

ÅRSREDOVISNING 2024



WALLENSTAM

Innehåll

Introduktion

Året i korthet	2
Vd har ordet	4
Ordförande har ordet	6

Hållbarhetsrapportering

Wallenstams hållbarhetsredovisning	8
EU-taxonomi	11
Risker och riskhantering	13

Finansiell rapportering

Femårsöversikt	16
Förvaltningsberättelse	18
Koncernens räkningar	26
Koncernens redovisningsprinciper och noter	30
Moderbolagets räkningar	54
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	58
Revisionsberättelse	68
Bolagsstyrningsrapport	72

Fastighetsförteckning

Region Göteborg	80
Region Stockholm	84
Färdigställd nyproduktion, förvärv och försäljningar	86
Vindkraft	86

Övrigt

GRI-redovisning	87
Energiklasser	90
Redovisning EU-taxonomi	90
Årsstämma 2025	93
Ordlista	93
Definitioner	se flik
Kalender	se flik

Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 8–15, 18–19 samt 87–92.



Visionsbild av Sergelskrapan vid Sergels torg i Stockholm.

Det här är Wallenstam



Wallenstams vision

Wallenstam ska vara det självklara valet för boende och lokaler.

Wallenstams affärsidé

Vi utvecklar och förvaltar människors boende och arbetsplatser med hög service och långsiktig hållbarhet i utvalda storstadsregioner i Sverige.

2 922 Mkr

Hyresintäkter

66 Mdr

Fastighetsvärde

1 150 Mkr

Förvaltningsresultat fastigheter

57,50 kr

Substansvärde per aktie

96 %

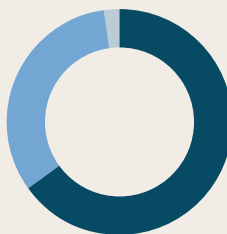
Uthyrningsgrad, yta

45 %

Soliditet

1 304

Antal bostäder i produktion



Fastighetsyta

- Göteborg, 65 %
- Stockholm, 33 %
- Uppsala, 2 %



53 st

100 % förnybar fastighetsel från 53 egna vindkraftverk.

Wallenstams värdeskapande

Wallenstam bygger, köper, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder. Genom byggnation, utveckling, förädling och förvaltning med hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och används för att utveckla verksamheten vidare. Aktieägarna får del av värdetillväxten genom denna återinvestering samt genom utdelning.



Wallenstams mål i affärsplan 2030

Substansvärdet ska uppgå till 100 kr/aktie år 2030. Per bokslutsdagen uppgår substansvärdet till 57,50 kr per aktie (56.20). Under affärsplan 2030 har Wallenstam som mål att öka substansvärdet genom en fortsatt produktiv, kostnadseffektiv och serviceinriktad verksamhet i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala. Framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, lönsam nyproduktion och lönsamma affärer bidrar till denna substansvärdesökning. Under affärsplanen ska soliditeten inte understiga 35 %.

Wallenstams klimatmål 2030

SCOPE 1

Direkta utsläpp

Förbränning av bränslen samt köldmedieläckage

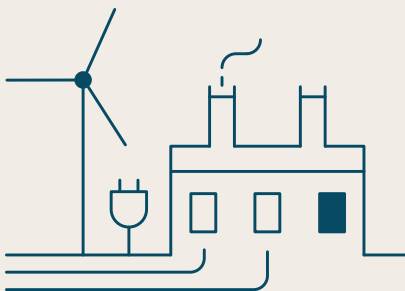


Mål: -50 %
Basår: 695 ton CO₂e
2024: 477 ton CO₂e
Utfall: -31 %

SCOPE 2

Indirekta utsläpp

Inköpt energi

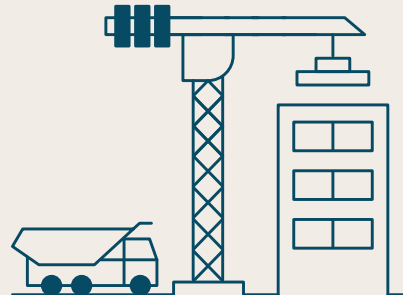


Mål: -50 %
Basår: 5 097 ton CO₂e
2024: 3 049 ton CO₂e*
Utfall: -40 %*

SCOPE 3

Övriga indirekta utsläpp

Inköp av varor för byggnation



Mål: -55 %
Basår: 340 kg CO₂e/BTA
2024: 236 kg CO₂e/BTA
Utfall: -31 %

*Då data för faktiska utsläpp från vissa fjärrvärmeleverantörer avseende 2024 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras redovisningen till en mindre del på utsläppsdata för 2023.

Året i korthet



Kallebäckers terrasser,
Göteborg.

FÖRVALTNING OCH DRIFT

Effektiv förvaltning med fokus på trygghet

Vi har ett stort engagemang i utvecklingen av våra fastigheter för att skapa värde för våra kunder och besökare. Renovering, driftoptimering och energibesparande åtgärder genomförs enligt planer för varje fastighet. Fastighetskötsel och löpande underhåll av våra fastigheter är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom ett välutvecklat partnerkoncept, Wallenstam Partner.

Trygghet, trivsel och långsiktig lönsamhet är nyckelord när vi exempelvis rustar upp bostadshusens gårdar, eller när vi utvecklar innerstadsmiljöer för att bidra till mötesplatser samt liv och rörelse i staden. Vi arbetar systematiskt för ökad trivsel och trygghet i och omkring våra fastigheter genom att inventera fastigheterna för att få en aktuell lägesbild och göra en handlingsplan utifrån vår framtagna trygghetsstandard. Åtgärderna i handlingsplanen genomförs i samverkan inom Wallenstam och vid behov även med andra aktörer. För ökad trygghet följer vi också en rutin som innebär att Wallenstam med hjälp av en extern leverantör genomför bakgrundskontroller av tilltänkta leverantörer och kommersiella hyresgäster. Kontrollerna granskar ekonomin samt identifierar eventuell koppling till kriminalitet och arbetsmiljöbrister.

Samarbeten inleds endast med de företag som uppfyller våra krav. Vi vill gynna endast de bolag som bedriver sin verksamhet ansvarsfullt och förhoppningsvis kommer rutinen att leda till ökad trygghet bland medarbetare, leverantörer och hyresgäster.

NÖJDA KUNDER

81,3 %
BOSTÄDER

Serviceindex är en sammanvägning av hyresgästernas betyg avseende trygghet, bemötande och service. Den senaste NKI-mätningen (Nöjd Kund Index) visar att serviceindex för både bostäder och lokaler har en fortsatt positiv utveckling.

85,6 %
LOKALER

UTHYRNING OCH EFTERFRÅGAN

Framgångsrik uthyrning och god efterfrågan

Närhet till den lokala marknaden samt stort engagemang i att vårda kundrelationer är en bra grund för en framgångsrik uthyrningsverksamhet med en jämn och hög uthyrningsgrad.

Våra bostäder är fullt uthyrda och vi märker en stor efterfrågan på både vår nyproduktion och de lägenheter som hyrs ut i vårt befintliga bestånd.

Under 2024 uppgick hyreshöjningarna för bashyran i jämförbart bostadsbestånd till i genomsnitt 4,5 %. 52 % av våra lägenheter omfattas av presumtionshyra, vilket innebär att hyran baseras på nyproduktionskostnaden vid färdigställande.

Efterfrågan, liksom hyresnivån, på våra kommersiella ytor har varit stabil under 2024. Under året har vi tecknat cirka 100 nya kommersiella avtal som omfattar cirka 23 000 kvm. Återköpsgraden, som speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, var 89 % för 2024. Uthyrningsgrad kommersiellt avseende yta uppgår till 92 %. I Göteborg, där majoriteten av de kommersiella ytorna finns, uppgår uthyrningsgraden till 95 %.

I vårt kommersiella bestånd är den genomsnittliga löptiden på kontrakt 2,5 år. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör 34 % av bolagets kommersiella hyresintäkter. Bashyran för Wallenstams lokaler i Göteborg och Stockholm har i jämförbart bestånd ökat med 5,7 % före tillägg, mot föregående år, främst som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräknningar.



Kallebäckers terrasser,
Göteborg.

WALLENSTAMAKTIEN

Volatil aktieutveckling under året

Årets högsta betalkurs på Nasdaq Stockholm uppgick till 61,15 kr och den lägsta till 44,60 kr. Utvecklingen speglar den volatila marknaden och den osäkerhet som funnits kring fastighetssektorns förutsättningar. Vid årets slut var aktiekursen 47,80 kr (54,70), vilket innebär en minskning med 12,6 % under 2024. Det kan jämföras med index för OMX Stockholm Real Estate PI som minskade med 3,5 % och OMX Stockholm PI som ökade med 5,7 % under samma period.

Under 2024 återköpte Wallenstam 2 000 000 aktier. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 5 000 000, köpta till en genomsnittskurs om 46,30 kr per aktie inklusive courtage.

För räkenskapsåret 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,50), uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr per aktie.

FINANSIERING

94 % av finansieringen är banklån

Wallenstam har 94 %, 28 591 Mkr, av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker och Europeiska Investeringsbanken (EIB). Resterande andel består av företagscertifikat om 808 Mkr och gröna obligationslån om 1 000 Mkr. Grön finansiering uppgår totalt till 13 706 Mkr, motsvarande 45 %.

Ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga lån med kort räntebindning är räntederivat. Ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet över tid i princip detsamma som att uppta ett lån med fast ränta. Volymen totalt utestående räntederivat där Wallenstam betalar fast ränta uppgår till 22,0 Mdr (16,0), motsvarande 72 % av de totala lånen.

	2024	2023
Andel lån med lång kapitalbindning (>12 mån), %	11	14
Andel lån med lång räntebindning (>12 mån), %	72	57
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	52	40
Genomsnittlig ränta under året, %	3,08	2,89
Genomsnittlig ränta per bokslutsdagen, %	2,54	3,24

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Bra lägen i attraktiva storstadsregioner

Fastighetens unika förutsättningar är avgörande för dess värde, där stor vikt läggs vid läge och standard. Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till bra lägen i attraktiva storstadsregioner. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Wallenstams kommersiella fastigheter uppgår till 4,5 % och för bostadsfastigheterna till 3,7 %.

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2024	63 090
+ Förvärv	143
+ Byggnationer	2 112
- Försäljningar	-148
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	392
Förvaltningsfastigheter 31 december 2024	65 588

Exklusive pågående nybyggnationer motsvarar fastighetsvärdet cirka 42 800 kr/kvm (41 600).



FASTIGHETSFÖRÄRV

Satsning på kommersiellt i Stockholm CBD

I oktober avtalade Wallenstam om förvärv av Sergelskrapan, nummer 5 av Hötorgsskraporna i Stockholm. Fastigheten som förvärvats från AMF Fastigheter och tillträdades i januari 2025 kommer att förädlas och moderniseras både invändigt och utvändigt, för att forma attraktiva lokaler för kontor, handel och restaurang. I och med förvärvet startar Wallenstam satsningen på ett kommersiellt segment i CBD Stockholm.

NYPRODUKTION

Ökad nyproduktion

Wallenstam bygger främst hyresrätter för egen förvaltning och räknar med att ta hand om husen i många år. Med en effektiv nyproduktionsprocess är det möjligt att bygga kvalitativa bostäder och lokaler med god kontroll över produktionen och kostnaderna. Inför projektstarter är vi nu ännu noggrannare när vi säkrar leveranser och säkerställer att entreprenörer och underleverantörer har ekonomiska förutsättningar för att kunna driva projektet tillsammans med oss.

Under 2024 ökade nyproduktionstakten och vi byggstartade 577 lägenheter i projekt i attraktiva områden i Stockholm, Nacka och Mölndal. 354 lägenheter i Uppsala, Nacka och Göteborg blev färdigställda och uthyrda. Totalt har Wallenstam 1 304 lägenheter i produktion per årsskiftet 2024/2025.

Vd har ordet

Ett spännande, utmanande och ljusare år – det var mina förhoppningar inför 2024. När vi nu stänger böckerna för året kan jag konstatera att förhoppningarna infriades. 2024 var året då vi kunde se att siffrorna vände uppåt igen. Året då vi kunde öka nyproduktionen, göra viktiga fastighetsaffärer och dessutom tog ett stort kliv som bolag när vi gick in på kontorsmarknaden i Stockholm CBD.

Utvecklingen av Sergelskrapan

Vi lyckades förvärva en fantastisk fastighet – Sergelskrapan – i centrala Stockholm och i och med det blev fjärde bladet i vår fyrklöver verklighet. Vår verksamhet omfattar nu attraktiva bostäder i Stockholm och Göteborg och kommersiellt i CBD i båda städerna.

Nu när vi har tillträtt fastigheten under januari kommer vi att ansöka om alla nödvändiga tillstånd för renovering och upprustning både in- och utvändigt. Vårt mål är att skapa riktigt moderna, exklusiva lokaler, och vi kommer också arbeta för att förbättra stadsmiljön runt omkring fastigheten för att skapa en mer levande och tilltalande plats för alla som vistas där. Vår långa erfarenhet av att utveckla fastigheter, nya områden och befintliga platser kommer vi att använda fullt ut när vi förvandlar denna oslipade ädelsten till en gnistrande diamant!

Ökat förvaltningsresultat och lägre snittränta

Vår verksamhet fungerar bra och vi ser en fortsatt god resultatutveckling där hyresintäkterna ökar och driftkostnaderna minskar. Förvaltningsresultatet ökar med drygt 10 % jämfört med föregående år.

Under hösten säkrade vi ytterligare en stor andel av våra räntor med räntederivat, vilket har lett till lägre snittränta som på bokslutsdagen är 2,54 %, och längre räntebindningstid, 52 månader. Räntesäkringarna gjorde vi i ett läge när långräntorna var gynnsamma. Nu är min bedömning att långräntorna på sikt är på väg upp, medan korträntan kommer att sjunka, vilket ytterligare skulle förbättra vår redan positiva resultatutveckling.

Vi redovisar en positiv värdeförändring på våra fastigheter till följd av förbättringar i driftnettona, inga justeringar har gjorts av direktavkastningskraven.

När det gäller Convendum, som är marknadsledande inom coworking, har vi en tro på deras affärsidé och att

verksamheten bär över tid. Till följd av den pågående rekonstruktionen av Convendum i Stockholm har vi, av försiktighetsskäl, valt att skriva ner hela vår investering.

Stabil uthyrningsgrad och nöjda kunder

Vi har låga vakanser i vårt bestånd med en stabil uthyrningsgrad om 96 %, ett resultat av både nyuthyrningar och många förlängningar av befintliga kontrakt. Våra skickliga uthyrare har under året hyrt ut samtliga nyproducerade lägenheter och på den kommersiella sidan har många viktiga nyuthyrningar gjorts bland annat i våra fastigheter vid Rosenlund, Engelbrektsgatan, Kaserntorget och Kvarteret Victoria i Göteborg. I Umami i Sundbyberg har vi också gjort uthyrningar som innebär att vi får upp uthyrningsgraden, sakta men säkert.

Det är dessutom glädjande att se att god kundvård lönar sig – vi har nöjda hyresgäster och nio av tio lokalhyresgäster väljer att stanna hos oss när kontraktstiden går ut.

Startar byggnation där människor vill bo

Under 2024 har vi byggstartat närmare 600 lägenheter i tre projekt i Stockholm, Nacka och Mölndal, vilket jag är väldigt stolt och glad över. Det finns på sina håll i Sverige, trots en bostadsbrist totalt sett, nyproducerade lägenheter som står tomma och är svåra att hyra ut. Det är oerhört viktigt att bygga i rätt lägen, och vi är alltid noga med att bygga i områden där människor vill bo. Ett exempel är vårt projekt Nacka Grace, som nu efter årsskiftet är fullt uthyrt, där det har varit en enorm efterfrågan trots en hög prisbild. Även de lokaler som ligger i entréväningarna i Nacka Grace är mycket attraktiva.

Hållbarhet i praktiken – från vision till resultat

Att bygga för framtiden handlar inte bara om att möta dagens behov, utan också om att göra det på ett hållbart och ansvarsfullt sätt. På Wallenstam strävar vi efter att minska vårt klimatavtryck samtidigt som vi stärker det sociala engagemanget.

Våra klimatmål, som är godkända av Science Based Targets initiative och i linje med Parisavtalet, sträcker sig till 2030. Ett av målen är att minska CO₂-utsläppen från vår byggverksamhet med 55 %, vilket är ett väldigt utmanande mål. Här ser vi redan framgångar: utsläppen har minskat med 31 % jämfört med basåret 2019!



Men hållbarhet handlar som sagt om mer än klimatet. Vi arbetar även för att stärka den sociala dimensionen av hållbarhet. Redan när Wallenstam grundades 1944 av min far var samhällsengagemang en självklar del av vår verksamhet. Genom samarbete med organisationer som hjälper utsatta grupper och bekämpar utanförskap bidrar vi till en bättre vardag för många människor. Vi vill också på olika sätt skapa tryggare och trivsammare miljöer för våra hyresgäster. För oss är den kanske viktigaste insatsen att skapa nya bostäder – ett hem är en grundläggande förutsättning för ett gott liv, och det är något vi är stolta över att kunna bidra med.

Vårt hållbarhetsarbete är en naturlig och integrerad del i vår verksamhet, och det är en viktig ingrediens för att säkerställa långsiktig framgång och positiv påverkan på samhället. Wallenstam har sedan tidigare signerat UN Global Compact, vilket innebär att vi stödjer och arbetar utifrån de tio principerna kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen, antikorruption och ansvarstagande gällande miljöfrågor. Genom att kombinera klimatansvar med socialt engagemang skapar vi värde inte bara för våra hyresgäster, utan också för samhället i stort.

Tillförsikt och entusiasm inför 2025

Det är med stor tacksamhet och stolthet jag ser tillbaka på året som gått och med lika stor tillförsikt och entusiasm ser jag fram emot nya möjligheter och utmaningar för Wallenstam under 2025. Förhoppningsvis blir 2025 också starten på en fredligare värld.

Vår affärsidé och strategin med attraktiva bostäder i efterfrågade lägen och kommersiella lokaler i CBD i tillväxtregionerna Stockholm och Göteborg har visat sig framgångsrikt. I kombination med en stark finansiell position ger det mig och mina engagerade medarbetare goda förutsättningar för att skapa värde för både Wallenstam och våra aktieägare!

Hans Wallenstam, vd

Ordförande har ordet

Det återkommande samtalsämnet under fjolåret, både i affärsmässiga och privata sammanhang, var räntans utveckling och hur fort västvärldens centralbanker skulle sänka sina styrräntor. Och visst sänkte Riksbanken räntorna i en rimlig takt. Det har dock visat sig att den svenska konsumenten varit ovanligt svårflörtad och vi håller ännu hårt i plånboken, väl medvetna om hur hårt inflationen slagit mot oss under de senaste åren. Under 2025 finns det många anledningar att tro att privatkonsumtionen tar ett kliv uppåt då räntorna ser ut att bli ännu något lägre samtidigt som skattesänkningar och reallöneökningar kommer ge ett positivt bidrag till hushållskassan, vilket kommer ge en positiv effekt på vår BNP.

