

Delårsrapport januari–mars 2014

- Intäkterna ökade till 307 Mkr (294), en ökning med 4 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet till 98 procent (98).
- Driftnettot uppgick till 148 Mkr (129), en ökning med 15 procent. Driftnettoökningen i jämförbart bestånd var cirka 10 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 40 Mkr (42).
- Rörelseresultatet uppgick till 179 Mkr (163).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -107 Mkr (26).
- Resultat före skatt uppgick till -37 Mkr (79).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 13 694 Mkr (13 576).
- Under kvartalet har avtal tecknats om förvärv av tre fastigheter i Halmstad med totalt 108 lägenheter, till ett fastighetsvärde om 76 Mkr.

” År 2014 blir ett spännande år med förväntningar om konjunkturbättring och fortsatt låga räntor. Första kvartalet har dock börjat lite försiktigt ur konjunktursynpunkt. Intresset för att investera i flerbostadshus som innehåller hyresrätter är fortsatt stort.

Efterfrågan på boende är stark överallt där Willhem har bostadsfastigheter. Den vakans vi har är relaterad till naturlig omflyttning eller investeringar i våra lägenheter.

Under första kvartalet har investeringstakten varit högre i vårt fastighetsbestånd jämfört med föregående år. Detta beror inte minst på *Willhemlyftet* som innebär att vi renoverar lägenheter enligt ett visst koncept när de sägs upp. Konceptet är under ständig utveckling vad gäller material, inköp och produktion. Förutom Willhemlyftet fortsätter vi enligt plan att genomföra andra utvecklingsåtgärder i våra fastigheter.

Koncernens intäkter uppgick till 307 Mkr (294), en ökning med 4 procent. Driftnettot uppgick till 148 Mkr (129), en ökning med 15 procent. För jämförbart fastighetsbestånd uppgick driftnetto till 143 Mkr (129), en ökning med 10 procent. Trots ett relativt lågt utfall på hyresförhandlingarna har driftnettot ökat, vilket beror på flera åtgärder inom främst förbrukning och skötsel som ger bra resultat. Periodens värdeförändring på fastigheter uppgick till 40 Mkr (42) och marknadsvärdet på balansdagen till 13 694 Mkr (13 576).

Vi har fortsatt att arbeta med vårt certifikatprogram mot kapitalmarknaden, som ett komplement till bankfinansiering. Vi planerar att öka volymen och akti-

viteten under året. Under kvartalet har cirka 25 procent av den totala skuldportföljen refinansierats, vilket inneburit lägre lånemarginaler.

Det kommer kontinuerligt erbjudanden om förvärvsmöjligheter i bostadsfastigheter. Vårt huvudfokus ligger på att växa på de orter där vi redan är etablerade, framför allt där vi behöver öka volymen för att nå bättre förvaltningseffektivitet.

Under första kvartalet ingick vi avtal om förvärv av tre fastigheter i Halmstad till ett värde om 76 Mkr. Det ena var ett förvärv från det kommunala bolaget HFAB på 60 lägenheter och det andra ett förvärv från en privat säljare på 48 lägenheter.

Vårt arbete med att vidareutveckla och förbättra servicen till våra hyresgäster fortsätter, bland annat genom den kartläggning och implementering av viktiga affärsprocesser som pågår.

Inom ramen för Willhem Akademin, vår satsning på kompetensutveckling, genomfördes utvecklings- och utbildningsinsatser enligt plan under kvartalet. Willhem Akademin är mycket uppskattad och vi planerar vidare för kommande insatser.

Sammanfattningsvis har 2014 startat på ett bra sätt för Willhem och vår förväntan är att den positiva trenden ska fortsätta under resten av året.



Mikael Granath
Verkställande direktör

VISION

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

"Willhem äger, utvecklar, hyr ut och förvaltar bostäder på tillväxtorter i Sverige med en service som förenklar livet för hyresgästerna."

