

DELÅRSRAPPORT

Januari–mars 2025



Willhem redovisar stark inledning av året

- Intäkterna ökade till 794 Mkr (735), det motsvarar en ökning på 8,0 procent.
- Driftnettot uppgick till 477 Mkr (424), en ökning med 12,5 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 8,9 procent.
- Första kvartalets orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 65 Mkr (–695), vilket motsvarar en värdeökning på 0,1 procent (–1,2).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 45 Mkr (196).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 293 Mkr (–272).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 57 925 Mkr (56 154).
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 94 Mkr (285), varav 57 Mkr (153) avser investeringar i befintliga fastigheter och 37 Mkr (132) avser nyproduktion.

Gräshoppa 13, Borås



Detta är Willhem

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

Sedan starten 2011 har vi haft en tydlig ambition att tänka nytt och annorlunda. Vi ville ta intryck av andra branscher och utveckla ett bostadsbolag för den nya tiden. Efter 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

29 705

Överskottsgrad

60,1%

Genomsnittlig totalavkastning år 2015–2024

8,1%

Marknadsvärde fastigheter

57 925 MKR

Belåningsgrad

49,5%

Minskad energiförbrukning kwh per kvm sedan 2012

–34,7%



VD-KOMMENTAR

Stabil verksamhet i en orolig omvärld

Jag har precis tillträtt som tf. verkställande direktör den 11 april 2025, dvs efter kvartalets slut, och planen är att jag är kvar i denna roll tills ny vd rekryteras, sannolikt under hösten. Mina första intryck av verksamheten är att det är ett i grunden stabilt bolag med väl inarbetade rutiner, med en vilja att utvecklas vidare inom vårt segment, men jag har också noterat att det finns utrymme för förbättringar.

Kvartalet har i övrigt präglats av stor finansiell och politisk osäkerhet, främst orsakad av den nyttillträdde amerikanska administrationens agerande samt fortsatt krig i såväl Ukraina som Mellanöstern. Det är svårt att i dagsläget förutspå hur detta, innebärande bland annat ökande tullar i världshandeln och möjligen också en ökande inflation, kommer att påverka Sverige och i förlängningen Willhem. I det korta perspektivet är marknadens förväntningar att styrräntan kommer att sänkas något under året och svensk ekonomi har ett starkt utgångsläge inför de utmaningar som väntar.

Den svenska fastighetsmarknaden är allt jämnt avvaktande och den förväntade vändningen i bostadsmarknaden ser ut att dröja ytterligare. Det är fortsatt mycket svag lönsamhet i nyproduktion samt att det även uppstått bostadsvakanser på vissa orter, och då främst avseende lägenheter med relativt sett höga hyror.

Oaktat ovanstående osäkerheter är min bedömning att Willhem står starkt och bolaget har goda förutsättningar att leverera en stabil intjäning under året. Det råder allt jämnt en brist på prisvärda bostäder i Sveriges tillväxtregioner.

Årets hyresförhandlingar har resulterat i en hyreshöjning för merparten av våra fastigheter på cirka 5 procent, men det pågår fortsatt medlingsprocesser i några av våra regioner.

Driftnettot för kvartalet ökade med hela 12,5 procent till 477 Mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad på 60,1 procent.

Bolaget står finansiellt starkt och med goda möjligheter att genomföra såväl egenutvecklade projekt som förvärv, om det skulle uppstå möjligheter. Bolagets nuvarande belåningsgrad är 49,5 procent.

Värdet på bolagets fastighetsbestånd har under kvartalet varit stabilt och den orealiserade värdeförändringen bedömdes vara 65 Mkr, motsvarande 0,1 procent.

Implementeringen av Microsoft Dynamics 365 färdigställdes under kvartalet. Detta har initialt inneburit en del merarbete för organisationen på grund av vissa uppstartsproblem, men den samlade bedömningen är att systemet kommer att innebära en långsiktig effektivisering och förbättrad service till våra kunder.

Vad gäller hållbarhet fortsätter vårt arbete enligt vår klimatfärdplan och där fokus är att minska vår klimatpåverkan bland annat genom olika former av investeringar i energieffektiviseringar samt driftoptimering. Vidare fortsätter vårt arbete med att försöka skapa attraktiva bostadsområden, där trygghet genom samverkan och närvaro är en betydande del, samt att verka för ett ansvarsfullt företagande.

Jag ser fram emot att leda bolaget fram till dess att frågan om hur bolaget ska ägas har beslutats, samt att en ny vd har rekryterats. Min bedömning är att såväl bolaget, med en stark ägare i ryggen, som det segment vi verkar inom har goda framtidsutsikter under kommande år, trots att vi lever i en tid som präglas av osäkerhet.

Anders Kupsu
Verkställande direktör



Breda perspektiv för långsiktigt värdeskapande



Vårt uppdrag: "Genom ett hållbart företagande ska vi leverera bästa möjliga avkastning till Sveriges pensionärer".

Vision

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

Affärsidé

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

Vägen som ska ta oss dit.

