

Delårsrapport januari–september 2014

- Intäkterna ökade till 943 Mkr (895), en ökning med 5 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet till 98 procent (98).
- Driftnettot uppgick till 543 Mkr (487), en ökning med 11 procent. Driftnettoökningen i jämförbart bestånd var cirka 7 procent.
- Periodens totala värdeförändring på fastigheter uppgick till 100 Mkr (45).
- Rörelseresultatet uppgick till 614 Mkr (502).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -306 Mkr (127).
- Resultat före skatt uppgick till -16 Mkr (304).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 14 711 Mkr (13 576).
- Under perioden har tio fastigheter med totalt 1 104 lägenheter i Linköping och Halmstad tillträtts, motsvarande ett fastighetsvärde om 819 Mkr. Avtal har också tecknats om förvärv av ytterligare en fastighet i Halmstad med totalt 60 lägenheter till ett fastighetsvärde om 30 Mkr. Under perioden har två fastigheter avyttrats med totalt 70 lägenheter till ett fastighetsvärde om 77 Mkr.

” Riksbanken sänkte reporäntan till 0 procent på sitt möte i oktober, vilket var en kraftigare sänkning än vad de flesta räknat med. Bakgrunden var att inflationen varit låg, eller obefintlig, samt att konjunkturen utvecklats sämre än väntat under 2014. Vidare gjorde man bedömningen att räntan inte kommer att börja höjas förrän i mitten av 2016. Detta resulterar i ett historiskt lågt ränteläge.

Intresset för att investera i fastigheter är fortsatt stort, detta gäller inte minst flerbostadshus som innehåller hyresrätter.

I de delmarknader där vi äger fastigheter är efterfrågan på boende stark och vi har en hög stabil uthyrningsgrad. Den låga vakansen är relaterad till naturlig omflyttning och renovering i lägenhetsbeståndet.

Under årets nio månader var investeringstakten högre i vårt fastighetsbestånd jämfört med tidigare år. Detta beror inte minst på *Willhemlyftet*, som efterfrågas av våra kunder och som innebär att vi renoverar utvalda lägenheter till en högre standard i samband med att de sägs upp. Konceptet är under ständig utveckling vad gäller material, inköp och produktion. På grund av den ökade efterfrågan kommer vi under 2014 att göra 30 procent fler *Willhemlyft* än planerat. Förutom *Willhemlyftet* fortsätter vi enligt plan att genomföra andra utvecklingsåtgärder i våra fastigheter.

Koncernens intäkter uppgick till 943 Mkr (895), en ökning med 5 procent. Driftnettot uppgick till 543 Mkr (487), en ökning med 11 procent. För jämförbart fastighetsbestånd uppgick driftnetto till 511 Mkr (478), en ökning med 7 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 100 Mkr (45) och marknadsvärdet på balansdagen till 14 711 Mkr (13 576).

Som ett komplement till bankfinansiering har vi fortsatt att arbeta med vårt certifikatprogram mot kapitalmarknaden. Ramen är utökad med 1 miljard till 2 miljarder. Vidare undersöker vi möjligheterna för att ytterligare öka finansieringen på kapitalmarknaden. Under årets första nio månader har ca 25 procent av den totala skuldportföljen refinansierats, vilket inneburit lägre räntemarginaler.

Vi får kontinuerligt erbjudanden om förvärvsmöjligheter i bostadsfastigheter. Vårt huvudfokus är att växa på de orter där vi redan är etablerade, framför allt där vi behöver öka volymerna för att förbättra förvaltningseffektiviteten. Hittills i år har vi ingått avtal om förvärv av 11 fastigheter med 1 164 lägenheter. Av dessa är samtliga tillträdade utom en fastighet med 60 lägenheter. Under året har vi fokuserat på förvärv i Halmstad där vi har haft för liten förvaltningsvolym, men där vi nu etablerar oss med egen organisation.

Som ett led i ett pågående arbete att effektivisera vår fastighetsportfölj, har vi sålt två fastigheter, en mindre i Borås och vår enda fastighet i Vallentuna. Sammanlagt innehöll dessa fastigheter 70 lägenheter och såldes till 10 procent över värdering.

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

Under perioden genomfördes den årliga kundundersökningen för bostadshyresgäster. Serviceindex blev totalt något sämre än väntat, 74,3 procent (75,0). Målet är att vi långsiktigt ska nå ett serviceindex på minst 80 procent. En av våra orter ligger över den nivån och ett par alldeles i närheten, nu kraftsamlar vi för att samtliga ska nå dit. Motsvarande undersökning för lokalhyresgästerna visade på en förbättring till ett index på 20 (14), även här med variation mellan områdena. Här är det långsiktiga målet att nå ett index på minst 28. Utöver dessa genomfördes vår årliga medarbetarundersökning. Resultatet var bättre än föregående år och index uppgick till 68 enheter (64). Även här varierade resultatet mellan områdena, men samtliga förbättrades. Övriga företag som ingår i samma undersökning hade ett genomsnittligt index på 63. Nu pågår analys och planering av åtgärder för att överträffa uppsatta mål.

