

DELÅRSRAPPORT

Januari–september 2024



SAMMANFATTNING

Tillväxt i Stockholm och stabil driftnettoutveckling

- Intäkterna ökade till 2 251 Mkr (2 135), det motsvarar en ökning på 5,4 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 479 Mkr (1 402), en ökning med 5,5 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 3,6 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –882 Mkr (–4 671), vilket motsvarar en värdenedgång på –1,5 procent (–7,6).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till –378 Mkr (–142).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till –439 Mkr (–3 261).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 57 080 Mkr (56 390).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 648 Mkr (1 170), varav 350 Mkr (690) avser investeringar i befintliga fastigheter och 298 Mkr (480) avser nyproduktion.
- Under tredje kvartalet har två fastigheter i Stockholm med 232 nyproducerade lägenheter förvärvats till ett avtalat fastighetsvärde om 618 Mkr. Tillträde har även skett av en tidigare avtalad fastighet i Malmö där 250 lägenheter är under produktion.
- För att stärka bolagets finansiella styrka och ha en beredskap för attraktiva förvärv, har Willhem under året fått två ovillkorade aktieägartillskott om totalt 1,6 mdr från Första AP-fonden.

Viksjö 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

29 415

Överskottsgrad

65,7%

Genomsnittlig total-
avkastning år 2013-2023

8,6%

Marknadsvärde fastigheter

57 080 MKR

Belåningsgrad

50,5%

Minskad energiförbrukning kwh
per kvm sedan 2012

–33,4%



VD-KOMMENTAR

Stabil driftnettoutveckling skapar förutsättningar för affärsmöjligheter

I den här marknaden ser vi bra möjligheter att växa genom förvärv och vi har nu påbörjat vår expansion i storstadsregionerna med fokus på Stockholm.

Inflationen har gått ner och vi har kunnat glädja oss åt flera räntesänkningar under kvartalet. Förhoppningsvis leder det till att fler investeringar nu kommer igång. I slutet av perioden förvärvade vi 232 nyproducerade hyreslägenheter i Vega i Haninge, en affär som är helt i linje med vår inriktning att växa i storstäderna, primärt i Stockholm men även i Göteborg och Malmö.

Parallellt har kärnverksamheten varit i fokus och vi har arbetat med vår kostnadsstyrning, effektiviserat driften och fokuserat på intäkterna. Vi noterar en viss ökning av vakansgraden på några orter, men ser samtidigt att vi är positionerade på bra marknader utifrån hur befolkningstillväxten utvecklas. Det är en viktig fråga som vi följer noggrant. Årets hyresförhandlingar har inletts och för 2025 är det mycket viktigt att vi får ett utfall som ligger en bra bit över inflationen för att kompensera för de kostnadsökningar vi har haft.

Ekonomi i balans

Vårt stora fokus på att förbättra och effektivisera kärnverksamheten ger fortsatt en positiv driftnettoutveckling. Driftnettot uppgick till 1 479 Mkr, en ökning med 5,5 procent. Överskottsgraden uppgick till 65,7 procent. Värdeförändringen på fastigheterna uppgick till -882 Mkr. För andra kvartalet i rad har vi bara en mycket marginell sänkning av våra fastighetvärden, vilket stärker oss framåt. Fastighetsvärdet är nu 57 080 Mkr.

Den totala finansieringen uppgick till 30 687 Mkr och består av både banklån och kapitalmarknadsfinansiering. I kraft av att vi fokuserat på en god kostnadskontroll i kombination med de ovillkorade aktieägartillskott vi fått från vår ägare, har vi goda förhoppningar om att stärka vår rating A- från negativ till stabil utsikt.



”Vårt stora fokus på att förbättra och effektivisera kärnverksamheten ger fortsatt en positiv driftnettoutveckling”

VD-KOMMENTAR



”Nu lägger vi grunden för fortsatt digital transformation”

Populärt i Kviberg

Under tredje kvartalet har vi närmast oss färdigställande av vårt projekt Kvibergs Kaserner i Göteborg där vi har haft en stark efterfrågan och snabb uthyrning. I slutet av september antogs också detaljplanen för vår markanvisning i Jönköping, Jupiter 13. I Malmö har produktionen startat av vårt förvärvade projekt Marsipanfabriken med 250 lägenheter i stadsdelen Sorgenfri. Vid periodens utgång hade vi 751 lägenheter i produktion varav 269 i egen regi. Drygt 800 lägenheter befinner sig i pågående detaljplaner och portföljen med byggrätter som vunnit laga kraft uppgår till cirka 700 lägenheter.

