

DELÅRSRAPPORT

Januari–september 2026

Willhem

Q3

Januari–september 2026

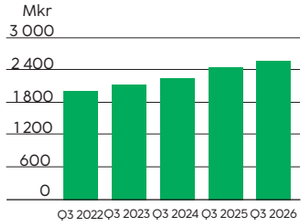
Perioden i korthet

- Intäkterna ökade till 2 560 Mkr (2 430), det motsvarar en ökning på 5,3 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade intäkterna med 2,4 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 626 Mkr (1 589), en ökning med 2,3 procent. I jämförbart fastighetsbestånd minskade driftnettot med 1,2 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –369 Mkr (30), vilket motsvarar en värdenedgång på –0,6 procent (0,1).
- Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 608 Mkr (–197).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 564 Mkr (529).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av perioden 62 027 Mkr (59 977).

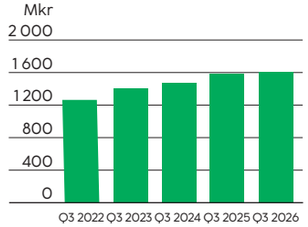
Händelser under perioden

- Under första kvartalet har elva fastigheter med 213 lägenheter i Göteborg förvärvats. I juni tillträddes en fastighet med 150 lägenheter i Stockholm samt en fastighet med 73 lägenheter i Malmö. I juli tillträddes en fastighet med 40 lägenheter i Göteborg och i september tillträddes en fastighet med 12 lägenheter i Helsingborg. Totalt uppgick periodens förvärv till 1 103 Mkr.
- Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 777 Mkr (528), varav 652 Mkr (379) avser investeringar i befintliga fastigheter och 125 Mkr (149) avser nyproduktion.
- Från 1 januari ägs Willhem av Tredje och Fjärde AP-fonden.

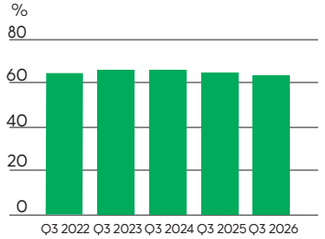
Hyresintäkter



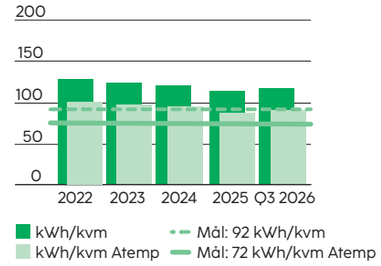
Driftnetto



Överskottsgrad



Energianvändning



Strategiska förvärv och stabilt resultat

Marknadsläget
Omvärlden fortsätter att präglas av osäkerhet till följd av krigen i Ukraina och Mellanöstern, kvarstående handelshinder samt höga energipriser, framför allt kopplade till utvecklingen i Mellanöstern. Trots detta är den globala tillväxten förvånansvärt stark, både i år och sannolikt även nästa år, mycket tack vare omfattande investeringar inom AI. Även den svenska ekonomin utvecklas väl och BNP väntas växa med uppåt 3 procent 2026 och något mindre 2027. Samtidigt finns tecken på ett ökat inflationstryck, vilket bidrog till att Riksbanken den 4 november beslutade att höja styrräntan. Höjningen följer efter liknande åtgärder från bland andra Fed och ECB och sker i ett läge där de långa obligationsräntorna har stigit markant.

Min bedömning är att förutsättningarna för hyresbostadsmarknaden successivt kommer att förbättras, med stöd av en starkare konjunktur och stigande realinkomster, samtidigt som ränteutvecklingen kan leda till ökade finansieringskostnader.

Stabilt resultat
Driftnettot för perioden ökade med 2,3 procent till 1 626 Mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad på 63,5 procent. Värdet på vårt fastighetsbestånd uppgick vid periodens utgång till 62 027 Mkr och orealiserade värdeförändringar sedan årsskiftet var –369 Mkr, motsvarande –0,6 procent. Belåningsgraden uppgick samtidigt till 48,8 procent.

I oktober beslutade vi om nya finansiella mål och en uppdaterad utdelningspolicy. Beslutet innebär bland annat en gradvis sänkning av nettobelåningsgraden till omkring 45 procent och tydliga villkor för framtida utdelningar, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar balans mellan verksamhetens fortsatta utveckling, finansiell styrka och avkastning till ägarna.

Under kvartalet fick vi även vårt kreditbetyg från Standard & Poor's bekräftat till A- med stabila utsikter. Kreditbetyget speglar vår starka kapacitet att möta finansiella förpliktelser, medan utsikterna återspeglar Standard & Poor's förväntningar på en fortsatt positiv utveckling för Willhem framöver.

Förvärv och investeringar
Vi har utökat vårt fastighetsbestånd i Helsingborg genom ett förvärv av 12 lägenheter i augusti och i början av oktober tillträdde vi ytterligare 37 lägenheter i attraktiva lägen. Förvärven är fina tillskott till vårt fastighetsbestånd, samtidigt som de stärker vår position på Helsingborgsmarknaden. Under årets första nio månader har vi genomfört förvärv om totalt 1 103 Mkr.

Arbetet med investeringar i vårt fastighetsbestånd fortsätter, bland annat genom skadeförebyggande insatser, energieffektiviseringar, standardhöjningar och insatser för att hålla våra utemiljöer rena och välskötta. Tack vare ett målmedvetet arbete med hög marknadsnärvaro och effektiva processer har uthyrningen utvecklats positivt, inte minst på våra orter som har vakanser. Genom ökad bemanning i uthyrningsorganisationen har vi nått goda resultat under sommarmånaderna. Parallellt arbetar vi med att öka varumärkeskännedomen bland dem som aktivt söker hyreslägenheter. Det gör vi dels genom innehåll i våra egna digitala kanaler, dels genom annonsering i köpta kanaler.

Under hösten har vi förberett lanseringen av Willhems egen bostadskö och uthyrningsplattform. Genom initiativet tar vi kontroll över hela kundresan och skapar bättre förutsättningar att matcha bostadssökande med rätt bostäder, samtidigt som vi stärker effektiviteten i vår uthyrningsverksamhet.

Hållbara bostadsområden
I slutet av augusti medverkade vi på Real Summit i Helsingborg. Där bjöd vi in deltagarna till vernissagen "Säg hej!", en programpunkt där barnen i våra kvarter stod i centrum. Genom sina teckningar visade barnen hur ett enkelt hej kan bidra till trygghet, gemenskap och en känsla av tillhörighet i bostadsområdet. I samband med vernissagen bjöd vi in Mona Ammar-Persson, polis, författare och föreläsare, som delade med sig av erfarenheter från sitt arbete med trygghetsfrågor, brottsförebyggande arbete, integration och social hållbarhet. Det var roligt att programpunkten lockade många besökare och ledde till flera intressanta diskussioner.

