

Delårsrapport januari–juni 2014

- Intäkterna ökade till 621 Mkr (594), 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 338 Mkr (300), en ökning med 13 procent. Driftnettoökningen i jämförbart bestånd var cirka 10 procent.
- Periodens totala värdeförändring på fastigheter uppgick till 74 Mkr (44).
- Rörelseresultatet uppgick till 391 Mkr (322).
- Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -228 Mkr (116).
- Resultat före skatt uppgick till -52 Mkr (222).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 14 021 Mkr (13 576).
- Under perioden har tre fastigheter med totalt 152 lägenheter i Linköping och Halmstad tillträtts, motsvarande ett fastighetsvärde om 203 Mkr. Avtal har också tecknats om förvärv av ytterligare nio fastigheter i Halmstad med totalt 1 012 lägenheter till ett fastighetsvärde om 646 Mkr.

” Första halvåret 2014 har konjunkturen förbättrats men inte i den takt som förväntats. En konsekvens av detta är att inflationen är fortsatt låg. Sammantaget leder detta till att räntorna förväntas förbli låga ett tag framöver, detta bekräftas inte minst av Riksbankens senaste sänkning. Intresset för att investera i flerbostadshus som innehåller hyresrätter är fortsatt stort.

Där vi äger fastigheter är efterfrågan på boende stark, vilket märks på vår höga och stabila uthyrningsgrad. Den låga vakans vi har är relaterad till naturlig omflyttning eller renoveringar i våra lägenheter.

Under första halvåret har investeringstakten varit högre i vårt fastighetsbestånd jämfört med föregående 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. Vi planerar nu att göra 20 procent fler Willhemlyft än budgeterat 2014, detta på grund av ökad efterfrågan. Förutom Willhemlyftet fortsätter vi enligt plan att genomföra andra utvecklingsåtgärder i våra fastigheter.

Koncernens intäkter uppgick till 621 Mkr (594), en ökning med 5 procent. Driftnettot uppgick till 338 Mkr (300), en ökning med 13 procent. För jämförbart fastighetsbestånd uppgick driftnettot till 325 Mkr (297), 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 totala värdeförändring på fastigheter uppgick till 74 Mkr (44) och marknadsvärdet på balansdagen till 14 021 Mkr (13 576).

Vi har fortsatt att arbeta med vårt certifikatprogram mot kapitalmarknaden, som ett komplement till bankfinansiering. Vi har ökat volymen med 1 miljard till 2 miljarder. Under första halvåret har cirka 25 procent av den totala skuldportföljen refinansierats, vilket inneburit lägre lånekostnader.

Det kommer kontinuerligt erbjudanden om för-

värvmöjligheter 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 halvåret har vi tillträtt tre fastigheter med totalt 152 lägenheter i Linköping och Halmstad, motsvarande ett fastighetsvärde om 203 Mkr. Dessutom har vi ingått avtal om förvärv av ytterligare nio fastigheter med 1 012 lägenheter i Halmstad, till ett värde om 646 Mkr. Genom förvärven når vi nu en total volym om 1 406 lägenheter i Halmstad och vi kommer därför att etablera egen organisation där under hösten 2014.

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

Under perioden genomfördes den årliga kundundersökningen. Serviceindex blev totalt något sämre än väntat, 74,3 procent (75,0), men med stor variation mellan våra olika områden. Utöver den genomfördes också vår årliga medarbetarundersökning; här var indexet bättre än föregående år och uppgick till 68 enheter (64). Även här varierade resultatet mellan områdena,

men samtliga förbättrades.

Inom ramen för *WillhemAkademin*, vår satsning på kompetensutveckling, genomfördes utvecklings- och utbildningsinsatser enligt plan under första halvåret. WillhemAkademin är mycket uppskattad och vi planerar vidare för kommande insatser.