Fokus på energin

Fastighetsbranschen står för 20 procent av utsläppen av CO₂ och vi arbetar aktivt med att minska vår påverkan – bland annat genom investeringar i energiåtgärder. Åtgärderna ger resultat och vi ser en fin minskning av energianvändningen. Nu pågår förberedelser för att kunna rapportera enligt det nya hållbarhetsdirektivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Under året har vi bland annat utfört en dubbel väsentlighetsanalys som ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Parallellt arbetar vi vidare med handlingsplaner inom det sociala perspektivet, där vår nya matrisorganisation fokuserar på trygghetsåtgärder i våra mest utmanande områden. Ett konkret exempel är de ordningsvakter som nu patrullerar i centrala Fittja och som är resultatet av platssamverkan med andra fastighetsägare, kommunen och polisen.

Barn och unga i våra områden är framtiden. En ljusglimt var när över 300 barn i Biskopsgården, Andersberg och Skäggetorp deltog i Willhems kvarterslopp som ägde rum i september. En fin tradition med härlig energi!

Tydlig riktning

Internt fokuserar vi på att stärka våra förmågor på flera plan. Organisationen har kompletterats med strategiskt viktiga chefsroller inom uthyrning och förvaltning. Digitaliseringen involverar oss alla och intensiva förberedelser pågår för att i mars nästa år kunna skifta systemmiljö. I och med det lägger vi grunden för fortsatt digital transformation.

Efter en period av speciella utmaningar börjar mycket nu röra sig i en mer hoppfull riktning. På Willhem ska vi ta vara på alla möjligheter. Vår öppna och prestigelösa medarbetarkultur gör det möjligt och i höst sätter vi fokus på att vässa vårt affärsfokus ännu några steg. Spännande tider väntar!

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 i 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 CO₂e sedan basår 2018



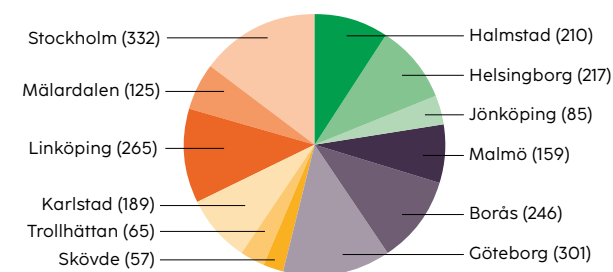
FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens resultaträkning

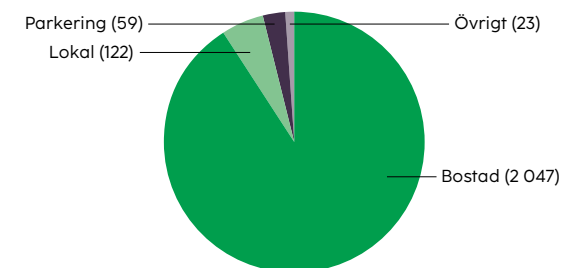
Belopp i Mkr	2024 juli-sep	2023 juli-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Hysesintäkter	757	718	2 251	2 135	2 860
Driftkostnader	-144	-142	-524	-489	-683
Reparationer och underhåll	-26	-21	-74	-77	-88
Fastighetsadministration	-41	-40	-134	-128	-175
Fastighetsskatt	-12	-13	-40	-39	-53
Summa fastighetskostnader	-223	-216	-772	-733	-999
Driftnetto	534	502	1 479	1 402	1 861
Central administration	-20	-19	-67	-69	-103
Övriga rörelsekostnader	-	-	-1	0	-1
Rörelseresultat	514	483	1 411	1 333	1 757
Ränteintäkter	13	35	44	74	100
Räntekostnader	-189	-229	-627	-593	-809
Tomträttsavgäld	-4	-4	-12	-12	-16
Valutakursomräkning	59	-23	52	60	114
Övriga finansiella kostnader	-43	-36	-65	-77	-103
Summa finansiella poster	-164	-257	-608	-548	-714
Förvaltningsresultat	350	226	803	785	1 043
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-137	-852	-882	-4 671	-5 227
Värdeförändring finansiella instrument	-465	119	-378	-142	-1 114
Summa värdeförändring	-602	-733	-1 260	-4 813	-6 341
Resultat före skatt	-252	-507	-457	-4 028	-5 298
Skatt	35	66	18	767	989
Periodens resultat	-217	-441	-439	-3 261	-4 309