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

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

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

Våra övergripande mål

Lönsamhet

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

Hållbarhet

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

Digitalisering

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



HÅLLBARHET

Vårt hållbarhetsarbete

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

Energi och miljö

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

Attraktiva bostadsområden

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

Ansvarsfullt företagande

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

> Läs mer om vår hållbarhetsrapportering i [Willhems års- och hållbarhetsredovisning 2024](#).

Hållbarhetsmål – urval

Energianvändning

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

CO₂-utsläpp

Långsiktigt mål: Nettonollutsläpp
i scope 1 och 2 år 2030
Utfall 2024: –34% ton CO₂e
sedan basår 2018

Serviceindex

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

Antikorruption

Mål: 0 fall av korruption
Utfall 2024: 0 fall



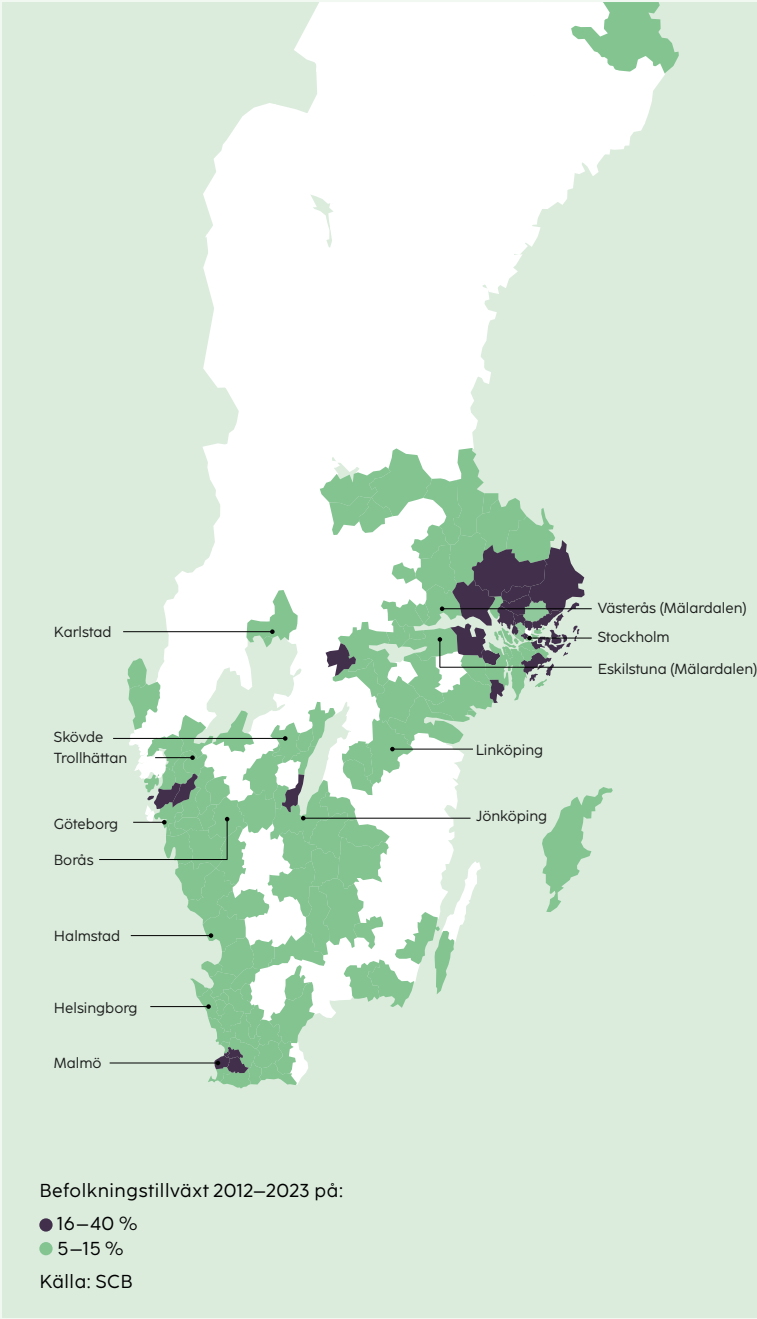
Kviberg 28:4, Göteborg

Mässhaken 2, Helsingborg



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	2 861	178 673	8 446	187 119	98,4	71	5 360
Helsingborg	73	2 452	169 904	14 778	184 682	98,4	73	5 807
Jönköping	19	1 207	59 373	3 206	62 579	99,6	29	2 201
Malmö	52	1 545	106 990	12 347	119 337	99,3	56	4 691
Region Syd	186	8 065	514 940	38 777	553 717	98,8	229	18 059
Borås	152	3 364	214 423	15 911	230 334	89,1	83	6 032
Göteborg	34	4 129	268 182	12 588	280 770	99,5	109	7 315
Skövde	15	822	56 866	1 815	58 681	99,4	20	1 334
Trollhättan	28	986	58 059	8 123	66 182	98,6	23	1 229
Region Väst	229	9 301	597 530	38 437	635 967	95,4	235	15 910
Karlstad	59	2 675	155 437	11 216	166 653	99,2	67	4 106
Linköping	29	3 534	241 546	24 816	266 362	89,7	89	6 127
Mälardalen	12	1 724	102 092	16 741	118 833	91,9	42	3 422
Stockholm	42	4 406	251 662	11 566	263 228	99,2	132	10 301
Region Öst	142	12 339	750 737	64 339	815 076	95,2	330	23 956
Summa	557	29 705	1 863 207	141 553	2 004 760	96,3	794	57 925



