

# Delårsrapport januari–september 2013

---

- Koncernens intäkter ökade till 895 Mkr (618), en ökning med 45 procent. Ökningen beror huvudsakligen på tillväxt i fastighetsbeståndet
- Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet till 98 procent (97).
- Driftnettot uppgick till 487 Mkr (316), en ökning med 54 procent.
- Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 45 Mkr (9).
- Rörelseresultatet uppgick till 502 Mkr (301).
- Periodens orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 127 Mkr (-20).
- Resultat före skatt ökade till 304 Mkr (53).
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 13 160 Mkr (12 527).
- Under perioden förvärvades 26 studentlägenheter i Halmstad. I Jönköping, Malmö och Stockholm tillträdde Willhem fem fastigheter med totalt 243 lägenheter. Periodens förvärvade fastighetsvärde uppgick till 402 Mkr.

” Det allmänekonomiska läget har gradvis förbättrats sedan årsskiftet, även om vissa problem kvarstår i Europa. Reaktionerna från marknaderna har lugnat ner sig. Den svenska ekonomin har präglats av svag tillväxt och lågt inflationstryck. En del ljusglimtar har uppstått eftersom finansmarknaderna har stabiliserats samtidigt som svenska hushåll och företag blivit mer optimistiska. Under den senaste tiden har emellertid återigen en viss osäkerhet uppstått, detta på grund av de politiska låsningarna i USA beträffande skuldtaket.

Efterfrågan på boende är fortsatt stark på alla delmarknader där vi verkar; här känner vi inga tendenser till avmattning, snarare tvärtom. Den lilla vakans vi har, 1 procent (1), är relaterad till naturlig omflyttning.

På åtta av våra nio delmarknader pågår uppgradering av lägenheter i varierande omfattning. Vårt uppgraderingskoncept, som går under namnet *Willhemlyftet*, innebär att vi renoverar lägenheter till nyskick när de sägs upp. Konceptet är under ständig utveckling vad gäller material, inköp och produktion. Vi lägger nu grunden för nästa års produktionsvolym som kommer att bli betydligt högre än årets. Med *Willhemlyftet* erbjuder vi lägenheter för alla som vill satsa lite mer på sitt boende men som fortfarande vill ha flexibiliteten och servicen som kommer med att bo i hyresrätt. Samtidigt är detta ett sätt för oss att långsiktigt investera i både hus och bostadsområden. Parallellt med uppgraderingarna genomförs även andra utvecklingsprojekt i fastigheterna.

Under perioden har koncernens intäkter ökat till 895 Mkr (618), en ökning med 45 procent. Ökningen beror i huvudsak på tillväxt i fastighetsbeståndet. Driftnettot uppgick till 487 Mkr (316), en ökning med 54 procent. I jämförbart bestånd var ökningen cirka

5 procent. Periodens värdoförändring på fastigheter uppgick till 45 Mkr (9) och marknadsvärdet på balansdagen till 13 160 Mkr (12 527).

Trenden att kommunala bolag bjuder ut fastigheter till försäljning har fortsatt, men vår bedömning är att detta utbud kommer att minska fram till och med val- et 2014. Vi har hittills under året blivit erbjudna såväl kommunala som privata förvärvsmöjligheter, men vårt huvudfokus 2013 är utveckling av organisationen och den befintliga fastighetsportföljen – detta efter ett mycket expansivt 2012.

Det interna arbetet har i huvudsak präglats av kartläggning av kritiska affärsprocesser, ett arbete som kommer att fortskrida under hösten. Vi har under perioden genomfört årets *Willhem- dagar*, då vi samlar all personal för utveckling och erfarenhetsutbyte.

Resultatet från vår årliga kund- attitydundersökning visar på en förbät- tring av serviceindex även detta år, nu med 0,3 procentenheter till 75 procent

för bolaget som helhet. Förbättringarna syns framför allt inom områdena tillgänglighet och trygghet.

Även om vi har ett mindre expansivt fokus 2013 så har vi hittills förvärvat en fastighet med 26 student- lägenheter i Halmstad, detta som ett led i att nå en kritisk förvaltningsvolym så att vi kan etablera en egen organisation på plats. I Jönköping, Malmö och Stock- holm tillträdde *Willhem* fem fastigheter med totalt 243 lägenheter.



