

# Årsrapport januari–december 2015

---

- Rörelseresultatet uppgick till 2 472 Mkr (1 075).
- Intäkterna ökade till 1 375 Mkr (1 277), en ökning med 8 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet till 99 procent (98).
- Driftnettot uppgick till 770 Mkr (712), en ökning med 8 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd var cirka 4 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 721 Mkr (404), vilket motsvarar en värdeökning på 10,3 procent (2,7). Realiserad värdeförändring uppgick till 35 Mkr (5).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 84 Mkr (-407).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 832 Mkr (317).
- Marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 18 203 Mkr (15 202).
- Under perioden har 1 179 lägenheter i Göteborg, Malmö och Helsingborg förvärvats till ett fastighetsvärde om 1 110 Mkr. Avtal har tecknats om ytterligare förvärv av 505 lägenheter i Helsingborg och Malmö med tillträde under 2016–2017.
- I Borås har en fastighet med kommersiella lokaler avyttrats. I Ulricehamn, Malmö och Karlstad har totalt 357 lägenheter avyttrats. I december tecknades avtal om försäljning av en fastighet med 57 lägenheter i Stockholm.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,30 kr (-) per aktie.

” Hela 2015 har präglats av ett historiskt lågt ränteläge. Det bidrog till att intresset för fastighetsinvesteringar var starkt, vilket inte minst gällde bostadsfastigheter som innehåller hyresrätter. Generellt bidrog det låga ränteläget till stigande fastighetsvärden och en aktiv fastighetsmarknad. Detta speglades i att transaktionsvolymen 2015 blev cirka 150 miljarder sett till hela fastighetsmarknaden, vilket är något lägre än året innan men väl över det historiska snittet.

Vår avsikt är att växa och gärna på de orter där vi är etablerade. En utvärdering av investeringsmöjligheter sker kontinuerligt. Under året har vi förvärvat fastigheter i Malmö, Helsingborg och Göteborg som innehåller 1 179 lägenheter till ett fastighetsvärde om 1 110 Mkr. Vidare har avtal tecknats om förvärv av ytterligare fastigheter i Helsingborg och Malmö om totalt 505 lägenheter.

Utöver detta har vi inventerat möjliga bygggrätter i vår fastighetsportfölj i syfte att skapa utveckling och förtätning genom nyproduktion. Bedömningen är att potentialen är betydande. Som ett resultat av detta arbete beslutade vi, i slutet av året, att starta vår första nyproduktion på egen mark. Projektet ligger i Jönköping och innehåller 66 lägenheter.

Även om vår ambition är att växa kan det som ett led i att effektivisera förvaltningen och renodla vår fastighetsportfölj uppstå lägen då vi säljer fastigheter. Under året har vi avyttrat fastigheter i Ulricehamn, Malmö och Karlstad innehållande totalt 357 lägenheter samt en fastighet med lokaler i Borås. I december tecknade vi avtal om försäljning av en fastighet med 57 lägenheter i Stockholm.

I början av året gjorde vi, med stöd av vår rating A-, vår första obligationsemission, som var på 2 000 Mkr. Den blev framgångsrik och följdes av ytterligare en på 1 050 Mkr. Vidare har vi fortsatt att arbeta med vårt certifikatprogram. Genom dessa åtgärder har vi strukturerat om vår skuldportfölj och minskat vår bankfinansiering samt våra finansieringskostnader.

Efterfrågan på boende är stark där Willhem har bostadsfastigheter. Eventuella vakanser är relaterade till naturlig omflyttning eller investeringar i våra fastigheter.

Investeringstakten i vårt fastighetsbestånd har i år varit något högre än föregående år. Efterfrågan på Willhemlyftet, som innebär att vi renoverar lägenheter under tiden mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst, ökar. Under 2015 har vi totalt genomfört 718 Willhemlyft, vilket är en ökning med cirka 7 procent jämfört med 2014.

Koncernens intäkter uppgick till 1 375 Mkr (1 277), en ökning med 8 procent. Driftnettot uppgick till 770 Mkr (712), en ökning med 8 procent. Driftnettoökningen i jämförbart fastighetsbestånd var 4 procent. Periodens realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 721 Mkr (404), vilket motsvarar en värdeökning på 10,3 procent (2,7). Realiserad värdeförändring uppgick till 35 Mkr (5). Marknadsvärdet på balansdagen uppgick till 18 203 Mkr (15 202).