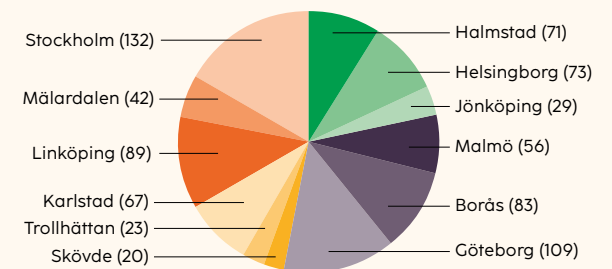
FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens resultaträkning

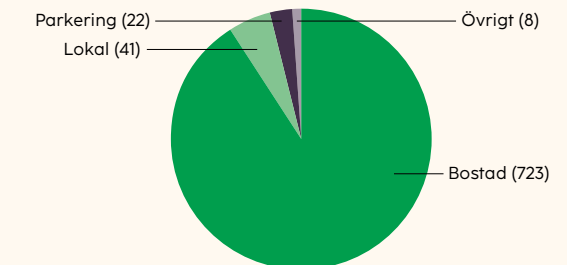
Belopp i Mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024 jan–dec
Hysesintäkter	794	735	3 015
Driftkostnader	–224	–226	–722
Reparationer och underhåll	–31	–25	–104
Fastighetsadministration	–48	–46	–180
Fastighetsskatt	–14	–14	–54
Summa fastighetskostnader	–317	–311	–1 060
Driftnetto	477	424	1 955
Central administration	–31	–23	–104
Övriga rörelsekostnader	0	0	–1
Rörelseresultat	446	401	1 850
Ränteintäkter	11	18	68
Räntekostnader	–202	–207	–833
Tomträttsavgäld	–4	–4	–17
Valutakursomräkning	32	7	32
Övriga finansiella kostnader	–20	–22	–83
Summa finansiella poster	–183	–208	–833
Förvaltningsresultat	263	193	1 017
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	65	–695	–416
Värdeförändring finansiella instrument	45	196	–25
Summa värdeförändring	110	–499	–441
Resultat före skatt	373	–306	576
Skatt	–80	34	–262
Periodens resultat	293	–272	314

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

Nettointäkt per område 31 mars 2025, Mkr



Nettointäkt per intäktsslag 31 mars 2025, Mkr



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 794 Mkr (735), en ökning med 8,0 procent. Ökningen beror dels på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna samt de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. I jämförbart fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 40 Mkr vilket motsvarar 5,4 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 96,8 procent (98,0). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 96,3 procent (97,4).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –317 Mkr (–311). Driftkostnaderna är 2 Mkr lägre än föregående år. Det beror främst på att värme- och skötselkostnaderna varit lägre i år, medans el- och vattenkostnader varit högre. Reparationer och underhåll är 6 Mkr högre än föregående år.

Fastighetsadministrationen har ökat med 2 Mkr och beror främst på högre personalkostnader.

I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 2 Mkr högre. Även i jämförbart bestånd beror det på att el- och vattenkostnader varit högre. Utöver det har mer underhållsarbeten utförts vilket ökat kostnaderna med 5 Mkr.

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

Driftnetto

Periodens driftnetto uppgick till 477 Mkr (424), vilket motsvarar en ökning med 12,5 procent. Det förbättrade driftnettet beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 60,1 procent (57,7). I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettet med 38 Mkr gentemot föregående år, vilket motsvarar 8,9 procent.

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till –31 Mkr (–23).

Finansiella poster

Periodens ränteutgifter uppgick till 11 Mkr (18) och räntekostnaderna uppgick till –202 Mkr (–207).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –20 Mkr (–22) och periodens valutakursomräkning av obligationer i norska kronor uppgick till 32 Mkr (7). Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,5 procent (2,7). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,1 gånger (1,9).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 65 Mkr (–695), vilket motsvarar en värdeförändring på 0,1 procent (–1,2). Värdet på fastigheterna är i stort sett oförändrade sedan årsskiftet då avkastningskrav och kassaflöden är oförändrade. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 procent (3,9).

Värdeförändring finansiella instrument

Derivaten ökade i värde med 45 Mkr (196), vilket främst beror på förändringar på räntemarknaden.

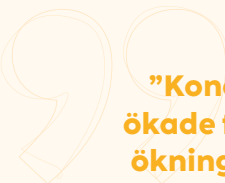
Elderivatens värdeförändring uppgick i kvartalet till 0 Mkr (–7).

Skatt

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till –80 Mkr (34) varav uppskjuten skatt uppgick till –47 Mkr (34) och aktuell skatt uppgick till –33 Mkr (0). Förändringen av periodens uppskjutna skatt beror främst på en högre värdeförändring på fastigheterna än föregående år.