A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Mikael Granath', written in a cursive style.

Mikael Granath  
Verkställande direktör



### VISION

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



### AFFÄRS- IDÉ

”Willhem ska äga och hyra ut bostäder med god service och som upplevs attraktiva och trygga på tillväxtorter i Sverige.”



### MÅL

#### **AVKASTNING**

Det långsiktiga finansiella avkastningsmålet är en årlig totalavkastning på minst 7,5 procent i genomsnitt under en tioårsperiod.

#### **KUNDER**

Willhem ska vara bland de bästa bostadsbolagen vad gäller service.

#### **MEDARBETARE**

Willhem ska vara en av de mest attraktiva arbetsplatserna i branschen.

#### **HÅLLBARHET**

Willhem ska ständigt minska sin miljöpåverkan och verka för en hållbar utveckling, bland annat genom minskad förbrukning av energi och vatten.

#### **TILLVÄXT**

Willhem ska inom fem år, räknat från 2011, ha dubblerat sitt fastighetsbestånd.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Willhem äger och förvaltar 310 fastigheter (304) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i två regioner: Region Nord som innefattar Karlstad, Linköping, Stockholm och Västerås, samt Region Syd som utgörs av Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping och Malmö.

På rapportdagen ägde Willhem fastigheter med ett marknadsvärde om 13 160 Mkr (12 527). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 188 405 kvm, varav 89 procent avser bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99 procent (99) och som helhet, inklusive lokaler och övriga ytor, till 98 procent (97).

Under perioden har totalt 269 lägenheter förvärvats, till ett fastighetsvärde om 402 Mkr (4 800). Investeringar uppgick till 186 Mkr (109) och periodens orealiserade värdeförändring var 45 Mkr (88).



### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	12 527	7 530	7 530
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	402	570	4 800
+ Investeringar	186	41	109
+ Orealiserade värdeförändringar	45	9	88
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	<b>13 160</b>	<b>8 150</b>	<b>12 527</b>
Avdrag uppskjuten skatt	-373	-273	-372
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	<b>12 787</b>	<b>7 877</b>	<b>12 155</b>

### FASTIGHETSBESTÅND

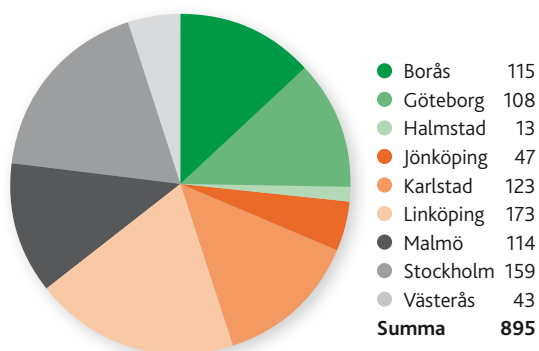
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
REGION SYD						
Borås	118	2 001	126 929	29 846	156 775	97
Göteborg	9	2 117	144 094	9 257	153 351	99
Halmstad	4	347	11 640	-	11 640	99
Jönköping	17	989	48 485	3 209	51 694	99
Malmö	43	2 053	134 450	15 693	150 143	98
SUMMA	<b>191</b>	<b>7 507</b>	<b>465 598</b>	<b>58 005</b>	<b>523 603</b>	<b>98</b>
REGION NORD						
Karlstad	54	2 392	145 182	19 717	164 899	97
Linköping	28	3 189	223 487	30 004	253 491	97
Stockholm	31	2 678	175 524	11 238	186 762	99
Västerås	6	672	46 092	13 558	59 650	99
SUMMA	<b>119</b>	<b>8 931</b>	<b>590 285</b>	<b>74 517</b>	<b>664 802</b>	<b>98</b>
TOTALT	<b>310</b>	<b>16 438</b>	<b>1 055 883</b>	<b>132 522</b>	<b>1 188 405</b>	<b>98</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