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

Nettointäkt per område 30 september 2024, mkr



Nettointäkt per intäktslag 30 september 2024, mkr



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 2 251 Mkr (2 135), 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 79 Mkr vilket motsvarar 3,8 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 97,7 procent (98,7). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 97,1 procent (98,1).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –772 Mkr (–733). Driftkostnaderna är 35 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på högre el-, värme- och vattenkostnader, samt elstödet på 20 Mkr som erhöles föregående år. Reparationer och underhåll är lägre än föregående år, vilket beror på att underhållsarbeten utförts i mindre omfattning på grund av det ekonomiska läget. Fastighetsadministrationen har ökat med 6 Mkr och beror främst på högre personalkostnader.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 29 Mkr högre, vilket främst beror på elstödet som erhöles under 2023, samt högre värme- och vattenkostnader. Utöver det har fastighetsadministration 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 1 479 Mkr (1 402), vilket motsvarar en ökning med 5,5 procent. Det förbättrade driftnettet beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 65,7 procent (65,7). I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettet med 51 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 3,6 procent.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till –67 Mkr (–69).

Finansiella poster

Periodens ränteintäkter uppgick till 44 Mkr (74) och räntekostnaderna uppgick till –627 Mkr (–593).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –65 Mkr (–77) och periodens valutakursomräkning av obligationer i norska kronor uppgick till 52 Mkr (60). Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,6 procent (2,6). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,2 gånger (2,2)

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –882 Mkr (–4 671), vilket motsvarar en värdenedgång på –1,5 procent (–7,6). 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

Derivatens minskade i värde med –378 Mkr (–142), 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 (–60).

Skatt

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

Periodens totala skattkostnad uppgick till 18 Mkr (767) varav uppskjuten skatt uppgick till 18 Mkr (767) och aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (0). Minskningen av periodens uppskjutna skatt beror främst på lägre investeringar och värdeförändring än föregående år.

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



”Koncernens driftnetto ökade till 1 479 Mkr (1 402), en ökning med 5,5 procent.”

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 803 Mkr (785), en ökning med 18 Mkr vilket beror på ett ökat driftnetto. Periodens resultat efter skatt uppgick till –439 Mkr (–3 261), det beror främst på att de negativa värdeförändringarna på fastigheterna är lägre än föregående år.

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

Tredje kvartalet

Intäkterna i tredje kvartalet ökade till 757 Mkr (718), en ökning med 5,4 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 –223 Mkr (–216), ökningen beror främst på högre reparations- och underhållskostnader än föregående år. Driftnettet uppgick till 534 Mkr (502). I jämförbart bestånd ökade driftnettet i tredje kvartalet med 4,7 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 514 Mkr (483). Den realiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till –137 Mkr (–852), vilket motsvarar –0,2 procent (–1,3). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med –465 Mkr (119). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till –217 Mkr (–441).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	57 080	56 390	56 497
Nyttjanderätter, tomträtter	544	511	510
Inventarier	6	7	7
Pågående immateriella tillgångar	56	5	12
Derivatinstrument	391	1 417	679
Långfristiga fordringar	–	103	103
Summa anläggningstillgångar	58 077	58 433	57 808
Omsättningstillgångar			
Lager	24	29	27
Övriga kortfristiga fordringar	359	342	330
Derivatinstrument	1	9	5
Likvida medel	1 870	2 953	2 313
Summa omsättningstillgångar	2 254	3 333	2 675
Summa tillgångar	60 331	61 766	60 483

Belopp i Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	23 425	22 313	22 265
Summa eget kapital	23 425	22 313	22 265
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	20 526	20 293	19 505
Uppskjuten skatteskuld	4 712	4 952	4 730
Derivatinstrument	396	56	290
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	544	511	510
Summa långfristiga skulder	26 178	25 812	25 035
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	10 161	13 066	12 495
Derivatinstrument	7	14	11
Övriga ej räntebärande skulder	560	561	677
Summa kortfristiga skulder	10 728	13 641	13 183
Summa eget kapital och skulder	60 331	61 766	60 483

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

Omvärldsläget har geopolitiskt blivit mer osäkert och instabilt. Den osäkerhet som funnits på bostadsmarknaden har minskat och tongångarna är positivare även om marknaden fortfarande är relativt avvaktande. Bostadsmarknaden påverkas fortfarande av ganska höga räntor men förutsättningarna är lite bättre för många fastighetsbolag och framtidsutsikterna ljusare.

Inflationstakten enligt KPIF (Konsumentprisindex med fast ränta) minskade i september till 1,1 procent från augusti då den låg på 1,2 procent. Detta är fjärde månaden i rad där inflationen ligger under Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent. I samma månad förra året, september 2023 låg inflationen på 4,0 procent. Vid Riksbankens penningpolitiska möte i slutet av september beslutade direktionen att sänka styrräntan ytterligare 0,25 procentenheter till 3,25 procent. Hittills per september har styrräntan nu sänkts 0,75 procentenheter under 2024 vid tre olika tillfällen. På mötet i november sänkte Riksbanken styrräntan med 0,5 procentenheter och deras räntebana signalerar ytterligare sänkningar framöver. Den amerikanska centralbanken (Fed) sänkte sin styrränta med 0,5 procentenheter i september vilket var den första sänkningen sedan i början av 2020.