AFFÄRS- IDÉ

VÄRDE- GRUND

Willhem driver verksamheten långsiktigt och den präglas av:

- *Affärsmässighet och service*
- *Hållbar utveckling och ansvarstagande*
- *Utveckling och nyskapande*
- *Hög etik och moral*

EKONOMI

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning i nivå med de bästa i branschen.

KUNDER

Willhem ska ha kunder som är nöjda och lojala, som väljer oss och rekommenderar oss till andra för att vi är bäst på service, såväl personlig som IT-relaterad.

MEDARBETARE

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

HÅLLBARHET

Willhems fastighetsportfölj ska bestå av attraktiva, hållbara, välskötta och effektiva bostadsfastigheter.

ÖVER- GRIPANDE MÅL

FASTIGHETSBESTÅNDET

Willhem äger och förvaltar 311 fastigheter (311) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i två regioner: Region Syd som utgörs av Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping och Malmö samt Region Nord som innefattar Karlstad, Linköping, Stockholm och Västerås.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 13 694 Mkr (13 576). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 192 128 kvm, varav nästan 90 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet inklusive lokaler och övriga ytor, till 98 procent (98).

Under kvartalet har avtal tecknats om förvärv av tre fastigheter i Halmstad med totalt 108 lägenheter till ett värde om 76 Mkr. Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 40 Mkr (42) och investeringar var 78 Mkr (45).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	13 576	12 527	12 527
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	-	151	543
+ Investeringar	78	45	288
+ Orealiserade värdeförändringar	40	42	218
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	13 694	12 765	13 576
Avdrag uppskjuten skatt	-374	-373	-374
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	13 320	12 392	13 202



FASTIGHETSBESTÅND

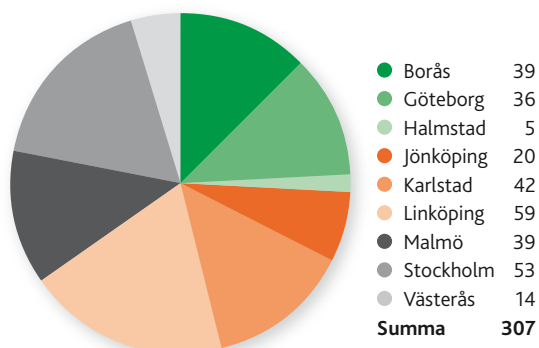
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyr- ningsgrad total, %
REGION SYD						
Borås	118	1 994	126 509	29 820	156 329	97
Göteborg	9	2 117	144 094	9 227	153 321	99
Halmstad	4	346	11 616		11 616	100
Jönköping	18	1 083	54 029	3 249	57 278	99
Malmö	43	2 057	134 450	15 856	150 306	98
SUMMA	192	7 597	470 698	58 152	528 850	98
REGION NORD						
Karlstad	54	2 395	145 257	19 671	164 928	98
Linköping	28	3 186	223 442	30 035	253 477	96
Stockholm	31	2 678	175 525	9 653	185 178	99
Västerås	6	707	47 973	11 722	59 695	98
SUMMA	119	8 966	592 197	71 081	663 278	98
TOTALT	311	16 563	1 062 895	129 233	1 192 128	98