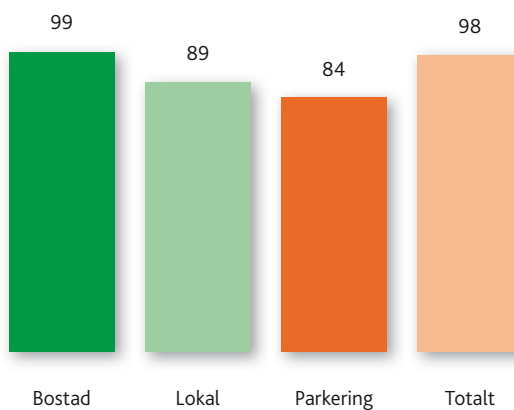
Belopp i Mkr	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec
Hysesintäkter	301	212	895	618	853
Driftkostnader	-67	-51	-256	-185	-271
Reparationer och underhåll	-21	-19	-70	-59	-81
Fastighetsadministration	-19	-13	-58	-41	-58
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-7	-6	-24	-17	-25
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>187</b>	<b>123</b>	<b>487</b>	<b>316</b>	<b>418</b>
Central administration	-7	-7	-30	-24	-34
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	1	-	45	9	88
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>181</b>	<b>116</b>	<b>502</b>	<b>301</b>	<b>472</b>
Finansnetto	-110	-76	-325	-228	-312
Värdoförändring finansiella instrument	11	-41	127	-20	-26
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>82</b>	<b>-1</b>	<b>304</b>	<b>53</b>	<b>134</b>
Skatt	-20	-1	-79	-14	-8
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>62</b>	<b>-2</b>	<b>225</b>	<b>39</b>	<b>126</b>

Periodens resultat överensstämmer med totalresultatet för koncernen.

### NETTOINTÄKT PER OMRÅDE, Mkr



### EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %



## 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.

### INTÄKTER

Koncernens intäkter ökade till 895 Mkr (618), en ökning med 45 procent och beror huvudsakligen på tillväxt i fastighetsbeståndet. Ökningen i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till cirka 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 (97).

### FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 408 Mkr (302), en ökning med 35 procent vilket beror på tillväxt i fastighetsbeståndet. I jämförbart fastighetsbestånd minskade kostnaderna med knappt 1 procent.

### DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 487 Mkr (316), vilket motsvarar en ökning med 54 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd ökade med cirka 5 procent.

### CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna ökade 6 Mkr till 30 Mkr (24). Ökningen beror på tillväxt i fastighetsbeståndet.

### VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 45 Mkr (9). Den positiva värdeutvecklingen är hänförlig till förbättrade kassaflöden. Någon generell förändring av avkastningskraven har inte skett under perioden.

### FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -325 Mkr (-228) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och förlagslån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 4,3 procent (4,5). Exklusive förlagslån var genomsnittsräntan 3,6 procent (3,7). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,4 gånger (2,2).

### VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till 127 Mkr (-20) och beror på högre 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 2012 fanns totalt i koncernen underskott motsvarande 506 Mkr, som inte åsatts något värde i redovisningen.

Periodens totala skattekostnad uppgick till 79 Mkr (14) och består av uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

### RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 502 Mkr (301). Resultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 165 Mkr till 457 Mkr jämfört med 292 Mkr föregående år. Koncernens resultat före skatt uppgick till 304 Mkr (53).

### TREDJE KVARTALET

Intäkterna i kvartalet ökade till 301 Mkr (212), en ökning med 42 procent. I jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 3 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till 114 Mkr (89), en ökning med 28 procent. I jämförbart fastighetsbestånd minskade kostnaderna med cirka 5 procent. Driftnettot ökade med 52 procent, till 187 Mkr (123). Driftnettoökningen i jämförbart fastighetsbestånd var cirka 9 procent. Rörelseresultatet uppgick till 181 Mkr (116), en ökning med 56 procent.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	12 787	7 877	12 155
Inventarier	1	1	1
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 788</b>	<b>7 878</b>	<b>12 156</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	85	40	33
Likvida medel	102	198	431
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>187</b>	<b>238</b>	<b>464</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 975</b>	<b>8 116</b>	<b>12 620</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Eget kapital	2 209	1 129	1 984
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>2 209</b>	<b>1 129</b>	<b>1 984</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande finansiella skulder	5 499	2 427	3 719
Förlagslån	2 886	1 923	2 886
Uppskjuten skatteskuld	141	71	62
Derivatinstrument	16	142	149
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>8 542</b>	<b>4 563</b>	<b>6 816</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande finansiella skulder	1 957	2 152	3 470
Derivatinstrument	6	-	-
Övriga ej räntebärande skulder	261	272	350
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>2 224</b>	<b>2 424</b>	<b>3 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 975</b>	<b>8 116</b>	<b>12 620</b>

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 september 2013 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 13 160 Mkr (12 527). Periodens orealiserade värdeförändring var 45 Mkr (9). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning uppgick till 12 787 Mkr (12 155). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 373 Mkr (372), hänförligt till förvärv.