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



"Koncernens driftnetto ökade till 477 Mkr (424), en ökning med 12,5 procent."

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 263 Mkr (193), en ökning med 70 Mkr vilket beror på ett ökat driftnetto samt lägre finansiella kostnader. Periodens resultat efter skatt uppgick till 293 Mkr (–272), det beror främst på att värdeförändringarna på fastigheterna nu är positiva gemfört med föregående års värdenedgång.

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	57 925	56 154	57 766
Nyttjanderätter, tomträtter	554	543	554
Inventarier	5	7	5
Pågående immateriella tillgångar	90	24	70
Derivatinstrument	615	807	582
Långfristiga fordringar	–	103	–
Summa anläggningstillgångar	59 189	57 638	58 977
Omsättningstillgångar			
Lager	24	26	24
Övriga kortfristiga fordringar	396	341	322
Derivatinstrument	4	1	5
Likvida medel	2 693	1 424	2 347
Summa omsättningstillgångar	3 117	1 792	2 698
Summa tillgångar	62 306	59 430	61 675

Belopp i Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	24 471	22 993	24 178
Summa eget kapital	24 471	22 993	24 178
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	22 820	19 339	22 422
Uppskjuten skatteskuld	5 025	4 696	4 977
Derivatinstrument	233	218	246
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	554	543	554
Summa långfristiga skulder	28 632	24 796	28 199
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	8 532	11 034	8 610
Derivatinstrument	12	12	12
Övriga ej räntebärande skulder	659	595	676
Summa kortfristiga skulder	9 203	11 641	9 298
Summa eget kapital och skulder	62 306	59 430	61 675

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

Året har inletts med fortsatt geopolitisk oro och instabil omvärld. Hot och realitet om tullar från USA med mottullar som följd från flera länder har bidragit till en stor ekonomisk osäkerhet världen över med volatila börser som följd. Den försiktighet på fastighetsmarknaden som delvis minskade under 2024 finns till viss del kvar och bostadsmarknaden har inte riktigt kommit i gång igen trots bättre finansieringsmöjligheter för många bolag och mer positiva inflationsutsikter. Intresset för att investera i bostadsfastigheter är fortfarande starkt även om antalet noterade bostadsaffärer likt 2024 varit relativt få.

Inflationen i Sverige ökade inledningsvis av året men sjönk sen tillbaka i mars nära Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent. Inflationstakten enligt KPIF (Konsumentprisindex med fast ränta) sjönk i mars till 2,3 procent från 2,9 procent i februari. Vid samma tidpunkt föregående år i mars 2024 låg inflationen på 2,2 procent. Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 2,25 procent vid sitt penningpolitiska möte i mars. Direktionen meddelade samtidigt att prognosen är att räntan ligger kvar på nuvarande nivå en tid framöver och att inflationen väntas vara mellan 2–3 procent under 2025.

Transaktionsvolym för den svenska fastighetsmarknaden summerade under årets första kvartal till 35 mdr, vilket är en ökning

med cirka 30 procent mot första kvartalet föregående år. Kontor var det segment som omsattes mest och utgjorde cirka en tredjedel av den totala volymen. Andelen bostäder stod endast för 19 procent av totala volymen från att varit det segment som bytte ägare mest under förra året. Andelen utländska investerare har under inledningen av året stått för 28 procent av transaktionsvolymen, 2024 uppgick andelen till 15 procent.

Det är fortsatt ett svårt läge för byggnation av nya bostäder med bland annat höga byggkostnader och svag köpkraft för hushållen. I Boverkets senaste prognos från mitten av december 2024 påbörjas cirka 35 000 nya bostäder under 2025, varav endast 16 600 nya hyresrätter. I Boverkets kommentar på bostadsbyggandet i mars 2025 bedömer verket att det inte har hänt så mycket sedan deras senaste byggprognos men konstaterar att året inte har inletts så starkt som de trodde i prognosen. Dock bedömer Boverket fortfarande att bostadsbyggandet kommer att vända under 2025 men det är osäkert när vändningen kommer under året. Vidare bedömer Boverket att byggbehovet fram till år 2033 uppgår till cirka 52 000 nya bostäder per år.

Våra fastigheter

Willhem äger och förvaltar 557 fastigheter (552) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 mars 2025 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 57 925 Mkr (56 154). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 2 002 395 kvm, varav 92,9 procent avser bostäder.

Värdering

Första kvartalets orealiserade värdeförändring uppgick till 65 Mkr (–695), vilket motsvarar en värdeuppgång på 0,1 procent (–1,2). Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 procent (3,9). Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 2,5–5,9 procent (2,4–5,7) och för kommersiella fastigheter 4,0–10,0 procent (3,8–10,0). Willhem har få fastigheter som klassificeras som kommersiella. De fastigheter med lägre avkastningskrav innehåller en relativt stor andel bostäder och de med högre avkastningskrav är till övervägande del obebyggd mark.

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. De värderingsinstitut som har 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 94 Mkr (285), varav 57 Mkr (153) avser investeringar i befintliga fastigheter och 37 Mkr (132) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 11 Mkr (45).