Transaktionsvolymen för den svenska fastighetsmarknaden summerade totalt per årets tre första kvartal till 83 mdr. Vilket är cirka 10 procent högre jämfört mot samma period föregående år. Till skillnad från förra året och första halvåret i år är bostäder åter igen de segment som omsatts mest där bostäder hittills under 2024 har bytt ägare för 25 mdr och utgör cirka en tredjedel (30 procent) av den totala transaktionsvolymen. Logistik, lager och industri stod för 24 procent av volymen och kontor 20 procent. Andelen utländska investerare ökade från förra kvartalet till 20 procent av den totala volymen.

Byggandet av nya bostäder har minskat kraftigt jämfört mot de senaste åren och Boverket bedömer i sin senaste prognos från maj 2024 att endast 27 000 nya bostäder kommer att påbörjas i år och 32 000 under år 2025. Den statliga utredningen om presumtionshyror där regeringen vill skapa goda förutsättningar för byggandet av hyresbostäder är nu klar. Den föreslår som huvudregel samma procentuella årliga hyresökning som övriga hyresrätter och att hyresjusteringar ska kunna prövas av en särskild skiljeman. Målet är att det nya regelverket träder i kraft 1 januari 2026 om förslaget läggs fram till riksdagen efter remissrunda.

Våra fastigheter

Willhem äger och förvaltar 556 fastigheter (552) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 september 2024 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 57 080 Mkr (56 390). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 991 385 kvm, varav 93,0 procent avser bostäder.

Värdering

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till –882 Mkr (–4 671), vilket motsvarar en värdenedgång på –1,5 procent (–7,6). Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,0 procent (3,6). Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 2,6–5,7 procent (2,2–4,8) och för kommersiella fastigheter 3,8–10,0 procent (3,7–10,3). Willhem har få fastigheter som klassificeras som kommersiella. De fastigheter med lägre avkastningskrav innehåller en relativt stor andel bostäder och de med högre avkastningskrav är till övervägande del obebyggd mark.

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. De värderingsinstitut som har anlåtats 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 648 Mkr (1 170), varav 350 Mkr (690) avser investeringar i befintliga fastigheter och 298 Mkr (480) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 96 Mkr (221).

Under perioden har två fastigheter med 232 nyproducerade lägenheter i Stockholm förvärvats. Avtalat fastighetsvärde uppgick till 618 Mkr. Ett tidigare avtalat förvärv av en fastighet i Malmö har tillträtts. Där byggs 250 lägenheter, planerad inflyttning är 2026/2027. Utöver det har även slutregleringar av tidigare förvärv skett varför periodens nettobelopp av förvärv uppgick till 817 Mkr (5).

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	56 497	59 886	59 886
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	817	5	233
+ Investeringar i befintliga fastigheter	350	690	985
+ Nyproduktion	298	480	620
+ Orealiserade värdeförändringar	–882	–4 671	–5 227
– Försäljningar	–	–	–
Marknadsvärde vid periodens slut	57 080	56 390	56 497

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 482 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	570	Q4 2024-Q1 2025
Kviberg 28:4	Göteborg	Nyproduktion	50	1 792	90	76	Q4 2024
Lugnet 2	Västerås	Lokalkonvertering	54	2 434	62	28	Q2 2025
Krusbäret 1	Halmstad	Nyproduktion	165	5 802	295	172	Q2 2025
Författaren 1	Malmö	Nyproduktion*	250	9 611	416	21	Q4 2026-Q1 2027
Summa pågående			751	29 973	1 525	867	

* 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
Summa färdigställda			78	3 906	140	132	



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Finansiering

Finansmarknaden

Långräntorna sjönk under tredje kvartalet i Sverige och ligger nu på en lägre nivå än vid årsskiftet. Inflationen föll som väntat tillbaka och den svenska kronan har stärkts mot den amerikanska dollarn. FED sänkte styrräntan med 0,5 procent i september till 4,75–5,00 procent, vilket var den första sänkningen på fyra år. De ser fler sänkningar framför sig. Inflationen i Eurozonen fortsatte falla som förväntat och ECB sänkte styrräntan till 3,50 procent vid septembermötet.

Inköpschefsindex (PMI) för industrisektorn i Sverige minskade till 51,3 i september jämfört med 52,6 månaden innan. Svensk industri påverkas av en svagare omvärldskonjunktur och ordergången bromsar in under hösten.