Styrelsens arbete under året

En faktor för att vi ska nå vårt mål i affärsplanen om ett substansvärde om 100 kronor per aktie år 2030, är att vi håller uppe vår bostadsproduktion. Det var därför glädjande att vi under 2024 kunde genomföra tre rejäla byggstarter, två i region Stockholm och en i Mölndal. In-

för vår etablering i Årstaberg om cirka 400 lägenheter, där vi tog ett första spadtag i maj, fick styrelsen en noggrann genomgång av byggkalkylen. Med tanke på projektets omfattning och de många osäkra omvärldsfaktorerna som vi då hade, var genomgången mer omfattande än vid tidigare byggstarter. För någon vecka sedan tog jag en promenad från Stockholms innerstad till vårt projekt i Årstaberg och kunde konstatera att såväl avståndet från innerstan som projektets framskridande var till belåtenhet. Styrelsen brukar alltid närvara vid våra "första spadtag" och vi kunde stolt se på när byggnationen startade i Nacka och Mölndal under september månad. Förhoppningarna är stora på ytterligare nya spännande projekt under 2025.

Wallenstam betalar under ett år betydande belopp i olika skatter. Skattefrågan är komplex och styrelsen är självklart mån om att vi följer samtliga skattelagar på ett korrekt sätt. För att öka förståelsen och styrelsens kompetens på området fick vi därför en grundlig genomgång av bolagets skattesituation på ett av årets styrelsemöten. Efter genomgången känner styrelsen sig än mer trygg och



övertygad om att bolaget har god kontroll över samtliga skatter som berör oss.

Årets höjdpunkt för styrelsen är utan tvekan våra projektbesök och under 2024 fokuserade vi på våra hus i området Umami i Sundbyberg samt vårt unika bostadsprojekt Nacka Grace. I Umami har vi fortsatt en del vakanser i de kommersiella ytorna men vi noterar att vi har kommit i gång med flera bra uthyrningar under året. I vårt projekt Nacka Grace har vi nu hyrt ut samtliga lägenheter och intresset har nog aldrig varit större för någon av våra nybyggnationer, vilket är fullt förståeligt när man fått se dessa fantastiska lägenheter.

Styrelsens arbete under hösten kom att präglas av Wallenstams enskilt största fastighetsaffär i bolagets historia, då vi beslutade att förvärva Sergelskrapan i centrala Stockholm. En affär på 2,8 miljarder kronor.

En 80-åring med stor tillförsikt inför framtiden

I och med förvärvet av Sergelskrapan startade vi vår satsning på kommersiella lokaler i Stockholm. Förvärvet får

ses som en milstolpe i bolagets historia och det skedde samtidigt som vi firade att vi verkat i 80 år. I och med detta förvärv arbetar vi med både bostäder och kommersiella lokaler i såväl Göteborg som Stockholm. Det var en speciell händelse att få se vår fantastiske vd Hans Wallenstam signera affären. Nu startar ett nytt kapitel i vår historieber skrivning och vi lägger en bredare grund för våra kommande 80 år.

Lars-Åke Bokenberger, ordförande

Wallenstams hållbarhetsredovisning



Ädellövet, Farsta,
Stockholm.

Wallenstam vill bedriva ett ansvarsfullt företagande och bidra till ett hållbart samhälle, idag och för kommande generationer. Vi vill ta ett långsiktigt ansvar för den påverkan vår verksamhet har på samhället, människan, klimatet och miljön. Genom att vi både utvecklar och förvaltar våra fastigheter kan vi ta ett långsiktigt ansvar.

Vi anser att ett integrerat hållbarhetsarbete och samhälls-engagemang går hand i hand med långsiktig lönsamhet, varför hållbarhet är en central del i hela vår verksamhet. Hållbarhetsarbetet skapar ytterligare kontroll, minskar risker samt ger upphov till nya affärer och lösningar. Dessutom bidrar hållbarhetsarbetet till mer engagerade medarbetare, nöjdare kunder och trygghet för investerare. För att klargöra våra ambitioner inom hållbarhet har vi valt att koppla affärsplanen till våra klimatmål som är godkända av Science Based Targets initiative. Både klimatmålen och affärsplanen sträcker sig till år 2030.

Sedan flera år tillbaka har vi valt att prioritera fem av FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Vi stödjer UN Global Compact och arbetar utifrån deras tio principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup-tion. Aktuell Communication on Progress (CoP) för Wallenstam finns på UN Global Compact:s hemsida.



Wallenstam har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt EU:s taxonomiförordning, se vidare sid. 11 samt 90–92. Under 2024 har arbetet fortsatt med att förbereda oss för kommande rapporteringskrav enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet omfattar alla delar av organisationen och är en integrerad del av vår verksamhet. Arbetet baseras på bolagets hållbarhetspolicy och strategi samt på de av Science Based Target initiative godkända klimatmålen. Wallenstams policies och riktlinjer uppdateras årligen och antas av styrelse samt koncernledning. Stickprov görs löpande av Wallenstams compliancefunktion för att säkerställa efterlevnad. Hållbarhetschefen rapporterar löpande uppdateringar och resultat till koncernledning och styrelse. Vår vd har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet.

Klimat och miljö



Wallenstams klimatmål år 2023–2030

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka 20 % av den totala koldioxidbelastningen i Sverige. Vi vill ta vårt ansvar och bidra till den gröna omställningen, därför har vi klimatmål som är vetenskapligt baserade och i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius.

Wallenstams validerade Science Based Targets innebär att vi ska minska våra utsläpp med 50 % inom Scope 1 och 2 till och med 2030, med basår 2018. Utfallet av dessa mål redovisas i absoluta tal. För 2024 var utsläppet 477 ton CO₂e i Scope 1, vilket motsvarar ett utfall om -31 %, ett resultat av färre köldmedialäckage. Därtill har anläggningar moderniserats, vilket minskar risken för framtida läckage. Moderna köldmedia har lägre klimatpåverkan som därmed mildrar konsekvensen vid eventuell läcka. I Scope 2 var utsläppet 3 049 ton CO₂e, motsvarande ett utfall om -40 %, vilket vi nått bland annat genom renare fjärrvärme och kontinuerlig driftoptimering av våra fastigheter.

Utöver klimatmålen inom Scope 1 och 2 har Wallenstam även definierat ett frivilligt mål inom Scope 3, enligt Science Based Targets initiatives metodik. Målet innebär att Wallenstam ska mäta och minska utsläppen från byggverksamheten med 55 % till och med 2030, med 2019 som basår. Scope 3 redovisas som ett intensitetstal, baserat på årets nybyggnation. Avseende 2024 redovisas utsläppet för projektet Ädellövet som har en klimatpåverkan om 236 CO₂/BTA. Därmed blir utfallet för Scope 3 2024 -31 %. Några av de åtgärder som bidragit till minskningen är klimatförbättrad betong, isolering och flytspackel. Dessutom har vi minskat vår användning av betong genom att exempelvis optimera väggtjocklekar.

Se vidare sid. 1.

Förnybar energi

Genom att satsa på förnybar energi tar vi ett aktivt ansvar för vår klimatpåverkan. Sedan 2013 har Wallenstam, som första fastighetsbolag i Sverige, varit självförsörjande på 100 % förnybar elenergi. Våra 53 vindkraftverk är belägna

mellan Skåne och Gästrikland och har en installerad effekt om totalt 112 MW. Under året har vindkraftverken producerat totalt 298 GWh (292).

Miljöcertifiering

Wallenstam har certifierat totalt 18 fastigheter enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Därutöver har en kommersiell fastighet certifierats enligt BREEAM In-Use och tre kommersiella fastigheter har certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift nivå Guld.

Fokus på resurseffektivitet och cirkulärt byggande

Genom att effektivisera resursanvändningen av energi, vatten samt byggmaterial kan vi minska vår klimatpåverkan och även minska våra kostnader. Vi strävar efter att skapa flexibla, optimerade och hållbara lokaler och öka andelen uthyrningar som inte kräver omfattande renoveringar och lokalanpassningar. Det gör vi för att minska resursanvändningen och vår klimatpåverkan, vilket även bidrar till en mer effektiv uthyrningsprocess. Wallenstam deltar i samarbetsinitiativet *Handslaget* för cirkulärt byggande i Göteborgs stad, där vi tillsammans med andra aktörer i branschen ska verka för att utveckla och etablera en marknad för återbruk.

Vi fortsätter att göra insatser för att minska restavfallet från våra fastigheter. Våra textilkärl som vi i samarbete med Human Bridge placerar ut vid våra fastigheter är ett framgångsrikt initiativ. Sammanlagt har vi under året samlat in 56,4 ton (42,5) textilier.

Socialt ansvar



Wallenstam arbetar för att vara en engagerad samhällsaktör. Vårt sociala hållbarhetsarbete riktas främst mot de geografiska områden där vi verkar och insatserna kan delas in i fyra fokusområden:

- Verka proaktivt mot utanförskap och bidra till jämlika livschanser.
- Främja välbefinnande, trygghet och delaktighet
 - för människor som bor och arbetar i våra fastigheter
 - för våra medarbetare
 - för våra leverantörer och entreprenörer.
- Bidra till en positiv utveckling av samhället genom stadsutveckling.
- Affärsetik och antikorrupktion.

Verka proaktivt mot utanförskap och bidra till jämlika livschanser

Vi vill ta ett långsiktigt samhällsansvar genom att skapa jämlika stadsdelar och områden där alla kan känna sig inkluderade. Vi stödjer utsatta grupper och individer som befinner sig i samhällets utkanter. Vi samarbetar med

Hållbarhetsratings

Under 2024 har Wallenstam rapporterat till nedan ratinginstitut. Resultaten finns på respektive bolags hemsida.

- The S&P Global Corporate Sustainability Assessment
- CDP
- Sustainalytics

organisationer som Mitt Liv och TalangAkademin, vilka arbetar för minskat utanförskap och hjälper människor komma in på arbetsmarknaden. Därutöver vill vi främja en aktiv fritid för barn och unga i det lokala samhället där vi verkar, till exempel genom att tillhandahålla lokaler för föreningar, skapa mötesplatser och stödja olika typer av aktiviteter. Några av våra samarbetspartners är Project Playground, Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Majornas samverkansförening, stiftelsen Läxhjälpen, Maskrosbarn, BRIS samt olika idrottsföreningar för barn och unga.

Främja välbefinnande, trygghet och delaktighet

Vi vill främja välbefinnande, trygghet och delaktighet för människor som bor och arbetar i våra fastigheter, för våra medarbetare samt för våra leverantörer och entreprenörer. Vi verkar för en ökad trygghet och trivsel för våra hyresgäster som bor och arbetar i våra fastigheter, och för de som besöker våra fastigheter, både dag- och kvällstid. Vi vill bidra till den enskilda människans hälsa och välbefinnande, med syfte att skapa en god livskvalitet. Det gör vi bland annat genom att skapa och utveckla god inomhusmiljö samt inbjudande utemiljöer med grönska och plats för rekreation.

Trygghet är ett fokusområde för oss på Wallenstam och vi arbetar systematiskt med vår handlingsplan *Trygga fastigheter*. Här gör vi en rad insatser i såväl tidiga skeden när vi utformar fastigheten, som i den löpande förvaltningen av våra bostadshus och kommersiella lokaler. Ibland krävs det även punktinsatser för att bidra till ökad trygghet och säkerhet. Några exempel på insatser som vi gör är trygghetsinventeringar, enkätundersökningar via AktivBo samt strukturerad samverkan och dialog med hyresgäster, närpolis, sociala myndigheter, kommun, samarbetspartners och andra fastighetsägare. Vi har också tagit fram en modell, inspirerad av Huskurages metod, som vi arbetar aktivt med för att förhindra våld i nära relationer i våra bostadshus.

Några av våra samarbeten och samverkansprojekt som verkar för välbefinnande, trygghet och delaktighet är Project Playground, Purple Flag, Idrott utan gränser och andra idrottsföreningar i de områden vi verkar.

Bidra till en positiv utveckling av samhället genom stadsutveckling

Rätten till en trygg bostad är fastställd i såväl FN:s konvention om mänskliga rättigheter som i svensk grundlag, likväl råder det fortsatt bostadsbrist i Sverige, särskilt i storstadsregionerna. Vi vill bidra till fler hem på marknaden, främst hyresrätter. Under året har vi byggstartat 577 lägenheter i Stockholm, Nacka och Mölndal samt färdigställt 354 lägenheter i Uppsala, Göteborg och Nacka.

Sponsring och gåvor

Samarbete och stöd sker främst genom sponsring samt icke-kommersiella samarbeten, det vill säga gåvor. Årligen skänker Wallenstam 1 % av förvaltningsresultatet till dessa icke-kommersiella samarbeten.



KASERNTORGET

Fullservicekontor med gröna avtal

På Kaserntorget 6 i Göteborg har en medveten satsning gjorts för att skapa kontor med lägre klimatpåverkan. Samtliga hyresavtal är gröna, där både hyresvärderna och hyresgästen åtar sig att minska sin miljö- och klimatpåverkan. Fastigheten har smakfullt renoverats med ett fokus på återbruk. Befintligt material har i största möjliga mån återanvänts och planlösningar har bevarats. Det som inte har kunnat återbrukas har lämnats till en extern återbruksaktör. Uppföljningen visar en CO₂-belastning om endast 30 % av vad en mer traditionell lokalanpassning skulle ha inneburit. Dessutom genererades hela 90 % mindre avfall än i ett genomsnittligt ombyggnadsprojekt. Lokalerna erbjuder kunden en helhetslösning, vilket leder till att inga större ombyggnationer krävs vid en eventuell omflyttning. För att bidra till den biologiska mångfalden i staden har insektshotell, fågelholkar, fågelbad och växande grönska fått plats på fastighetens biotopk.



GRÖN FINANSIERING

Tack vare vårt hållbarhetsarbete har vi kunnat finansiera oss grönt

Grön finansiering utgör 45 % av Wallenstams totala finansiering. Gröna banklån och gröna obligationer används för att finansiera våra gröna tillgångar såsom vindkraftverk, miljöcertifierade fastigheter, fastigheter som innehar energiklass B eller bättre samt EU-taxonomiinjurerade fastigheter. Samtliga obligationer som Wallenstam har är gröna och har emitterats enligt bolagets gröna ramverk, som innehar det högsta betyget, Dark Green.

Vi strävar efter att skapa trygga och välkomnande områden och fastigheter där människor vill bo, arbeta och vistas, nu och i framtiden. Genom att vi bygger hyresrätter för egen förvaltning kan vi ta ett långsiktigt ansvar för våra fastigheter och dess närområden.

Redan i tidiga skeden projekterar vi för att utveckla fastigheter och områden som är trygga, inkluderande, levande och som har god tillgänglighet till service och mötesplatser såsom restauranger, caféer, matbutiker, coworking, skolor, idrott samt kollektivtrafik. Vi utvecklar även våra befintliga fastigheter och genomför aktiviteter i samverkan med våra kommersiella kunder, staden, andra fastighetsägare och aktörer i samhället. Några exempel på samverkansorganisationer är Avenyförbundet, Hallonbergsliftet, Handslag Hallonbergen, Innerstaden Göteborg, Göteborg Citysamverkan ideell förening, B(id) Stigberget och IOP Majorna.

Affärsetik och antikorruption

Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker relaterade till bland annat arbetsmiljö, korruption, mänskliga rättigheter, klimat och miljö. I våra projekt och i vår förvaltning är leverantörsleden ibland långa med många aktörer, varor och tjänster som upphandlas. Vår uppförandepolicy med tillhörande riktlinjer bygger på bolagets kärnvärden – respekt, engagemang och utveckling – och tydliggör vad som förväntas av våra medarbetare och leverantörer avseende arbetsvillkor, hållbarhetsfrågor, mänskliga rättigheter samt korruption och mutor. Vi bedriver vår verksamhet i enlighet med lagar och övriga föreskrifter, och följer UN Global Compacts tio principer. Vi tillämpar ansvarsfulla affärsmetoder som präglas av hög affärsmoral och god affärsetik.

Wallenstams Etiska råd driver bolagets centrala arbete med affärsetik och antikorruption. Rådet arbetar proaktivt för att minimera riskerna internt och hos våra leverantörer. Det ansvarar även för utbildning och information avseende affärsetik, antikorruption samt uppförandepolicyn. Utbildningen är obligatorisk för samtliga tillsvidareanställda. Det har inte rapporterats något ärende till Etiska rådet under 2024 som har krävt ytterligare utredning. Wallenstam har även en visselblåsarfunktion, tillgänglig via länk på Wallenstams hemsida, som kan användas såväl internt som externt. Inget kvalificerat vis-selblåsarärende har inkommit under 2024.

Ansvarsfullt företagande

Vi vill erbjuda säkra och trygga boenden och lokaler för hyresgäster, liksom säkra och trygga arbetsplatser för medarbetare och leverantörer. En aktiv åtgärd som vi vidtagit under året är att genom en ny rutin säkerställa att vi gynnar endast de bolag som bedriver sina verksamheter ansvarsfullt. Rutinen innebär att Wallenstam med hjälp av en extern leverantör genomför bakgrundskontroller som granskar företagets ekonomi samt identifierar eventuell koppling till kriminalitet eller arbetsmiljöbrister. Samarbeten inleds endast med de leverantörer och kommersiella hyresgäster som uppfyller våra krav, i syfte att öka säkerhet och trygghet bland medarbetare, leverantörer och hyresgäster.

EU-taxonomi

Wallenstam träffas inte av EU:s taxonomiförordning i år då bolaget har färre än 500 anställda, men har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt EU-taxonomin. Wallenstam redovisar i år enligt förordningens tekniska granskningskriterier avseende artiklarna 4.3 *Elproduktion från vindkraft* samt 7.7 *Förvärv och ägande av byggnader*.

NYCKELTAL EU-TAXONOMI 2024

	Mkr	Andel förenlig med EU-taxonomin, %
Omsättning	1 466 (1 255)	46 (38)
CapEx	1 187 (1 263)	54 (52)
OpEx	111 (95)	34 (25)

För fullständiga taxonomitabeller, se sid. 90.



Medarbetare



Vi tror på sambandet mellan engagerade medarbetare och vår lönsamhet. Vi är stolta över den företagskultur som vi har byggt upp och fortsätter att förvalta med stort engagemang och omtanke för att skapa en positiv medarbetarresa för alla som jobbar inom Wallenstam.

Attraktiv arbetsgivare

Wallenstam mår om att erbjuda en god arbetsmiljö samt marknadsmässiga arbetsvillkor och förmåner. Vi lägger stor vikt vid ledarnas engagemang och betydelse för medarbetarnas prestationer, och genom löpande chefsstöd samt ledarutveckling skapas förutsättningar för ett effektivt ledarskap. För att främja våra medarbetares utveckling och hälsa jobbar vi aktivt med att utbilda och erbjuda olika typer av aktiviteter.

Vi arbetar för att alla medarbetare inom Wallenstam ska ha likvärdiga förutsättningar vid rekryteringar, utveckling och lönesättning, och vi strävar efter en organisation där förebyggande åtgärder görs kopplat till samtliga diskrimineringsgrunder.

Vad säger våra medarbetare?