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	57 766	56 497	56 497
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	–	67	876
+ Investeringar i befintliga fastigheter	57	153	444
+ Nyproduktion	37	132	365
+ Orealiserade värdeförändringar	65	–695	–416
Marknadsvärde vid periodens slut	57 925	56 154	57 766

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Nyproduktion

Willhems nyproduktion består av projekt i egen regi samt förvärvade projekt. På bokslutsdagen var det pågående produktion av 219 lägenheter i egen regi samt 250 lägenheter i förvärvade projekt.

Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Planerad inflyttning
Lugnet 2	Västerås	Lokalkonvertering	54	2 434	62	52	Q2 2025
Krusbäret 1	Halmstad	Nyproduktion	165	5 802	295	196	Q2 2025
Författaren 1	Malmö	Nyproduktion*	250	9 611	416	44	Q1-Q4 2027
Summa pågående			469	17 847	773	292	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Finansiering

Finansmarknaden

På den svenska räntemarknaden har långräntorna stigit i inledningen av året för att därefter sjunka under inledning av april när osäkerheten ökat igen i omvärlden. Stibor 3mån har sedan årsskiftet sjunkit med cirka 20 punkter till 2,35 procent.

Inköpschefsindex (PMI) för industrisektorn i Sverige ökade till 53,6 i mars jämfört med 52,4 i december 2024. Svensk industri är fortsatt i en expansiv fas men tullhöjningar och ökad geopolitisk osäkerhet kan påverka konjunkturen framåt.

Riksbanken har sänkt styrräntan under januari till 2,25 procent och lämnade den oförändrad vid mötet i mars. Konjunkturen är fortsatt svag. Inflationen väntas vara mellan två och tre procent i år. Direktionen bedömer att räntan kommer att ligga kvar på nuvarande nivå även framöver.

Börsens OMX S30 index utvecklades sidledes under första kvartalet och ökade med 0,4 procent.

Likvida medel och Räntebärande skulder

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 2 693 Mkr (1 424). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtagande och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 800 Mkr (18 600).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 31 352 Mkr (30 373). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 64,8 procent (64,3) av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 49,5 procent (51,6). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent. Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,5 procent (2,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,4 år (3,5) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 30,1 procent (25,2).

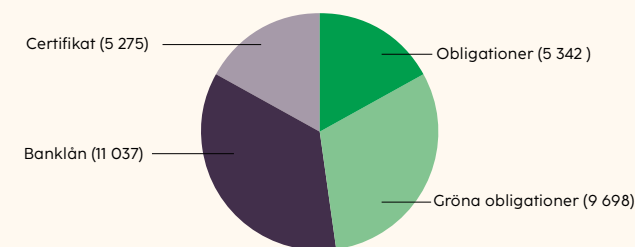
Kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,4) och om hänsyn tas till lånelöften uppgick den justerade kapitalbindningstiden till 3,1 år (3,6). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger (1,9). Willhems finansiella mål är att den ska vara större än 2,0.

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

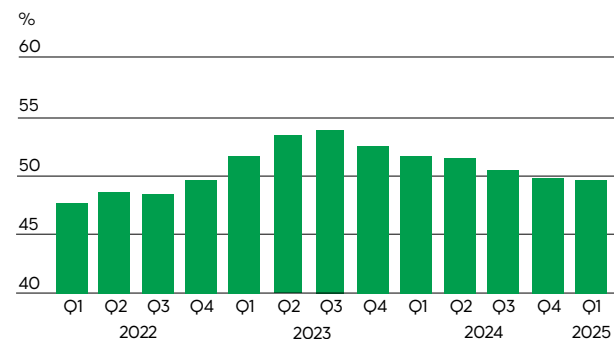
covenantar har varit uppfyllda under perioden.

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 14 913 Mkr (14 764). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

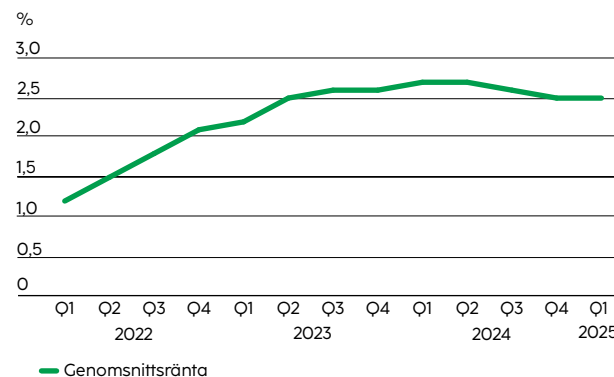
Finansieringskällor



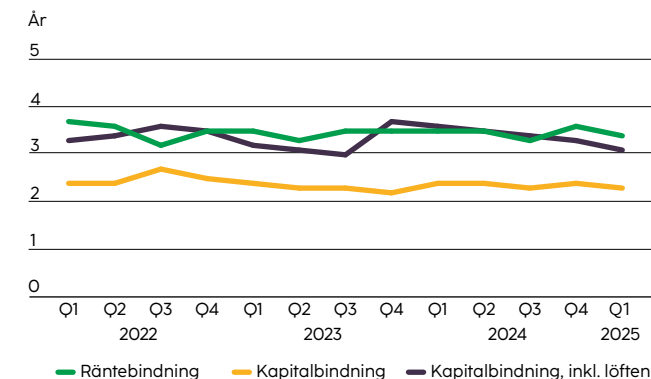
Belåningsgrad



Genomsnittlig låneränta



Kapital- och räntebindning



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Ränte- och kapitalförfallstruktur

