÖVRIG INFORMATION

Isstadion 21, Linköping



## 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	8 480	186 715	99,1	140	5 263
Helsingborg	73	2 452	169 706	14 713	184 419	98,1	145	5 706
Jönköping	19	1 206	59 338	3 206	62 544	99,5	56	2 197
Malmö	51	1 544	107 014	12 397	119 411	99,6	105	4 521
<b>Region Syd</b>	<b>185</b>	<b>8 051</b>	<b>514 293</b>	<b>38 796</b>	<b>553 089</b>	<b>98,9</b>	<b>446</b>	<b>17 687</b>
Borås	152	3 364	214 423	15 914	230 337	93,3	163	6 031
Göteborg	34	4 077	266 340	12 834	279 174	99,5	198	7 185
Skövde	15	822	56 866	1 944	58 810	99,1	38	1 301
Trollhättan	28	985	57 987	8 190	66 177	98,4	43	1 214
<b>Region Väst</b>	<b>229</b>	<b>9 248</b>	<b>595 616</b>	<b>38 882</b>	<b>634 498</b>	<b>97,0</b>	<b>442</b>	<b>15 731</b>
Karlstad	59	2 675	155 437	11 246	166 683	99,2	124	4 007
Linköping	29	3 536	241 918	24 197	266 115	93,4	178	6 002
Mälardalen	12	1 724	102 092	16 697	118 789	92,0	84	3 327
Stockholm	38	3 942	231 933	10 601	242 534	99,6	220	9 550
<b>Region Öst</b>	<b>138</b>	<b>11 877</b>	<b>731 380</b>	<b>62 741</b>	<b>794 121</b>	<b>96,5</b>	<b>606</b>	<b>22 886</b>
<b>Summa</b>	<b>552</b>	<b>29 176</b>	<b>1 841 289</b>	<b>140 419</b>	<b>1 981 708</b>	<b>97,3</b>	<b>1 494</b>	<b>56 304</b>





## 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.

	2024 jan–juni	2023 jan–juni	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Area total, kvm	1 981 708	1 952 698	1 976 659	1 942 834	1 881 077
Antal fastigheter	552	552	552	552	533
Antal bostäder	29 176	28 644	29 095	28 451	27 134
Marknadsvärde, Mkr	56 304	56 858	56 497	59 886	56 560
Marknadsvärde, kr/kvm	28 412	29 118	28 582	30 824	30 068
Hysesvärde, Mkr	3 168	2 964	3 020	2 799	2 600
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	98,2	97,9	98,6	98,8
Överskottsgrad, %	63,3	63,5	65,1	63,6	62,0
<b>Finansiella</b>					
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,5	2,6	2,1	1,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	3,3	3,5	3,5	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,4	2,3	2,2	2,5	2,3
Belåningsgrad, %	51,5	53,4	52,5	49,6	47,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,3	2,2	3,1	3,5
Soliditet, %	38,7	36,2	36,8	38,4	40,4
<b>Övriga</b>					
Antal anställda	275	310	301	298	279

## ÖVRIG INFORMATION

## Avstämning alternativa nyckeltal

	2024 jan–juni	2023 jan–juni	2023 jan–dec
<b>Belåningsgrad</b>			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	30 503	33 962	32 000
Likvida medel, Mkr	-1 514	-3 590	-2 313
<b>Summa räntebärande finansiella skulder netto</b>	<b>28 989</b>	<b>30 372</b>	<b>29 687</b>
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	28 989	30 372	29 687
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	56 304	56 858	56 497
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>51,5</b>	<b>53,4</b>	<b>52,5</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>			
Rörelseresultat, Mkr	897	850	1 757
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	429	366	812
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>2,2</b>
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital, Mkr	23 043	22 754	22 265
Balansomslutning, Mkr	59 575	62 925	60 483
<b>Soliditet, %</b>	<b>38,7</b>	<b>36,2</b>	<b>36,8</b>
<b>Överskottsgrad</b>			
Driftnetto, Mkr	945	900	1 861
Hysesintäkter, Mkr	1 494	1 417	2 860
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>63,3</b>	<b>63,5</b>	<b>65,1</b>

Partille 105:7,  
Göteborg

## 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 i förhållande till finansiella intäkter och kostnader, exklusive valutakurseffekter.

**Soliditet, %**

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

### Övriga definitioner

**Antal anställda\***

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

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





## Rapporttillfällen

Delårsrapport jan–sep 2024  
Bokslutskommuniké 2024

13 november 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 22 augusti 2024 kl. 13.00.