Vi har valt att mäta och följa upp betydelsefulla faktorer som främjar välmående, trivsel och prestation genom kontinuerliga pulsmätningar. Vi är stolta över att vi har en generellt hög upplevelse – i snitt 8,1 poäng av max 10 – i våra mätningar, där ledarskapet och vår teamkänsla får högst poäng. Vi ser också att medarbetarna särskilt uppskattar den omtanke och värme som genomsyrar vår kultur, samt den stolthet de känner över Wallenstams bidrag till samhället.

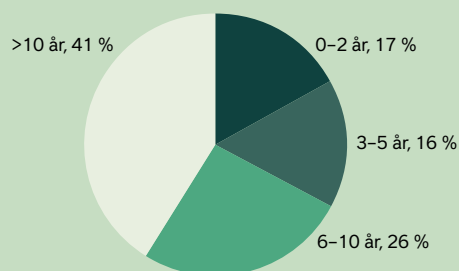
Den vedertagna metoden eNPS beskriver i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för den egna verksamheten. Enligt denna metod räknas ett resultat mellan 10 och 30 som bra och över 50 som utmärkt. Wallenstam nådde ett eNPS på 50 vid den senaste avstämningen.



MEDARBETARE I SIFFROR, 2024-12-31

	Antal	Andel kvinnor	Andel män
Hela koncernen	259	58 %	42 %
Chefer/ledare	44	41 %	59 %
Koncernledning	6	50 %	50 %
Styrelse	5	60 %	40 %

ANSTÄLLNINGSTID



Medelanställningstiden för tillsvidareanställd personal i Wallenstam är 11 år. Personalomsättningen har under året varit 11 % (9).

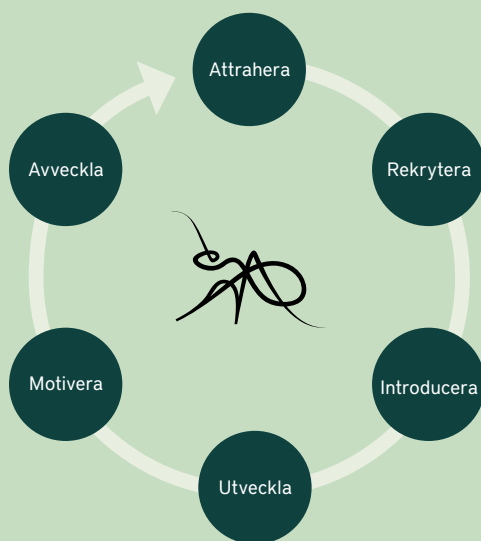
259

ANSTÄLLDA PERSONER

hade Wallenstam per årsskiftet 2024/2025. 95 % är tillsvidareanställda. I genomsnitt leder varje chef hos oss sex medarbetare. 27 % av medarbetarna finns i Stockholm, övriga i Göteborg. Wallenstams medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

98,4 %

FRISKNÄRVARO UNDER 2024



Vårt strategiska arbete med fokus på våra medarbetare sammanfattas kort i vår medarbetarplan. Målet är att ge alla en positiv och minnesvärd medarbetarresa, från det att vi uppmärksammas som potentiell arbetsgivare tills att vi skiljs åt.

Risker och riskhantering

Att minimera risker är en integrerad del i vår verksamhet. Wallenstams medarbetare är delaktiga såväl i riskinventeringen som i det förebyggande arbetet. Riskerna bedöms utifrån skadlighet och sannolikhet och de prioriteras av ledning och styrelse. Arbetet syftar till att utveckla riktlinjer, strategier och åtgärder för att minska riskerna. Det är ett kontinuerligt arbete som pågår och utvecklas löpande och bolagets compliancefunktion ansvarar för uppföljningen.

Alla händelser kan inte förutses. Därför är en del av vårt riskarbete att ha beredskap för krishantering. Vi övar regelbundet vår krisorganisation utifrån särskilda riktlinjer samt checklistor för kris. Det borgar för möjligheten att minimera skador på verksamheten och våra intressenter.

KÄNSLIGHETSANALYS, KASSAFLÖDE

	Mkr
Hyresförändring bostäder, 1 %	15,7
Hyresförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 %	2,0
Förändring av driftkostnader, 1 %	7,0
Förändring av låneräntan, 1 procentenhet (årsbasis)	79,0

Produktion och förvaltning

Beskrivning av risk

- Arbetsplatsolyckor.
- Oförutsedda händelser som ger ökade kostnader, såsom miljöfaktorer, ämnen i mark eller läckage som kräver sanering eller naturvärden som behöver skyddas.

Wallenstams hantering

- Arbetsmiljöplan upprättas tidigt och följs upp i hela projektet. Byggarbetsmiljösamordnare utses som i planeringsstadiet säkrar arbetsmiljö-säkerhet. I entreprenörsavtal utses samordnare med motsvarande ansvar under byggnationen. Tillräckligt långa tidplaner för att kunna undvika stress och misstag.
- Analys av miljörisker vid förvärv av mark, markundersökningar vid nybyggnation och fortlöpande undersökningar av miljörisker.
- Effektiv organisering av projektering, planering, upphandling, byggnation och val av entreprenör.

Samarbetspartners

Beskrivning av risk

- Konkurrens om entreprenörer.
- Att upphandlingar inte görs/avtal inte tecknas korrekt, vilket kan leda till otydlighet kring ansvar och ökade kostnader.
- Att samarbetspartners inte följer ingångna avtal eller vår uppförandepolicy.
- Att samarbetspartners går i konkurs, vilket kan bli kostsamt för Wallenstam.

Wallenstams hantering

- Utvecklar långsiktiga relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer.
- Utvecklade processer och mallar för upphandlingar och inköp, rätt kompetens i processen och alltid minst två personer som granskar anbud och avtal innan de tecknas.
- Krav på entreprenörer om att följa Wallenstams uppförandepolicy.
- Projektansvariga har hög kännedom om och närhet till sina projekt. Rutiner för uppföljning av avtal och kontroller i fält.
- Rutiner för loggböcker och ID-kontroller med mera på arbetsplatser. Oanvända stickprov hos partners sker regelbundet.
- Rutiner kring leverantörskontroller.
- Interna stickprov utförs.

Informations- och IT-säkerhet

Beskrivning av risk

- Att IT-system blir attackerade och att verksamheten manipuleras eller att information kommer i orätta händer.
- Att känslig information sprids till fel personer.
- Att inte efterleva gällande lagkrav.

Wallenstams hantering

- Kontinuerligt arbete med säkerhetshöjande åtgärder kring IT-säkerhet, uppgradering av brandväggar, virusskydd och system, intrångstester, rutiner för IT-skydd med mera.
- Policy och riktlinjer för informations-säkerhet samt kontinuerlig information och utbildning internt. Rutiner för informationsdelning och -hantering.
- Ett dataskyddsombud samt ett GDPR-råd som löpande arbetar med GDPR-frågor.

Medarbetare

Beskrivning av risk



- Minskat förtroende eller attraktivitet hos befintliga och potentiella medarbetare.
- Att inte kunna rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens och engagemang.
- Att medarbetare inte efterlever företagets värderingar.

Wallenstams hantering



- Erbjud en god arbetsmiljö med attraktiva och marknadsmässiga förmåner och arbetsvillkor.
- Strategisk plan för vår medarbetarresa (Attrahera, Rekrytera, Introducera, Utveckla, Motivera, Avveckla) med tydliga ansvarsområden som förutsätter samverkan mellan HR och chef/ledare.
- Löpande chefsstöd och ledarutveckling för samtliga chefer/ledare för att skapa förutsättningar för ett önskvärt ledarskap.
- Kontinuerligt arbete med vår värdegrund och företagskultur samt medarbetarskapet (det egna ansvaret).
- Regelbundna medarbetarundersökningar som resulterar i handlingsplaner med syfte att bibehålla och öka engagemanget.
- Syntetiskt optionsprogram för medarbetare, vilket ger tydlig delaktighet i bolagets utveckling.

Korruption

Beskrivning av risk



- Risk för korruption kopplat till tilldelning av lägenheter/lokaler.
- Risk för korruption vid upphandlingar och investeringar.

Wallenstams hantering



- Tydliga processer och mallar för upphandlingar och investeringar samt uthyrning. Rutiner där två personer i förening ska granska och attestera uthyrningar och investeringar samt kontrollera anbud och avtal innan de tecknas.
- Interna stickprov för kontroller av avtal.
- Fokus på att kontrollera befintliga kontrakt, till exempel olovlig andrahandsuthyrning.
- Ett etiskt råd med uppgift att driva och bevaka antikorrupsionsarbetet inom Wallenstam. Intern information, utbildning och stöd genom etiska rådet.
- Tillgänglig visselblåsarfunktion, internt och externt.
- Genomlysning internt av bisysslor och uppdrag vid sidan av arbetet som kan påverka intressen.

Klimatförändringar

Beskrivning av risk



- Klimatförändringarna bedöms medföra klimatrisker såsom större nederbördsmängder, värmeböljor, kraftigare vindar, höjd havsnivå, ökade flöden i vattendrag, markerosion samt ras och jordskred. Dessa fenomen kan påverka våra fastigheter negativt.

Wallenstams hantering



- Vid nybyggnadsplanering beaktas möjliga konsekvenser av ett förändrat klimat.
- Vi säkerställer bland annat att tak och hårdgjorda ytor på fastigheterna kan hantera stora regnmängder under kort tid.
- För att hantera ökade vattenflöden anläggs i nyproduktion till exempel uppsamlingsmagasin i form av stenkistor under mark. Även vattenavgränsande utrustning placeras ut i fastigheter i utsatta lägen.
- Vi arbetar aktivt med att minska våra utsläpp i Scope 1, 2 och 3.
- Produktion av förnybar energi bidrar till lägre global klimatpåverkan.



Finansiering

Beskrivning av risk



- En svag likviditet förhindrar investeringar och förmågan att klara betalningsförpliktelser.

Wallenstams hantering



- Ett attraktivt fastighetsbestånd.
- Närhet till marknaden och bankerna. Goda relationer med flera olika kreditgivare ger goda förutsättningar för finansiering.
- Fokus på stark soliditet och likviditet.
- Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.

Räntor

Beskrivning av risk



- Räntehöjningar som ger ökade kostnader och stor påverkan på resultatet.

Wallenstams hantering



- Låneportfölj med olika löptider och fördelad mellan olika kreditformer och kreditgivare.
- Räntederivat används för riskspridning, för att skydda den underliggande portföljen och för att flexibelt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid.

Konjunktur

Beskrivning av risk



- Försämrade fastighetsvärden.
- Höjda markpriser.
- Resursbrist och höjda kostnader.

Wallenstams hantering



- Fastigheter i attraktiva lägen minskar risken för värdenedgång i lågkonjunktur.
- Lönsamhet säkras även vid förändrat konjunkturläge genom högt ställda krav på avkastning på investerat kapital.
- Säkerställa en stark balansräkning.
- Egen produktion av förnybar elenergi ger lägre priskänslighet på el.

Infrastruktur och stadsutveckling

Beskrivning av risk



- Förändringar och byggnation av infrastruktur eller annat som kan påverka våra fastigheters attraktivitet negativt.

Wallenstams hantering



- Löpande bevakning av utvecklingen i våra områden.
- Samverkan med kommunen, andra fastighetsägare, hyresgäster och centrumföreningar.
- Insatser i samverkan med hyresgäster för att stärka innerstadens attraktivitet genom event, erbjudanden, tillgänglighet, marknadsföring och kommunikation, etc.

Förändring av lagar och regler

Beskrivning av risk



- Förändringar av lagar, regler och myndighetskrav, kring exempelvis miljö, gestaltning, skattefrågor, avgifter med mera, som leder till ökade kostnader och ökad administration.

Wallenstams hantering



- Följer utvecklingen i frågor som rör vår verksamhet. Tolkar rättsfall och regel-förändringar som kan leda till ändrade förutsättningar.
- Proaktivitet för att kunna möta nya krav, praxis och lagar.
- Remissvar, möten med beslutsfattare för att tydliggöra konsekvenser för fastighetsbranschen.

Utbud och efterfrågan

Beskrivning av risk



- Minskad efterfrågan på exempelvis kommersiella lokaler, hyresrätter eller bostadsrätter.
- Utdragna planprocesser och brist på tillgång till mark.

Wallenstams hantering



- Äger och förvaltar fastigheter i attraktiva områden som kännetecknas av tillväxt och stark efterfrågan.
- Närhet och täta relationer med hyresgäster.
- Följer marknadsutvecklingen och har beredskap för förändringar i efterfrågan.
- Flexibel affärsmodell med möjlighet att ställa om och anpassa utbud, upplåtelseform och villkor, etc, vid förändrad efterfrågan.
- Lång framförhållning, nära samarbete med kommuner och flera parallella projekt i exploatering.
- Fokus på markanskaffning för framtiden.

Femårsöversikt

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Hyresintäkter	2 922	2 730	2 490	2 324	2 131
Övriga intäkter	250	621	363	243	706
Summa intäkter	3 172	3 351	2 853	2 567	2 837
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	-701	-730	-602	-561	-519
Central förvaltning och administration	-332	-352	-296	-277	-259
Resultatandel intresseföretag	-336	-3	-3	-3	-1
Finansiella intäkter	7	7	6	3	4
Finansiella kostnader	-826	-726	-385	-259	-264
Övriga kostnader	-243	-416	-199	-188	-549
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	742	1 129	1 373	1 283	1 249
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	388	-787	-2 608	3 693	1 339
Värdeförändring finansiella instrument	102	-916	1 646	484	-158
Värdeförändring syntetiska optioner	15	-68	-	-89	-36
Nedskrivningar och återläggningar vindkraftverk	-62	59	300	-	0
Resultat före skatt	1 185	-582	711	5 371	2 393
Skatt	-411	132	393	-654	-485
Årets resultat efter skatt	774	-450	1 103	4 717	1 908
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Förvaltningsfastigheter	65 588	63 090	62 092	63 480	57 457
Tomträtter	623	534	500	469	476
Vindkraftverk	831	985	1 017	943	1 017
Markarrenden	8	9	9	15	16
Andelar i intresseföretag	-	285	255	217	220
Finansiella derivatinstrument	1 136	1 018	1 900	138	10
Övriga anläggningstillgångar	308	372	387	783	610
Exploateringsfastigheter	64	77	217	123	126
Övriga omsättningstillgångar	363	471	670	531	648
Summa tillgångar	68 922	66 841	67 049	66 698	60 581
Eget kapital	30 844	30 500	31 432	30 767	25 558
Avsättningar för uppskjuten skatt	6 242	5 830	5 963	6 358	5 811
Avsättningar	74	94	77	51	142
Räntebärande skulder och leasingskulder	31 032	29 619	28 793	28 318	27 785
Finansiella derivatinstrument	21	18	26	170	525
Ej räntebärande skulder	710	780	758	1 033	761
Summa eget kapital och skulder	68 922	66 841	67 049	66 698	60 581

ALTERNATIVA NYCKELTAL (APM)

Wallenstam presenterar en rad finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, Alternative performance measures, enligt ESMA:s riktlinjer) i syfte att, för investerare och bolagets ledning, möjliggöra en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation. Detta innebär att dessa mått inte alltid är jämförbara med andra företags använda mått och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Wallenstam tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Definitionerna beskriver hur Wallenstams nyckeltal beräknas. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges.

	2024	2023	2022	2021	2020
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	2 222	1 999	1 888	1 763	1 613
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	76,0	73,2	75,8	75,9	75,7
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 150	1 039	1 252	1 280	1 131
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	388	-787	-2 608	3 674	1 339
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	65 588	63 090	62 092	63 480	57 457
Antal kvm (tusental)	1 411	1 388	1 356	1 330	1 235
Uthyrningsgrad, yta, %	96	97	97	98	98
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Resultat efter skatt, Mkr	774	-450	1 103	4 717	1 908
Avkastning eget kapital, %	2,5	-1,4	3,4	16,9	7,8
Avkastning totalt kapital, %	3,0	0,2	1,6	8,9	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr*	1,9	2,6	4,6	6,1	5,8
Belåningsgrad, %	46	46	45	43	46
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,54	3,24	2,21	1,17	1,21
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	52	40	44	40	41
Soliditet, %	45	46	47	46	42
Eget kapital, Mkr	30 844	30 500	31 432	30 767	25 558
Substansvärde, Mkr	37 682	36 930	37 825	37 795	31 746
Börsvärde, Mkr	31 548	36 102	28 974	55 440	43 098
Utbetald utdelning, Mkr	328	395	396	392	162
Återköp aktier, Mkr	102	130	43	-	-
DATA PER AKTIE					
Substansvärde, kr	57,50	56,20	57,40	57,30	49,10
Resultat efter skatt, kr	1,2	-0,7	1,7	7,2	3,0
P/E-tal, ggr	40,6	Neg.	26,3	11,7	22,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,9	2,0	1,8	1,5	1,9
Eget kapital, kr	47,10	46,40	47,70	46,60	39,60
Börskurs, kr	47,80	54,70	43,90	84,00	65,30
Utdelning, kr (2024 avser föreslagen utdelning)	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	5 000	3 000	1 000	-	-
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	656 631	658 449	659 904	655 334	646 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	655 000	657 000	659 000	660 000	646 000

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier.
Nyttigtal per aktie har räknats om efter split 2:1 genomförd i maj 2022.

* Inkluderar nedskrivning intresseföretag

Eget kapital och balansomslutning i genomsnitt:

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital	30 844	30 500	31 432	30 767	25 557
Genomsnittligt eget kapital	30 670	31 139	32 074	27 915	24 528
Balansomslutning	68 922	66 841	67 049	66 698	60 581
Genomsnittlig balansomslutning	67 972	67 290	68 079	63 075	57 708

För genomsnittliga värden, addera de senaste fem perioderna och dividera med fem.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten i korthet

Wallenstam grundades 1944 och är en fastighetskoncern som bygger, utvecklar, äger och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande i Stockholms- och Göteborgs-regionen. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org. nr. 556072-1523, upprättar härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2024. Bolaget har sitt säte i Göteborg där även huvudkontoret är beläget på Kungsportsavenyen 2.

Wallenstams fastighetsinnehav omfattar totalt 1,4 miljoner kvm som fördelas på 210 fastigheter. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till cirka 66 Mdr, varav cirka 61 Mdr utgörs av fastigheter i drift. Sammantaget har Wallenstam cirka 12 200 lägenheter och 1 000 företagskunder. Andelen bostäder utgör drygt hälften av ytan och kommersiella ytor samt garage utgör resterande. Av lägenhetsbeståndet finns drygt 5 800 lägenheter i Stockholmsområdet, cirka 600 i Uppsala och cirka 5 700 i Göteborgsområdet. Det kommersiella beståndet finns huvudsakligen i Göteborgs innerstad, med cirka 900 företagskunder. Fastighetsbeståndets lägenheter är fullt uthyrda och uthyrningsgraden avseende yta för kommersiella fastigheter är 92 %. Uthyrningsgraden avseende yta för kommersiella fastigheter i Göteborg uppgår till 95 %. Återköpsgraden, som speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, var 89 % för 2024.