Enligt Willhems värderingsmodell externvärderas samtliga fastigheter en gång per år i samband med årsskiftet. Övriga kvartal internvärderas samtliga fastigheter. 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 året har totalt 269 hyreslägenheter förvärvats till ett fastighetsvärde om 402 Mkr (4 800). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 186 Mkr (109).

### EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 2 209 Mkr (1 984).

### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Externa kreditgivare		Förlagslån		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	1 656	7,5			1 656	7,5
1–2 år	800	2,6			800	2,6
2–3 år	700	3,0			700	3,0
3–4 år	650	2,4			650	2,4
4–5 år	650	2,5			650	2,5
5–6 år	600	2,3	2 886	6,0	3 486	5,4
> 6 år	2 400	2,4			2 400	2,4
<b>SUMMA</b>	<b>7 456</b>	<b>3,6</b>	<b>2 886</b>	<b>6,0</b>	<b>10 342</b>	<b>4,3</b>

\* I den genomsnittliga räntan ingår kreditmarginal även för längre löptider.

### KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTERIVAT

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	600	3,1	-6
1–2 år	800	2,6	-15
2–3 år	700	3,0	-23
3–4 år	650	2,4	-11
4–5 år	650	2,5	-11
5–6 år	600	2,3	2
> 6 år	2 400	2,4	43
<b>SUMMA</b>	<b>6 400</b>	<b>2,6</b>	<b>-21</b>

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 7 456 Mkr (7 189) och motsvarar en belåningsgrad på 57 procent (57). Förlagslån uppgick till 2 886 Mkr (2 886). Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och förlagslån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på rapportdagen till 4,3 procent (4,0). Den genomsnittliga räntan exklusive förlagslån uppgick till 3,6 procent (3,3). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 4,3 år (1,8) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 22 procent (53).

I början av året har 2 075 Mkr av Willhems låneportfölj refinansierats, vilket motsvarar 28 procent. I samband med refinansieringen löstes lån på 77 Mkr och nya lån har upptagits med 208 Mkr. De villkor som finns i avtal med långivarna är på balansdagen uppfyllda.

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -22 Mkr (-149), varav räntederivat -21 Mkr (-148).



## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

---

<i>Belopp i Mkr</i>	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
INGÅENDE BALANS	1 984	1 090	1 090
Nyemission	-	-	768
Periodens totalresultat	225	39	126
<b>EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>2 209</b>	<b>1 129</b>	<b>1 984</b>

Eget kapital uppgick till 2 209 Mkr (1 984).

Justerad soliditet uppgick till 39 procent (39).

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2013 <i>jan-sept</i>	2012 <i>jan-sept</i>	2012 <i>jan-dec</i>
Rörelseresultat	502	301	472
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-5	12	-58
Betald ränta, netto	-290	-122	-289
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>207</b>	<b>191</b>	<b>125</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-48	-18	-7
Förändring av kortfristiga skulder	-94	-41	-20
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>65</b>	<b>132</b>	<b>98</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	-185	-41	-109
Förvärv av fastigheter	-161	-570	-3 239
Investeringar i övrigt, netto	0	-	-1
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-346</b>	<b>-611</b>	<b>-3 349</b>
Upplåning	340	447	4 021
Amortering av skulder	-388	-	-1 350
Nyemission	-	-	768
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-48</b>	<b>447</b>	<b>3 439</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-329</b>	<b>-32</b>	<b>188</b>
Likvida medel vid periodens början	431	229	229
Förvärvade likvida medel	0	1	14
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>102</b>	<b>198</b>	<b>431</b>

### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 65 Mkr (132). Under perioden har en omklassificering från likvida medel till kortfristiga fordringar gjorts motsvarande, 47 Mkr, vilket påverkat förändringen av kortfristiga fordringar negativt. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -185 Mkr (-41). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -402 Mkr (-570). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts med 311 Mkr (-) och i perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till -70 Mkr (avser främst lagfartskostnader), varför -161 Mkr (-570) har haft en direkt påverkan på kassaflödet. Koncernens likvida medel den 30 september 2013 uppgick till 102 Mkr (198).