	Ränteförfall, Mkr	Ränta, %	Kapitalförfall, Mkr
Inom 1 år*	9 497	4,0	8 532
1–2 år	4 325	1,4	5 600
2–3 år	4 628	2,2	7 775
3–4 år	2 770	1,7	4 770
4–5 år	2 500	1,4	4 243
5–6 år	2 180	1,5	380
6–7 år	100	2,6	–
7–8 år	1 050	2,9	–
8–9 år	1 500	3,1	–
9–10 år	2 450	2,4	–
10–11 år	–	–	–
11–12 år	300	2,2	–
12–30 år	200	1,8	200
Summa	31 500	2,5	31 500

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. I kapitalförfall om 8 532 Mkr avser 5 275 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 31 352 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser uppläggningskostnader om –29 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om –119 Mkr.

Grön finansiering

Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 9 698 Mkr (7 170), vilket står för 64,5 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 374 Mkr (578), varav 619 Mkr redovisas som en tillgång och –245 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till 386 Mkr (584), varav 619 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

Elderivat uppgick till –12 Mkr (–6). Derivatinstrument används för att hantera koncernens riskexponering avseende räntor, valutor och elpriser. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Koncernens utestående ränte- och valutaderivat (nettovolym)

	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Inom 1 år	400	4
1–2 år	3 225	71
2–3 år	3 588	–120
3–4 år	2 350	95
4–5 år	1 700	152
5–6 år	1 800	123
> 6 år	5 400	61
Summa	18 463	386

Rating

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



FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	446	401	1 850
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	–16	–27	–12
Betald ränta, netto	–213	–215	–837
Betald skatt	–33	0	–15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	184	159	986
Förändring av kortfristiga fordringar	–73	–69	8
Förändring av kortfristiga skulder	–2	–55	–38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109	35	956
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	–94	–285	–809
Förvärv av fastigheter	–	–10	–302
Lager	0	1	3
Investeringar i övrigt, netto	–20	–12	–59
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–114	–306	–1 167
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	3 480	3 570	12 570
Amortering av skulder	–3 129	–5 189	–14 057
Lösen av derivat	–	–	29
Långfristiga fordringar	–	–	103
Erhållet aktieägartillskott	–	1 000	1 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	351	–619	245
Periodens kassaflöde	346	–889	34
Likvida medel vid periodens början	2 347	2 313	2 313
Likvida medel vid periodens slut	2 693	1 424	2 347

Kommentarer

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 109 Mkr (35). Investeringar i fastigheter uppgick till –94 Mkr (–285). Under föregående år slutreglerades ett tidigare förvärv, varför 10 Mkr påverkade kassaflödet. Under perioden har 3 480 Mkr (3 570) upplånats i nya lån och –3 129 Mkr (–5 189) har amorterats. Koncernens likvida medel den 31 mars 2025 uppgick till 2 693 Mkr (1 424). 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	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Ingående eget kapital	24 179	22 265	22 265
Aktieägartillskott	–	1 000	1 600
Årets totalresultat	293	–272	314
Utgående eget kapital	24 471	22 993	24 179

Eget kapital uppgick till 24 471 Mkr (22 993). Soliditeten uppgick till 39,3 procent (38,7).

FINANSIELL RAPPORTERING KONCERNEN

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 jan-dec
Hysesintäkter			
Region Syd	229	221	897
Region Väst	235	216	895
Region Öst	330	298	1 223
Totalt	794	735	3 015
Fastighetskostnader			
Region Syd	−96	−85	−292
Region Väst	−89	−102	−348
Region Öst	−132	−124	−420
Totalt	−317	−311	−1 060
Driftnetto			
Region Syd	133	136	605
Region Väst	146	114	547
Region Öst	198	174	803
Totalt	477	424	1 955

Belopp i Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	18 059	17 637	17 987
Region Väst	15 910	15 614	15 894
Region Öst	23 956	22 903	23 885
Totalt redovisat värde	57 925	56 154	57 766

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

Det totala driftnettot överensstämmer med redovisat driftnetto i koncernens resultaträkning. Skillnaden mellan driftnettot på 477 Mkr (424) och resultat före skatt på 373 Mkr (−306), består av central administration −31 Mkr (−23), övriga rörelsekostnader 0 Mkr (0), finansiella poster −183 Mkr (−208), värdeförändring fastigheter 65 Mkr (−695) samt värdeförändring finansiella instrument 45 Mkr (196).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv, försäljningar och ore-aliserade värdeförändringar med totalt 72 Mkr (−185) i region Syd, 16 Mkr (−106) i region Väst och 71 Mkr (−52) i region Öst.