Wallenstam bygger främst hyresrätter för egen förvaltning men också exploateringsfastigheter, som är fastigheter som uppförs för att avyttras vid färdigställande. Under året investerades totalt 2,3 Mdr (2,4) medan pågående investeringar vid årsskiftet uppgår till 3,0 Mdr (2,1). Byggnation pågår för närvarande av cirka 900 lägenheter i region Stockholm och cirka 400 lägenheter i region Göteborg.

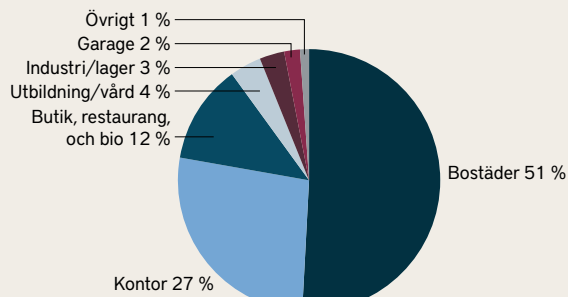
Affärsidé

Vi utvecklar och förvaltar människors boende och arbetsplatser med hög service och långsiktig hållbarhet i utvalda storstadsregioner i Sverige.

Mål för verksamheten

I affärsplan 2023–2030 är målet att uppnå ett substansvärde om 100 kr per aktie. Substansvärdesökningen ska skapas genom framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, lönsam nyproduktion och lönsam affärsverksamhet. Soliditeten ska inte understiga 35 %.

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	20 303
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Convendum AB	14 757
Filmstaden AB	14 508
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 832
Fridaskolorna AB	8 088
Dagab Inköp & Logistik AB	7 233
ICA Fastigheter AB	6 906
Frisk Service i Göteborg AB	5 854
Summa	115 120

Våra tio största hyresgästers hyresvärde motsvarar 8 % av det totala hyresvärdet eller 17 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Den uthyrda ytan motsvarar 22 % av den totala ytan i det kommersiella beståndet.

Wallenstams hållbarhetsarbete

Wallenstam vill bedriva ett ansvarsfullt företagande och bidra till ett hållbart samhälle, idag och för kommande generationer. Vi vill ta ett långsiktigt ansvar för den påverkan vår verksamhet har på samhället, människan, klimatet och miljön. Wallenstams hållbarhetsarbete baseras på bolagets hållbarhetspolicy och strategi, väsentlighetsanalys samt på de av Science Based Targets initiative validerade klimatmålen inom Scope 1 och 2. Utöver de validerade klimatmålen har ett frivilligt mål definierats inom Scope 3. Målet innebär att Wallenstam ska mäta och minska utsläppen från byggverksamheten.

Vi arbetar aktivt med att minska vår klimatpåverkan, våra koldioxidutsläpp och vår energianvändning. Genom att satsa på förnybar energi tar vi ett aktivt ansvar för vår klimatpåverkan – sedan 2013 har Wallenstam varit självförsörjande på förnybar elenergi.

Wallenstam vill vara en engagerad samhällsaktör. Vårt sociala hållbarhetsarbete riktas främst mot de geografiska områden där vi verkar och insatserna kan delas in i fyra fokusområden:

- Verka proaktivt mot utanförskap och bidra till jämlika livschanser.
- Främja välbefinnande, trygghet och delaktighet.
- Bidra till en positiv utveckling av samhället genom stadsutveckling.
- Affärsetik och antikorruption.

Årligen skänker Wallenstam 1 % av förvaltningsresultatet till icke-kommersiella samarbeten.

Vi stödjer UN Global Compact och arbetar utifrån de tio principerna avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Wallenstam prioriterar också fem av FN:s Globala mål för hållbar utveckling avseende ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Hållbarhetsrapporteringen inspireras av GRI (Global Reporting Initiatives) Universal Standards 2021.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Wallenstam valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 8–15, 18–19 samt 87–92 och har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen.

Framtid

Wallenstam styr sin verksamhet i affärsplaner. En ny affärsplan antogs under december 2022 och sträcker sig till och med 2030. I denna är målet att uppnå ett substansvärde om 100 kronor per aktie. Under affärsplanen ska soliditeten inte understiga 35 %. Wallenstam kommer fortsatt vara verksam i regionerna Göteborg och Stockholm. Vi kommer arbeta för att bli än mer serviceinriktade, produktiva och kostnadseffektiva för att skapa ännu mer värde för våra aktieägare, medarbetare, kunder och samhället i stort.

Wallenstams organisation

Under 2024 var medelantalet anställda i koncernen totalt 260 (263). Wallenstam är organiserat i två regioner: Region Göteborg samt Region Stockholm, som även inkluderar verksamheten i Uppsala. Inom varje region bedrivs uthyrning, förvaltning och byggverksamhet med Wallenstams egna uthyrare, förvaltare och byggprojektledare som samarbetar med externa leverantörer och entreprenörer. Den lokala närvaron möjliggör nära relationer med våra kunder och god kännedom om den lokala fastighetsmarknaden, och ger förutsättningar för kunskap om våra kunders behov och verksamhet. Det främjar engagemang och handlingskraft, såväl i organisationen som helhet som hos respektive medarbetare. Vår kundservice är organiserad som en central funktion i bolaget. De administrativa stödfunktionerna tillför affärsområdena kompetens inom ekonomi, finans, IT, juridik, kommunikation, kundservice, hållbarhet, skatt, säkerhet och HR.



Väsentliga händelser under året

Ett långsiktigt bolag

Under 2024 firade Wallenstam 80 år som bolag och 40 år på börsen!

Ökad nyproduktion

Under året startade byggnationen av 577 lägenheter i Stockholm, Nacka och Mölndal. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar på bokslutsdagen 1 304 lägenheter.

Överenskomna hyresökningar

Avtalade uppräknings för kommersiella lokaler 2024 har i snitt inneburit ökningar om 6 % som gäller från och med 1 januari. För bostäder motsvarar överenskomna hyresförhandlingar en genomsnittlig hyresökning för 2024 om cirka 4,5 %.

Nya räntederivat

Under 2024 har Wallenstam tecknat nya swapavtal om 6,0 Mdr, med en genomsnittlig löptid om cirka 9 år. Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår därefter till 22,0 Mdr.

Återköp av aktier

Styrelsen har mandat från stämman att genomföra återköp av aktier. Under året återköptes 2 000 000 aktier, totalt antal återköpta aktier uppgår till 5 000 000.

Kommersiellt segment i Stockholm

I oktober offentliggjordes att Wallenstam startar en satsning på ett kommersiellt segment i CBD Stockholm och att man avtalat med AMF Fastigheter om att förvärva Sergelskrapan, nummer 5 av Hötorgsskraporna. Fastigheten Stigbygeln 5 består av 21 våningsplan om totalt drygt 16 000 kvm. Köpeskillingen för fastigheten, som tillträdades den 31 januari 2025, är baserad på ett fastighetsvärde om 2,8 Mdr.

Avtal om försäljning av fyra kommersiella fastigheter

I december offentliggjordes att Wallenstam tecknat avtal om försäljning av fyra kommersiella fastigheter i Göteborg – tre i Gårda och en i Högsbo. Fastigheterna, som omfattar totalt cirka 31 300 kvm, företrädesvis kontorsytor, såldes till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 250 Mkr. Köparen Safjället Fastigheter tillträdde fastigheterna den 3 februari 2025.

Koncernens resultat och ställning

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 1 150 Mkr (1 039). Resultat efter skatt för året uppgår till 774 Mkr (-450) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,2 kr (-0,7).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat med 193 Mkr, 7 %, jämfört med 2023 och uppgår till 2 922 Mkr (2 730). Merparten av ökningen, 107 Mkr, har genererats inom jämförbart bestånd genom framför allt hyreshöjningar från indexuppräknningar och hyresförhandlingar. Nästan lika stor andel, 99 Mkr, kommer från fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Försäljningar avgår med 13 Mkr. Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler, med en liten övervikt mot bostäder.

Avtalade uppräknningar för kommersiella lokaler 2024 har i snitt inneburit ökningar om 6 % och gäller från och med 1 januari. För bostäder motsvarar överenskomna hyresförhandlingar en genomsnittlig hyresökning för 2024 om cirka 4,5 %.

Driftkostnader och driftnetto

Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader, vilka vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning samt fastighetsskötsel oftast blir högre. Driftkostnaderna för 2024 uppgår till 701 Mkr (730) och är lägre än föregående år trots fler fastigheter i förvaltning. Detta förklaras framför allt av lägre elkostnader, vilka är 38 % eller 63 Mkr lägre i jämförbart bestånd jämfört med föregående år då elpriserna var jämförelsevis höga under 2023. Tariffer och taxor för VA och renhållning är däremot högre. Väderrelaterade kostnader är 4 Mkr lägre under året jämfört med föregående år. Driftnettot ökar med 223 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 76,0 % (73,2).

Central förvaltning och administration

Central förvaltning och administration uppgår till 332 Mkr (352) varav merparten avser fastighetsförvaltning om 314 Mkr (293).

Resultatandel intresseföretag

Resultatandel intresseföretag består av resultatandelar och värdejusteringar och uppgår till totalt -336 Mkr (-3) varav nedskrivningar uppgår till -334 Mkr (-). Nedskrivningarna avser innehaven i Convendum och Colive och är en följd av rådande marknadsläge för coworking i Stockholm och coliving i Sverige. Genom periodens nedskrivningar är båda innehaven värderade till 0 Mkr vid årets slut.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 7 Mkr (7) och finansiella kostnader till totalt -826 Mkr (-726). Finansnettot fördelas på förvaltningsfastigheter i drift -757 Mkr (-668), kostnadsförd projektränta -25 Mkr (-13) respektive övrigt -37 Mkr (-38) som främst avser vindkraft och finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 121 Mkr (129). Genomsnittlig skuld är 1,1 Mdr högre jämfört med föregående år. Genomsnittlig ränta under 2024 var högre än föregående år och uppgår till 3,08 % att jämföra med 2,89 % föregående år vid samma tidpunkt.

Övriga intäkter och övriga kostnader

Övriga intäkter och övriga kostnader omfattar framför allt koncernens resultat av elproduktion från våra vindkraftverk.

Övriga intäkter uppgår till 250 Mkr (621) och övriga kostnader till -243 Mkr (-416). Intäktsminskningen beror på att exploateringsfastigheten Kvarngärdet 71:1 såldes 2023, samt på betydligt lägre elpris under året då elpriset var jämförelsevis högt 2023. Eftersom koncernen är nettoproducent av el möts de lägre intäkterna också av lägre elkostnader inom driftkostnader för våra förvaltningsfastigheter. Producerad el har ökat under 2024 och uppgår till 298 GWh (292).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring uppgår till 388 Mkr (-787). Bokslutsdagens genomsnittliga direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på balansdagen, uppgår till 4,5 % för det kommersiella beståndet och till 3,7 % för bostäder i drift.

Värdeförändring finansiella instrument

I värdeförändring finansiella instrument ingår värdeförändringar på räntederivat samt innehav i noterade och onoterade aktier som utgör finansiella placeringar. Räntederivatens värde har utvecklats positivt under året, 115 Mkr (-874) och påverkas av under året tecknade swapavtal och ränteutvecklingen. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 2,70 % att jämföra med 2,34 % vid årets början.

Värdeförändring syntetiska optioner

Wallenstam har ett pågående syntetiskt optionsprogram som riktas till samtliga tillsvidareanställda medarbetare. Värdeförändring syntetiska optioner uppgår till 15 Mkr (-68) till följd av negativ utveckling av Wallenstams aktiekurs under 2024 samt omkostnader kopplade till optionsprogrammet. Antal utestående optioner på bokslutsdagen uppgår till 5 986 000 st.

Nedskrivning anläggningstillgångar

Prognostiserade lägre elpriser har föranlett nedskrivning av bokfört värde vindkraftverk med totalt -62 Mkr (59).

Skatt

Årets redovisade skatt uppgår netto till -411 Mkr (132), varav uppskjuten skatt utgör -411 Mkr (134) och aktuell skatt 0 Mkr (-2). Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt fastighets-, energi-, stämpel- och inkomstskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Kostnaden, som för helåret 2024 uppgår till 532 Mkr (602), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investeringar i byggnadsrörelsen.

SPECIFIKATION BETALDA SKATTER

Mkr	2024	2023
Mervärdesskatt	322	390
Fastighets-, energi-, stämpel- och inkomstskatt	148	142
Sociala avgifter	62	70
Summa betalda skatter	532	602

Investering i fastigheter

Investering under året uppgår till totalt 2 256 Mkr (2 399), varav 2 255 Mkr (2 313) i förvaltningsfastigheter och 1 Mkr (86) i exploateringsfastigheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 5,0 Mdr (5,1). Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 623 Mkr (534).

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2024	63 090
+ Förvärv	143
+ Byggnationer	2 112
- Försäljning	-148
+ Orealiserad värdeförändring	392
Förvaltningsfastigheter 31 december 2024	65 588

Vindkraft

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 831 Mkr (985). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 8 Mkr (9). Årets avskrivningar uppgår till 93 Mkr (91).

Finansiella derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 115 Mkr att jämföra med 1 000 Mkr per 31 december 2023.

Under 2024 har nya swapavtal om 6,0 Mdr tecknats med en genomsnittlig löptid om cirka 9 år. Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår därefter till 22,0 Mdr (16,0). Första förfall sker 2026. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 52 månader (40).

Uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 6 242 Mkr (5 830), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 1 172 Mkr (1 088) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 414 Mkr (6 918) där 6 838 Mkr (6 430) är fastighetsrelaterat och 577 Mkr (488) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

Eget kapital och substansvärde

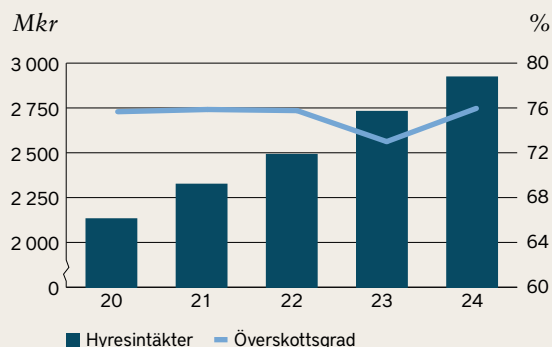
Det egna kapitalet uppgår till 30 844 Mkr (30 500), vilket motsvarar 47,10 kr per aktie (46,40). Soliditeten uppgår till 45 % (46). Under 2024 har aktieåterköp skett om totalt 102 Mkr.

Substansvärdet har ökat med 1,30 kr per aktie under året och uppgår till 57,50 kr (56,20). Under året utbetalades utdelning om 0,50 kr per aktie.

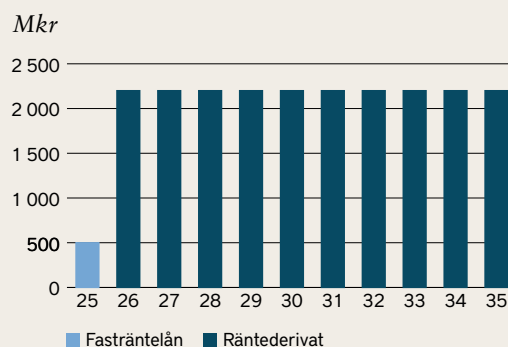
Räntebärande skulder

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 30 399 Mkr (29 075). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 1 000 Mkr

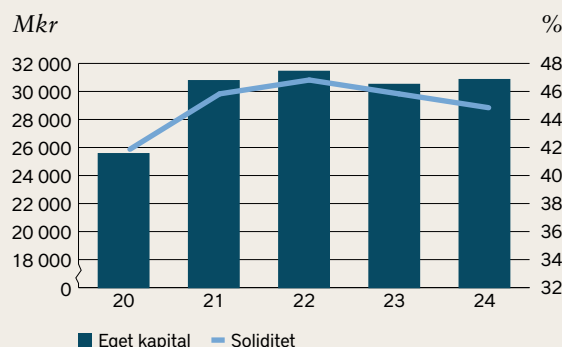
HYRESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEDERIVAT OCH FASTRÄNTELÅN



SOLIDITET OCH EGET KAPITAL



(334), vilka emitterades under första halvåret, samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 808 Mkr (373). Grön finansiering uppgår totalt till 13 706 Mkr (10 828), motsvarande 45 %, varav 12 706 Mkr är gröna lån och 1 000 Mkr är gröna obligationer. Samtliga obligationslån är gröna enligt villkoren i Wallenstams gröna ramverk och emitterade inom Wallenstams MTN-program (Medium Term Notes). Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Av låneportföljen har 72 % (57) en räntebindningstid överstigande ett år. Snitträntan på bokslutsdagen uppgår till 2,54 % jämfört med 3,24 % föregående år.

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrenden och tomrätt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 633 Mkr (544).

Moderbolagets resultat

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Under 2024 är medelantalet anställda i moderbolaget totalt 257 (261).

De totala intäkterna för året uppgår till 524 Mkr (481) varav hyresintäkter uppgår till 157 Mkr (146).

Resultatet påverkas av posten värdeförändring derivatinstrument, 115 Mkr (-874). Resultat efter skatt uppgår till -38 Mkr (424).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 6 Mkr (33). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 13 381 Mkr (11 060).

Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Wallenstamaktien

Aktierna i Wallenstam AB består av 69 000 000 A-aktier som berättigar till 10 röster vardera samt 591 000 000 B-aktier med 1 röst vardera, totalt 660 000 000 aktier. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde per aktie om 0,25 kr.

Under 2024 har Wallenstams aktiekurs minskat med 12,6 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 3,5 % och OMX Stockholm PI ökade med 5,7 % under samma period.

Vid året slut var Wallenstams aktiekurs 47,80 kr (54,70) och börsvärdet uppgick till 31 548 Mkr (36 102) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 47,10 kr (46,40). Årets högsta betalkurs var 61,15 kr (55,25) och den lägsta var 44,60 kr (34,00).

Totalt omsattes 135 miljoner Wallenstamaktier (163) till ett värde av 6 866 Mkr (6 858) på Nasdaq Stockholm. Den genomsnittliga omsättningen per dag uppgick till cirka 27,4 Mkr (27,3).

Wallenstams styrelse har mandat från stämman att genomföra återköp av aktier. Under 2024 har totalt 2 000 000 aktier återköpts vilket motsvarar 0,3 % av aktiekapitalet och 0,5 Mkr i kvotvärde. Totalt antal återköpta aktier uppgår till 5 000 000. Totala utgifter, inklusive courtage, för aktier i eget förvar uppgår till 231 Mkr (130), motsvarande 46,30 kr (43,28) per aktie. Återköpen görs för att justera bolagets kapitalstruktur och skapa värde för bolagets aktieägare.

Pågående nyproduktion 2024-12-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning *	Kvm **	Varav inflyttade lgh hittills
REGION STOCKHOLM				
Nacka Grace, Nacka	169	Q3 2024	13 000	103
Älta Torg Kv. 1, Nacka	191	Q1 2025	21 000	
Ädellövet, Farsta	172	Q1 2025	8 500	
Årstaberg***	408	2026	28 500	
Älta Torg Kv. 2, Nacka***	50	2026	4 000	
REGION GÖTEBORG				
Kallebäcks Terrasser Kv. 6	298	Q1 2025	17 000	
Åbybergsgatan Kv. C, Mölndal***	119	2027	8 000	
Summa lgh i projekten	1 407		100 000	
varav pågående per 31 dec 2024	1 304			

* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttning sker successivt, ofta över flera kvartal.