För att ständigt förbättra oss och utveckla bolaget arbetar vi med fyra fokusområden som är service, fastighetsutveckling, hållbarhet och digitalisering. Genom att utveckla och genomföra nya idéer inom fokusområdena är ambitionen att bostadsbranschen ska tala om ”Före och efter Willhem”. Utökad kundservice i egen regi, Willhemlyftet och det tänkande huset är några exempel. Inom fokusområde hållbarhet fortsätter vårt systematiska arbete med att minska vår energianvändning genom bland annat solcellsprojekt. Vi engagerar oss också i olika sociala projekt i våra bostadsområden. I GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) som är en internationell hållbarhetsundersökning, fick vi även 2015 ett bra resultat.

Under våren genomfördes våra årliga kund- och medarbetarundersökningar. Serviceindex i kundundersökningen för bostäder, 74 procent, var under målet för 2015 men i nivå med föregående år. Kraftfulla insatser genomförs nu för att nå våra höga mål när det gäller kundservice. Indexet i vår medarbetarundersökning ökade kraftigt och resultatet visar på en hög grad av stolthet över att arbeta på Willhem.

Arbetet med kompetensutveckling inom ramen för Willhem Akademin fortsätter. En ny årskull påbörjade sitt utbildningsprogram under hösten för att examineras under våren 2016. Vidare påbörjades under året ett långsiktigt värdegrundsarbete. Värdegrundsarbetet bygger på ledorden värdeskapande, affärsmässiga, kundfokuserade, nyskapande och ansvarsfulla.

Willhem har utvecklats starkt under 2015 och vi ser fram emot en minst lika positiv fortsättning.



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 präglas av viljan att vara:*

- *Värdeskapande*
- *Affärsmässiga*
- *Kundfokuserade*
- *Nyskapande*
- *Ansvarsfulla*

#### **EKONOMI**

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning väl 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.

#### **MEDARBETARE**

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

#### **FASTIGHET**

Willhems fastighetsportfölj ska vara långsiktigt hållbar, bestå av välskötta och attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige.

### ÖVER- GRIPANDE MÅL

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Willhem äger och förvaltar 333 fastigheter (320) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i två regioner: Region Syd som utgörs av Borås, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping och Malmö samt Region Nord som innefattar Karlstad, Linköping, Stockholm och Västerås.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 18 203 Mkr (15 202). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 325 483 kvm, varav 91 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet inklusive lokaler och övriga areor, till 99 procent (98).

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 721 Mkr (404), vilket motsvarar en värdeökning på 10,3 procent (2,7). Realiserad värdeförändring uppgick till 35 Mkr (5). Investeringar i befintligt fastighetsbestånd var 475 Mkr (447).

Under perioden har 523 lägenheter i Göteborg, 46 lägenheter i Malmö och 610 lägenheter i Helsingborg förvärvat till ett fastighetsvärde om 1 110 Mkr. Avtal har tecknats om ytterligare förvärv av 380 lägenheter i Helsingborg med tillträde under 2016–2017 samt 125 lägenheter i Malmö med tillträde i slutet av 2017.

I Borås har en fastighet med kommersiella lokaler avyttrats. I Ulricehamn, Malmö och Karlstad har totalt 357 lägenheter avyttrats. Totalt fastighetsvärde för de sålda fastigheterna uppgick till 305 Mkr (77). I december tecknades avtal om försäljning av 57 lägenheter i Stockholm.



### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2015 jan–dec	2014 jan–dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	15 202	13 576
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	1 110	852
+ Investeringar	475	447
+ Orealiserade värdeförändringar	1 721	404
– Försäljning	-305	-77
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	<b>18 203</b>	<b>15 202</b>
Avdrag uppskjuten skatt	-412	-392
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	<b>17 791</b>	<b>14 810</b>