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

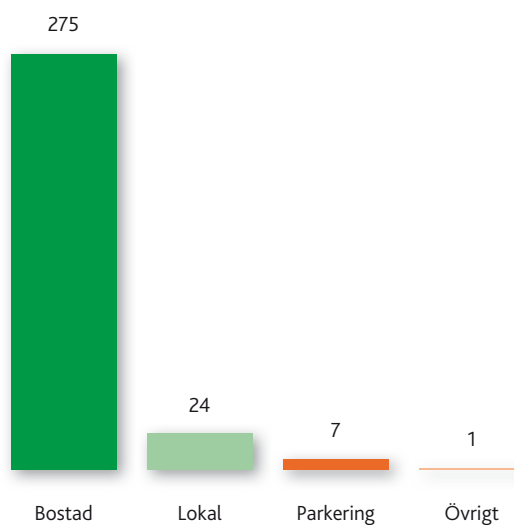
Belopp i Mkr	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013 jan-dec
Hysesintäkter	307	294	1 200
Driftkostnader	-103	-109	-350
Reparationer och underhåll	-29	-27	-93
Fastighetsadministration	-19	-20	-78
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-8	-9	-33
DRIFTNETTO	148	129	646
Central administration	-9	-8	-44
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	40	42	218
RÖRELSERESULTAT	179	163	820
Finansnetto	-109	-110	-434
Värdoförändring finansiella instrument	-107	26	117
RESULTAT FÖRE SKATT	-37	79	503
Skatt	-6	-27	-136
PERIODENS RESULTAT	-43	52	367

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

NETTOINTÄKT PER OMRÅDE, Mkr



NETTOINTÄKT PER INTÄKTSSLAG, Mkr



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år, förutom i avsnitt som beskriver tillgångar, skulder och finansiering, där jämförelserna avser senaste årsskifte.

HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 307 Mkr (294), en ökning med drygt 4 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till nästan 2 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var oförändrat 99 procent (99). Den totala uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet, inklusive lokaler och övriga ytor, uppgick till 98 procent (98).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 159 Mkr (165), en minskning med cirka 4 procent. I jämförbart fastighetsbestånd minskade kostnaderna med drygt 5 procent. Förbättringen beror främst på lägre kostnader för förbrukning och skötsel.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 148 Mkr (129), vilket motsvarar en ökning med 15 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd ökade med 10 procent.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 9 Mkr (8).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 40 Mkr (42). Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förbättrade kassaflöden. Någon generell förändring av avkastningskraven har inte skett under perioden.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -109 Mkr (-110) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och förlagslån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 4,1 procent (4,2). Exklusive förlagslån var genomsnittsräntan 3,4 procent (3,5). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,1 gånger (2,0).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till -107 Mkr (26) och beror på lägre marknadsräntor.

SKATT

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån nominell skattesats om 22 procent. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och möjligheten att nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen aktuell skattekostnad i koncernen. Aktuell skatt uppkommer då dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter. Den 31 december 2013 fanns totalt i koncernen underskott motsvarande 585 Mkr (506), som inte åsatts något värde i redovisningen.

Perioden totala skattekostnad uppgick till -6 Mkr (-27) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader mellan redovisat värdet och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter, finansiella instrument samt underskottsavdrag.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 179 Mkr (163). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 18 Mkr till 139 Mkr jämfört med 121 Mkr föregående år. Koncernens resultat före skatt uppgick till -37 Mkr (79).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>2014-03-31</i>	<i>2013-03-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 320	12 392	13 202
Inventarier	1	1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 321	12 393	13 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	76	80	73
Likvida medel	113	296	82
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	189	376	155
SUMMA TILLGÅNGAR	13 510	12 769	13 358
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	2 308	2 036	2 351
SUMMA EGET KAPITAL	2 308	2 036	2 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	5 100	5 367	5 171
Förlagslån	2 886	2 886	2 886
Uppskjuten skatteskuld	204	88	198
Derivatinstrument	132	123	27
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	8 322	8 464	8 282
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	2 604	1 957	2 436
Derivatinstrument	7	-	5
Övriga ej räntebärande skulder	269	312	284
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	2 880	2 269	2 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 510	12 769	13 358

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 mars 2014 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 13 694 Mkr (13 576). Periodens realiserade värdeförändring uppgick till 40 Mkr (42). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning uppgick till 13 320 Mkr (13 202). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 374 Mkr (374), hänförligt till förvärv.

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. Övriga kvar- tal görs en internvärdering. Värdebedömningen, vid såväl ex-terna som interna värderingar, grundar sig på en kassaflödes- analys innebärande att fastighetens värde baseras på nu- värdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde efter kalkylperiodens slut.