** Antal kvm inkluderar garage, och är avrundat till närmaste 500-tal.

*** Startat under 2024.

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	99 418 900	25,52	61,87
AMF - Försäkring och fonder		71 608 690	10,85	5,61
Henric och Ulrika Wiman		23 955 504	3,63	1,88
Agneta Wallenstam		21 368 000	3,24	1,67
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 300 000	3,23	1,67
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,34
Swedbank Robur Fonder		16 047 544	2,43	1,26
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,25
Bengt Norman		12 440 000	1,88	0,97
Monica och Jonas Brandström		12 439 604	1,88	0,97
Övriga ägare		274 381 482	41,57	21,50
Totalt antal aktier	69 000 000	586 000 000		
Återköpta egna aktier*		5 000 000	0,76	
Totalt registrerade aktier	660 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	655 000 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 21 procent av kapitalet och cirka 11 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 10 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.
*Avser återköpta aktier till och med balansdagen. Återköpta egna aktier saknar rösträtt. Källa: Euroclear Sweden AB

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	13 675 819 564
Årets resultat	-38 111 928
Summa	13 637 707 635

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande (kronor):

Till aktieägarna utdelas 0,50 kr/aktie	327 500 000
I ny räkning överförs	13 310 207 635
Summa	13 637 707 635

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 0,50 kr per aktie (0,50) uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 2 maj 2025 och för den andra utbetalningen den 3 november 2025. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas Euroclear Sweden AB genomföra den första utbetalningen den 7 maj 2025 och den andra utbetalningen den 6 november 2025.

I bolaget finns totalt 660 000 000 aktier, varav 5 000 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier till och med den 6 februari 2025. Med beaktande av de icke utdelningsberättigade återköpta egna aktierna uppgår den totala summan föreslagen utdelning till 327 500 000 kr. Summan kan komma att förändras om antalet återköpta egna aktier förändras före respektive avstämningsdag för utdelning.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernens egna kapital har fastställts i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag, bl.a. genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapportering, RFR 1. Moderbolagets justerade egna kapital har fastställts i enlighet med svensk lag och med tillämpning av RFR 2.

Enligt bolagets utdelningspolicy ska det utdelningsbara beloppet baseras på förvaltningsresultatet, vilket genereras av verksamheten. Utdelningen beräknas över tid uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet.

Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna lämnar bolagets soliditet oförändrad om 32 procent. Koncernens soliditet sjunker

från 45 procent till 44 procent genom den föreslagna utdelningen. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Derivatinstrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen (1995:1554). Därigenom har ett övervärde om totalt 885 586 019 kr efter skatt påverkat det egna kapitalet.

Styrelsens uppfattning är att förslaget innebär att bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, på ett bra sätt kan fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, samt att erforderliga investeringar kan fullgöras. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Risker och riskhantering

Att minimera och hantera risker är en integrerad del i vår verksamhet. Wallenstams medarbetare är delaktiga i såväl riskinventeringen som det förebyggande arbetet. Alla händelser kan inte förutses och därför är en del av Wallenstams riskarbete att ha beredskap för krishantering.

I produktion och förvaltning av fastigheter finns risker för exempelvis arbetsplatsolyckor och oförutsedda händelser, något som hanteras genom bland annat en tidigt inrättad arbetsmiljöplan och utsedda samordnare. Vi utvecklar långsiktiga relationer med entreprenörer och leverantörer och har inrättat rutiner för stickprov och kontroller för att säkerställa att våra partners följer ingångna avtal och vår uppförandepolicy.

Tydliga processer och rutiner för upphandlingar, investeringar och uthyrningar motverkar risken för korruption. Exempelvis ska minst två personer i förening granska och attestera vid uthyrningar samt kontrollera anbud och avtal innan de tecknas.

Vi arbetar kontinuerligt för att upprätthålla ett väl fungerande och ändamålsenligt IT-skydd för vår verksamhet samt att information hanteras säkert.

Fokus på medarbetare är viktigt för kvalitet och nöjda kunder. Genom att erbjuda en god arbetsmiljö med attraktiva och marknads-mässiga anställningsvillkor kan vi rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens och engagemang.

Klimatförändringarna bedöms medföra klimatrisker, som kan påverka våra fastigheter negativt. Vid nybyggnadsplanering såväl som vid löpande fastighetsutveckling och förvaltning beaktas möjliga konsekvenser av ett förändrat klimat.

Utbud och efterfrågan på Wallenstams produkter kan variera över tid. Wallenstam äger och förvaltar fastigheter i attraktiva områden som kännetecknas av tillväxt och hög efterfrågan. Vi har en flexibel affärsmodell som ger möjlighet att anpassa utbud, upplåtelseform, etc. vid förändrad efterfrågan. Lyhördhet för marknadsutvecklingen liksom framförhållning är två nyckelfaktorer.

Värdet på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och av det allmänna marknadsläget. Fastigheter i attraktiva lägen minskar risken för värdenedgång i lågkonjunktur. Små förändringar i direktavkastningskravet ger stora förändringar på värdet. Per 31 december 2024 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 66 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,6 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,8 Mdr eller +4,3 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,8 Mdr i värdeförändringar.

En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 39 Mkr i räntekostnader på helår.

Faktorer som räntehöjningar ger ökade kostnader och stor påverkan på resultatet. Wallenstams hantering innefattar en låneportfölj med olika löptider, där lånen är fördelade mellan olika kreditformer och kreditgivare. Räntederivat används för att erhålla önskad räntefallostruktur. Goda relationer med flera olika kreditgivare ger goda förutsättningar för finansiering. Wallenstam säkerställer också en stark balansräkning.

Wallenstam följer utvecklingen i lagstiftning och regelverk kopplat till frågor som rör vår verksamhet. Rättsfall och regelförändringar som kan leda till ändrade förutsättningar tolkas och vi är proaktiva för att kunna möta nya krav, praxis och lagar.

Riktlinjer och styrelsens arbete

Wallenstams styrelse bestod under 2024 av fem ledamöter. Under året har styrelsen haft åtta protokollförda möten utöver löpande kontakter.

Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Styrelsearbetet har under året präglats av det rådande ekonomiska läget i världen och då särskilt inriktats på strategidiskussioner, fastighetstransaktioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor samt investeringar. Styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten som är avskild från Förvaltningsberättelsen och kan läsas på sidan 72.

Riktlinjer för lön och ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar vd, vice vd och övriga personer i koncernledningen. Riktlinjerna omfattar även ersättning till styrelseledamot som utför annat arbete än rent styrelsearbete för bolaget. (Riktlinjerna ska inte hindra att styrelseledamot som är anställd i bolaget erhåller sedvanlig marknadsmässig lön och övriga förmåner på grund av sin anställning.) Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningsar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2024. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att kostnadseffektivt bygga, utveckla och förvalta fastigheter och områden, med hög service och långsiktig hållbarhet i utvalda storstadsregioner. Vidare ska Wallenstam vara människors och företags självklara val för boende och lokaler samt vara en attraktiv arbetsgivare. Genom att följa affärsstrategin skapas substansvärdetillväxt för bolaget och dess aktieägare. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se www.wallenstam.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I bolaget har inrättats ett syntetiskt optionsprogram. Det har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Programmet omfattar all personal i bolaget inklusive vd, vice vd och övriga personer i koncernledningen. Utfallet av programmet är direkt kopplat till aktiekurs för Wallenstamaktien, vilket i sig är en tydlig koppling till affärsstrategi och därmed till bolagets långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhet.

Rörlig kontantärsättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi, långsiktigt värdeskapande inom bolaget samt bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantärsättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Den rörliga kontantärsättningen får, i förekommande fall, inte överstiga 50 procent av den fasta årliga kontantlönen.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 40 procent av den fasta årliga kontantlönen.

För övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 40 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bl.a. egendomsskydd i hemmet, livförsäkring, sjukvårdsförsäkring, hälsoundersökning, förmån i form av hushållsnära tjänster och bilförmån. Premier och andra kostnader med anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Varken verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare får spara mer än 40 semesterdagar med lön till ett senare semesterår. För det fall antalet sparade semesterdagar med lön överstiger 40 ska sådana semesterdagar ersättas i form av semesterlön.

Om en styrelseledamot, som inte är anställd av Wallenstam, utför arbete för Wallenstam utöver styrelseuppdraget får styrelsen godkänna att skäligt arvode utgår för sådant arbete.

Upphörande av anställning

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Wallenstam tillämpar f.n. inte rörlig kontantersättning. Om rörlig kontantersättning skulle tillämpas, vilket historiskt har skett i några enstaka fall, ska ersättningen vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Kriterierna kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. När mätperioden för uppfyllelse avslutats ska bedömas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens kompo-

nenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan ersättning till vd och vice vd å ena sidan och övriga anställda å andra sidan kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frålgående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Några betydande förändringar av riktlinjerna har inte gjorts sedan de antogs av årsstämman 2021, dock har hänvisning till nu gällande affärsplan lagts till samt en förklararing kring hur riktlinjerna förhåller sig till lön som uppbärs av styrelseledamot p.g.a. anställning hos Wallenstam.

Mer information

För mer information om ersättningar i Wallenstam, inklusive i förekommande fall beslutade ersättningar som inte förfallit till betalning, se årsredovisningen.

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	3	2 922	2 730
Övriga intäkter	4	250	621
Summa intäkter		3 172	3 351
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	5	-701	-730
Central förvaltning och administration	6, 7, 8	-332	-352
Resultatandel intresseföretag	10	-336	-3
Finansiella intäkter	11	7	7
Finansiella kostnader	11	-826	-726
Övriga kostnader	4	-243	-416
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		742	1 129
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	388	-787
Värdeförändring finansiella instrument	13	102	-916
Värdeförändring syntetiska optioner	7	15	-68
Nedskrivning/Återläggning nedskrivning vindkraftverk	17	-62	59
Resultat före skatt		1 185	-582
Aktuell skatt	14	0	-2
Uppskjuten skatt	14	-411	134
Årets resultat efter skatt		774	-450

Koncernens totalresultat överensstämmer med Årets resultat efter skatt.

FÖRDELNING AV ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT

Hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	774	-450
---	-----	------

DATA PER AKTIE

Årets resultat efter skatt, kr	1,2	-0,7
Utdelning per aktie, kr (föreslagen 2024)	0,50	0,50
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	656 631	658 449

FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	2024	2023
Hysesintäkter	2 922	2 730
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	-701	-730
Driftnetto förvaltningsfastigheter	2 222	1 999
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-314	-293
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-757	-668
Förvaltningsresultat fastigheter	1 150	1 039

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Aktiverade utgifter datorprogram		11	16
Summa immateriella anläggningstillgångar		11	16
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12, 15	65 588	63 090
Tomträtter	16	623	534
Vindkraftverk	17	831	985
Markarrenden	16	8	9
Inventarier	18	77	80
Summa materiella anläggningstillgångar		67 128	64 698
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	19, 28	22	28
Andelar i intresseföretag	10	-	285
Övriga fordringar	20, 28	197	248
Finansiella derivatinstrument	13, 28	1 136	1 018
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 356	1 579
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 495	66 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar		2	6
Exploateringsfastigheter	21	64	77
Kundfordringar	3, 28	20	15
Övriga fordringar	22, 28	134	157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23, 28	148	180
Andelar	24, 28	13	63
Likvida medel	28	46	50
Summa omsättningstillgångar		427	548
SUMMA TILLGÅNGAR		68 922	66 841
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	25	165	165
Övrigt tillskjutet kapital		359	359
Andra reserver		-3	-3
Balanserat resultat		30 323	29 979
Summa eget kapital		30 844	30 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	26	6 242	5 830
Avsättningar	27, 28	74	94
Räntebärande skulder	28	3 336	4 058
Finansiella derivatinstrument	13, 28	21	18
Leasingskuld	16, 28	632	543
Övriga skulder	28	13	16
Summa långfristiga skulder		10 318	10 559
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	28	27 062	25 017
Leasingskuld	16, 28	1	1
Finansiella derivatinstrument	13, 28	0	0
Leverantörsskulder	28	102	118
Aktuell skatteskuld		-	2
Övriga skulder	28	40	74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28, 29	555	570
Summa kortfristiga skulder		27 760	25 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 922	66 841

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

Mkr	Not 25	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2023-01-01		165	359	-3	30 911	31 432
Årets resultat efter skatt		-	-	-	-450	-450
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning		-	-	-	-395	-395
Återköp egna aktier		-	-	-	-87	-87
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2023-12-31		165	359	-3	29 979	30 500
INGÅENDE EGET KAPITAL 2024-01-01		165	359	-3	29 979	30 500
Årets resultat efter skatt		-	-	-	774	774
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning		-	-	-	-328	-328
Återköp egna aktier		-	-	-	-102	-102
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2024-12-31		165	359	-3	30 323	30 844

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

Avser det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs av 69 000 000 A-aktier (kvotvärde 0,25 kr) och 591 000 000 B-aktier (kvotvärde 0,25 kr).

Övrigt tillskjutet kapital

Innefattar summan av de transaktioner som Wallenstam AB har haft med aktieägarkretsen. De transaktioner som förekommit är emission till överkurs där erhållet kapital utöver nominellt belopp av emissionen utgör övrigt tillskjutet kapital.

Balanserat resultat

Motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats i koncernen med avdrag för utdelningar och återköp av aktier.

Kapitalhantering

Koncernens egna kapital uppgår vid årets slut till 30 844 Mkr (30 500). Avkastningen på eget kapital uppgår till 2,5 % (-1,4). Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa betryggande finansiella förutsättningar för drift och förädling av vårt fastighetsbe-

stånd samt utveckling av nyproduktion. Wallenstam har som mål att under perioden 2023–2030 nå ett substansvärde om 100 kr/aktie. Substansvärdet innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Per den 31 december 2024 var substansvärdet per aktie 57,50 kr (56,20).

Soliditet är ett viktigt mått för vår kapitalhantering med målet att denna ej ska understiga 35 %. Vid utgången av 2024 var soliditeten 45 % (46).

I första hand återinvesterar Wallenstam redovisat resultat i rörelsen för en fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet och ökad substansvärdetillväxt i bolaget. Enligt koncernens utdelningspolicy ska utdelningen baseras på förvaltningsresultatet, vilket genereras av verksamheten. Utdelningen beräknas över tid uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet. Styrelsen föreslår en utdelning på 0,50 kr per aktie (0,50) för 2024. Beräknat på utestående utdelningsberättigade aktier, uppgår den föreslagna utdelningen till 328 Mkr (329).

Wallenstam kan genomföra återköp som ett led i att anpassa bolagets kapitalstruktur, vilket skett under året. Totalt har 5 000 000 aktier (3 000 000) återköpts till ett genomsnittligt pris om 46,30 kr per aktie (43,28) inklusive courtage.

Koncernens rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2024	2023
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*		742	1 129
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	418	5
Förändring avsättningar		-1	-7
Betald skatt		0	-5
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		1 159	1 122
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		148	146
Kortfristiga skulder		-79	26
Förändring av rörelsekapital		69	172
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 228	1 294
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter och enskilda bostadsrättslägenheter*		-2 213	-2 438
Investering i immateriella & materiella anläggningstillgångar		-10	-11
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-7	-75
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		32	-
Investering i intresseföretag		-50	-33
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar		124	817
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 125	-1 735
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna räntebärande skulder		27 257	27 120
Amortering räntebärande skulder		-25 885	-26 418
Förändring checkräkningskredit		-48	90
Utbetald utdelning		-328	-395
Återköp av egna aktier		-102	-87
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		894	309
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL			
Likvida medel vid årets början		50	181
Årets kassaflöde		-4	-131
Likvida medel vid årets slut	28	46	50
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		1 758	1 235
Disponibel likviditet		1 805	1 285

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -960 Mkr (-837) respektive 7 Mkr (7). Totalt har 121 Mkr (129) aktiverats på anläggningstillgångar.

Koncernens redovisningsprinciper och noter

Not 1. Koncernens redovisningsprinciper

Allmän information

Wallenstam AB är ett publikt fastighetsaktiebolag med säte i Göteborg, Sverige. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Moderbolag är Wallenstam AB (publ) med organisationsnummer 556072-1523 och bolagets adress är 401 84 Göteborg, Sverige, med besöksadress Kungsportsavenyen 2.

Koncern- och årsredovisningen för Wallenstam AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2024 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 20 mars 2025 och föreläggs årsstämman den 29 april 2025 för fastställande.

Redovisningsprinciper, Bedömningar och uppskattningar samt Risker presenteras i direkt anslutning till respektive not i syfte att ge läsaren en ökad förståelse för respektive resultat- och balanspost.

- Redovisningsprinciper markeras med *
- Bedömningar och uppskattningar markeras med ⚠
- Risker markeras med !

Grunder för redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards © (IFRS), såsom de är antagna av EU, som gäller för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2024 eller senare. Därutöver tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor. Alla belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges. Till följd av avrundningar summerar siffror presenterade i denna årsredovisning i vissa fall inte exakt till totalen och procenttal kan avvika för att de ska överensstämma med de faktiska uppgifterna.

Koncernredovisning

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet, och bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2024. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagets egna kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden.

Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering

Förändringar gjorda under 2024 har inte haft någon påverkan på Wallenstams redovisning.

Ändringar av redovisningsprinciper och upplysningar

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2024 har inte medfört någon påverkan på Wallenstams finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2025 eller senare

De nya standarder och tolkningar som gäller från och med 1 januari 2025 har inte tillämpats i förtid.

Per den 1 juli 2024 trädde nya regler avseende hållbarhetsrapportering i kraft, som i huvudsak innebar införandet av CSRD, vilket Wallenstam arbetat utifrån under året. Per den 26 februari 2025 presenterades Omnibus I, med förslag om väsentliga förändringar i det ursprungliga hållbarhetsregelverkets omfattning. Effekterna för Wallenstam analyseras i samband med att denna årsredovisning publiceras.

Per den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements i kraft, förutsatt att denna antas av EU. Syftet är att ge en mer likformad presentation av företags resultaträkning och kassaflödesanalys. Vid upprättandet av denna årsredovisning analyseras effekterna av implementeringen av IFRS 18.

Not 2. Segmentsrapport

Mkr	Hyresinstäkter		Driftnetto		Förvaltningsfastigheter		varav årets investering		Antal kvm (tusental)	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Affärsområde Göteborg	1 987	1 854	1 548	1 375	42 620	41 077	1 015	1 479	913	899
Affärsområde Stockholm	963	902	701	652	22 941	21 991	1 237	813	498	489
Övrigt	0	0	0	0	27	22	4	22	0	0
Eliminering	-28	-27	-28	-27	-	-	-	-	-	-
Summa	2 922	2 730	2 222	1 999	65 588	63 090	2 255	2 313	1 411	1 388

Not 3. Hyresintäkter



Redovisningsprincip

Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, el och värme. Större hyresrabatter periodiseras över kontraktens löptid.

Reservering av obetalda bostadshyresgästfordringar sker kvartalsvis eller vid utestående fordran överstigande 10 000 kr. För fordringar på kommersiella hyresgäster görs individuella bedömningar.