Trivsel och framtidstro
Andra exempel på hållbarhetsinitiativ under kvartalet är vattensparkampanjen Waterhack, där vi genom fakta och tävlingar inspirerar hyresgäster att spara vatten med enkla tips i vardagen. I september genomfördes Willhemracet på flera av våra orter, där hundratals barn och ungdomar sprang tillsammans med våra medarbetare. Det är värdefulla tillfällen att mötas, öka trivseln och tryggheten samt bidra till framtidstro i våra bostadsområden.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla engagerade medarbetare som varje dag bidrar till att vi fortsätter utvecklas som bostadsbolag. Vi står på en stadig grund och den ska vi fortsätta bygga vidare på.

Johan Tengelin
Verkställande direktör



"Arbetet med investeringar i vårt fastighetsbestånd fortsätter. Vi har även ett stort fokus på uthyrningsarbetet och på våra områden med högre vakanser. "

Det här är Willhem

Willhem är ett bostadsbolag som tror på en värld med hyresrätter där människor trivs och är stolta över sitt boende. En värld där alla vill hem.

Ända sedan starten 2011 har vi tänkt nytt och annorlunda och inspirerats av andra branscher. Vår utgångspunkt har varit behoven och förväntningarna hos våra kunder, ägare och samhället.

Resultatet är ett boende som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart och som skapar en långsiktigt trygg och god avkastning för våra ägare, Tredje och Fjärde AP-fonden.

Idag är vi ett av Sveriges ledande privata bostadsbolag. Vi finns på 13 utvalda tillväxtorter i Sverige och har huvudkontoret i Göteborg.

Antal anställda

307

Antal lägenheter

30 913

Marknadsvärde fastigheter

62,0 MDR

13

tillväxtorter i Sverige

Borås, Eskilstuna, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Skövde, Stockholm, Trollhättan och Västerås. Huvudkontoret ligger i Göteborg.



KOLARTORP 1:366, STOCKHOLM

Vår vision

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

Vårt uppdrag

Att genom ett hållbart företagande leverera bästa möjliga avkastning till Sveriges pensionärer.

Vårt hållbarhetsarbete

Willhems hållbarhetsarbete utgår från bolagets väsentliga frågor och baseras på en strategi med mätbara mål och tydlig ansvarsfördelning.



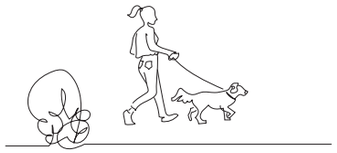
Miljö

Minskat klimatavtryck
Vi arbetar aktivt med vår klimatfärdplan för att nå våra klimatmål, där minskad energianvändning spelar en viktig roll. Vi klimatanpassar vårt bestånd och arbetar aktivt med att minska vattenförbrukningen, beakta biologisk mångfald, minska avfallet och öka andelen återvunnet byggmaterial.

Mål: Minskad klimatpåverkan
År 2035 ska vi ha uppnått

50%

minskning av klimatpåverkan över hela värdekedjan, jämfört med 2023



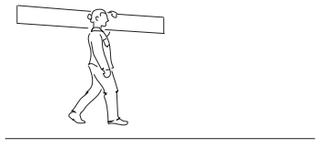
Socialt

Attraktiva bostadsområden
Att våra kunder känner sig trygga i våra bostadsområden är en förutsättning för att de ska trivas. Utgångspunkten för vårt arbete med attraktiva bostadsområden är därför att öka tryggheten och att stärka den positiva sociala utvecklingen genom att möjliggöra framtidstro och stärka gemenskapen.

Mål: Trygga bostadsområden
Senast 2028 ska minst

80%

av hyresgästerna känna sig trygga i Willhems bostadsområden



Styrning

Ansvarsfullt företagande
Vi har nolltolerans mot korruption och ska alltid agera med ansvar och respekt i alla relationer. Lagar, förordningar och våra uppförandekoder styr hur medarbetare och leverantörer ska agera. Att följa principerna innebär att agera etiskt, hållbart och i linje med våra värderingar i vardagen.

Mål: Uppförandekod

100%

av nya entreprenörer/leverantörer inom utvalda kategorier ska ha accepterat Willhems uppförandekod