Sammanfattningsvis har första halvåret 2014 utvecklats 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 313 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 14 021 Mkr (13 576). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 201 308 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 tre fastigheter med totalt 152 lägenheter i Linköping och Halmstad tillträtts, motsvarande ett fastighetsvärde om 203 Mkr. Avtal har också tecknats om förvärv av ytterligare nio fastigheter i Halmstad med totalt 1012 lägenheter till ett fastighetsvärde om 646 Mkr. Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 73 Mkr (44) och investeringar var 174 Mkr (119). En mindre fastighet har avyttrats och den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 Mkr.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS BÖRJAN	13 576	12 527	12 527
+ Förvärv (inkl. förvärvskostnader)	203	343	543
+ Investeringar	174	119	288
+ Orealiserade värdeförändringar	73	44	218
- Försäljning	-5	-	-
MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS SLUT	14 021	13 033	13 576
Avdrag uppskjuten skatt	-375	-373	-374
REDOVISAT VÄRDE PÅ BALANSDAGEN	13 646	12 660	13 202



FASTIGHETSBESTÅND

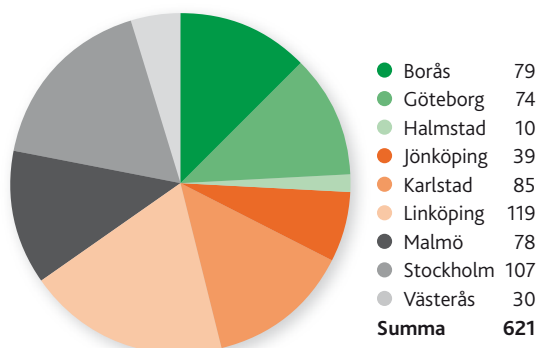
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area bostäder, kvm	Area lokaler, kvm	Area total, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad total, %
REGION SYD						
Borås	117	1 988	126 127	29 825	155 952	97
Göteborg	9	2 117	144 094	9 227	153 321	99
Halmstad	6	394	14 243	315	14 558	99
Jönköping	18	1 083	54 029	3 249	57 278	99
Malmö	43	2 057	134 450	15 856	150 306	98
SUMMA	193	7 639	472 943	58 472	531 415	98
REGION NORD						
Karlstad	54	2 397	145 283	19 630	164 913	98
Linköping	29	3 287	229 994	30 057	260 051	97
Stockholm	31	2 680	175 581	9 653	185 234	99
Västerås	6	707	47 973	11 722	59 695	98
SUMMA	120	9 071	598 831	71 062	669 893	98
TOTALT	313	16 710	1 071 774	129 534	1 201 308	98

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

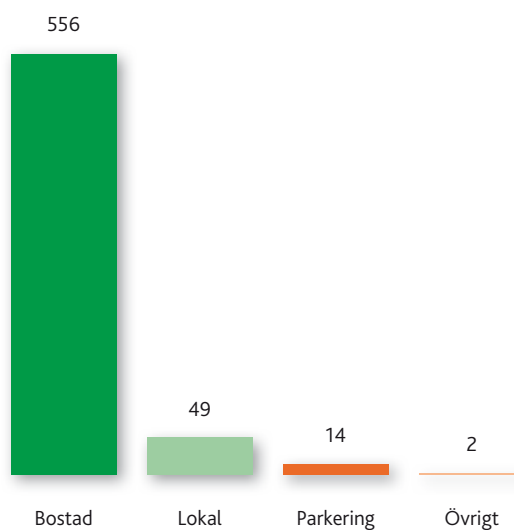
Belopp i Mkr	2014 april-juni	2013 april-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec
Hysesintäkter	314	299	621	594	1 200
Driftkostnader	-74	-79	-175	-189	-350
Reparationer och underhåll	-22	-22	-51	-49	-93
Fastighetsadministration	-21	-19	-40	-39	-78
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-9	-8	-17	-17	-33
DRIFTNETTO	188	171	338	300	646
Central administration	-11	-15	-21	-22	-44
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	33	2	73	44	218
Värdetförändring fastigheter, realiserade	1	-	1	-	-
RÖRELSERESULTAT	211	158	391	322	820
Finansnetto	-105	-106	-215	-216	-434
Värdetförändring finansiella instrument	-121	91	-228	116	117
RESULTAT FÖRE SKATT	-15	143	-52	222	503
Skatt	-1	-32	-7	-59	-136
PERIODENS RESULTAT	-16	111	-59	163	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 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 621 Mkr (594), en ökning med nästan 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 ytor, uppgick till 98 procent (98).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick totalt till 283 Mkr (294), en minskning med cirka 4 procent. I jämförbart fastighetsbestånd minskade kostnaderna med nästan 5 procent. Förbättringen beror främst på lägre kostnader för förbrukning och skötsel.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade till 338 Mkr (300), vilket motsvarar en ökning med 13 procent. Driftnettot i jämförbart fastighetsbestånd ökade med 10 procent.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 21 Mkr (22).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Periodens orealiserade värdeförändring på fastigheter uppgick till 73 Mkr (44). En mindre fastighet har avyttrats och den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 Mkr. Den positiva värdeutvecklingen är främst hänförlig till förbättrade kassaflöden. Någon generell förändring av avkastningskraven har inte skett under perioden.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -215 Mkr (-216) och består främst av räntekostnader för lån. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och förlagslån, inbegripet marginaler och derivatoeffekter, uppgick till 3,8 procent (4,2). Exklusive förlagslån var genomsnittsräntan 3,1 procent (3,5). Periodens räntetäckningsgrad uppgick till 2,5 gånger (2,2).