Reservering av obetalda hyresfordringar redovisas som en minskning av koncernens totala hyresintäkter.



Kreditrisk

Förluster på kundfordringar uppstår när kunder av någon anledning inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Wallenstam främst arbetar med etablerade kunder med dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet. I enlighet med Wallenstams riktlinjer krävs, i de fall

motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker, en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra (deposition) vid nyuthyrning. Wallenstam har en god riskspridning i kontraktssportföljen med drygt 1 800 kommersiella kontrakt och närmare 20 000 bostads- och parkeringskontrakt.

Beaktat löptiden på Wallenstamkoncernens hyreskontrakt och kunders relativa betydelse är koncernens exponering mot enskilda kunders kreditrisk begränsad. Wallenstams tio största lokalhyresgäster motsvarar cirka 8 % (8) av Wallenstams bedömda helårsvärde. Hyresintäkterna är i allt väsentligt baserade på avtal och fasta hyresersättningar, då omsättningsbaserad hyra endast förekommer i mycket begränsad omfattning. Nedan redogörs för hyreskontraktens storlek och löptid för såväl lokal- som bostadshyresgäster.

Kundfordringar uppgår brutto till 41 Mkr (30) varav 21 Mkr (15) har reserverats för. Kundfordringar förfallna mer än två månader uppgår till 25 Mkr (15).

HYRESINTÄKTER

Mkr	2024	2023
Bostäder, parkering	1 601	1 500
Lokaler	1 322	1 230
Summa hyresintäkter	2 922	2 730

Förändring av hyresintäkter mellan 2023 och 2024

Hyresintäkter enligt resultaträkning	2 730	2 490
Hyresförändring befintliga fastigheter	107	164
Nyproduktion	99	120
Förvärvade fastigheter	-	4
Sålda fastigheter	-13	-49
Hyresintäkter enligt resultaträkning	2 922	2 730

HYRESKONTRAKTENS STORLEK

	Bedömt helårsvärde per balansdag, Mkr	Totalt, %
Över 5,0 Mkr	397	13
4,0–5,0 Mkr	88	3
3,0–4,0 Mkr	150	5
2,0–3,0 Mkr	184	6
1,0–2,0 Mkr	231	7
0,5–1,0 Mkr	162	5
Under 0,5 Mkr	120	4
Summa lokaler	1 332	43
Vakanta objekt	126	4
Bostäder och parkering	1 647	53
Totalt	3 105	100

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

	Bedömt helårsvärde per balansdag, Mkr	Totalt, %
2025	199	6
2026	294	9
2027	246	8
2028	248	8
2029–	346	11
Summa lokaler	1 332	43
Vakanta objekt	126	4
Bostäder och parkering	1 647	53
Totalt	3 105	100

Not 4. Övriga intäkter och övriga kostnader



Redovisningsprincip

Övriga intäkter utgörs av elintäkter, intäkter försäljning exploateringsfastigheter samt övrigt. Övriga kostnader utgörs av elkostnader, avskrivningar vindkraft, kostnader försäljning exploateringsfastigheter samt övrigt.

Intäkter från försäljning av exploateringsfastigheter avser fastighet som uppförs med avsikt att avyttras, antingen i sin helhet eller per andel, vid färdigställandet. I balansräkningen redovisas investeringar löpande till anskaffningsvärde på raden Exploateringsfastigheter. I samband med försäljning av andelar redovisas som intäkt erhållen ersättning och som kostnad andelens bedömda del av produktionskostnaden, eller för externt förvärvade bostadsrättsandelar, lägenhetens bokförda värde. Intäkt och kostnad redovisas i resultaträkningen i samband med att andelen/fastigheten överlämnas och kontrollen övergår till köparen medan marknadsförings- och försäljningsomkostnader redovisas löpande.



Elprisrisk

Elpriset påverkas av en rad olika faktorer såsom konjunkturläge, väder, hydrologiska balansen samt utbud och efterfrågan på övriga energislag.

Under året har en brf-andel (1) i Söra radhus frånträtts samt 24 (9) externt förvärvade brf-andelar. Föregående år såldes även fastigheten Kvarngärdet 71:1 i Uppsala samt två brf-andelar i Pixbo Sjöterrass.

Jämförelsevis låga elpriser under 2024 har medfört att elintäkterna minskar. Elproduktionen har varit i stort sett oförändrad, 298 GWh under 2024 mot 292 GWh under 2023, varför elkostnaderna endast är marginellt lägre.

Under 2023 erhöles statligt stöd för el om 11 Mkr, vilket redovisas under Övriga intäkter.

FÖRDELNING ÖVRIGA INTÄKTER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2024	2023
INTÄKTER		
Intäkter elproduktion	149	258
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	98	348
Övriga intäkter	3	14
Summa övriga intäkter	250	621
KOSTNADER		
Kostnader elproduktion	-65	-72
Avskrivningar vindkraft	-93	-91
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-81	-251
Övriga kostnader	-3	-2
Summa övriga kostnader	-243	-416

Not 5. Driftkostnader



Redovisningsprincip

Wallenstams driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning så som fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, reparationer, bränslekostnader, underhåll, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna redovisas i den period de avser.

Till följd av den höga uthyrningsgraden är direkta kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter endast marginella. För fastigheter som till del tomställts för genomförande av ombyggnationsprojekt finns driftkostnader om cirka 1 Mkr (1) för vilka intäkter saknas.

DRIFTKOSTNADER

Mkr	2024	2023
Fjärrvärmekostnader	83	77
Underhållskostnader	158	160
Elkostnader	116	182
Vattenkostnader	48	41
Försäkringskostnader	5	5
Fastighetsskatt	111	107
Övriga driftkostnader	180	158
Summa driftkostnader	701	730

Not 5. Driftkostnader, forts.

DRIFTKOSTNADER PER KVM

Kr/kvm	2024	2023
Fjärrvärmekostnader	59	56
Underhållskostnader	112	116
Elkostnader	82	132
Vattenkostnader	34	30
Försäkringskostnader	4	4
Fastighetsskatt	78	77
Övriga driftkostnader	127	115
Summa driftkostnader per kvm	496	530

Not 6. Central förvaltning och administration

FÖRDELNING CENTRAL FÖRVALTNING OCH ADMINISTRATION

Mkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	314	293
Vindkraftverk	7	11
Projekt	9	36
Fastighetstransaktioner	2	13
Summa central förvaltning och administration	332	352

Wallenstams centrala förvaltnings- och administrationskostnader utgörs främst av personal-, kontors-, konsult- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier.

REVISIONSKOSTNADER

Mkr	2024	2023
Revisionsuppdrag, KPMG	2,4	2,4
Övrig revisionsverksamhet, KPMG	0,3	0,1
Rådgivning, KPMG	0,0	0,0
Summa	2,7	2,5

Not 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader



Redovisningsprincip

Avsättning för pensioner

Koncernen har både förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner. De senare utgörs av pension till personer som omfattas av förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta inom ITP 2. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala, det vill säga utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Avgiftsbestämda pensionskostnader inkluderar inbetalningar till kapitalförsäkringar tecknade för att fullgöra framtida pensionsåtaganden. Wallenstam redovisar endast avgiftsbestämda pensionsförpliktelser då ITP 2-plan finansieras genom försäkring i Alecta som en förmånsbestämd plan. För avgiftsbestämda planer har den anställde efter avslutad anställning rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad för koncernen i den takt de intjänats av personalen.

Syntetiskt optionsprogram till personal

Optionerna värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen är: aktiepris per balansdagen 47,80 kr, lösenpris 45 kr med tak om 75 kr, aktieprisets förväntade volatilitet 27 %, optionens löptid till och med den 1 mars 2027 och årlig riskfri ränta om 2,07 %. Totalt antal utestående optioner vid årets slut uppgår till 5 986 000 st.

Syntetiskt optionsprogram till personal

Samtliga tillsvidareanställda fick i maj 2023 erbjudande om att utan vederlag erhålla 20 000–100 000 syntetiska optioner. Vd och vvd:ar samt övriga ledande befattningshavare erbjöds att förvärva 100 000 st vardera. 243 anställda utnyttjade erbjudandet vid start. Totalt kan 10 000 000 optioner ges ut i programmet, 6 013 000 st gavs ut vid start. Beräknad kostnad vid maximalt utfall uppgår till 350 Mkr. Kostnader för sociala avgifter förknippade med programmet inkluderas och uppgår till 1 Mkr (7).

Not 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, forts.

Ersättningar

Till vd har utgått lön jämte förmåner om sammanlagt 4,9 Mkr (5,2). Ledande befattningshavare erbjuds marknadsmässig fast lön. Utöver fast lön kan rörlig ersättning erbjudas i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Principer för detta fastställs av årsstämman. Löner och andra förmåner till ledande befattningshavare i bolaget förbereds och föreslås styrelsen av ersättningsutskottet som består av styrelsens ordförande respektive vice ordförande.

I enlighet med årsstämmans beslut uppbär styrelsen för tiden

april 2024 till ordinarie årsstämma 2025 arvode om 1 725 kkr (1 680), varav 1 050 kkr (1 025) till styrelsens ordförande, 295 kkr (285) till vice ordförande och till övriga ledamöter 190 kkr (185) vardera. Utöver styrelsearvode till styrelsens ordförande enligt ovan utgår ytterligare 1 000 kkr (1 000) i arvode för att bistå bolagsledningen. Rebecka Wallenstam uppbär inte styrelsearvode utan istället lön och utgör en av ledande befattningshavare i presentationen av koncernens löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

Inga ytterligare ersättningar till styrelsen har utgått utöver vad årsstämman beslutat.

KONCERNENS LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Mkr	Lön		Förmåner		Rörliga ersättningar		Sociala kostnader		Pensionskostnader	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Styrelsens ordförande	1,0	1,0	-	-	1,0	1,0	0,6	0,6	-	-
Styrelseledamöter	0,7	0,7	-	-	-	-	0,2	0,2	-	-
Total ersättning styrelsen	1,7	1,7	-	-	1,0	1,0	0,8	0,8	-	-
Vd i moderbolaget	4,7	4,6	0,2	0,6	-	-	3,1	3,0	1,7	1,7
Vice vd:ar, 2 personer (2)	6,8	6,8	0,2	0,9	-	-	3,2	3,1	2,1	2,0
Andra ledande befattningshavare, 4 personer (3)	6,7	4,7	1,0	1,1	-	-	2,8	2,1	1,8	1,3
Övriga anställda	144,7	154,2	4,9	25,1	-	-	51,2	53,1	19,8	19,3
Total ersättning anställda	162,9	170,3	6,2	27,7	-	-	60,3	61,4	25,3	24,4
Summa löner och ersättningar	164,6	172,0	6,2	27,7	1,0	1,0	61,1	62,2	25,3	24,4

Pensioner och avgångsvederlag

För vd tecknar bolaget pensionsförsäkring med årlig premie om 30 % (30) av bruttolön jämte en efterlevandepensionsförsäkring motsvarande en premiekostnad om 268 kkr (242) för 2024. Vidare har bolaget tecknat livförsäkring för vd för att säkerställa efterlevandepension i händelse av dödsfall under anställningstid. Detta åtagande fullgörs genom inbetalning till en premiebestämd försäkring för vilken kostnaden under 2024 uppgår till totalt 168 kkr (153). Om vd lämnar sin anställning ska en uppsägningstid om sex månader iaktas. Vid uppsägning av vd från bolagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader.

Bolaget har vid utgången av året två vvd:ar (2). Övriga ledande befattningshavare utgörs av CFO/IR-ansvarig, affärsstrateg och kommunikationsdirektör. Rebecka Wallenstam, styrelseledamot, och Erik Klang, affärsstrateg, omfattas inte av övriga ledande befattningshavares pensioner och avgångsvederlag.

Pensioner för vvd:ar och ovan omfattande ledande befattningshavare överensstämmer med ersättningspolicyn för avgiftsbestämd pension. För fullgörande av pensionsförmåner för övriga ledande befattningshavare har bolaget tecknat pensionsförsäkringar motsvarande 30 % av kontrakterad lön. Uppsägningstiden är sex månader.

Avseende vvd och övriga ledande befattningshavare utgår avgångsvederlag med 18 månader vid uppsägning från bolagets sida.

Vid sjukfrånvaro har ledande befattningshavare liksom övrig personal, med avdrag för vad som kan erhållas från Försäkringskassan, rätt till 90 % av den fasta månadslönen dag 2–90 och 75 % av fasta lönen dag 91–365.

Pensionsålder för vd och övriga ledande befattningshavare är 67 år såvida inte enskild överenskommelse träffas om förlängning, maximalt till 70 år.

Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta avseende ITP 2 uppgår till 7,4 Mkr (6,9). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162 % (158). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden. Wallenstams andel av totala antalet sparpremier för ITP 2 i Alecta uppgår till 0,04465 % (0,04463).

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR TILL KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA, SYNTETISKT OPTIONSPROGRAM

Mkr	2024	2023
Vd	-0,3	1,1
Vice vd:ar, 2 personer (2)	-0,6	2,2
Andra ledande befattningshavare, 4 personer (3)	-0,8	2,7
Övriga anställda	-13,7	61,8
Summa kostnad syntetiska optioner	-15,4	67,8

Not 8. Medelantal anställda

2024			2023		
Medelantal anställda	varav: kvinnor	män	Medelantal anställda	varav: kvinnor	män
260	149	110	263	146	117

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PÅ BOKSLUTSDAGEN

	2024-12-31				2023-12-31		
	Antal	varav: kvinnor	män		Antal	varav: kvinnor	män
Styrelseledamöter	5	3	2		5	3	2
Vd, vvd:ar och ledande befattningshavare	6	3	3		5	3	2

Not 9. Upplysningar om närståendetransaktioner

För att säkerställa att ingen ovidkommande hänsyn tagits vid ingående av närståendeavtal, beslutar alltid två personer för Wallenstams räkning om avtalet. Dessutom får attestberättigad inte attestera utgifter som gäller den egna personen. Wallenstam har beslutat om rutiner för definition av närstående parter, för hanteringen av transaktioner samt för att följa upp närståendeavtal. Inför upprättandet av årsredovisningen lämnar ledamöter i Wallenstams styrelse och företagsledning en försäkran om huruvida denne eller nära familjemedlemmar under räkenskapsåret ingått några transaktioner som betraktas som närståendetransaktioner med bolag inom Wallenstamkoncernen. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter och lokaler. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamot i Wallenstams styrelse är styrelseledamot, totalt motsvarande cirka 5 Mkr i nettoutgift för året. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,9 Mkr.

Ledamot i Wallenstams styrelse har genom eget konsultbolag sålt konsulttimmar till Wallenstam om 0,1 Mkr.

Convendum- och Colivekoncernerna, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot i respektive moderbolag, har en avtalad hyra för år 2024 om totalt 53 Mkr respektive 11 Mkr. Utöver hyresförhållanden finns en utestående reversfordran om 58 Mkr mot Convendumkoncernen. Under året har Wallenstam deltagit i två nyemissioner i Convendum om totalt 50 Mkr.

Ferroamp AB samt Mertzig Asset Management AB, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot, har avtalade hyror för år 2024 om 5,3 Mkr respektive 1,0 Mkr. Under året har Wallenstam deltagit i en nyemission i Ferroamp om 6 Mkr.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare på sidorna 8–11. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd erhållit stöd och rabatter motsvarande 3,5 Mkr respektive 1,7 Mkr. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler och lägenheter av Wallenstam motsvarande 8,0 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

Not 10. Resultatandel i intresseföretag



Redovisningsprincip

Innehaven i intresseföretag redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Koncernens resultatandelar i intressebolag är baserade på preliminära finansiella rapporter från respektive bolag. Dessa har inte anpassats till koncernens redovisningsprinciper då effekten inte bedöms väsentlig.



Marknadsrisk

Innehaven i intressebolag påverkas av marknadsförutsättningarna på intresseföretagens marknader. Vid vikande marknadsförutsättningar viker även värdet på investeringen.

Innehav i intressebolag utgörs av investering i Convendum Corporation AB (publ) (Convendum) och Colive AB (Colive). Convendum erbjuder moderna och effektiva kontorslösningar, i större städers centrala affärsområden. Colive är en av Sveriges första operatörer av delningsboende genom så kallade coliving-hubbar.

Årets investering utgörs av nyemission i Convendum om 50 Mkr (28 Mkr i Convendum samt 5 Mkr i Colive under 2023). Årets resultatandel uppgår till -2 Mkr (-3), kvarvarande andelsvärde har skrivits ned och därmed kan inte hela årets resultatandel om totalt -3 Mkr beaktas. Andelarna i såväl Convendum som Colive har skrivits ned i sin helhet till följd av rådande marknadsläge för coworking i Stockholm samt coliving i Sverige.

Efter bokslutsdagen har samtliga aktier i Colive AB sålts för 0 Mkr.

Not 10. Resultatandel i intresseföretag, forts.

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Kapitalandel, %	Redovisat värde 2024-12-31	Redovisat värde 2023-12-31
Convendum Corporation AB (publ), 559020-5182	42,0 (37,2)	-	260
Colive AB, 559145-6008	22,8 (22,8)	-	25
Summa		-	285

FÖRÄNDRING ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	285	255
Årets investeringar	50	33
Årets nedskrivningar	-334	-
Årets resultat från intresseföretag	-2	-3
Redovisat värde andelar i intresseföretag	-	285

Not 11. Finansiella intäkter och kostnader



Redovisningsprincip

Finansiella kostnader för en rapportperiod omfattar faktisk ränta både till följd av avtalad ränta och effekt av realiserade ingångna derivatavtal. Genomsnittlig ränta motsvaras av övriga betalda räntor i relation till periodens genomsnittliga räntebärande skuld. Utgifter för uttagande av pantbrev aktiveras som fastighetsinvestering.

Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Finansiella kostnader för större ny-, till- eller

ombyggnation aktiveras som fastighetsinvestering. Den aktiverade räntan baseras på genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Under året har 121 Mkr (129) i räntor avseende investeringar i projekt aktiverats. Vid aktivering har den genomsnittliga räntenivån uppgått till 3,1 % (3,0). Finansnettot inklusive Värdeförändring finansiella räntederivat uppgår till -704 Mkr (-1 593), se not 13.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Mkr	2024	2023
FINANSIELLA INTÄKTER		
Ränteintäkter omsättningstillgångar	7	6
Utdelning	0	1
Valutakursvinst	0	0
Summa finansiella intäkter	7	7
FINANSIELLA KOSTNADER		
Räntekostnader fastigheter	-746	-659
Räntekostnader projekt	-25	-13
Räntekostnader övrigt	-37	-38
Räntekostnader leasing	-18	-15
Övriga finansiella kostnader	-1	-1
Summa finansiella kostnader	-826	-726

Not 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter



Redovisningsprincip

Wallenstams värderingsprocess är intern och genomförs i samband med varje kvartalsbokslut. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdag värderas vid rapport-

tillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell kvarstående osäkerhet.