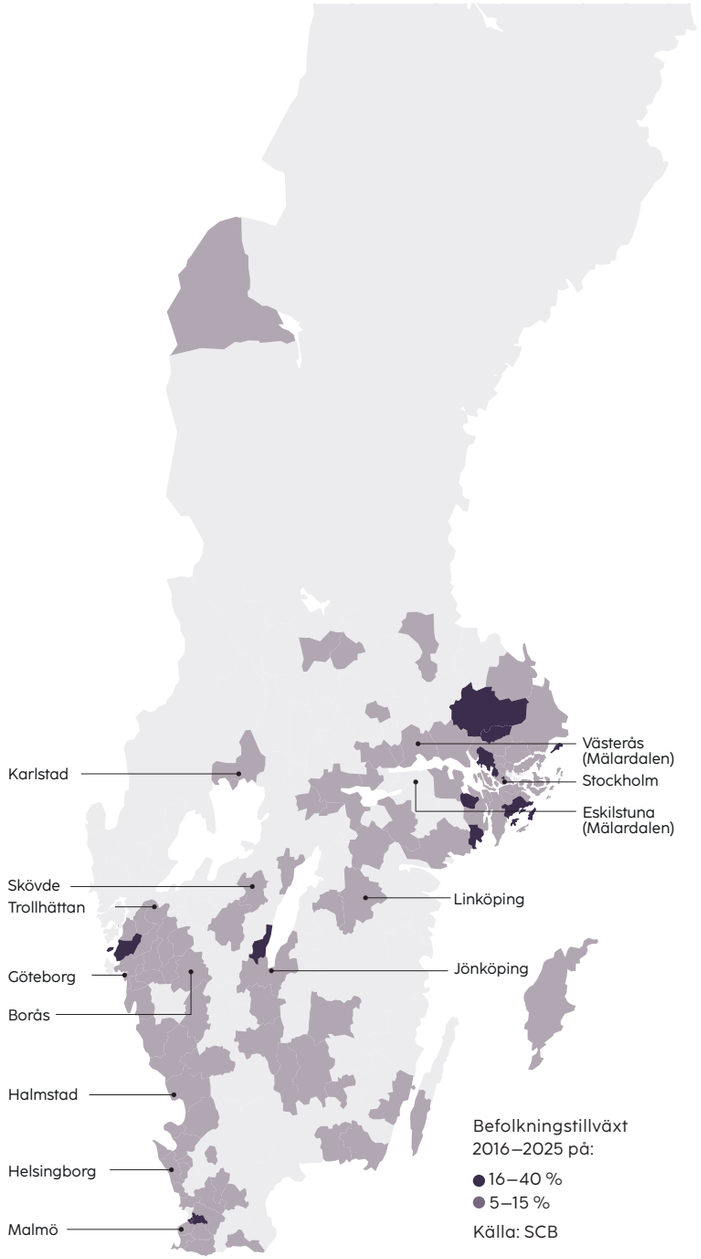
Willhems övergripande hållbarhetsmål

Miljömässig och social hållbarhet är en förutsättning för ett långsiktigt hållbart ekonomiskt värdeskapande. Därför arbetar vi för att minimera den påverkan bolaget har på miljön; förvalta och utveckla våra fastigheter långsiktigt; skapa hållbara och trygga boendemiljöer; samt bygga en stark organisation där alla bidrar och utvecklas.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete, våra mål och resultat i Willhems års- och hållbarhetsredovisning 2025

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %	Intäkter, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Halmstad	42	3 026	184 472	8 431	192 903	98,4	240	5 394
Helsingborg	73	2 467	170 804	15 025	185 829	97,2	229	5 917
Jönköping	19	1 210	59 514	3 206	62 720	99,6	93	2 246
Malmö	53	1 618	110 559	12 764	123 323	98,7	174	5 265
Region Syd	**187**	**8 321**	**525 349**	**39 426**	**564 775**	**98,2**	**736**	**18 822**
Borås	152	3 366	214 585	15 572	230 157	86,6	242	6 007
Göteborg	47	4 677	298 492	14 009	312 501	99,2	389	8 801
Skövde	15	827	57 019	1 662	58 681	99,2	64	1 371
Trollhättan	28	986	58 059	8 195	66 254	98,4	72	1 284
Region Väst	**242**	**9 856**	**628 155**	**39 438**	**667 593**	**94,6**	**767**	**17 463**
Karlstad	59	2 683	155 862	10 853	166 715	98,9	209	4 247
Linköping	29	3 534	241 546	25 216	266 762	88,9	270	6 268
Mälardalen	12	1 742	103 169	15 380	118 549	89,8	130	3 460
Stockholm	45	4 777	271 693	11 838	283 531	98,9	448	11 767
Region Öst	**145**	**12 736**	**772 270**	**63 287**	**835 557**	**94,9**	**1 057**	**25 742**
Summa	**574**	**30 913**	**1 925 774**	**142 151**	**2 067 925**	**95,7**	**2 560**	**62 027**



Fastighetstransaktioner under perioden

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Region	Ort	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area total, kvm	Förvärvat totalt, Mkr
Q1	Gårda 67:3	Väst	Göteborg	17	1 114	1 299	40
Q1	Gårda 67:4	Väst	Göteborg	21	1 140	1 394	48
Q1	Kortedala 57:6	Väst	Göteborg	34	1 628	1 700	30
Q1	Stampen 9:26	Väst	Göteborg	20	1 472	1 472	51
Q1	Stigberget 23:3	Väst	Göteborg	17	1 206	1 420	46
Q1	Tolered 154:11	Väst	Göteborg	21	1 188	1 336	24
Q1	Tolered 154:14	Väst	Göteborg	21	1 256	1 325	26
Q1	Tolered 154:17	Väst	Göteborg	26	1 134	1 224	25
Q1	Tolered 155:2	Väst	Göteborg	12	672	704	15
Q1	Tolered 155:4	Väst	Göteborg	12	618	650	14
Q1	Tolered 155:6	Väst	Göteborg	12	684	716	16
Q2	Systemkameran 1	Öst	Stockholm	150	7 720	7 940	518
Q2	Gjuteriet 22	Syd	Malmö	73	3 518	3 855	198
Q3	Järnbrott 62:1	Väst	Göteborg	40	1 528	1 697	39
Q3	Sanden 16	Syd	Helsingborg	12	608	624	13
Summa förvärv				**488**	**25 486**	**27 356**	**1 103**



DIABILDEN, STOCKHOLM

Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	2026 juli–sep	2025 juli–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Hyresintäkter	856	829	2 560	2 430	3 251
Driftkostnader	–166	–161	–604	–555	–762
Reparationer och underhåll	–45	–30	–130	–97	–137
Fastighetsadministration	–54	–47	–155	–145	–195
Fastighetsskatt	–15	–16	–45	–44	–58
Summa fastighetskostnader	**–280**	**–254**	**–934**	**–841**	**–1 152**
Driftnetto	**576**	**575**	**1 626**	**1 589**	**2 099**
Central administration	–29	–37	–122	–118	–169
Övriga rörelsekostnader	0	0	–1	–1	–1
Rörelseresultat	**547**	**538**	**1 503**	**1 470**	**1 929**
Ränteintäkter	5	6	18	26	38
Räntekostnader	–223	–208	–651	–614	–824
Tomträttsavgäld	–5	–5	–14	–13	–17
Valutakursomräkning	–110	–8	–223	51	102
Övriga finansiella kostnader	–16	–17	–55	–59	–79
Summa finansiella poster	**–349**	**–232**	**–925**	**–609**	**–780**
Förvaltningsresultat	**198**	**306**	**578**	**861**	**1 149**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	–172	–107	–369	30	237
Värdeförändring finansiella instrument	660	137	608	–197	–126
Summa värdeförändring	**488**	**30**	**239**	**–167**	**111**
Resultat före skatt	**686**	**336**	**817**	**694**	**1 260**
Skatt	–171	–83	–253	–165	–328
Periodens resultat	**515**	**253**	**564**	**529**	**932**

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

Kommentar till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter ökade till 2 560 Mkr (2 430), en ökning med 5,3 procent. Ökningen beror dels på tillväxt i fastighetsbeståndet och de årliga hyreshöjningarna. I jämförbart fastighetsbestånd ökade hyresintäkterna med 58 Mkr vilket motsvarar 2,4 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 96,4 procent (96,7). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga areor, uppgick till 95,7 procent (96,2). För att förbättra den ekonomiska uthyrningsgraden har uthyrningen och marknadsföringen förstärkts på vissa orter.