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2013 <i>jan-sept</i>	2012 <i>jan-sept</i>	2012 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	15	15	20
Administrationskostnader	-46	-39	-54
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-31</b>	<b>-24</b>	<b>-34</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Finansiella intäkter	184	176	238
Finansiella kostnader	-241	-160	-225
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-88</b>	<b>-8</b>	<b>-21</b>
Skatt	-	2	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-88</b>	<b>-6</b>	<b>-21</b>

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 -88 Mkr (-6).

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	4 504	2 829	4 494
Långfristiga fordringar	2 717	2 568	2 665
Kortfristiga fordringar*	1 603	276	1 278
Kassa och bank	148	180	410
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 972</b>	<b>5 853</b>	<b>8 847</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 651	987	1 739
Långfristiga skulder	4 741	3 880	4 717
Kortfristiga skulder*	2 580	986	2 392
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 972</b>	<b>5 853</b>	<b>8 847</b>

\* Periodens förändring av kortfristiga fordringar och skulder beror främst på en ökning av koncerninterna fordringar och skulder.

## 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 2013 totalt 130 personer (122).

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Willhem är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. Dessa risker finns beskrivna i 2012 års årsredovisning på sidan 38. 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 2012 på sidan 69. 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 moderbolagets i enlighet med RFR 2, utgiven av Rådet för finansiell rapportering och följer de principer angivna i Willhems årsredovisning 2012.

Willhem tillämpar IFRS 13 Värdering till verkligt värde från och med 1 januari 2013. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer med redovisat värde. De finansiella instrumenten värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Under perioden har inga förändringar avseende kategoriseringen skett.

Delårsrapporten per 30 september 2012 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum har inte varit föremål för revision och jämförelsetalen i delårsrapporten per 30 september 2013 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum är därmed inte reviderade.

*Göteborg den 12 november 2013*

Per-Håkan Westin  
Ordförande

Lena Larsson Daag  
Ledamot

Lars Johnsson  
Ledamot

Johan Magnusson  
Ledamot

Siv Malmgren  
Ledamot

---

Mikael Granath  
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 (delårsrapporten) för Willhem AB (publ) per 30 september 2013 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 för översiktlig granskning (SÖG) 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 in-

riktning 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.

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Delårsrapporten per 30 september 2012 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum har inte varit föremål för revision och jämförelsetalen i delårsrapporten per 30 september 2013 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum är därmed inte reviderade.

*Göteborg den 12 november 2013*

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson  
Auktoriserad revisor

## NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 jan-dec	2011 jan-dec
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>				
Area total, kvm	1 188 405	869 926	1 171 904	840 794
Antal fastigheter	310	227	304	218
Antal bostäder	16 438	12 015	16 169	11 166
Marknadsvärde, Mkr	13 160	8 150	12 527	7 530
Marknadsvärde, kr/kvm	11 074	9 370	10 689	8 956
Hysesvärde, Mkr	1 247	867	1 195	816
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	97	98	98
Överskottsgrad, %	54	51	49	47
<b>FINANSIELLA</b>				
Genomsnittlig ränta, %	3,6	3,7	3,3	3,9
Belåningsgrad, %	57	57	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,1	2,1
Justerad soliditet, %	39	38	39	38
<b>ÖVRIGA</b>				
Antal anställda	130	103	122	86

### *Area total, kvm*

Totalt uthyrningsbar area på bostäder och lokaler.

### *Belåningsgrad, %*

Räntebärande skulder exklusive förlagslån i förhållande till balansomslutning.

### *Direktavkastning, %*

Driftnetto i procent av fastigheternas utgående marknadsvärde.

### *Driftnetto, Mkr*

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

### *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 värdetförändringar i förhållande till finansiella intäkter och kostnader exklusive ränta förlagslån.

### *Överskottsgrad, %*

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.



*Willhem är ett bostadsbolag med starkt fokus på hög kundservice och trygghet i boendemiljön. Våra fastigheter finns på utvalda tillväxtorter i Sverige. Huvudkontoret ligger i Göteborg. Med Första AP-fonden som ägare utvecklar vi ett långsiktigt och ansvarsfullt bostadsbolag.*

[www.willhem.se](http://www.willhem.se)