Under perioden har avtal tecknats om förvärv av tre fastig- heter med totalt 108 lägenheter, till ett värde om 76 Mkr. Inves- teringar i befintliga fastigheter uppgick till 78 Mkr (45).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 2 308 Mkr (2 351).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut och utgivna certifikat uppgick till 7 704 mkr (7 607) och motsvarar en belåningsgrad på 58 procent (57). Förlagslån uppgick till 2 886 Mkr (2 886). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kredit- institut och förlagslån, inbegripet marginaler och derivat- effekter, uppgick på balansdagen till 4,1 procent (4,2). Den ge- nomsnittliga räntan exklusive förlagslån uppgick till 3,4 pro- cent (3,5). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 4,2 år (4,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 23 procent (21).

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument upp- gick till -139 Mkr (-32), varav räntederivat -138 Mkr (-30).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Externa kreditgivare		Förlagslån		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	1 807	6,4			1 807	6,4
1–2 år	800	2,4			800	2,4
2–3 år	600	2,9			600	2,9
3–4 år	650	2,5			650	2,5
4–5 år	700	2,2	2 886	6,0	3 586	5,3
5–6 år	550	2,2			550	2,2
> 6 år	2 600	2,4			2 600	2,4
SUMMA	7 707	3,4	2 886	6,0	10 593	4,1

* Räntan inom ett år är inte jämförbar med andra löptider, i den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginal även för längre löptider.

KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTEDERIVAT

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	800	2,9	-6
1–2 år	800	2,4	-16
2–3 år	800	3,1	-36
3–4 år	650	2,5	-23
4–5 år	700	2,2	-14
5–6 år	550	2,2	-11
> 6 år	2 600	2,4	-32
SUMMA	6 900	2,5	-138

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>2014-03-31</i>	<i>2013-03-31</i>	<i>2013-12-31</i>
INGÅENDE BALANS	2 351	1 984	1 984
Periodens totalresultat	-43	52	367
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	2 308	2 036	2 351

Eget kapital uppgick till 2 308 Mkr (2 351). Justerad soliditet uppgick den 31 mars 2014 till 38 procent (39).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>2014 jan-mars</i>	<i>2013 jan-mars</i>	<i>2013 jan-dec</i>
Rörelseresultat	179	163	820
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	14	29	-122
Betald ränta, netto	-90	-78	-400
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	103	114	298
Förändring av kortfristiga fordringar	-5	-44	-36
Förändring av kortfristiga skulder	-88	-88	-122
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	10	-18	140
Investeringar i befintliga fastigheter	-78	-45	-288
Förvärv av fastigheter	-	-94	-175
Investeringar i övrigt, netto	-	-	-1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-78	-139	-464
Upplåning	1 201	208	1 428
Amortering av skulder	-1 102	-186	-1 454
Nyemission	-	-	-
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	99	22	-26
PERIODENS KASSAFLÖDE	31	-135	-350
Likvida medel vid periodens början	82	431	431
Förvärvade likvida medel	-	-	1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	113	296	82

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 10 Mkr (-18). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -78 Mkr (-45). Inga förvärv av fastigheter har gjorts under perioden, föregående periods bruttoinvestering uppgick till -151 Mkr. Under perioden har cirka 25 procent av låneportföljen refinansierats vilket inneburit att 1 102 Mkr har lösts och 1 201 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 31 mars 2014 uppgick till 113 Mkr (296).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>2014 jan-mars</i>	<i>2013 jan-mars</i>	<i>2013 jan-dec</i>
Nettoomsättning	5	5	21
Administrationskostnader	-14	-13	-64
RÖRELSERESULTAT	-9	-8	-43
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Finansiella intäkter	55	62	248
Finansiella kostnader	-79	-82	-328
RESULTAT FÖRE SKATT	-33	-28	-123
Skatt	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-33	-28	-123