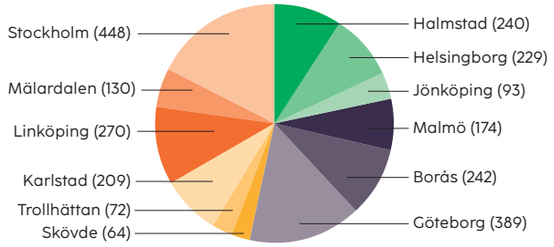
Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –934 Mkr (–841). Driftkostnaderna var 49 Mkr högre än föregående år. Det beror främst på högre skötselkostnader för snö- och plogning i början av året, men även energi- och vattenkostnaderna var högre. Reparationer och underhåll var 33 Mkr högre än föregående år vilket främst beror på ett ökat fokus under året på att säkerställa fastigheternas tekniska standard vilket medfört ökade underhållskostnader.

Fastighetsadministrationen ökade med 10 Mkr till –155 Mkr och beror främst på högre personalkostnader.

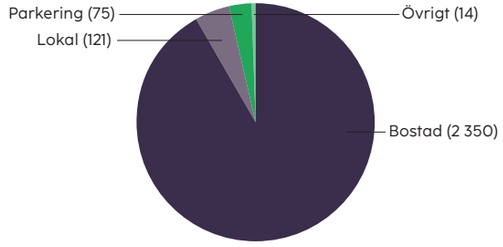
I jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna 77 Mkr högre. Även i jämförbart bestånd beror det på att skötselkostnaderna samt energi- och vattenkostnaderna varit högre. Utöver det har mer reparationer och underhåll utförts, vilket ökat kostnaderna med 30 Mkr.

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. I år har april varit kallare jämfört med föregående år vilket bidragit till högre uppvärmningskostnader.

Nettointäkt per område 30 september 2026, Mkr



Nettointäkt per intäktsslag 30 september 2026, Mkr



Kommentar till koncernens resultaträkning

Driftnetto
Periodens driftnetto uppgick till 1 626 Mkr (1 589), vilket motsvarar en ökning med 2,3 procent. Det förbättrade driftnettot beror på ökade hyresintäkter. Periodens överskottsgrad uppgick till 63,5 procent (65,4). I jämförbart fastighetsbestånd minskade driftnettot med 19 Mkr, vilket främst beror på högre driftkostnader, reparationer och underhåll.

Central administration
De centrala administrationskostnaderna uppgick till –122 Mkr (–118). De ökade kostnaderna är främst hänförliga till förstärkning av centrala funktioner och IT-utvecklingskostnader.

Finansiella poster
Periodens ränteintäkter uppgick till 18 Mkr (26) och räntekostnaderna uppgick till –651 Mkr (–614).

Övriga finansiella kostnader uppgick till –55 Mkr (–59) och periodens valutakursomräkning av obligationer uppgick till –223 Mkr (51). Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick till 2,8 procent (2,7). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (2,3).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till –369 Mkr (30), vilket motsvarar en värdeförändring på –0,6 procent (0,1). Värdenedgången beror främst på genomförda investeringar med låg avkastning. Avkastningskraven och kassaflödena är i stort sett oförändrade sedan årsskiftet. Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 procent (4,1).

Värdeförändring finansiella instrument
Derivaten ökade i värde med 608 Mkr (–197), vilket främst beror på förändringar på räntemarknaden. Under perioden har förtidslösen skett av derivat vilket resulterat i en realiserad värdeförändring på 18 Mkr (17). Elderivatens värdeförändring uppgick till 27 Mkr (8).

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

Periodens totala skattekostnad uppgick till –253 Mkr (–165) varav uppskjuten skatt uppgick till –208 Mkr (–71) och aktuell skatt uppgick till –45 Mkr (–94). Förändringen av periodens uppskjutna skatt beror främst på en lägre uppskjuten skattefordran på finansiella instrument än föregående år.

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

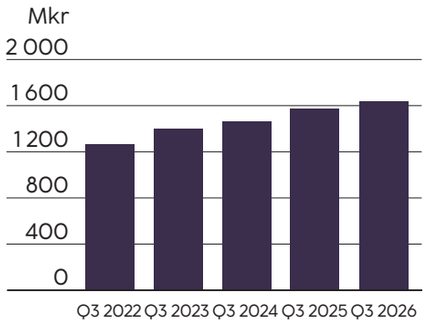
Resultat
Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 578 Mkr (861), en minskning med 283 Mkr vilket beror på den negativa valutakursomräkningen. Periodens resultat efter skatt uppgick till 564 Mkr (529). De finansiella kostnaderna är högre än föregående år och värdeförändringen på fastighter är lägre, medan värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet positivt då marknadsräntorna stigit.

Tredje kvartalet
Intäkterna i tredje kvartalet ökade till 856 Mkr (829), en ökning med 3,3 procent. Ökningen beror främst på tillväxt i fastighetsbeståndet, men även på de årliga hyreshöjningarna. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1,4 procent.

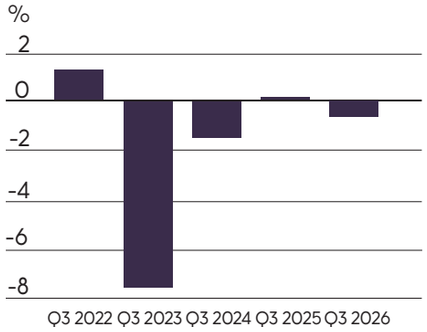
Fastighetskostnaderna uppgick till –280 Mkr (–254), ökningen beror främst på högre drifts- och underhållskostnader. Driftnettot uppgick till 576 Mkr (575). I jämförbart bestånd minskade driftnettot i tredje kvartalet med 1,2 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 547 Mkr (538). Den orealiserade värdeförändringen på fastigheter uppgick till –172 Mkr (–107), vilket motsvarar –0,3 procent (–0,1). Värdeförändringen på finansiella instrument har påverkat resultatet med 660 Mkr (137). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 515 Mkr (253).