### FASTIGHETSBESTÅND

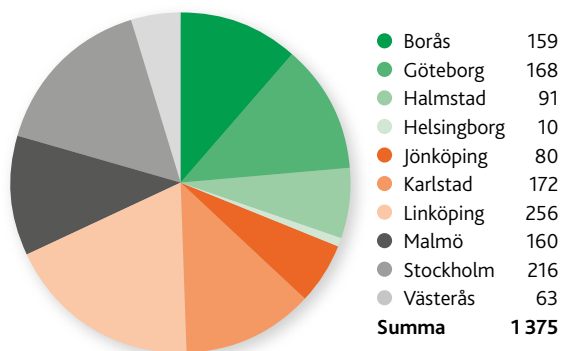
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
<b>REGION SYD</b>						
Borås	105	1 849	116 976	20 704	137 680	99
Göteborg	18	2 649	183 877	11 368	195 245	99
Halmstad	14	1 395	89 746	1 434	91 180	99
Helsingborg	27	610	41 081	2 527	43 608	99
Jönköping	18	1 082	54 001	3 285	57 286	99
Malmö	37	1 968	126 081	15 780	141 861	99
SUMMA	<b>219</b>	<b>9 553</b>	<b>611 762</b>	<b>55 098</b>	<b>666 860</b>	<b>99</b>
<b>REGION NORD</b>						
Karlstad	49	2 338	141 113	16 497	157 610	98
Linköping	29	3 282	230 038	30 579	260 617	97
Stockholm	30	2 616	171 589	9 112	180 701	100
Västerås	6	707	47 426	12 269	59 695	98
SUMMA	<b>114</b>	<b>8 943</b>	<b>590 166</b>	<b>68 457</b>	<b>658 623</b>	<b>98</b>
TOTALT	<b>333</b>	<b>18 496</b>	<b>1 201 928</b>	<b>123 555</b>	<b>1 325 483</b>	<b>99</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

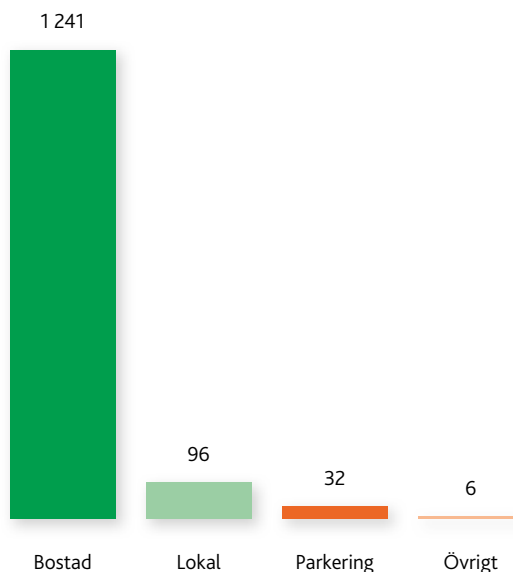
Belopp i Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hysesintäkter	360	333	1 375	1 277
Driftkostnader	-106	-100	-372	-345
Reparationer och underhåll	-30	-33	-115	-105
Fastighetsadministration	-21	-27	-82	-80
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-10	-9	-36	-35
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>193</b>	<b>164</b>	<b>770</b>	<b>712</b>
Central administration	-16	-12	-54	-46
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	1 468	309	1 721	404
Värdoförändring fastigheter, realiserade	-2	0	35	5
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 643</b>	<b>461</b>	<b>2 472</b>	<b>1 075</b>
Finansnetto	-57	-74	-234	-395
Värdoförändring finansiella instrument	70	-179	84	-407
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>1 656</b>	<b>208</b>	<b>2 322</b>	<b>273</b>
Skatt	-362	81	-490	44
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 294</b>	<b>289</b>	<b>1 832</b>	<b>317</b>

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

## HYRESINTÄKTER PER OMRÅDE, Mkr



## HYRESINTÄKTER PER INTÄKTSSLAG, Mkr



## KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

### *HYRESINTÄKTER*

Koncernens intäkter ökade till 1375 Mkr (1277), en ökning med nästan 8 procent. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till drygt 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 99 procent (98).

### *FASTIGHETSKOSTNADER*

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 605 Mkr (565), en ökning med drygt 7 procent. I jämförbart fastighetsbestånd ökade kostnaderna med knappt 3 procent. De högre kostnaderna beror främst på att kostnaderna för förbrukning, skötsel och reparationer var högre 2015 än föregående år.

### *DRIFTNETTO*

Driftnettot ökade till 770 Mkr (712), vilket motsvarar en ökning med 8 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd var 4 procent högre än föregående år.

### *CENTRAL ADMINISTRATION*

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 54 Mkr (46). Ökningen beror på de utvecklingsprojekt som pågår inom våra fokusområden, till exempel Willhemlyftet och implementering av system för ärendehantering samt införandet av kundservice i egen regi.

### *VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Årets realiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 721 Mkr (404), vilket motsvarar en värdeökning på 10,3 procent (2,7). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förbättrade kassaflöden och förändrade avkastningskrav. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 35 Mkr (5).

### *FINANSNETTO*

Finansnettot uppgick till -234 Mkr (-395) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivatoeffekter, uppgick till 2,2 procent (2,7). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 3,1 gånger (2,6).

### *VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT*

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till 84 Mkr (-407) och beror på förändring i 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.