Riksbanken sänkte styrräntan under både augusti och september och den uppgår nu till 3,25 procent. Om inflations- och konjunktursiktterna utvecklar sig i linje med förväntat kan räntan sänkas ytterligare under kommande möten. På mötet i november sänkte Riksbanken styrräntan med 0,5 procentenheter.

Börsens OMX 30 index fortsatte stiga något under tredje kvartalet och har hittills i år stigit med 9,6 procent. Det tredje kvartalet avslutades med ökade börskurser och sjunkande långräntor.

Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 870 Mkr (2 953). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 800 Mkr (18 600).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 30 687 Mkr (33 359). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 64,6 procent (67,1) av finansieringen.

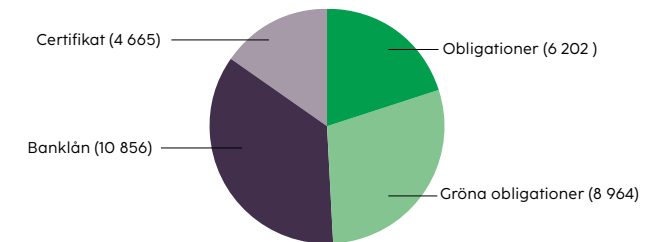
Belåningsgraden uppgick till 50,5 procent (53,9). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent. Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,6 procent (2,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,3 år (3,5) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 29,3 procent (30,9).

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

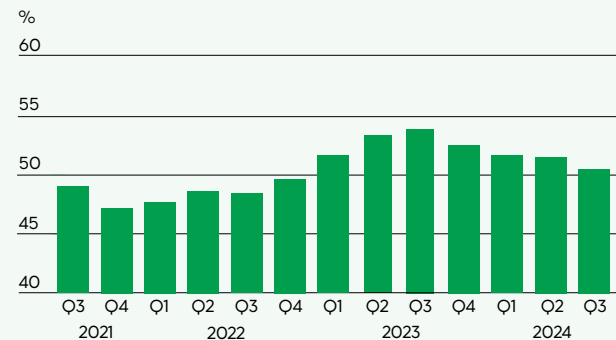
Bolaget är föremål för ett antal så kallade covenant, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och uppfylls inte villkoren så förfaller krediterna till betalning. Alla covenant har varit uppfyllda under kvartalet.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 15 103 Mkr (16 344). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

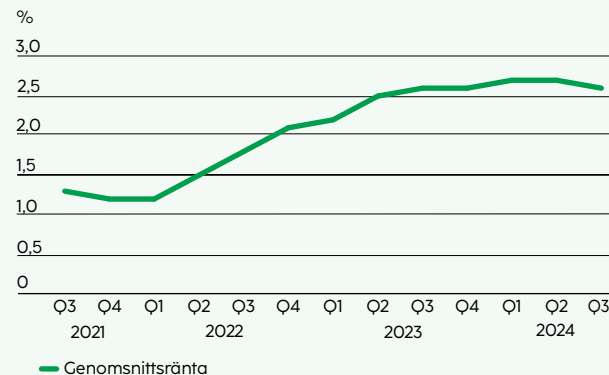
Finansieringskällor



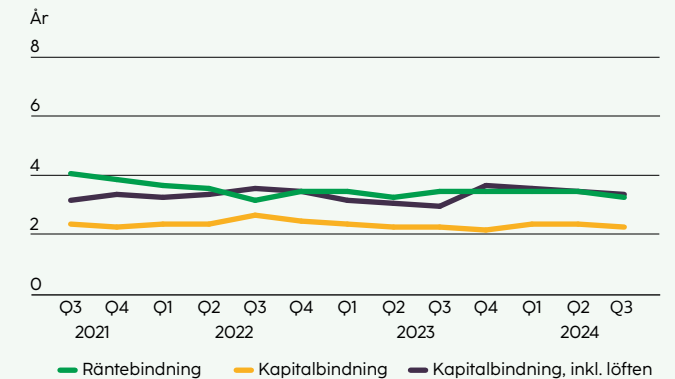
Belåningsgrad



Genomsnittlig låneränta



Kapital- och räntebindning



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN



Finansiering (forts.)