Driftnetto



Värdeförändring fastigheter



Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	62 027	59 977	60 516
Nyttjanderätter, tomträtter	652	559	559
Inventarier	8	9	10
Immateriella tillgångar	84	86	85
Derivatinstrument	758	411	465
Summa anläggningstillgångar	**63 529**	**61 042**	**61 635**
Omsättningstillgångar			
Lager	31	28	33
Övriga kortfristiga fordringar	365	454	455
Derivatinstrument	27	2	11
Likvida medel	1 543	1 566	1 503
Summa omsättningstillgångar	**1 966**	**2 050**	**2 002**
Summa tillgångar	**65 495**	**63 092**	**63 637**

Belopp i Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till aktieägarna i moderbolag			
Eget kapital	26 764	25 797	26 200
Summa eget kapital	**26 764**	**25 797**	**26 200**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	19 585	22 069	21 370
Uppskjuten skatteskuld	5 451	5 048	5 243
Derivatinstrument	4	295	294
Skuld nyttjanderätter, tomträtter	652	559	559
Summa långfristiga skulder	**25 692**	**27 971**	**27 466**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	12 242	8 507	9 184
Derivatinstrument	9	3	–
Övriga ej räntebärande skulder	788	814	787
Summa kortfristiga skulder	**13 039**	**9 324**	**9 971**
Summa eget kapital och skulder	**65 495**	**63 092**	**63 637**

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden

Omvärldsläget är fortsatt osäkert. Dock har återhämtningen i svensk ekonomi varit relativt god hittills under året och i Konjunkturinstitutets senaste prognos från slutet av september bedöms BNP-tillväxten för 2026 uppgå till 3,0 procent, för att sedan mattas av något nästa år till följd av högre inflation och räntor. Grundförutsättningarna för bostadsmarknaden bedöms fortsatt som goda samtidigt som en viss osäkerhet kvarstår kring det geopolitiska läget och utvecklingen av finansieringskostnader. Bostadssegmentet befinner sig sammantaget i en återhämtningsfas efter några år av lägre aktivitet men där investeringsbeslut fortsatt präglas av osäkerhet kring makroekonomiska faktorer och ränteutveckling.

Till skillnad mot USA och Euroområdet har inflationen i Sverige legat en bit under Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent under året och uppgick i augusti till 0,7 procent (KPIF (Konsumentprisindex med fast ränta)). Den preliminära inflationstakten enligt KPIF för september var 1,5 procent. I slutet av september meddelade Riksbanken vid sitt penningpolitiska möte att de beslutat att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent. På grund av ett högre inflationstryck än det normala meddelade de samtidigt att styrräntan bör höjas för att inflationen ska stabiliseras runt 2,0 procent. Och om inflations- och konjunkturutsikterna står sig så väntas räntan att höjas redan i år.

Den uppmätta transaktionsvolymen för den svenska fastighetsmarknaden summerades efter årets tre första kvartal till cirka 136 mdr, vilket var en ökning med cirka 30 procent jämfört med samma period föregående år 2025. Hittills under 2026 är Bostäder det segment som stått för största andelen av den totala volymen (27 procent). Strax följt av Industri som utgjorde 26 procent. Därefter stod Kontor för 18 procent, Samhällsfastigheter 13 procent och Handel 12 procent. Övrigt (t.ex. hotell och mark) var de segment som hittills stått för lägst andel av total transaktionsvolymen med cirka 4 procent. Andelen utländska investerare var endast drygt 11 procent av den totala transaktionsvolymen. Geografiskt skedde störst andel av den totala volymen i Sverige i Stockholm (27 procent).

Bostadsbyggandet fortsätter att vara utmanande. Enligt Boverkets senaste byggprognos från september 2026 påbörjas det dock något fler nya bostäder i år än i juniprognosen, cirka 32 000 bostäder mot tidigare bedömning på 29 000. De nästkommande två åren bedöms ett byggande på cirka 34 000–35 000 per år i stället för 35 000–36 000 nya som meddelades i juni. Fortsatt är knappt hälften av alla nya bostäder hyresrätter.

Våra fastigheter

Willhem äger och förvaltar 574 fastigheter (560) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 30 september 2026 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 62 027 Mkr (59 977). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 2 067 925 kvm, varav 93,1 procent avser bostäder.

Värdering

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till –369 Mkr (30), vilket motsvarar en värdeförändring på –0,6 procent (0,1). Det genomsnittliga, viktade direktavkastningskravet uppgick till 4,1 procent (4,1). Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 2,5-5,8 procent (2,5-5,9) och för kommersiella fastigheter 4,1–10,0 procent (4,0-10,0). De lägsta avkastningskraven på bostäder är påverkade av prisbilden på bostadsrättsmarknaden. Willhem har få fastigheter som klassificeras som kommersiella. De fastigheter med lägre avkastningskrav innehåller en relativt stor andel bostäder och de med högre avkastningskrav är till övervägande del obebyggd mark.

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. De värderingsinstitut som har anlitats är Savills Sweden AB och Newsec Advice AB till och med andra kvartalet 2026. Från och med tredje kvartalet 2026 anlitas CBRE. Övriga kvartal görs en internvärdering. Vid de interna värderingarna sker en avstämning med värderingsinstituten. Värdebedömningen, vid såväl externa som interna värderingar, grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperiodens slut. Värdering sker enligt nivå 3 i värdehierarkin i IFRS 13.

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan–dec
Marknadsvärde vid periodens början	60 516	57 766	57 766
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	1 103	1 653	1 655
+ Investeringar i befintliga fastigheter	652	379	664
+ Nyproduktion	125	149	194
+ Orealiserade värdeförändringar	–369	30	237
Marknadsvärde vid periodens slut	**62 027**	**59 977**	**60 516**

Värderingsantaganden	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Direktavkastningskrav bostadsfastigheter, %	2,5–5,8	2,5–5,9	2,5-5,8
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	4,1–10,0	4,0–10,0	4,1-10,0

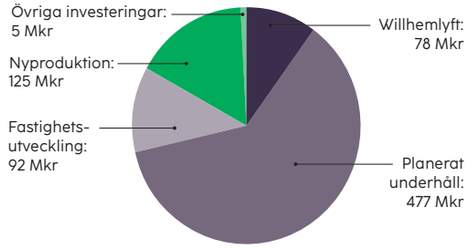
Förvaltningsfastigheter

Investeringar
Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 777 Mkr (528), varav 652 Mkr (379) avser investeringar i befintliga fastigheter och 125 Mkr (149) avser nyproduktion. Av investeringar i befintliga fastigheter uppgick Willhemlyft till 78 Mkr (70), fastighetsutveckling till 92 Mkr (118) och planerat underhåll till 477 Mkr (191).

Under första kvartalet har elva fastigheter med 213 lägenheter i Göteborg förvärvats. I juni tillträddes en fastighet med 150 lägenheter i Stockholm samt en fastighet med 73 lägenheter i Malmö. Under tredje kvartalet tillträddes en fastighet med 40 lägenheter i Göteborg samt en fastighet med 12 lägenheter i Helsingborg. Periodens nettobelopp av förvärv uppgick till 1 103 Mkr (1 653).