Periodens totala skattekostnad uppgick till -490 Mkr (44) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till periodens realiserade värdeförändring, temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument. Aktuell skatt uppgick till -1 (-1) vilket är hänförligt till årets förvärvade dotterbolag.

### *RESULTAT*

Rörelseresultatet uppgick till 2472 Mkr (1075). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 50 Mkr till 716 Mkr jämfört med 666 Mkr föregående år. Koncernens resultat före skatt uppgick till 2 322 Mkr (273). Den stora ökningen består främst i värdeförändringen på fastigheter samt finansiella instrument.

### *FJÄRDE KVARTALET*

Intäkterna i kvartalet ökade till 360 Mkr (333), en ökning med 8 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till 167 Mkr (169). Driftnettot ökade med 18 procent och uppgick till 193 Mkr (164). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med nästan 7 procent. Rörelseresultatet uppgick till 1 643 Mkr (461).

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	17 791	14 810
Inventarier	2	2
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>17 793</b>	<b>14 812</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	45	25
Likvida medel	227	137
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>272</b>	<b>162</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 065</b>	<b>14 974</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
Eget kapital	7 386	5 554
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>7 386</b>	<b>5 554</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Räntebärande finansiella skulder	8 841	4 852
Uppskjuten skatteskuld	643	153
Derivatinstrument	343	430
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>9 827</b>	<b>5 435</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Räntebärande finansiella skulder	579	3 712
Derivatinstrument	11	8
Övriga ej räntebärande skulder	262	265
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>852</b>	<b>3 985</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 065</b>	<b>14 974</b>

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 december 2015 har fastighetsbeståndet värderats externt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 18 203 Mkr (15 202). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 721 Mkr (404), vilket motsvarar en värdeökning på 10,3 procent (2,7). Realiserade värdeökning uppgick till 35 Mkr (5). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning var 17 791 Mkr (14 810). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 412 Mkr (392), hänförligt till förvärv.

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.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 475 Mkr (447).

Under perioden har 523 lägenheter i Göteborg, 46 lägenheter i Malmö och 610 lägenheter i Helsingborg förvärvats till ett fastighetsvärde om 1 110 Mkr.

I Borås har en fastighet med kommersiella lokaler avyttrats. I Ulricehamn, Malmö och Karlstad har totalt 357 lägenheter avyttrats. Totalt värde för de sålda fastigheterna uppgick till 305 Mkr (77).

### EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 7 386 Mkr (5 554).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut, utgivna certifikat och obligationer uppgick till 9 420 Mkr (8 564) och motsvarar en belåningsgrad på 52 procent (57). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 2,2 procent (2,7). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 3,1 år (3,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 39 procent (36). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj är cirka 1,3 procent.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -354 Mkr (-438), varav räntederivat -350 Mkr (-437).

### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Total portfölj	
	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	3 778	2,1
1-2 år	650	2,4
2-3 år	700	2,6
3-4 år	750	2,2
4-5 år	1 050	2,0
5-6 år	600	2,3
> 6 år	1 900	1,6
<b>SUMMA</b>	<b>9 428</b>	<b>2,2</b>

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

### KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTERIVAT (NETTOVOLYM)

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	700	3,0	-8
1-2 år	650	2,4	-23
2-3 år	700	2,6	-44
3-4 år	-110	-9,6	-46
4-5 år	700	2,5	-60
5-6 år	600	2,3	-48
> 6 år	1 900	1,6	-121
<b>SUMMA</b>	<b>5 140</b>	<b>2,7</b>	<b>-350</b>



## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2015-12-31	2014-12-31
INGÅENDE BALANS	5 554	2 351
Kvittningsemission	-	2 886
Periodens totalresultat	1 832	317
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	7 386	5 554

Eget kapital uppgick till 7386 Mkr (5554). Soliditeten uppgick den 31 december 2015 till 41 procent (37).

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2015 <i>jan-dec</i>	2014 <i>jan-dec</i>
Rörelseresultat	2 472	1 075
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-1 751	-346
Betald ränta, netto	-228	-382
Betald skatt	-1	-
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>492</b>	<b>347</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	33	44
Förändring av kortfristiga skulder	28	-104
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>553</b>	<b>287</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	-475	-447
Förvärv av fastigheter	-577	-229
Försäljning av fastigheter	168	78
Investeringar i övrigt, netto	-1	-2
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-885</b>	<b>-600</b>
Upplåning	5 775	2 766
Amortering av skulder	-5 390	-2 410
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>385</b>	<b>356</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>53</b>	<b>43</b>
Likvida medel vid periodens början	137	82
Förvärvade likvida medel	37	12
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>227</b>	<b>137</b>

### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 492 Mkr (347). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -475 Mkr (-447). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -1 110 Mkr (-852) och avdrag för uppskjuten skatterabatt uppgick till 38 Mkr (21). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts med 497 Mkr (606) och i perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -2 Mkr (-4), varför -577 Mkr (-229) har haft direkt likviditetspåverkan på kassaflödet.