En försäljning redovisas på frånträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet. Detta gäller även vid

Not 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter, forts.

försäljning av fastighet via bolag. Resultatet av försäljning av fastighet omfattar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och bedömt marknadsvärde vid närmast föregående kvartalsrapportering med hänsyn tagen till därefter gjorda investeringar. Direkta försäljningsomkostnader samt en andel av internt fördelade administrationskostnader avgår.

Årets värdeförändringar uppgår till 388 Mkr (-787) och påverkas främst av förbättrade driftnetton. Bokslutsdagens genomsnittliga direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på respektive bokslutsdag, uppgår till 3,7 % (3,6) för bostäder och 4,5 % (4,6) för lokaler.

Not 13. Finansiella derivatinstrument



Redovisningsprincip

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat redovisade till verkligt värde.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris. När derivaten realiserar leder detta till ränta att erhålla eller betala. Realiserat resultat redovisas som en del av räntekostnader. Värdeförändring finansiella derivatinstrument utgörs av förändringen i derivatportföljens verkliga värde mellan två redovisningsperioder. Verkligt värde är fastställt till nivå 2.

Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten. Den värdeskillnad som uppkommer, och som inte är kassaflödespåverkande, redovisas över resultaträkningen.

räntebindningstid ligga inom intervallet 24–60 månader. I stor utsträckning hanteras detta med hjälp av räntederivat. Tillåtna instrument för hantering av ränterisk är ränteswappar, förlängningsbara ränteswappar (ränteswap + swaption), FRA, caps samt floors i kombination med caps (så kallad collar) samt performanceswappar. Tillåtna motparter är svenska banker samt utländska banker med etablerad verksamhet i Sverige.

Wallenstams avtal för finansiella instrument är redovisade brutto eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om netting.

Vid värdering av derivat till verkligt värde görs ingen justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA), då skillnaden inte är väsentlig.

De nominella beloppen avseende koncernens utestående ränteswappar per den 31 december 2024 uppgår till totalt 22 423 Mkr (16 423), varav 22 000 Mkr (16 000) är swappar där fast ränta betalas och 423 Mkr (423) är swappar där en fast ränta erhålls. Per den 31 december 2024 varierar de fasta swapräntorna mellan 0,1–2,4 % (0,1–2,1) och den fasta swapräntan som erhålls från bankerna uppgår till 2,4 % (2,4). De rörliga swapräntorna motsvarar STIBOR 3M.

Värdeförändringen på derivatinstrument under året uppgår till 115 Mkr (-874). Samtliga derivat har värderats till verkligt värde och redovisats i resultaträkningen.

Enligt koncernens finanspolicy ska koncernens genomsnittliga

FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Mkr	2024-12-31		2023-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	1 136	-21	1 018	-18
Redovisat värde långfristiga derivatinstrument	1 136	-21	1 018	-18
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	-	0	-	0
Redovisat värde kortfristiga derivatinstrument	-	0	-	0
Summa derivatinstrument	1 136	-21	1 018	-18

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
3 mån–1 år	0	0
1–5 år	308	271
>5 år	808	729
Summa	1 115	1 000

Not 14. Skatt



Redovisningsprincip

Gällande skattesats för aktiebolag i Sverige 2024 är 20,6 % (20,6). Skatten i resultaträkningen fördelas på två poster, aktuell samt uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder enligt de principer som beskrivs närmare i not 26.

SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	2024	2023
Aktuell skatt	0	-2
Uppskjuten skatt	-411	134
Summa skatt	-411	132

SKILLNAD MELLAN KONCERNENS REDOVISADE SKATT OCH SKATT BASERAD PÅ GÄLLANDE SKATTESATS, 20,6 % (20,6)

Mkr	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	1 185	-582
Skatt enligt gällande skattesats	-244	120
Skatteeffekt av:		
Värdeförändring finansiella anläggningstillgångar	-3	-12
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter och andelar	-17	38
Värdeförändringar som ej genererar uppskjuten skatt	-37	56
Resultatandel intresseföretag	-69	-1
Ej avdragsgill ränta	-40	-27
Justering skatt tidigare år	0	-6
Övriga skattemässiga justeringsposter	0	-37
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-411	132

FÖRDELNING AV UPPSKJUTEN OCH AKTUELL SKATT

Mkr	2024		2023	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	1 185		-582	
Skattemässigt avdragsgilla:				
Ombyggnationer	-326	326	-423	423
Avskrivningar	-1 207	1 207	-1 470	1 470
Värdeförändring finansiella anläggningstillgångar	13	0	42	17
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-392	392	851	-851
Värdeförändring som ej genererar uppskjuten skatt	0	180	0	-271
Värdeförändring finansiella instrument	-115	115	874	-874
Avyttring fastigheter och andelar	26	58	17	-203
Förändring ränteavdrag	196	0	102	28
Resultatandel intresseföretag	336	-	3	-
Övriga skattemässiga justeringsposter	-42	45	176	3
Justering skatt tidigare år	-	-	-	29
Löpande skattemässigt resultat	-327	2 322	-412	-229
Årets förändring av underskottsavdrag	327	-327	420	-420
Skattepliktigt resultat	0	1 995	8	-649
Skatt på årets resultat	0	-411	-2	134
Årets skatt i resultaträkningen	0	-411	-2	134

Not 15. Förvaltningsfastigheter



Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter är våra hyresfastigheter som innehas för egen förvaltning i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring alternativt en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde där verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde beräknat med en direktavkastningsmodell enligt nedan. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. En fullständig värdering görs per fastighet i samband med varje kvartals- och årsbokslut av ett internt värderingsteam. Värderingsmodellen baseras på uppskattningar av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt direktavkastningskrav per fastighet.

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bland annat:

- direktavkastningskrav på respektive marknad
- fastigheternas specifika förutsättningar avseende bland annat skick och läge
- hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling
- analys av befintliga hyresgäster
- förutsättningarna på kreditmarknaden
- analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.

Värderingsprocess

Utgångspunkt för värderingen är en individuell bedömning av varje fastighets intjäningsförmåga där dess driftnetto sätts i relation till ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet speglar marknadsförutsättningarna och differentieras bl.a. utifrån var fastigheten är belägen och vilken typ av fastighet det är (bostad eller kommersiell). Då våra fastigheter värderas enskilt tas ingen hänsyn till den portföljpremie som kan finnas på fastighetsmarknaden.

Beräkningsmässigt utgår avkastningsvärderingen från fastigheternas normaliserade driftnetton. I årsbokslutet 2024 är det uppgifter för 2025 som utgör grunden för fastigheternas värdering. Driftnettot motsvarar därmed bolagets förväntade faktiska intäkter och kostnader. Förväntade faktiska kostnader justeras avseende sådana poster som varierar väsentligt mellan olika år, exempelvis reparations- och underhållskostnader. Dessa ersätts istället av på årsbasis normaliserade schablonbelopp. I relation till koncernredovisningens redovisade driftnetto sker även ett avdrag för eventuell tomträttsavgäld. För samtliga kommersiella kontrakt sker också ett avdrag för generell vakans om 3 %. För bostäder sker inget schablonmässigt vakansavdrag då beståndet är, och förväntas förbli, fullt uthyrt. I vår beräkning gör vi antagandet att det budgeterade kassaflödet för nästkommande år med ovan justeringar motsvarar ett evigt kassaflöde avseende vår tillämpade värderingsmodell. Det driftnetto som framräknas divideras med ett direktavkastningskrav för respektive fastighet varpå ett avkastningsvärde (nuvärde av evigt driftnetto) per fastighet erhålles.

Från beräknat avkastningsvärde görs därefter avdrag motsvarande två årshyror för all faktisk vakans liksom för värdet av bedömt framtida investeringsbehov för upprätthållande av aktuell värderingsstandard.

Wallenstams värderingsmodell

- + Hyresvärde (baseras på förväntade hyresnivåer 2025)
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, exklusive administration
- = Driftnetto
- ÷ Bedömt direktavkastningskrav för fastigheten
- = Fastighetens avkastningsvärde brutto
- Två årshyror för outhyrda ytor (faktisk vakans)
- Planerade investeringar samt större reparationer
- +/- Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag
- = **Fastighetens bedömda verkliga värde**

Koncernens effektiva generella direktavkastningskrav fastställs genom att sätta fastigheternas bedömda verkliga värde i relation till driftnetto enligt ovan modell och skiljer sig därigenom mot det direktavkastningskrav som används i beräkningsförfarandet. Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar skett i underliggande faktorer, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad liksom konstaterade värdeförändringar i samband med kontrakterade försäljningar.

Direktavkastningskravet varierar beroende på marknad, geografisk placering och typ av fastighet och fastställs enskilt per fastighet. Avkastningsvärderingen görs uppdelat på bostadsyta och kommersiell yta med olika direktavkastningskrav på respektive yta. Analyser och jämförelser görs mot aktuell prisstatistik för liknande objekt.

Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet med avsikt om fortsatt användning som förvaltningsfastighet i koncernen redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen.

Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde, vilket fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda utgifter. Övervärdet på nyproduktion redovisas successivt under hela byggnationstiden. Givet den osäkerhet som fortsatt råder på marknaden har det inte redovisats någon successiv värdetillväxt i nyproduktion från och med hösten 2022. Beträffande förvaltningsfastigheter som genomgår en större ombyggnation bedöms verkligt värde under ombyggnationstiden som regel motsvara det värde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering. Mark och byggrätter värderas till verkligt värde och är delvis externt värderade enligt ortsprismetoden.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då kontrollen övergått till köparen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdagen värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell osäkerhet.

Tillkommande utgifter inklusive direkt hänförliga projektledningsarvoden aktiveras om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del. Vid större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer.

Totalt uppgår värdet för pågående nybyggnation samt mark och byggrätter till 4 978 Mkr (4 987).

Wallenstams bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3. Verkliga värden, som hänförs till nivå 3 avseende mark och byggrätter, har värderats externt baserat på ortsprismetoden. Försäljningspriser på jämförbara byggnader i omedelbar närhet har justerats för skillnader i väsentliga egenskaper, såsom egendomens storlek. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.

Wallenstams fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter bortsett från fastigheter som utgör exploateringsfastigheter. Dessa redovisas istället i balansräkningen som Exploateringsfastigheter, se vidare not 21.

Redovisning av tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld betalas där Wallenstams byggnader står på mark som innehas med tomträtt. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att nyttjanderätten till mark upplåten med tomträtt redovisas som en tillgång, jämte lika stor leasingsskuld, i balansräkningen samt att hela avgälden presenteras som finansiell kostnad i resultaträkningen. För 2024 har 17 Mkr (15) redovisats som finansiell kostnad avseende tomträttsavgäld. Den vägda genomsnittliga räntan uppgår till 3,0 %. Nyttjanderätten för marken

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

har beräknats till 623 Mkr (534) och redovisas som en del av fastigheternas värde. Se vidare not 16.



Bedömningar och uppskattningar

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter, som till största del är intern, kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen för posten

Värdeförändring förvaltningsfastigheter. I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda antaganden. Wallenstam följer också löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs kvartalsvis.

Vid förvärv görs bedömning huruvida förvärvet är ett tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Årets transaktion bedöms utgöra tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid den första värderingen påverkas av skatterabatten.

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	63 090	62 092
Förvärv	143	20
Byggnationer	2 112	2 293
Försäljningar	-148	-464
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	392	-851
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	65 588	63 090

Aktiverade räntor under året uppgår till 121 Mkr (129). Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade räntorna uppgår till 3,1 % (3,0).

DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid värderingen har följande direktavkastningskrav använts:

Fastighetstyp	Region	2024-12-31, %	2023-12-31, %
Bostäder	Stockholm	3,00–4,00	3,00–4,00
Bostäder	Göteborg	3,00–4,00	3,00–4,00
Kommersiella	Stockholm	4,00–5,30	4,00–5,30
Kommersiella	Göteborg	4,10–6,60	4,10–6,60
Samhällsfastigheter	Stockholm	3,00–5,50	3,00–5,50
Samhällsfastigheter	Göteborg	3,00–5,60	3,00–5,60

Effektivt direktavkastningskrav per region och typ av fastighet:

Fastighetstyp	Region	Genomsnittligt effektivt direktavkastningskrav 2024, %	Genomsnittligt effektivt direktavkastningskrav 2023, %
Bostadsfastigheter	Stockholm	3,7	3,6
Bostadsfastigheter	Göteborg	3,6	3,6
Kommersiella fastigheter	Stockholm	5,5	5,7
Kommersiella fastigheter	Göteborg	4,5	4,5
Samhällsfastigheter	Stockholm	3,3	3,3
Samhällsfastigheter	Göteborg	5,1	5,1
Genomsnitt bostäder		3,7	3,6
Genomsnitt kommersiellt bestånd		4,5	4,6
Genomsnitt samhällsfastigheter		4,5	4,5

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

INVESTERINGSÅTAGANDEN

Framtida utgifter för kontrakterade investeringar, förvärv samt reparations-, underhålls- och förbättringsåtaganden per balansdagen, som ej redovisats i de finansiella rapporterna avseende fastigheter:

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Kontrakterade byggnationsinvesteringar	1 335	1 198

KÄNSLIGHETSANALYS

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid en viss värderingstidpunkt. Det verkliga priset kan dock endast fastställas när en transaktion är genomförd och betald. För att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett verkligt värde anges ofta ett värdeintervall som normalt brukar anges till +/- 5–10 %. Detta kan dock variera beroende på bland annat marknadssituation, fastighetens standard och investeringsbehov. Wallenstam har per den 31 december 2024 värderat förvaltnings-

fastigheterna till 65 588 Mkr (63 090). Med ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 3,3 Mdr (3,2) och +/- 6,6 Mdr (6,3). Vidare medför en förändring av direktavkastningskravet en väsentlig påverkan på värderingen. Vid 0,25 procentenheters förändring av direktavkastningskravet förändras fastigheternas värde cirka +4,3 Mdr (4,1) respektive -3,8 Mdr (-3,6).

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA KALKYLMÄSSIGA DIREKTAVKASTNINGSKRAV, ACKUMULERAT

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
0,50 procentenheter lägre	74 885	71 985
0,25 procentenheter lägre	69 900	67 216
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	65 588	63 090
0,25 procentenheter högre	61 819	59 482
0,50 procentenheter högre	58 494	56 300

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA KALKYLMÄSSIGA DIREKTAVKASTNINGSKRAV, PER KATEGORI

Mkr	2024-12-31 Bostäder	2023-12-31 Bostäder	2024-12-31 Kommersiellt	2023-12-31 Kommersiellt	2024-12-31 Samhällsfastighet	2023-12-31 Samhällsfastighet
0,50 procentenheter lägre	45 217	42 205	27 736	27 883	1 931	1 897
0,25 procentenheter lägre	42 158	39 390	25 946	26 062	1 797	1 764
Fastighetsvärde	39 539	36 980	24 369	24 461	1 680	1 649
0,25 procentenheter högre	37 270	34 892	22 971	23 042	1 578	1 549
0,50 procentenheter högre	35 285	33 067	21 721	21 774	1 487	1 459

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE HYRESINTÄKTER, ACKUMULERAT

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
5 procentenheter högre	69 378	66 708
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	65 588	63 090
5 procentenheter lägre	61 799	59 472

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE HYRESINTÄKTER, PER KATEGORI

Mkr	2024-12-31 Bostäder	2023-12-31 Bostäder	2024-12-31 Kommersiellt	2023-12-31 Kommersiellt	2024-12-31 Samhällsfastighet	2023-12-31 Samhällsfastighet
5 procentenheter högre	41 766	39 030	25 829	25 929	1 783	1 750
Fastighetsvärde	39 539	36 980	24 369	24 461	1 680	1 649
5 procentenheter lägre	37 313	34 930	22 908	22 993	1 578	1 549

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE DRIFTKOSTNADER, ACKUMULERAT

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
5 procentenheter högre	64 751	62 291
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	65 588	63 090
5 procentenheter lägre	66 426	63 889

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE DRIFTKOSTNADER, PER KATEGORI

Mkr	2024-12-31 Bostäder	2023-12-31 Bostäder	2024-12-31 Kommersiellt	2023-12-31 Kommersiellt	2024-12-31 Samhällsfastighet	2023-12-31 Samhällsfastighet
5 procentenheter högre	38 990	36 470	24 099	24 189	1 662	1 631
Fastighetsvärde	39 539	36 980	24 369	24 461	1 680	1 649
5 procentenheter lägre	40 089	37 489	24 639	24 733	1 699	1 667

Not 16. Leasingskuld



Redovisningsprincip

Tomträttsavgäld betalas där Wallenstams byggnader står på leasad mark. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att hela avgälden presenteras som finansiell kostnad i resultaträkningen.

Markarrende betalas för markhyra där Wallenstams vindkraftverk är uppförda. Dessa består av två typer, minimiarrenden och omsättningsbaserade arrenden. Variabla avgifter, såsom omsättningsbaserade arrenden, kostnadsförs i perioden den avser.

Nyttjanderätten för tomträtter och markarrenden uppgår på balansdagen till 623 Mkr (534) respektive 8 Mkr (9). Skillnaden mellan åtaganden för framtida leasingavgifter och den ingående leasingkulden per 1 januari 2024 avser avskrivningar på markarrendena samt amortering av leasingskuld.

1 Mkr (1) av utgående leasingskuld om 633 Mkr (544) förfaller till betalning inom ett år, 3 Mkr (4) inom 2–5 år samt 630 Mkr (539) efter fem år.

LEASINGSKULD

Mkr	2024	2023
TOMTRÄTT		
Räntekostnad	-17	-15
Totalt kassaflöde tomträtt	-17	-15
Redovisat värde nyttjanderätt per bokslutsdag	623	534
Redovisat värde leasingskuld per bokslutsdag	-623	-534
MARKARRENDE		
Avskrivningsbelopp	-1	-1
Räntekostnad	0	0
Kostnad för omsättningsbaserade arrenden (inkluderas ej i värdering av leasingskuld)	-6	-11
Totalt kassaflöde markarrenden	-6	-11
Redovisat värde nyttjanderätt per bokslutsdag	8	9
Redovisat värde leasingskuld per bokslutsdag	-10	-10

Not 17. Vindkraftverk



Redovisningsprincip

Vindkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Vid indikation på att en tillgång har minskat i värde, eller för att bedöma om tidigare nedskrivningar inte längre är motiverade, beräknas tillgångens återvinningsvärde vilket utgörs av det högre av tillgångens verkliga värde reducerat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.



Bedömningar och uppskattningar

Förväntad ekonomisk livslängd för ett vindkraftverk är bedömt till 22,5 år.

För att beräkna en tillgångs nyttjandevärde krävs att företagsledningen gör ett antal uppskattningar och bedömningar. Nyttjandevärde bygger på kassaflödesprognoser för nyttjandeperioden. Kassaflöden påverkas av kommersiella faktorer som bland annat marknadstillväxt, konkurrenskraft, priser, marginaler, kostnadsutveckling, investeringsnivåer, rörelsekapitalbindning, förväntade pris- och efterfrågnivåer avseende el, ursprungsgarantier och

elcertifikat samt väder och vindförhållanden. Vid diskonteringen tillkommer bedömning av finansiella faktorer som ränteläge, lånekostnader, marknadsrisk, betavärden och skattesatser.