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

Investeringar, Mkr



Pågående nyproduktionsprojekt

Fastighet	Ort	Typ av projekt	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Beslutad investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Planerad inflyttning
Författaren 1	Malmö	Nyproduktion*	250	9 611	416	297	Q2–Q4 2027
Summa pågående			**250**	**9 611**	**416**	**297**	

* Förvärvat nyproduktionsprojekt

Investeringar

Mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Planerat underhåll	477	191	399
Willhemlyft	78	70	95
Fastighetsutveckling	92	118	151
Nyproduktion	125	149	194
Övriga investeringar	5	–	19
Summa	**777**	**528**	**858**

Finansiering

Finansmarknaden
Långräntorna på den svenska räntemarknaden har stigit brant under tredje kvartalet och korrelerade med oljeprisutvecklingen där Brentoljan har stigit kraftigt. Den korta marknadsräntan Stibor 3mån steg med tre punkter. Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 1,75 procent under tredje kvartalet, men höjde den till 2,0 procent i början på november. Inflationen är låg i Sverige men konjunkturen har stärkts och utbudsstörningarna fortsätter. Indikatorer tyder på att inflationstrycket är fortsatt över det normala och att inflationen förväntas stiga den närmaste tiden. Om inflations- och konjunkturutsikterna står sig väntas Riksbanken inleda höjningar av styrräntan i år. Sannolikheten för att styrräntan kommer att höjas under året har ökat jämfört med Riksbankens prognos i juni.

PMI för industrisektorn i Sverige ökade till 58,1 i september jämfört med 56,3 i augusti och har nu över ett år varit över det historiska genomsnittet (54,3). Orderingången steg brett men samtidigt har kostnadstrycket ökat. PMI för tjänstesektorn steg till 57,4 i september från 56,0 i augusti. Fortsatt starka tillväxtnivåer under tredje kvartalet.

Börsens OMX S30 utvecklades positivt under tredje kvartalet och index steg med 2,05 procent.

Likvida medel och Räntebärande skulder
Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 543 Mkr (1 566). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 562 Mkr (15 562).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 31 827 Mkr (30 576). Finansiering via kapitalmarknaden med obligationer och certifikat, står för 65,2 procent (64,5) av finansieringen.

Belåningsgraden uppgick till 48,8 procent (48,4). Enligt Willhems finansiella mål ska den understiga 60,0 procent. I oktober beslutade styrelsen om nya finansiella mål och en uppdaterad utdelningspolicy. Beslutet innebär bland annat en gradvis sänkning av nettobelåningsgraden till omkring 45 procent och tydliga villkor för framtida utdelningar.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick på balansdagen till 2,8 procent (2,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,4) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 38,5 procent (30,8).

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

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

Marknadsvärdet på obligationerna uppgick till 15 651 Mkr (14 646). Eftersom värdet går att härleda från en observerbar marknad, sker värderingen enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Ränte- och kapitalförfallostruktur

	Ränteförfall, Mkr	Ränta, %	Kapitalförfall, Mkr
Inom 1 år*	12 265	3,5	12 243
1–2 år	1 713	2,3	5 620
2–3 år	3 670	1,8	6 657
3–4 år	2 140	1,6	2 219
4–5 år	2 730	1,9	2 230
5–6 år	300	2,6	–
6–7 år	2 500	3,0	2 249
7–8 år	550	2,3	–
8–9 år	3 050	2,4	–
9–10 år	1 800	2,9	200
10–11 år	700	2,6	–
11–12 år	–	–	–
12–30 år	400	3,0	400
Summa	**31 818**	**2,8**	**31 818**

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginaler även för längre löptider. Av kapitalförfallen om 12 243 Mkr avser 5 000 Mkr certifikat. Räntebärande finansiella skulder uppgick i rapporten över finansiell ställning till 31 827 Mkr, skillnaden mot ovanstående tabell avser upplåggningskostnader om –26 Mkr och valutakursomräkning avseende utländska obligationer om 35 Mkr.

Finansiering

Grön finansiering
Vid periodens utgång uppgick de gröna obligationerna till 11 568 Mkr (9 558), vilket står för 73,4 procent av Willhems totala utestående obligationer.

Derivat
Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick netto till 772 Mkr (115), varav 785 Mkr redovisas som en tillgång och –13 Mkr som en skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Ränte- och valutaderivat uppgick netto till 745 Mkr (118), varav 755 Mkr redovisats som en tillgång per balansdagen.

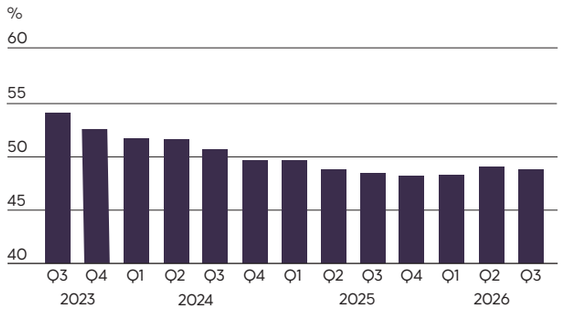
Elderivat uppgick till 27 Mkr (–3). Derivatinstrument används för att hantera koncernens riskexponering avseende räntor, valutor och elpriser. Värderingen sker enligt nivå 2 i värdehierarkin i IFRS 13.

Koncernens utestående ränte- och valutaderivat (nettovolym)

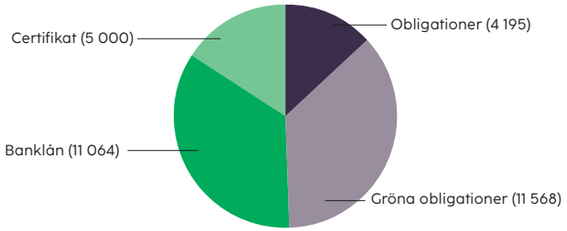
	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr
Inom 1 år	2 400	–1
1–2 år	1 288	10
2–3 år	2 750	103
3–4 år	1 300	103
4–5 år	1 800	129
5–6 år	300	9
> 6 år	8 400	392
Summa	**18 238**	**745**

Rating
I september 2026 bekräftade Standard & Poor's Willhems långfristiga kreditbetyg A- med stabila utsikter. Kreditbetyget speglar Willhems starka kapacitet att möta sina finansiella förpliktelser och de stabila utsikterna återspeglar Standard & Poor´s förväntan om en positiv utveckling för Willhem framöver.