Inom ramen för vårt hållbarhetsarbete bedrivs olika sociala projekt i en del av våra bostadsområden. Bland annat erbjuder vi ungdomar sommararbete som ”mini-bovärdar”. Detta görs samtidigt som vi fortsätter vårt systematiska arbete för

att minska vår energiförbrukning. För att se hur vi ligger till med vårt hållbarhetsarbete har vi deltagit i GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark. Här kom vi på plats 6 av 24 i Europa och 198 av 637 globalt.

Första utbildningsomgången inom ramen för *Willhem Akademin*, vår satsning på kompetensutveckling, avslutades i början av oktober efter att ha pågått knappt ett år. *Willhem Akademin* är mycket uppskattad vilket motiverat oss till att snabbt planera för nästa omgång som startar under hösten 2014 och som vänder sig till våra bovärdar.

Sammanfattningsvis har årets första månader 2014 utvecklats positivt för *Willhem* och förväntan är att den positiva trenden fortsätter 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 319 fastigheter (311) på utvalda tillväxtorter i södra 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 14 711 Mkr (13 576). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 270 363 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 perioden har tio fastigheter med totalt 1 104 lägenheter i Linköping och Halmstad tillträtts, motsvarande ett fastighetsvärde om 819 Mkr. Avtal har också tecknats om förvärv av ytterligare en fastighet i Halmstad med totalt 60 lägenheter till ett fastighetsvärde om 30 Mkr. Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 95 Mkr (45) och investeringar var 298 Mkr (186). Två fastigheter har avyttrats och den realiserade värdeförändringen uppgick till 5 Mkr.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	13 576	12 527	12 527
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	819	402	543
+ Investeringar	298	186	288
+ Orealiserade värdeförändringar	95	45	218
- Försäljning	-77	-	-
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	14 711	13 160	13 576
Avdrag uppskjuten skatt	-392	-373	-374
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	14 319	12 787	13 202



FASTIGHETSBESTÅND

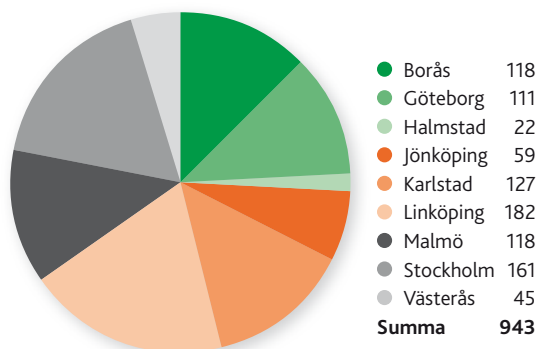
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
REGION SYD						
Borås	117	1 988	126 127	29 825	155 952	97
Göteborg	9	2 117	144 094	9 227	153 321	99
Halmstad	13	1 346	86 693	736	87 429	99
Jönköping	18	1 083	54 029	3 249	57 278	99
Malmö	43	2 057	134 450	15 986	150 436	98
SUMMA	200	8 591	545 393	59 023	604 416	98
REGION NORD						
Karlstad	54	2 397	145 283	19 673	164 956	98
Linköping	29	3 287	229 994	30 060	260 054	97
Stockholm	30	2 616	171 589	9 653	181 242	99
Västerås	6	707	47 399	12 296	59 695	98
SUMMA	119	9 007	594 265	71 682	665 947	98
TOTALT	319	17 598	1 139 658	130 705	1 270 363	98

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

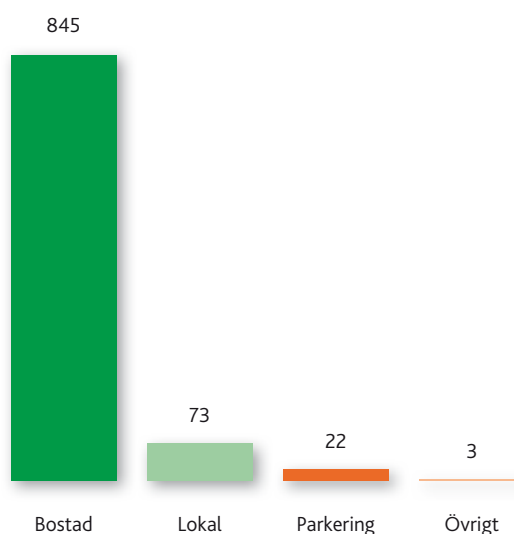
Belopp i Mkr	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec
Hysesintäkter	322	301	943	895	1 200
Driftkostnader	-69	-67	-243	-256	-350
Reparationer och underhåll	-21	-21	-73	-70	-93
Fastighetsadministration	-18	-19	-58	-58	-78
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-9	-7	-26	-24	-33
DRIFTNETTO	205	187	543	487	646
Central administration	-8	-7	-29	-30	-44
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	22	1	95	45	218
Värdoförändring fastigheter, realiserade	4	-	5	-	-
RÖRELSERESULTAT	223	181	614	502	820
Finansnetto	-109	-110	-324	-325	-434
Värdoförändring finansiella instrument	-78	11	-306	127	117
RESULTAT FÖRE SKATT	36	82	-16	304	503
Skatt	-11	-20	-19	-79	-136
PERIODENS RESULTAT	25	62	-35	225	367