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024 jan–dec
Nettoomsättning	16	16	62
Administrationskostnader	–47	–39	–165
Rörelseresultat	–31	–23	–103
Ränteintäkter	155	149	609
Räntekostnader	–114	–102	–449
Övriga finansiella poster	14	–11	–37
Värdeförändring finansiella instrument	13	71	73
Resultat efter finansiella poster	37	84	93
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–	–	–671
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–	–	257
Bokslutsdisposition periodiseringsfond	–	–	–24
Resultat före skatt	37	84	–345
Skatt	–33	–15	–29
Periodens resultat	4	69	–374

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern gemensamma 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 16 Mkr (16), varav koncerninterna intäkter uppgick till 16 Mkr (16). Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 155 Mkr (149), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 144 Mkr (131). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om 32 Mkr (8) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till 13 Mkr (71). Resultat före skatt uppgick till 37 Mkr (84).

Periodens totala skattekostnad uppgick till –33 Mkr (–15) varav uppskjuten skatt uppgick till –2 Mkr (–15) och aktuell skatt uppgick till –31 Mkr (–).

FINANSIELL RAPPORTERING MODERBOLAGET

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 672	4 664	4 672
Fordringar hos koncernbolag	25 308	23 688	24 252
Uppskjuten skattefordran	50	52	53
Inventarier	2	3	2
Pågående immateriella tillgångar	90	24	70
Långfristiga fordringar	–	33	–
Summa anläggningstillgångar	30 122	28 464	29 049
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	271	203	230
Likvida medel	2 693	1 424	2 347
Summa omsättningstillgångar	2 964	1 627	2 577
SUMMA TILLGÅNGAR	33 086	30 091	31 626

Belopp i Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 166	4 005	4 162
Summa eget kapital	4 166	4 005	4 162
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	24	–	24
Summa obeskattade reserver	24	–	24
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	12 112	10 820	12 144
Skulder till koncernbolag	8 134	6 237	6 846
Derivatinstrument	233	218	246
Summa långfristiga skulder	20 479	17 275	19 236
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	8 203	8 699	8 032
Derivatinstrument	12	12	12
Övriga skulder	202	100	160
Summa kortfristiga skulder	8 417	8 811	8 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 086	30 091	31 626

Övriga uppgifter

Personal och organisation

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tre regioner med totalt tolv områden. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 mars 2025 totalt 268 personer (289).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Transaktioner med närstående

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2024 på sidan 59. Första AP-fonden har ett teckningsåtagande uppgående till 8 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtagandet till Första AP-fonden betalats. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Internränta har debiterats mellan koncernbolag. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

Redovisningsprinciper

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

Händelser efter balansdagen

Willhem har avtalat om förvärv av 371 nyproducerade lägenheter fördelade på tre fastigheter i Stockholm. Den totala uthyrningsbara arean i projektet är 20 176 kvm. Överenskommet fastighetsvärde är 1 290 Mkr. Tillträde sker i Q2 2025 för de två färdigställda fastigheterna och i början av 2026 för fastigheten som är under produktion. I mars 2025 beslutade bolagets ägare, Första AP-fonden, om ett ovillkorat aktieägartillskott om 650 Mkr med utbetalning under april. Den 28 mars meddelade styrelsen för Willhem att vd Mariette Hilmersson lämnar bolaget. Styrelsen har utsett Anders Kupsu som tillförordnad vd. Willhem har avtalat om förvärv av 294 hyreslägenheter i Göteborg. Den totala uthyrningsbara arean är 16 895 kvm. Överenskommet fastighetsvärde är 875 Mkr.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 13 maj 2025

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

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

Nyckeltal

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

	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	2 004 760	1 977 499	2 002 395	1 976 659	1 942 834
Antal fastigheter	557	552	557	552	552
Antal bostäder	29 705	29 097	29 645	29 095	28 451
Marknadsvärde, Mkr	57 925	56 154	57 766	56 497	59 886
Marknadsvärde, kr/kvm	28 894	28 396	28 848	28 582	30 824
Hysesvärde, Mkr	3 355	3 086	3 229	3 020	2 799
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	97,4	96,9	97,9	98,6
Överskottsgrad, %	60,1	57,7	64,8	65,1	63,6
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,7	2,5	2,6	2,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,4	3,5	3,6	3,5	3,5
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,3	2,4	2,4	2,2	2,5
Belåningsgrad, %	49,5	51,6	49,7	52,5	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,2	2,2	3,1
Soliditet, %	39,3	38,7	39,2	36,8	38,4
Övriga					
Antal anställda	268	289	265	301	298

Avstämning alternativa nyckeltal

	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024 jan–dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	31 352	30 373	31 032
Likvida medel, Mkr	–2 693	–1 424	–2 347
Summa räntebärande finansiella skulder netto	28 659	28 949	28 685
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	28 659	28 949	28 685
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	57 925	56 154	57 766
Belåningsgrad, %	49,5	51,6	49,7
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	446	401	1 850
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	211	211	848
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,2
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	24 471	22 993	24 178
Balansomslutning, Mkr	62 306	59 430	61 675
Soliditet, %	39,3	38,7	39,2
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	477	424	1 955
Hysesintäkter, Mkr	794	735	3 015
Överskottsgrad, %	60,1	57,7	64,8



Definitioner

Fastighetsrelaterade definitioner

Area total, kvm*

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler vid periodens utgång.