Under perioden har 5 390 Mkr av låneportföljen lösts och 5 775 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 31 december 2015 uppgick till 227 Mkr (137).

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2015 <i>jan-dec</i>	2014 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	21	21
Administrationskostnader	-74	-67
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-53</b>	<b>-46</b>
Finansiella intäkter	183	206
Finansiella kostnader	-198	-290
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-68</b>	<b>-130</b>
Bokslutsdisposition koncernbidrag	59	-
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-9</b>	<b>-</b>
Skatt	3	38
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-6</b>	<b>-92</b>

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 21 Mkr (21), varav koncerninterna intäkter uppgick till 21 Mkr (21). Resultat före skatt uppgick till -68 Mkr (-130).

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar	1	-
Andelar i koncernföretag	4 722	4 722
Uppskjutna skattefordringar	41	38
Fordringar koncernföretag	7 206	4 977
Kortfristiga fordringar	5	13
Kassa och bank	132	135
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 107</b>	<b>9 885</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	4 404	4 410
Långfristiga skulder	5 692	3 463
Skulder koncernföretag	1 988	1 997
Kortfristiga skulder	23	15
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 107</b>	<b>9 885</b>

Ökningen av fordringar koncernföretag och långfristiga skulder beror främst på att moderbolaget gett ut obligationer samtidigt som banklån lösts i dotterbolag.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

### PERSONAL OCH ORGANISATION

Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i två regioner som i sin tur består av tio områden. Verksamheten på varje område bedrivs i huvudsak i egen regi. Huvudkontoret finns i Göteborg och tillhandahåller koncerngemensamma funktioner. Antalet anställda var den 31 december 2015 totalt 164 personer (139).

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2014 års årsredovisning på sidan 64. 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 års-

redovisning 2014 på sidan 93. Under perioden har utbetalning av avgift till Första AP-fonden avseende teckningsåtagandet skett. Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen för koncerngemensamma tjänster. Utöver det har inga andra väsentliga transaktioner med närstående skett.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna årsrapport 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 2014.

### HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Under januari 2016 har en fastighet med 57 lägenheter avyttrats i Stockholm.

### FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om en utdelning på 1,30 kr/aktie. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets planerade investeringar kommande år samt bolagets belåningsgrad och övriga nyckeltal.

*Göteborg den 18 februari 2016*

Per-Håkan Westin  
Ordförande

Lena Larsson Daag  
Ledamot

Lars Johnsson  
Vice ordförande

Johan Magnusson  
Ledamot

Siv Malmgren  
Ledamot

---

Mikael Granath  
Verkställande direktör

## NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Area total, kvm	1 325 483	1 274 472	1 192 029	1 171 904	840 794
Antal fastigheter	333	320	311	304	218
Antal bostäder	18 496	17 667	16 563	16 169	11 166
Marknadsvärde, Mkr	18 203	15 202	13 576	12 527	7 530
Marknadsvärde, kr/kvm	13 733	11 928	11 389	10 689	8 956
Hyresvärde, Mkr	1 461	1 364	1 254	1 195	816
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	98	98	98	98
Överskottsgrad, %	56	56	54	49	47
<b>FINANSIELLA</b>					
Genomsnittlig ränta, %	2,2	2,7	3,5	3,3	3,9
Belåningsgrad, %	52	57	57	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,6	2,3	2,1	2,1
Soliditet, %*	41	37	39	39	38
<b>ÖVRIGA</b>					
Antal anställda	164	139	136	122	86

\* Jämförelseåren visar justerad soliditet %, där eget kapital inkluderar förlagslån.

### 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.

### Driftnetto, %

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.

### 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.

### Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

### Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

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

## 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, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Stockholm och Västerås.

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

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

### RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2015	v. 18 2016
Delårsrapport januari–mars 2016	28 april 2016
Delårsrapport januari–juni 2016	25 augusti 2016
Delårsrapport januari–september 2016	10 november 2016
Årsrapport 2016	15 februari 2017

*Informationen är sådan som Willhem AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 18 februari klockan 16.00.*



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