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

HYRESINTÄKT PER OMRÅDE, Mkr



HYRESINTÄKT PER INTÄKTSSLAG, Mkr



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

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

HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 943 Mkr (895), en ökning med drygt 5 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till nästan 3 procent.

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 400 Mkr (408), en minskning med cirka 2 procent. I jämförbart fastighetsbestånd minskade kostnaderna med nästan 3 procent. Förbättringen beror främst på lägre kostnader för förbrukning och skötsel.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 543 Mkr (487), vilket motsvarar en ökning med 11 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd ökade med 7 procent.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 29 Mkr (30).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 95 Mkr (45). Två fastigheter har avyttrats och den realiserade värdeförändringen uppgick till 5 Mkr. Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förbättrade kassaflöden. Någon generell förändring av avkastningskraven har inte skett under perioden.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -324 Mkr (-325) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och förlagslån, inbegripet marginaler och derivatoeffekter, uppgick till 3,7 procent (4,2). Exklusive förlagslån var genomsnittsräntan 2,9 procent (3,5). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,7 gånger (2,4).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till -306 Mkr (127) 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.

Periodens totala skattekostnad uppgick till -19 Mkr (-79) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter, finansiella instrument samt underskottsavdrag.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 614 Mkr (502). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 57 Mkr till 514 Mkr jämfört med 457 Mkr föregående år. Koncernens resultat före skatt uppgick till -16 Mkr (304).

TREDJE KVARTALET

Intäkterna i kvartalet ökade till 322 Mkr (301), en ökning med 7 procent. Fastighetskostnaderna var 117 Mkr (114) och driftnettot ökade med 10 procent och uppgick till 205 Mkr (187). I jämförbart fastighetsbestånd har intäkterna ökat med drygt 2 procent och kostnaderna minskat med 2 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med 3 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 223 Mkr (181), en ökning med 23 procent.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14 319	12 787	13 202
Inventarier	2	1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 321	12 788	13 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	46	85	73
Likvida medel	123	102	82
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	169	187	155
SUMMA TILLGÅNGAR	14 490	12 975	13 358
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	2 316	2 209	2 351
SUMMA EGET KAPITAL	2 316	2 209	2 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	5 318	5 499	5 171
Förlagslån	2 886	2 886	2 886
Uppskjuten skatteskuld	217	141	198
Derivatinstrument	327	16	27
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	8 748	8 542	8 282
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	3 178	1 957	2 436
Derivatinstrument	10	6	5
Övriga ej räntebärande skulder	238	261	284
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	3 426	2 224	2 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 490	12 975	13 358

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 september 2014 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 14 711 Mkr (13 576). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning uppgick till 14 319 Mkr (13 202). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 392 Mkr (374), hänförligt till förvärv och avyttringar.

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas fastigheterna en gång per år i samband med årsskiftet. 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.

Under perioden har tio fastigheter med totalt 1 104 lägenheter i Linköping och Halmstad tillträtts, motsvarande ett fastighetsvärde om 819 Mkr. Avtal har också tecknats om förvärv av ytterligare en fastighet i Halmstad med totalt 60 lägenheter till ett fastighetsvärde om 30 Mkr. Två fastigheter har under perioden avyttrats till ett fastighetsvärde om 77 Mkr.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 298 Mkr (288).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 2 316 Mkr (2 351).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut och utgivna certifikat uppgick till 8 496 Mkr (7 607) och motsvarar en belåningsgrad på 59 procent (57). Förlagslån uppgick till 2 886 Mkr (2 886). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och förlagslån, inbegripet marginaler och derivat-effekter, uppgick på balansdagen till 3,7 procent (4,2). Den genomsnittliga räntan exklusive förlagslån uppgick till 2,9 procent (3,5). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindingstiden till 3,5 år (4,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 34 procent (21).