Hyresvärde, Mkr*

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %*

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

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %*

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Överskottsgrad, %

Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Driftnetto, Mkr

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

Jämförbart fastighetsbestånd*

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr*

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Värdeförändring fastigheter, %*

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

Direktavkastning, %*

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

Totalavkastning, %*

Direktavkastning i procent plus värdeförändring i procent.

Finansiella definitioner

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

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

Belåningsgrad, %

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

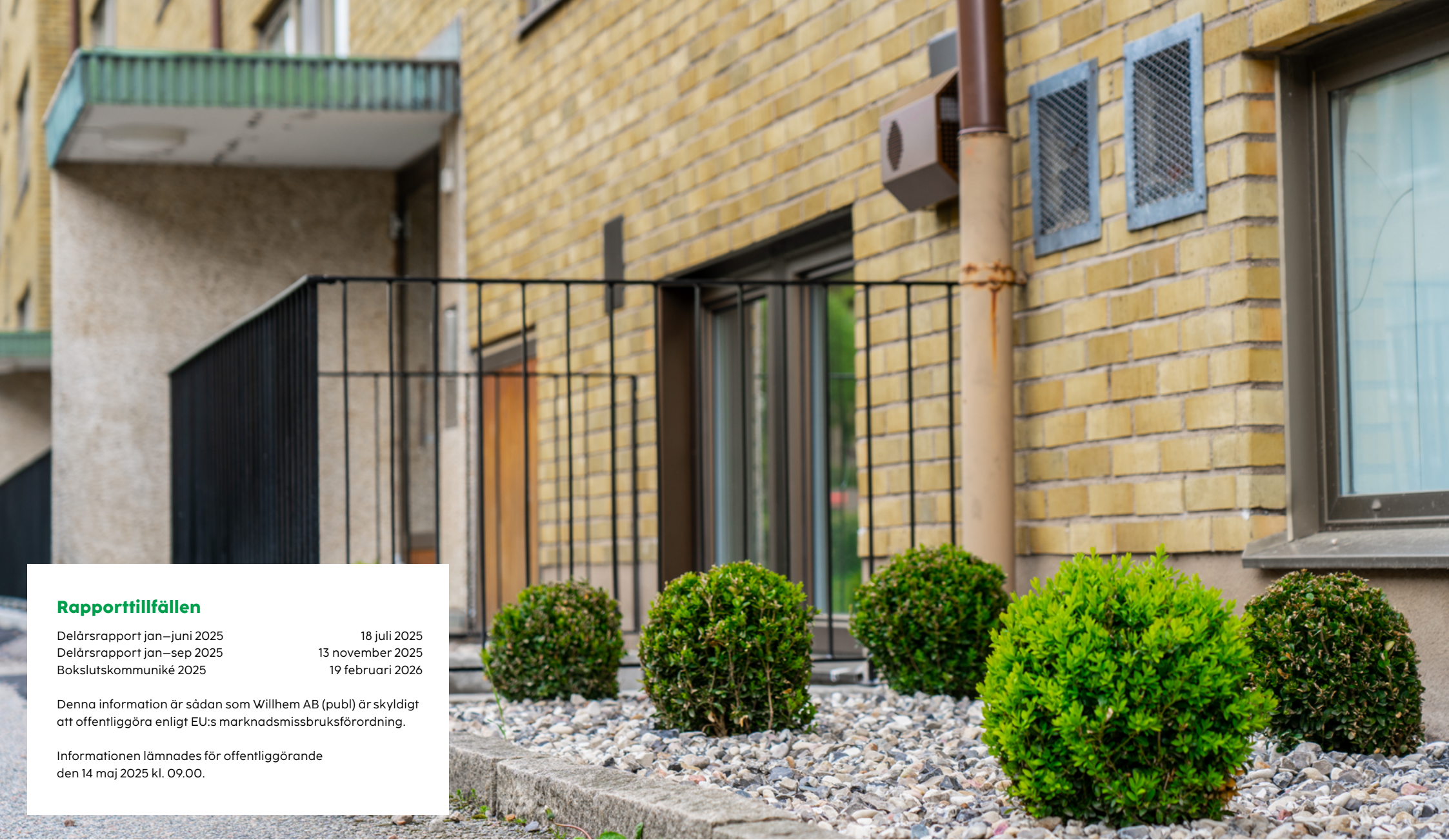
Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Övriga definitioner

Antal anställda*

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

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



Rapporttillfällen

Delårsrapport jan–juni 2025
Delårsrapport jan–sep 2025
Bokslutskommuniké 2025

18 juli 2025
13 november 2025
19 februari 2026

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

Informationen lämnades för offentliggörande den 14 maj 2025 kl. 09.00.