Ränte- och kapitalförfallostruktur

	Ränteförfall	Ränta, %	Kapitalförfall
Inom 1 år*	9 044	4,5	10 162
1–2 år	3 125	1,8	4 100
2–3 år	4 990	1,7	6 555
3–4 år	2 513	2,0	4 862
4–5 år	3 470	1,7	4 563
5–6 år	1 300	0,6	–
6–7 år	2 180	1,5	380
7–8 år	100	2,6	–
8–9 år	2 500	3,0	–
9–10 år	550	2,3	–
10–11 år	850	2,8	–
11–12 år	–	–	–
12–30 år	200	1,8	200
Summa	30 822	2,6	30 822

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 10 162 avser 4 665 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 30 687 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om –28 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om –107 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 8 964 Mkr (7 250), vilket står för 59,1 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till –11 Mkr (1 356), varav 392 Mkr redovisas som en tillgång och –403 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till –5 Mkr (1 356), varav 391 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till –6 Mkr (–0,2). 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	–	–
1–2 år	2 025	37
2–3 år	4 125	–41
3–4 år	2 050	–32
4–5 år	2 750	89
5–6 år	1 300	92
> 6 år	5 800	–150
Summa	18 050	–5

Rating

I april 2024 bekräftade Standard & Poor's Willhems långfristiga kreditbetyg A- med negativa utsikter.

De negativa utsikterna avser att belysa viss risk för försämrade nyckeltal och osäkerhet kring värdeutveckling för fastigheter framöver. Kapitaltillskotten om totalt 1,6 mdr kronor från ägaren stärker balansräkningen positivt. Willhem bekräftar åtagandet att vidhålla A- samt, om det behövs, genomföra de åtgärder som krävs för att stödja bolagets balansräkning och kreditnyckeltal ytterligare.

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	1 411	1 333	1 757
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	–49	–20	20
Betald ränta, netto	–570	–621	–807
Betald skatt	–	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	792	692	970
Förändring av kortfristiga fordringar	–51	–118	–105
Förändring av kortfristiga skulder	–153	–108	–70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	588	466	795
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	–648	–1 170	–1 605
Förvärv av fastigheter	–246	0	–173
Lager	3	–29	–27
Investeringar i övrigt, netto	–46	–7	–11
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–937	–1 206	–1 816
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	8 615	12 320	14 119
Amortering av skulder	–10 428	–13 095	–16 255
Lösen av derivat	16	21	23
Långfristiga fordringar	103	–17	–17
Erhållet aktieägartillskott	1 600	–	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–94	–771	–1 130
Periodens kassaflöde	–443	–1 511	–2 151
Likvida medel vid periodens början	2 313	4 464	4 464
Likvida medel vid periodens slut	1 870	2 953	2 313

Kommentarer

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 588 Mkr (466). Investeringar i fastigheter uppgick till –648 Mkr (–1 170).

Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –798 Mkr (–1) och avdrag för latent skatt uppgick till 7 Mkr (–). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 551 Mkr (–) har lösts. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –6 Mkr (0,5), varför –246 Mkr (0) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 8 615 Mkr (12 320) upplånats i nya lån och –9 877 Mkr (–13 095) har amorterats. Koncernens likvida medel den 30 september 2024 uppgick till 1 870 Mkr (2 953). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 800 Mkr (18 600).

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Ingående eget kapital	22 265	25 574	25 574
Utdelning	–	–	–
Aktieägartillskott	1 600	–	1 000
Årets totalresultat	–439	–3 261	–4 309
Utgående eget kapital	23 425	22 313	22 265

Eget kapital uppgick till 23 425 Mkr (22 313). Soliditeten uppgick till 38,8 procent (36,1).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2024 juli-sep	2023 juli-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Hyresintäkter					
Region Syd	225	216	671	642	859
Region Väst	227	212	669	633	848
Region Öst	305	290	911	860	1153
Totalt	757	718	2 251	2 135	2 860
Fastighetskostnader					
Region Syd	-62	-63	-211	-211	-284
Region Väst	-73	-70	-255	-239	-330
Region Öst	-88	-83	-306	-283	-385
Totalt	-223	-216	-772	-733	-999
Driftnetto					
Region Syd	163	153	460	431	575
Region Väst	154	142	414	394	518
Region Öst	217	207	605	577	768
Totalt	534	502	1 479	1 402	1 861

Belopp i Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	17 854	18 037	17 822
Region Väst	15 813	15 473	15 720
Region Öst	23 413	22 880	22 955
Totalt redovisat värde	57 080	56 390	56 497

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

Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens resultaträkning. Skillnaden mellan driftnettot på 1 479 Mkr (1 402) och resultat före skatt på -457 Mkr (-4 028), består av central administration -67 Mkr (-69), övriga rörelsekostnader -1 Mkr (0), finansiella poster -608 Mkr (-548), värdeförändring fastigheter -882 Mkr (-4 671) samt värdeförändring finansiella instrument -378 Mkr (-142).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och orealiserade värdeförändringar med totalt 32 Mkr (-1 200) i region Syd, 93 Mkr (-1 124) i region Väst och 458 Mkr (-1 172) i region Öst.