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändring finansiella instrument, som till största del avser räntederivat, uppgick för perioden till -228 Mkr (116) 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 -7 Mkr (-59) och består främst av uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter, finansiella instrument samt underskottsavdrag.

RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 391 Mkr (322). Rörelseresultat före värdeförändring på fastigheter ökade med 39 Mkr till 317 Mkr jämfört med 278 Mkr föregående år. Koncernens resultat före skatt uppgick till -52 Mkr (222).

ANDRA KVARTALET

Intäkterna i kvartalet ökade till 314 Mkr (299), en ökning med 5 procent. Fastighetskostnaderna var 126 Mkr (128). I jämförbart fastighetsbestånd har kostnaderna minskat med 4 procent. Driftnettot ökade med 10 procent och uppgick till 188 Mkr (171). Rörelseresultatet uppgick till 211 Mkr (158), en ökning med 34 procent.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 646	12 660	13 202
Inventarier	2	1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 648	12 661	13 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar	36	86	73
Likvida medel	167	149	82
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	203	235	155
SUMMA TILLGÅNGAR	13 851	12 896	13 358
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	2 292	2 147	2 351
SUMMA EGET KAPITAL	2 292	2 147	2 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	5 378	5 482	5 171
Förlagslån	2 886	2 886	2 886
Uppskjuten skatteskuld	205	121	198
Derivatinstrument	247	33	27
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	8 716	8 522	8 282
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande finansiella skulder	2 634	1 957	2 436
Derivatinstrument	13	0	5
Övriga ej räntebärande skulder	196	270	284
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	2 843	2 227	2 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 851	12 896	13 358

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 juni 2014 har fastighetsbeståndet värderats internt. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 14 021 Mkr (13 576). Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 73 Mkr (44) och den realiserade uppgick till 1 Mkr (-). Redovisat värde i koncernens rapport över finansiell ställning uppgick till 13 646 Mkr (13 202). Skillnaden mellan redovisat värde och marknadsvärde avser uppskjuten skatt om 375 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 tre fastigheter med totalt 152 lägenheter i Linköping och Halmstad tillträtts, motsvarande ett fastighetsvärde om 203 Mkr. Avtal har också tecknats om förvärv av ytterligare nio fastigheter i Halmstad med totalt 1 012 lägenheter till ett fastighetsvärde om 646 Mkr. En mindre fastighet har avyttrats. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 174 Mkr (119).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick till 2 292 Mkr (2 351).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH DERIVAT

Koncernens skulder till kreditinstitut och utgivna certifikat uppgick till 8 012 mkr (7 607) och motsvarar en belåningsgrad på 58 procent (57). Förlagslån uppgick till 2 886 Mkr (2 886). Rambeloppet på certifikatprogrammet har under perioden utökats till 2 miljarder. Utestående volym uppgick per den 30 juni till 1,4 miljarder. Den viktade genomsnittliga räntesatsen på lån från kreditinstitut och förlagslån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick på balansdagen till 3,8 procent (4,2). Den genomsnittliga räntan exklusive förlagslån uppgick till 3,1 procent (3,5). Beräknat på koncernens skulder till kreditinstitut, uppgick den genomsnittliga återstående räntebindingstiden till 3,9 år (4,3) och andelen räntebindningsförfall kommande 12 månader uppgick till 30 procent (21).

Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument uppgick till -260 Mkr (-32), varav räntederivat -259 Mkr (-30).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Belopp i Mkr	Externa kreditgivare		Förlagslån		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år*	2 414	4,5			2 414	4,5
1-2 år	700	3,0			700	3,0
2-3 år	650	2,4			650	2,4
3-4 år	400	2,7			400	2,7
4-5 år	900	2,2	2 886	6,0	3 786	5,1
5-6 år	350	2,3			350	2,3
> 6 år	2 600	2,4			2 600	2,4
SUMMA	8 014	3,1	2 886	6,0	10 900	3,8

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

KONCERNENS UTESTÅENDE RÄNTERIVAT

Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde
Inom 1 år	800	2,6	-12
1-2 år	700	3,0	-27
2-3 år	650	2,4	-26
3-4 år	400	2,7	-24
4-5 år	900	2,2	-36
5-6 år	350	2,3	-17
> 6 år	2 600	2,4	-117
SUMMA	6 400	2,5	-259

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
INGÅENDE BALANS	2 351	1 984	1 984
Periodens totalresultat	-59	163	367
EGET KAPITAL VID PERIODENS SLUT	2 292	2 147	2 351

Eget kapital uppgick till 2 292 Mkr (2 351). Justerad soliditet uppgick den 30 juni 2014 till 37 procent (39).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

<i>Belopp i Mkr</i>	2014 <i>jan-juni</i>	2013 <i>jan-juni</i>	2013 <i>jan-dec</i>
Rörelseresultat	391	322	820
Justeringar för ej likviditetspåverkande poster	-30	1	-122
Betald ränta, netto	-202	-182	-400
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	159	141	298
Förändring av kortfristiga fordringar	35	-49	-36
Förändring av kortfristiga skulder	-145	-87	-122
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	49	5	140
Investeringar i befintliga fastigheter	-174	-119	-288
Förvärv av fastigheter	-47	-106	-175
Försäljning av fastigheter	7	-	-
Investeringar i övrigt, netto	-1	0	-1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-215	-225	-464
Upplåning	1 621	323	1 428
Amortering av skulder	-1 370	-385	-1 454
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	251	-62	-26
PERIODENS KASSAFLÖDE	85	-282	-350
Likvida medel vid periodens början	82	431	431
Förvärvade likvida medel	-	0	1
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	167	149	82

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 49 Mkr (5). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -174 Mkr (-119). Periodens bruttoinvestering avseende förvärv av fastigheter uppgick till -203 Mkr (-343). De befintliga lånen i förvärvade fastigheter har lösts med 157 Mkr (307) och i perioden utbetalda förvärvskostnader uppgick till 1 Mkr (70), varför -47 Mkr (-106) har haft direkt påverkan på kassaflödet. Under perioden har cirka 25 procent av låneportföljen refinansierats vilket inneburit att 1 370 Mkr har lösts och 1 621 Mkr har upptagits i nya lån. Koncernens likvida medel den 30 juni 2014 uppgick till 167 Mkr (149).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2014 <i>jan-juni</i>	2013 <i>jan-juni</i>	2013 <i>jan-dec</i>
Nettoomsättning	10	10	21
Administrationskostnader	-31	-32	-64
RÖRELSERESULTAT	-21	-22	-43
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Finansiella intäkter	109	129	248
Finansiella kostnader	-160	-167	-328
RESULTAT FÖRE SKATT	-72	-60	-123
Skatt	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-72	-60	-123

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen för perioden uppgick till 10 Mkr (10), varav koncerninterna intäkter uppgick till 10 Mkr (10). Resultat före skatt uppgick till -72 Mkr (-60).

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i Mkr</i>	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	4 539	4 507	4 516
Långfristiga fordringar	3 822	2 717	4 086
Kortfristiga fordringar	503	1 556	303
Kassa och bank	166	194	80
SUMMA TILLGÅNGAR	9 030	8 974	8 985
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 544	1 679	1 616
Långfristiga skulder	6 424	4 724	5 243
Kortfristiga skulder	1 062	2 571	2 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 030	8 974	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 juni 2014 totalt 145 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 en 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.

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 17 september 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-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
FASTIGHETSRELATERADE					
Area total, kvm	1 201 308	1 186 208	1 192 029	1 171 904	840 794
Antal fastigheter	313	309	311	304	218
Antal bostäder	16 710	16 406	16 563	16 169	11 166
Marknadsvärde, Mkr	14 021	13 033	13 576	12 527	7 530
Marknadsvärde, kr/kvm	11 671	10 987	11 389	10 689	8 956
Hyresvärde, Mkr	1 297	1 237	1 254	1 195	816
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	98	98	98
Överskottsgrad, %	54	50	54	49	47
FINANSIELLA					
Genomsnittlig ränta, %	3,1	3,5	3,5	3,3	3,9
Belåningsgrad, %	58	58	57	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,3	2,1	2,1
Justerad soliditet, %	37	39	39	39	38
ÖVRIGA					
Antal anställda	145	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*.