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 5 Mkr (5), varav koncerninterna intäkter uppgick till 5 Mkr (5). Resultat före skatt uppgick till -33 Mkr (-28).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>2014-03-31</i>	<i>2013-03-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	4 516	4 495	4 516
Långfristiga fordringar	3 822	2 665	4 086
Kortfristiga fordringar	341	1 435	303
Kassa och bank	111	287	80
SUMMA TILLGÅNGAR	8 790	8 882	8 985
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 583	1 711	1 616
Långfristiga skulder	6 117	4 546	5 243
Kortfristiga skulder	1 090	2 625	2 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 790	8 882	8 985

ÖVRIGA UPPGIFTER

PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i nio områden. Verksamheten på varje område bedrivs, i så stor utsträckning som möjligt, i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 mars 2014 totalt 139 personer (136).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2013 års årsredovisning på sidan 44–45. Inga väsentliga förändringar under perioden har inträffat.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Relationer med närstående finns beskrivna i Willhems årsredovisning 2013 på sidan 72. Under perioden har utbetalning av räntor till Första AP-fonden avseende förlagslån skett. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport 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 2013.

Göteborg den 29 april 2014

Per-Håkan Westin
Ordförande

Lena Larsson Daag
Ledamot

Lars Johnsson
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 192 128	1 178 270	1 192 029	1 171 904	840 794
Antal fastigheter	311	306	311	304	218
Antal bostäder	16 563	16 288	16 563	16 169	11 166
Marknadsvärde, Mkr	13 320	12 765	13 576	12 527	7 530
Marknadsvärde, kr/kvm	11 173	10 834	11 389	10 689	8 956
Hysesvärde, Mkr	1 263	1 213	1 254	1 195	816
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	98	98	98
Överskottsgrad, %	48	44	54	49	47
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	3,4	3,4	3,5	3,3	3,9
Belåningsgrad, %	57	57	57	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,3	2,1	2,1
Justerad soliditet, %	38	39	39	39	38
ÖVRIGA					
Antal anställda	139	139	136	122	86

Area total, kvm

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder exklusive förlagslån i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Direktavkastning, %

Driftnetto i procent av fastigheternas utgående marknadsvärde.

Driftnetto, Mkr

Hysesintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, fastighets-skatt och tomträttsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad bostad, %

Kontrakterad hyra bostäder i förhållande till totalt hyresvärde bostäder.

Ekonomisk uthyrningsgrad lokal, %

Kontrakterad hyra lokaler i förhållande till totalt hyresvärde lokaler.

Ekonomisk uthyrningsgrad parkering, %

Kontrakterad hyra parkering i förhållande till totalt hyresvärde parkering.

Ekonomisk uthyrningsgrad total, %

Kontrakterad hyra totalt i förhållande till totalt hyresvärde.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen, exklusive förlagslån.

Hysesvärde, Mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda objekt.

Justerad soliditet, %

Eget kapital inklusive förlagslån i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Jämförbart fastighetsbestånd

Det fastighetsbestånd som ingått under hela rapporteringsperioden samt under jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra, Mkr

Summa hyra objekt som löper per balansdagen.

Räntetäckningsgrad, ggr

Periodens rörelseresultat exklusive värdeförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader exklusive ränta förlagslån.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

OM WILLHEM

Willhem är ett bostadsbolag med starkt fokus på service och trygghet i boendemiljön. Ägare är Första AP-fonden.

Våra fastigheter finns på utvalda tillväxtorter i Sverige. Vi har hyreslägenheter i Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Stockholm och Västerås.

Vi utvecklar våra fastigheter och bostadsområden med ett långsiktigt perspektiv och för ett hållbart boende.

Genom att utveckla nya idéer inom service, fastighetsutveckling, hållbarhet och IT, ska vi upplevas som Sveriges mest nyskapande bostadsbolag. Bostadsbranschen ska tala om *Före och efter Willhem*.