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
Nettoomsättning	47	47	62
Administrationskostnader	–113	–117	–164
Rörelseresultat	–66	–70	–102
Ränteintäkter	454	989	620
Räntekostnader	–325	–295	–437
Övriga finansiella poster	–3	–8	24
Värdeförändring finansiella instrument	–85	–27	–258
Resultat efter finansiella poster	–25	589	–153
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–	–	–445
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–	–	–131
Resultat före skatt	–25	589	–729
Skatt	16	9	61
Periodens resultat	–9	598	–668

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 47 Mkr (47), varav koncerninterna intäkter uppgick till 47 Mkr (47). Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 454 Mkr (989), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 410 Mkr (915). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 52 Mkr (60) 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 –101 Mkr (–27). Under året har förtidslösen av derivat gjorts vilket gett en realiserad värdeförändring på 16 Mkr (–). Resultat före skatt uppgick till –25 Mkr (589).

Periodens skatt avser uppskjuten skatt 16 Mkr (9).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 664	4 659	4 664
Fordringar hos koncernbolag	24 280	23 442	23 371
Uppskjuten skattefordran	83	14	67
Inventarier	3	4	4
Pågående immateriella tillgångar	56	5	12
Långfristiga fordringar	–	33	33
Summa anläggningstillgångar	29 086	28 157	28 151
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	266	192	170
Likvida medel	1 870	2 953	2 313
Summa omsättningstillgångar	2 136	3 145	2 483
SUMMA TILLGÅNGAR	31 222	31 302	30 634
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 527	3 202	2 936
Summa eget kapital	4 527	3 202	2 936
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	11 374	11 560	11 207
Skulder till koncernbolag	6 352	5 589	6 370
Derivatinstrument	396	56	290
Summa långfristiga skulder	18 122	17 205	17 867
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	8 457	10 814	9 717
Derivatinstrument	7	14	11
Övriga skulder	109	67	103
Summa kortfristiga skulder	8 573	10 895	9 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 222	31 302	30 634

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 september 2024 totalt 264 personer (307).

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 året betalat ut två ovillkorade aktieägartillskott om totalt 1 600 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

I oktober presenterades ett nytt ramverk för grön finansiering, det ersätter ramverket för gröna obligationer från 2021. Det nya ramverket speglar bolagets övergripande hållbarhetsstrategi.

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 november 2024

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Anders Ahlberg
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Mariette Hilmersson
Verkställande direktör

ÖVRIG INFORMATION

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Willhem AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Göteborg den 20 november 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Isa Schuman
Auktoriserad revisor