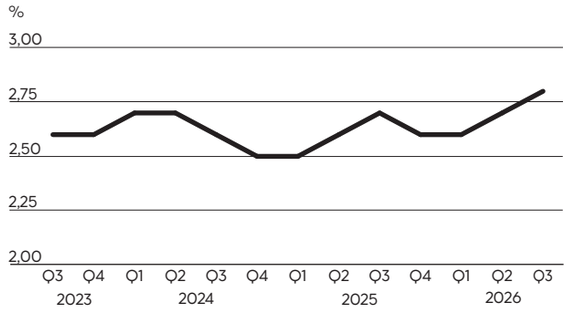
Belåningsgrad



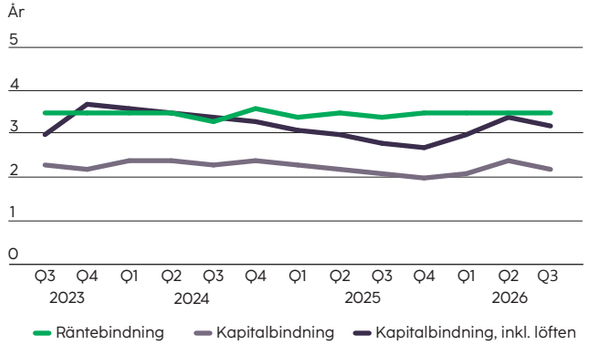
Finansieringskällor, Mkr



Genomsnittlig låneränta



Kapital- och räntebindning



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat	1 503	1 470	1 929
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	–25	–2	2
Betald ränta, netto	–710	–663	–853
Betald skatt	–45	–94	–62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**723**	**711**	**1 016**
Förändring av kortfristiga fordringar	89	–132	–132
Förändring av kortfristiga skulder	39	154	96
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**851**	**733**	**980**
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i befintliga fastigheter	–777	–528	–858
Förvärv av fastigheter	–643	–558	–558
Lager	2	–4	–9
Investeringar i övrigt, netto	–6	–26	–31
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–1 424**	**–1 116**	**–1 456**
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upplåning	10 494	8 270	9 555
Amortering av skulder	–9 900	–9 778	–11 036
Lösen av derivat	18	17	20
Långfristiga fordringar	–	–	–
Erhållet aktieägartillskott	–	1 090	1 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**612**	**–401**	**–371**
Periodens kassaflöde	**39**	**–784**	**–847**
Likvida medel vid periodens början	1 503	2 347	2 347
Förvärvade likvida medel	1	3	3
Likvida medel vid periodens slut	**1 543**	**1 566**	**1 503**

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 851 Mkr (733). Investeringar i fastigheter uppgick till –777 Mkr (–528).

Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till –1 090 Mkr (–1 653) och avdrag för latent skatt uppgick till 5 Mkr (–). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter på 459 Mkr (1 098) löstes. I perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till –17 Mkr (–3), varför –643 Mkr (–558) hade direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 10 494 Mkr (8 270) upplånats i nya lån och –9 900 Mkr (–9 778) har amorterats.

Koncernens likvida medel den 30 september 2026 uppgick till 1 543 Mkr (1 566). Utöver likvida medel har Willhem outnyttjade teckningsåtaganden och kreditfaciliteter om sammanlagt 15 562 Mkr (15 562).

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Ingående eget kapital	**26 200**	**24 178**	**24 178**
Aktieägartillskott	–	1 090	1 090
Periodens totalresultat	564	529	932
Utgående eget kapital	**26 764**	**25 797**	**26 200**

Eget kapital uppgick till 26 764 Mkr (25 797). Soliditeten uppgick till 40,9 procent (40,9).

Segmentsrapportering

Belopp i Mkr	2026 juli–sep	2025 juli–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Hyresintäkter					
Region Syd	247	239	736	704	944
Region Väst	258	250	767	718	956
Region Öst	351	340	1 057	1008	1 351
Totalt	**856**	**829**	**2 560**	**2 430**	**3 251**
Fastighetskostnader					
Region Syd	–78	–72	–253	–232	–314
Region Väst	–92	–81	–304	–268	–367
Region Öst	–110	–101	–377	–341	–471
Totalt	**–280**	**–254**	**–934**	**–841**	**–1 152**
Driftnetto					
Region Syd	169	167	483	472	630
Region Väst	166	169	463	450	589
Region Öst	241	239	680	667	880
Totalt	**576**	**575**	**1 626**	**1 589**	**2 099**

Belopp i Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter			
Region Syd	18 822	18 193	18 398
Region Väst	17 463	16 875	16 954
Region Öst	25 742	24 909	25 164
Totalt redovisat värde	**62 027**	**59 977**	**60 516**

Kommentarer

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i tre 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 1 626 Mkr (1 589) och resultat före skatt på 817 Mkr (694), består av central administration –122 Mkr (–118), övriga rörelsekostnader –1 Mkr (–1), finansiella poster –925 Mkr (–609), värdeförändring fastigheter –369 Mkr (30) samt värdeförändring finansiella instrument 608 Mkr (–197).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats till följd av genomförda investeringar, förvärv och orealiserade värdeförändringar med totalt 424 Mkr (206) i region Syd, 509 Mkr (981) i region Väst och 578 Mkr (1 024) i region Öst.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Nettoomsättning	55	47	63
Administrationskostnader	–177	–167	–231
Rörelseresultat	**–122**	**–120**	**–168**
Ränteintäkter	570	467	705
Räntekostnader	–429	–370	–508
Övriga finansiella poster	–265	1	36
Värdeförändring finansiella instrument	299	–24	–16
Resultat efter finansiella poster	**53**	**–46**	**49**
Bokslutsdisposition koncernbidrag	–	–	19
Bokslutsdisposition kommittentresultat	–	–	–6
Bokslutsdisposition periodiseringsfond	–	–	–96
Resultat före skatt	**53**	**–46**	**–34**
Skatt	–97	–78	–52
Periodens resultat	**–44**	**–124**	**–86**

Kommentarer

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

Periodens omsättning uppgick till 55 Mkr (47), varav koncerninterna intäkter uppgick till 55 Mkr (47). Administrationskostnaderna uppgick till –177 Mkr (–167), de ökade kostnaderna är främst hänförliga till förstärkning av centrala funktioner och IT-utvecklingskostnader.

Moderbolagets ränteintäkter uppgick till 570 Mkr (467), varav koncerninterna ränteintäkter uppgick till 552 Mkr (441). I övriga finansiella poster ingår valutakurseffekt om –223 Mkr (51) avseende obligationer i norska kronor. Valutarisken är hanterad genom valutaderivat vilket innebär att det vid obligationens förfall inte föreligger några valutaeffekter.

Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument, som till största del avser ränte- och valutaderivat, uppgick till 281 Mkr (–41). Under perioden har förtidslösen av derivat gjorts vilket gett en realiserad värdeförändring på 18 Mkr (17). Resultat före skatt uppgick till 53 Mkr (–46).

Periodens totala skattekostnad uppgick till –97 Mkr (–78) varav uppskjuten skatt uppgick till –58 Mkr (8) och aktuell skatt uppgick till –39 Mkr (–86).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernbolag	4 679	4 672	4 679
Fordringar hos koncernbolag	26 361	27 762	28 166
Uppskjuten skattefordran	3	61	61
Inventarier	4	6	6
Immateriella tillgångar	84	86	85
Summa anläggningstillgångar	**31 131**	**32 587**	**32 997**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	242	324	360
Likvida medel	1 540	1 560	1 503
Summa omsättningstillgångar	**1 782**	**1 884**	**1 863**
SUMMA TILLGÅNGAR	**32 913**	**34 471**	**34 860**

Belopp i Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 122	5 128	5 166
Summa eget kapital	**5 122**	**5 128**	**5 166**
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	120	24	120
Summa obeskattade reserver	**120**	**24**	**120**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	10 351	11 934	11 233
Skulder till koncernbolag	6 639	9 078	9 353
Derivatinstrument	4	295	294
Summa långfristiga skulder	**16 994**	**21 307**	**20 880**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	10 412	7 778	8 455
Derivatinstrument	9	3	0
Övriga skulder	256	231	239
Summa kortfristiga skulder	**10 677**	**8 012**	**8 694**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**32 913**	**34 471**	**34 860**

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 2026 totalt 307 personer (284).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2025 års årsredovisning på sidorna 17-20. För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden 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 2025 på sidan 84. Tredje och Fjärde AP-fonden har teckningsåtaganden uppgående till totalt 8 000 Mkr. Under perioden har avgift avseende teckningsåtaganden till Tredje och Fjärde 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 2025.

IFRS 18 upplysningar i finansiella rapporter ska tillämpas från 1 januari 2027. Willhem har under hösten påbörjat implementeringen av standarden och bedömer att resultaträkningens uppställning och klassificering kommer att påverkas.

Händelser efter balansdagen
1 oktober tillträddes en fastighet i Helsingborg med 37 lägenheter.

Under fjärde kvartalet har beslut om en omorganisation tagits, där våra 13 orter ska delas in i fyra regioner i stället för tre som tidigare.

I oktober beslutade vi om nya finansiella mål och en uppdaterad utdelningspolicy. Beslutet innebär en gradvis sänkning av nettobelåningsgraden till omkring 45 procent och tydliga villkor för framtida utdelningar.

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 12 november 2026

Fredrik Wirdenius
Ordförande

Anders Ahlberg
Ledamot

Christel Armstrong Darvik
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Dan Bergman
Ledamot

Alexandra Laurén
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Johan Tengelin
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

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

Inledning
Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Willhem AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Isa Schuman
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

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

	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Area total, kvm	2 067 925	2 040 164	2 040 550	2 002 395	1 976 659
Antal fastigheter	574	560	560	557	552
Antal bostäder	30 913	30 408	30 408	29 645	29 095
Marknadsvärde, Mkr	62 027	59 977	60 516	57 766	56 497
Marknadsvärde, kr/kvm	29 995	29 398	29 657	28 848	28 582
Hyresvärde, Mkr	3 690	3 508	3 515	3 229	3 020
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	96,2	96,1	96,9	97,9
Överskottsgrad, %	63,5	65,4	64,6	64,8	65,1
Finansiella					
Genomsnittlig ränta, %	2,8	2,7	2,6	2,5	2,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	3,4	3,5	3,6	3,5
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,2	2,1	2,0	2,4	2,2
Belåningsgrad, %	48,8	48,4	48,0	49,7	52,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,2	2,2	2,2
Soliditet, %	40,9	40,9	41,2	39,2	36,8
Övriga					
Antal anställda	307	284	289	265	301

Avstämning alternativa nyckeltal

	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Belåningsgrad			
Räntebärande finansiella skulder, Mkr	31 827	30 576	30 554
Likvida medel, Mkr	–1 543	–1 566	–1 503
Summa räntebärande finansiella skulder netto	**30 284**	**29 010**	**29 051**
Räntebärande finansiella skulder netto, Mkr	30 284	29 010	29 051
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	62 027	59 977	60 516
Belåningsgrad, %	**48,8**	**48,4**	**48,0**
Räntetäckningsgrad			
Rörelseresultat, Mkr	1 503	1 470	1 929
Finansnetto exkl valutakurseffekter, Mkr	688	647	865
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,2**	**2,3**	**2,2**
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	26 764	25 797	26 200
Balansomslutning, Mkr	65 495	63 092	63 637
Soliditet, %	**40,9**	**40,9**	**41,2**
Överskottsgrad			
Driftnetto, Mkr	1 626	1 589	2 099
Hyresintäkter, Mkr	2 560	2 430	3 251
Överskottsgrad, %	**63,5**	**65,4**	**64,6**

Definitioner

Fastighetsrelaterade definitioner

Area total, kvm*
Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler vid periodens utgång.

Hyresvärde, Mkr*
Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %*
Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %*
Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde på balansdagen.

Överskottsgrad, %
Periodens driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

Jämförbart fastighetsbestånd*
Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr*
Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Värdeförändring fastigheter, %*
Periodens värdeförändring i förhållande till utgående marknadsvärde med avdrag för periodens värdeförändring.

Direktavkastning, %*
Driftnetto dividerat med fastigheternas utgående marknadsvärde med avdrag för fastigheternas värdeförändring.

Totalavkastning, %*
Direktavkastning i procent plus värdeförändring i procent.

Finansiella definitioner

Genomsnittlig ränta, %
Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låne- och derivatportföljen på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindningstid, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

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

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

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

Soliditet, %
Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Övriga definitioner

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

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

Rapporttillfällen

Bokslutskommuniké 2026	18 februari 2027
Års- och hållbarhetsredovisning 2026	13 april 2027
Delårsrapport jan-mars 2027	12 maj 2027
Delårsrapport jan-juni 2027	15 juli 2027
Delårsrapport jan-sep 2027	12 november 2027
Bokslutskommuniké 2027	8 februari 2028

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

Informationen lämnades för offentliggörande den 13 november 2026 kl. 09.00.



Willhem

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