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -337 Mkr (-32), varav räntederivat -337 Mkr (-30).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Externa kreditgivare		Förlagslån		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	2 898	3,7			2 898	3,7
1-2 år	700	3,0			700	3,0
2-3 år	650	2,4			650	2,4
3-4 år	650	2,5			650	2,5
4-5 år	900	2,2	2 886	6,0	3 786	5,1
5-6 år	550	2,5			550	2,5
> 6 år	2 150	2,4			2 150	2,4
SUMMA	8 498	2,9	2 886	6,0	11 384	3,7

* 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	2,6	-10
1-2 år	700	3,0	-26
2-3 år	650	2,4	-28
3-4 år	650	2,5	-40
4-5 år	900	2,2	-49
5-6 år	550	2,5	-41
> 6 år	2 150	2,4	-143
SUMMA	6 400	2,5	-337

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
INGÅENDE BALANS	2 351	1 984	1 984
Periodens totalresultat	-35	225	367
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	2 316	2 209	2 351

Eget kapital uppgick till 2 316 Mkr (2 351). Justerad soliditet uppgick den 30 september 2014 till 36 procent (39).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2014 <i>jan-sept</i>	2013 <i>jan-sept</i>	2013 <i>jan-dec</i>
Rörelseresultat	614	502	820
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-38	-5	-122
Betald ränta, netto	-311	-290	-400
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	265	207	298
Förändring av kortfristiga fordringar	24	-48	-36
Förändring av kortfristiga skulder	-119	-94	-122
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	170	65	140
Investeringar i befintliga fastigheter	-298	-185	-288
Förvärv av fastigheter	-191	-161	-175
Försäljning av fastigheter	78	-	-
Investeringar i övrigt, netto	-1	0	-1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-412	-346	-464
Upplåning	2 216	340	1 428
Amortering av skulder	-1 933	-388	-1 454
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	283	-48	-26
PERIODENS KASSAFLÖDE	41	-329	-350
Likvida medel vid periodens början	82	431	431
Förvärvade likvida medel	-	0	1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	123	102	82

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 170 Mkr (65). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -298 Mkr (-185). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -819 Mkr (-402) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 22 Mkr (-). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts med 608 Mkr (311) och i perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till 2 Mkr (70), varför 191 Mkr (161) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet. Under perioden har 1 933 Mkr av låneportföljen lösts och 2 216 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 30 september 2014 uppgick till 123 Mkr (102).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2014 <i>jan-sept</i>	2013 <i>jan-sept</i>	2013 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	15	15	21
Administrationskostnader	-44	-46	-64
RÖRELSERESULTAT	-29	-31	-43
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Finansiella intäkter	162	184	248
Finansiella kostnader	-241	-241	-328
RESULTAT FÖRE SKATT	-108	-88	-123
Skatt	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-108	-88	-123

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 15 Mkr (15), varav koncerninterna intäkter uppgick till 15 Mkr (15). Resultat före skatt uppgick till -108 Mkr (-88).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	4 684	4 504	4 516
Långfristiga fordringar	3 822	2 717	4 086
Kortfristiga fordringar	924	1 603	303
Kassa och bank	122	148	80
SUMMA TILLGÅNGAR	9 552	8 972	8 985
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 508	1 651	1 616
Långfristiga skulder	6 402	4 741	5 243
Kortfristiga skulder	1 642	2 580	2 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 552	8 972	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 30 september 2014 totalt 144 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

Transaktioner 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.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I oktober har konvertering av förlagslån till eget kapital, motsvarande 2 886 Mkr, gjorts genom en kvittningsemission.

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 5 november 2014

Per-Håkan Westin
Ordförande

Lena Larsson Daag
Ledamot

Lars Johnsson
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Siv Malmgren
Ledamot

Mikael Granath
Verkställande direktör

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Willhem AB (publ) per 30 september 2014 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 *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 International Standards on Auditing 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 5 november 2014

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 270 363	1 188 405	1 192 029	1 171 904	840 794
Antal fastigheter	319	310	311	304	218
Antal bostäder	17 598	16 438	16 563	16 169	11 166
Marknadsvärde, Mkr	14 711	13 160	13 576	12 527	7 530
Marknadsvärde, kr/kvm	11 580	11 074	11 389	10 689	8 956
Hyresvärde, Mkr	1 357	1 247	1 254	1 195	816
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	98	98	98
Överskottsgrad, %	58	54	54	49	47
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	2,9	3,6	3,5	3,3	3,9
Belåningsgrad, %	59	57	57	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,4	2,3	2,1	2,1
Justerad soliditet, %	36	39	39	39	38
ÖVRIGA					
Antal anställda	144	130	136	122	86

Antal anställda

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

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

Hyresintäkter 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.

Hyresvärde, 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*.