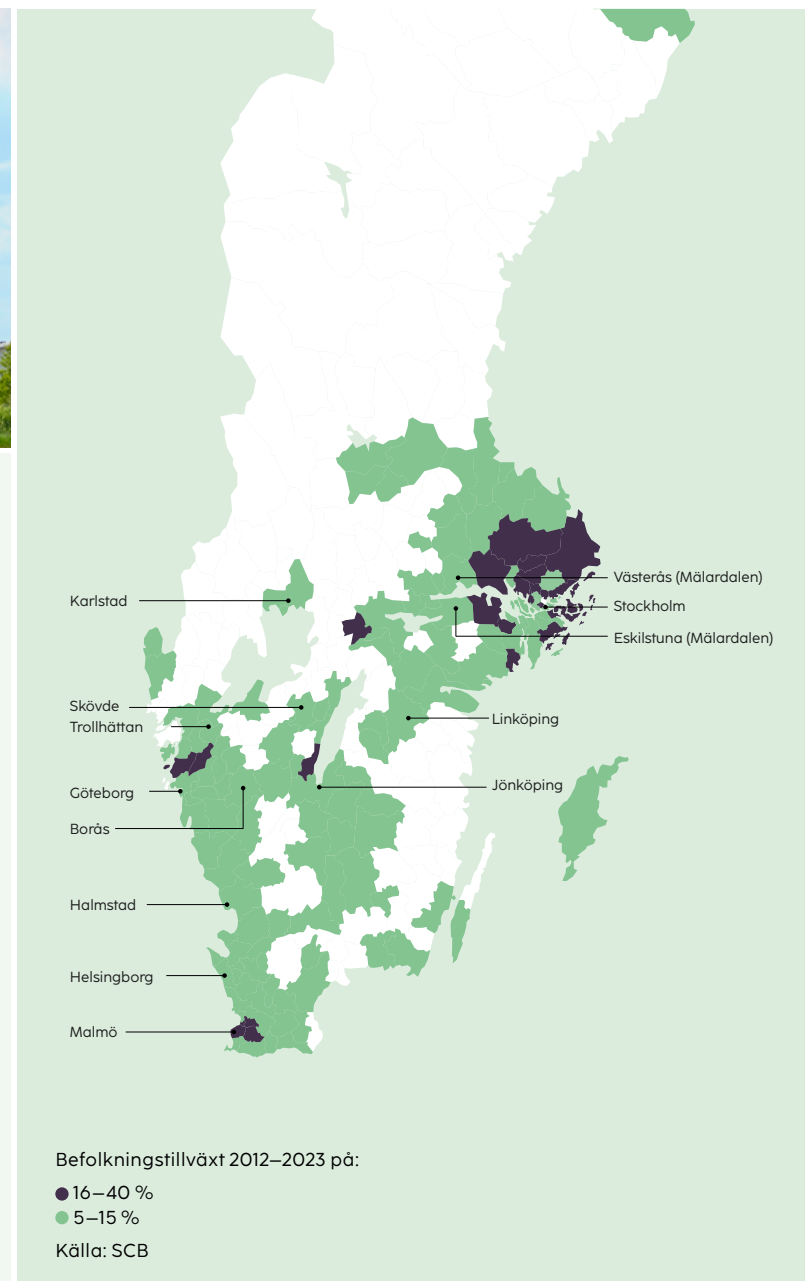
ÖVRIG INFORMATION

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	2 855	178 514	8 406	186 919	98,8	210	5 316
Helsingborg	73	2 452	169 706	14 708	184 414	97,6	217	5 702
Jönköping	19	1 206	59 338	3 206	62 544	99,5	85	2 193
Malmö	52	1 544	107 014	12 409	119 423	99,5	159	4 643
Region Syd	186	8 057	514 572	38 729	553 300	98,7	671	17 854
Borås	152	3 364	214 423	15 914	230 336	92,9	246	6 028
Göteborg	34	4 078	266 360	12 664	279 024	99,4	301	7 269
Skövde	15	822	56 866	2 044	58 910	99,2	57	1 303
Trollhättan	28	985	57 987	8 144	66 131	98,4	65	1 213
Region Väst	229	9 249	595 636	38 766	634 401	96,7	669	15 813
Karlstad	59	2 675	155 437	11 246	166 683	99,2	189	3 995
Linköping	29	3 536	241 918	24 195	266 113	92,5	265	5 996
Mälardalen	12	1 724	102 092	16 697	118 789	92,0	125	3 335
Stockholm	41	4 174	241 492	10 607	252 099	99,6	332	10 087
Region Öst	141	12 109	740 939	62 745	803 684	96,2	911	23 413
Summa	556	29 415	1 851 146	140 239	1 991 385	97,1	2 251	57 080



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–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	1 991 385	1 953 170	1 976 659	1 942 834	1 881 077
Antal fastigheter	556	552	552	552	533
Antal bostäder	29 415	28 649	29 095	28 451	27 134
Marknadsvärde, Mkr	57 080	56 390	56 497	59 886	56 560
Marknadsvärde, kr/kvm	28 663	28 871	28 582	30 824	30 068
Hysesvärde, Mkr	3 204	2 968	3 020	2 799	2 600
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	98,1	97,9	98,6	98,8
Överskottsgrad, %	65,7	65,7	65,1	63,6	62,0
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,6	2,6	2,1	1,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,3	3,5	3,5	3,5	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,3	2,3	2,2	2,5	2,3
Belåningsgrad, %	50,5	53,9	52,5	49,6	47,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,2	3,1	3,5
Soliditet, %	38,8	36,1	36,8	38,4	40,4
Övriga					
Antal anställda	264	307	301	298	279

ÖVRIG INFORMATION

Avstämning alternativa nyckeltal

	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	30 687	33 359	32 000
Likvida medel, Mkr	–1 870	–2 953	–2 313
Summa räntebärande finansiella skulder netto	28 817	30 406	29 687
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	28 817	30 406	29 687
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	57 080	56 390	56 497
Belåningsgrad, %	50,5	53,9	52,5
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	1 411	1 333	1 757
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	648	596	812
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,2
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	23 425	22 313	22 265
Balansomslutning, Mkr	60 331	61 766	60 483
Soliditet, %	38,8	36,1	36,8
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	1 479	1 402	1 861
Hysesintäkter, Mkr	2 251	2 135	2 860
Överskottsgrad, %	65,7	65,7	65,1

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

Bokslutskommuniké 2024

20 februari 2025

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

Informationen lämnades för offentliggörande den 21 november 2024 kl. 09.00.