Produktionsvolymen utgår ifrån budget och bedöms i värderingstestet till normalår i enlighet med senast kända statistik. Som input till elpris används ett medelpris grundat på förväntningar på framtida elpris baserat på styrelsens och ledningens bästa bedömning utifrån extern, oberoende marknadsrapport. Detta pris ligger till grund för beräkning av kassaflöde för perioden 2025–2030. För perioder efter 2030 har en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,5 % antagits. Avkastningskrav före skatt har fastställts till 6 % (6).

Nedskrivningsprövningen har per 31 december föranlett en nedskrivning om 62 Mkr till följd av lägre prognostiserade elpriser. Föregående år skedde en återläggning om 59 Mkr för vindkraftverk i elområde 2. Känslighetsanalyser har genomförts med differentierade antaganden för komponenterna för att säkerställa att nedskrivningar och återläggningar är bestående över tid.

VINDKRAFTVERK

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 808	1 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 808	1 808
Ingående avskrivningar	-808	-718
Årets avskrivningar	-92	-90
Utgående ackumulerade avskrivningar	-900	-808
Ingående nedskrivningar	-15	-74
Årets nedskrivning	-62	-
Återläggning nedskrivning	-	59
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-77	-15
Redovisat värde vindkraftverk	831	985

Not 18. Inventarier



Redovisningsprincip

Avskrivning görs planenligt över nyttjandeperioden 10 år motsvarande 10 % på möbler och 5 år motsvarande 20 % på övriga inventarier. Samtliga avskrivningar ingår i resultaträkningens post Central förvaltning och administration.

Not 18. Inventarier, forts.

ÅRETS FÖRÄNDRING INVENTARIER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128	125
Årets investeringar	10	8
Årets försäljningar/utrangeringar	-10	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127	128
Ingående avskrivningar	-48	-43
Årets avskrivningar	-9	-9
Årets försäljningar/utrangeringar	7	4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50	-48
Redovisat värde inventarier	77	80

Not 19. Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav



Redovisningsprincip

Wallenstams innehav utgörs av noterade och onoterade aktier samt andelsinnehav. Noterade aktier på börs värderas till balansdagens stängningskurs. För övriga aktie- och andelsinnehav baseras bedömningen av verkligt värde på aktuell tillgänglig information så som kurs vid nyligen genomförd emission eller resultat av försäljningar av liknande andelar. Dessa utgör värdenivå 3.



Marknadsrisk

Förlust på långfristiga värdepappers- och andelsinnehav uppkommer om värdet på aktierna sjunker.

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERS- OCH ANDELSINNEHAV

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	28	61
Årets värdeförändring	-13	-48
Årets investeringar	6	16
Redovisat värde långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	22	28

Under året har 6 Mkr (16) investerats i Ferroamp Elektronik AB, där totalt innehav uppgår till 13 Mkr (20) på bokslutsdagen. Andelsinnehav uppgår till 9 Mkr (9). Under föregående år avyttrades det sedan

tidigare nedskrivna, återstående aktieinnehavet i Klarna Holding AB. Innehavet i Tmpl Solutions AB är oförändrat sedan föregående år och nedskrivet i sin helhet.

Not 20. Övriga fordringar



Redovisningsprincip

Övriga långfristiga fordringar består framför allt av reversfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde och utgör värdenivå 2.



Kreditrisk

Förlust på reversfordringar uppstår när motparten av någon anledning ej kan fullgöra sina betalningsåtaganden. För vidare beskrivning av kreditrisk se not 3 och not 28.

Not 20. Övriga fordringar, forts.

ÖVRIGA FORDRINGAR

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	248	227
Nya fordringar	78	69
Omklassificeringar	-46	-15
Årets nedskrivning	-59	-
Amortering fordringar	-23	-32
Redovisat värde övriga fordringar	197	248

Övriga långfristiga fordringar utgörs främst av periodiserade hyror samt reversfordringar. Utav nya fordringar utgör 58 Mkr (-) fordring mot Convendum, vilken är nedskriven i sin helhet under året. Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga

fordringar uppgår till 1,4 % (4,1). Samtliga övriga långfristiga fordringar följer betalningsplan, vilket innebär att det inte finns några förfallna, ej nedskrivna långfristiga fordringar.

Not 21. Exploateringsfastigheter



Redovisningsprincip

De fastigheter som är under produktion för att vid färdigställandet säljas antingen i sin helhet eller per lägenhet, redovisas i balansräkningen på raden Exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas löpande till det lägsta av anskaffningsvärde

och nettoförsäljningsvärde. Resultatet redovisas när exploateringsfastigheten färdigställts, sålts och överlämnats till köparen. Se vidare i not 4.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	77	217
Byggnationer	1	86
Reservering osäkra projekt och förgävesprojektering	-10	-
Sålda fastigheter	-	-203
Sålda bostadsrättsandelar	-3	-24
Redovisat värde exploateringsfastigheter	64	77

Not 22. Övriga fordringar



Redovisningsprincip

Övriga kortfristiga fordringar består framför allt av reversfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde och utgör värdenivå 2.



Kreditrisk

Förlust på reversfordringar uppstår när motparten av någon anledning ej kan fullgöra sina betalningsåtaganden. För vidare beskrivning av kreditrisk se not 3 och not 28.

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Momsfordran	6	121
Fordringar på leverantörer	1	2
Fordran elproduktion	5	12
Reversfordringar	114	14
Övrigt	7	8
Redovisat värde övriga fordringar	134	157

Reversfordringar om 100 Mkr (-) har förfallit till betalning, dröjsmålsränta utgår med 15 %. Hela fordran är säkerställd mot borgen.

Not 23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda driftkostnader	14	3
Förutbetalda administrationskostnader	13	14
Bedömd avdragsgill moms i pågående projekt	55	73
Förutbetalda finansieringskostnader	2	3
Förutbetalda transaktionskostnader fastighetsaffärer	1	0
Upplupna ränteintäkter	43	58
Upplupna elintäkter	16	23
Upplupna hyresintäkter	5	5
Redovisat värde förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148	180

Not 24. Andelar

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63	9
Årets investeringar	14	69
Årets försäljningar	-64	-15
Redovisat värde andelar	13	63

Not 25. Eget kapital



Redovisningsprincip

Återköpta egna aktier redovisas som en reduktion av balanserade vinstmedel inklusive relaterade återköpskostnader. Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som en minskning av balanserade vinstmedel efter det att årsstämman fattat beslut.

Antalet aktier i Wallenstam AB består av 69 000 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 591 000 000 B-aktier med en röst vardera.

Totalt antal aktier uppgår till 660 000 000 och det registrerade aktiekapitalet uppgår till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde om 0,25 kr per aktie (0,25). Föreslagen utdelning per aktie uppgår till 0,50 kr (0,50).

Under året har 2 000 000 aktier (2 000 000) återköpts till ett genomsnittligt pris om 50,82 kr per aktie inklusive courtage (43,64). Totalt innehav återköpta aktier uppgår till 5 000 000 st (3 000 000) till ett värde om 231 Mkr (130) motsvarande 46,30 kr per aktie (43,28).

Not 26. Uppskjuten skatteskuld



Redovisningsprincip

I Wallenstam finns huvudsakligen fyra poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt – fastigheter, vindkraftverk, derivatinstrument samt underskottsavdrag. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. För dessa redovisas ingen uppskjuten skatt.

I uppskjuten skattefordran ingår värderade underskottsavdrag om totalt 1 031 Mkr (962) vilka motsvarar det skattemässiga värdet av koncernens svenska underskottsavdrag. Därutöver har koncernen ej värderade, ansamlade fallanförluster om 148 Mkr (147) motsvarande skattemässigt värde om 30 Mkr (30), där merparten är hänförligt till avyttring finansiella instrument.

Uppskjuten skatt har beräknats på nedan poster med 20,6 % (20,6).



Bedömningar och uppskattningar

Vid värdering av underskottsavdrag, liksom övriga temporära skillnader, görs en bedömning av sannolikheten att dessa kan utnyttjas i framtiden samt vid vilken tidpunkt.

Not 26. Uppskjuten skatteskuld, forts.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD, NETTO

Mkr	2024-12-31		2023-12-31	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Underskottsavdrag	5 006	1 031	4 670	962
Fastigheter	-33 193	-6 838	-31 213	-6 430
Derivat	-1 115	-230	-1 000	-206
Vindkraftverk	-1 051	-217	-828	-171
Leasingtillgång	-632	-130	-544	-112
Leasingskuld	633	130	544	112
Övriga temporära skillnader	51	11	55	11
Skattereduktion inventarietköp	-	-	-	3
Vid årets utgång i balansräkningen	-30 302	-6 242	-28 315	-5 830
Vid årets ingång	-28 315	-5 830	-28 992	-5 963
Förändrad värdering inrullade underskott	8	2	0	0
Årets förändring enligt resultaträkningen	-1 995	-411	678	140
Förändring skattereduktion inventarietköp	-	-3	-	-6
Vid årets utgång i balansräkningen	-30 302	-6 242	-28 315	-5 830

Not 27. Avsättningar



Redovisningsprincip

Redovisade avsättningar utgörs av avsättning för pensioner, åtaganden i sålda fastigheter, avsättning för syntetiska optioner samt bedömt belopp för risker i tvister. För vidare information om syntetiskt optionsprogram se not 7.

Avsättning för pensionsåtagande utgör en skuld för vilken det finns en lika stor tillgång i form av kapitalförsäkringar. Dessa redovisas till verkligt värde och netto redovisas.



Bedömningar och uppskattningar

Vid redovisning av avsättningar kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Dessa bedömningar och uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. I sakens natur ligger att faktiskt utfall kan skilja sig väsentligt från dessa bedömningar och uppskattningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger eller uppkommer. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om den endast påverkar denna period, alternativt i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

AVSÄTTNINGAR

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans avsättningar	94	77
Värdeförändring avsättning optionsskuld	-18	44
Värdeförändring särskild löneskatt avseende kapitalförsäkring	1	1
Återföring av åtaganden eftermarknadsåtgärder, genomförda transaktioner	-3	-28
Utgående balans avsättningar	74	94

Not 27. Avsättningar, forts.

AVSÄTTNINGAR KAPITALFÖRSÄKRINGAR

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	55	53
Årets avsättning framtida åtaganden	2	2
Årets värdeförändring	8	5
Årets utbetalningar	-6	-5
Utgående skuld kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	60	55
Utgående tillgång kapitalvärde av pensionsåtaganden	-60	-55
Netto avsättningar pensionsåtaganden	-	-

Not 28. Finansiella instrument och finansiering



Redovisningsprincip

Wallenstam redovisar sina finansiella avtal brutto för finansiella instrument såsom exempelvis ränteswappar eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om nettning. Koncernen bedömer löpande kreditriskerna för en finansiell tillgång. I de fall förlustrisk identifieras reserveras skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan.

Wallenstam har främst lån hos de svenska storbankerna. Enligt Wallenstams finanspolicy får en enskild bank som mest svara för 50 % av finansieringen för att garantera riskspridning i relation till finansierarna. Wallenstams kapitalbindning inklusive kreditlöften var vid utgången av året 9 månader (10). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till 11 % (14) av den totala låneportföljen. Wallenstam har ett diversifierat fastighetsbestånd i attraktiva lägen med ungefär lika andel bostäder som kommersiella ytor. I kombination med bolagets utveckling över tid, vilken varit stabil, finns ingen förväntan om någon snar väsentlig förändring av motpartsrisk för Wallenstamkoncernen. Verkligt värde på koncernens lånade kapital bedöms i allt väsentligt motsvara skuldernas upplupna anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen är tillgångar och skulder som bolaget handlar med samt derivat, i de fall som dessa inte utgör säkringsinstrument och säkringsredovisning tillämpas. I denna kategori ingår främst räntederivat samt innehav i noterade bolag såsom Ferroamp Elektronik AB. Värdet på investeringar i noterade aktier beräknas genom att använda stängningskurs på bokslutsdag.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktssdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar.

SAMMANSTÄLLNING VÄRDENIVÅER FINANSIELLA INSTRUMENT

	Värdenivå	Not
Innehav i noterade bolag	1	19
Innehav i onoterade bolag	3	19
Räntederivat	2	13

Övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde vilket motsvarar nominellt värde med tillägg för tillkommande eller avgående värderingsposter.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori ingår hyres- och kundfordringar, likvida medel, reversfordringar, andelar samt övriga fordringar. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordringarna redovisas till nominellt belopp utan diskontering då deras förväntade löptid är kort. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Likvida medel redovisas till nominellt värde. Kundfordringarna utgörs i huvudsak av hyresfordringar samt kundfordringar avseende försäljning elproduktion. Reversfordringar är i huvudsak relaterade till fastighetsaffärer.

Andelar redovisas under omsättningstillgångar och utgörs av externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar.

Finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Wallenstams skulder utgörs i huvudsak av skulder till kreditinstitut samt rörelseskulder såsom leverantörsskulder. Skulder med löptid över tolv månader redovisas som långfristiga, övriga som kortfristiga. Merparten av Wallenstams skulder har en kortare kapitalbindning än tolv månader och redovisas som kortfristiga. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder. Lånen upptas i svenska kronor och redovisas i balansräkningen på likviddagen till verkligt värde med avdrag för transaktionskostnader.



Finansiella riskfaktorer

Wallenstam är genom sin verksamhet exponerat för olika finansiella risker såsom ränte-, likviditets-, valuta- och finansieringsrisk. Dessa risker uppstår i koncernens redovisade finansiella instrument såsom likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder, upplåning samt derivat och beskrivs närmare per kategori nedan.

Finansiell riskhantering

För att minimera riskerna arbetar Wallenstam genom sin finansavdelning enligt den finanspolicy som prövas och fastställs av styrelsen årligen. Policyen beskriver finansieringsverksamhetens syfte, orga-

Not 28. Finansiella instrument och finansiering, forts.

nisation och ansvarsfördelning samt regelverk för den finansiella riskhanteringen och syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk.

Wallenstams finansverksamhet är centraliserad till moderbolagets finansfunktion och fungerar som en internbank med ansvar för upplåning, cash management och finansiell riskhantering. Wallenstam eftersträvar en balans mellan bra avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning i syfte att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar ska godkännas av styrelsen och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiella frågor.



Likviditetsrisk

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas.

Wallenstam prioriterar en låg belåningsgrad vilken ger en högre handlingsfrihet att fullfölja beslutade investeringar och betalningsåtaganden. Wallenstam upprättar löpande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Koncernens likviditetsrisk begränsas genom att sträva efter att vid varje tillfälle ha en likviditet motsvarande minst tre månaders kända nettoutbetalningar.

Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 805 Mkr (1 285), varav 815 Mkr (378) är reserverade för back up för emitterande utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 800 Mkr (1 325), där 42 Mkr (90) utnyttjats på bokslutsdagen.



Finansieringsrisk och kovenanter

Finansieringsrisk motsvaras av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt.

Wallenstam arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Koncernen har ett långsiktigt

samarbete med de stora svenska affärsbankerna. Målet är att ha finansiering från minst tre av de stora svenska affärsbankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en relevant löptid i förhållande till prissättning. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar.

Totala räntebärande skulder utgörs av 13,7 Mdr (10,8) grön finansiering, varav 12,7 Mdr (10,5) är gröna lån och 1,0 Mdr (0,3) är gröna obligationer. Emissionslikviden för gröna obligationer kan enbart allokeras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Under 2024 har 1 000 Mkr obligationer emitterats (-). Inget återköp av obligationer har skett. Totalt utestående obligationer på balansdagen uppgår till 1 000 Mkr (334), utav en låneram om 3 000 Mkr (3 000).

Finansiering av vindkraftsparker sker till största delen via obligationsmarknaden. För företagscertifikatprogrammet samt utestående obligationslån ställs ingen säkerhet.

För företagscertifikaten, med en ram om 4 000 Mkr (4 000), har Wallenstam förbundit sig att vid varje tidpunkt ha tillgängliga likviditetsfaciliteter som både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp minst motsvarar utestående företagscertifikat. För att uppfylla dessa villkor har koncernen checkräkningskrediter om 1 800 Mkr (525). Utestående företagscertifikat uppgår på balansdagen till 808 Mkr (373).

Den av EIB (Europeiska Investeringsbanken) beviljade kreditfaciliteten om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter lyftes i sin helhet under 2020. Under 2024 har totalt 200 Mkr (500) amorterats. Under kortfristiga räntebärande banklåneavtal nedan ingår 400 Mkr (200) som skuld till EIB, resterande del ingår i de långfristiga skulderna med 1 400 Mkr (1 800). Lånet är icke säkerställt givet att följande förutsättningar är uppfyllda:

- räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,5 ggr
- belåningsgraden ska inte överstiga 65 %
- ej pantsatta tillgångar ska inte understiga 18 % samt
- skuldsättning i koncernbolag exklusive Wallenstam AB ska inte överstiga 75 % av koncernens totala skulder.

Samtliga villkor uppfylls. Skulle någon av ovanstående kovenanter brytas medför det att Wallenstam behöver ställa säkerhet till EIB för vid tillfället kvarvarande skuld.

EXTERN FINANSIERING

Mkr	2024-12-31		2023-12-31	
	Avtal	Utnyttjat	Avtal	Utnyttjat
Kortfristiga räntebärande banklåneavtal	25 813	25 813	24 220	24 220
Långfristiga räntebärande banklåneavtal	2 736	2 736	4 058	4 058
Checkkredit	1 800	42	1 325	90
Summa räntebärande låneavtal	30 349	28 591	29 602	28 367
Kortfristiga obligationer, MTN	400	400	334	334
Långfristiga obligationer, MTN	2 600	600	2 666	-
Företagscertifikat (ram om 4 Mdr)	4 000	808	4 000	373
Summa obligationer, företagscertifikat, back up-faciliteter	7 000	1 808	7 000	707
Summa	37 349	30 399	36 602	29 075

Not 28. Finansiella instrument och finansiering, forts.

OBLIGATIONSÅN

Tidpunkt för emittering	Utestående saldo, Mkr	Löptid, år	Förfall	Ränta	Övrigt
Mars 2024 (grön)	400	1,5	2025	rörlig, STIBOR 3M +1,20 %	Inom MTN-programmet
Mars 2024 (grön)	300	2	2026	rörlig, STIBOR 3M +1,20 %	Inom MTN-programmet
Maj 2024 (grön)	300	2,5	2026	rörlig, STIBOR 3M +1,20 %	Inom MTN-programmet
Summa obligationslån	1 000				

LÅNEAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr	2024-12-31			2023-12-31		
	UTNYTTJAT I		Totala räntebärande skulder	UTNYTTJAT I		Totala räntebärande skulder
	Bank	Företagscertifikat/Obligationer		Bank	Företagscertifikat/Obligationer	
0-3 mån	5 538	808	6 346	5 932	373	6 305
3 mån-1 år	20 316	400	20 716	18 378	334	18 712
1-2 år	661	600	1 261	1 323	-	1 323
2-3 år	1 475	-	1 475	660	-	660
3-4 år	400	-	400	1 475	-	1 475
4-5 år	200	-	200	400	-	400
5-6 år	-	-	-	200	-	200
	28 591	1 808	30 399	28 367	707	29 075

Samtliga finansiella instrument återfinns i tabellen Klassificering av finansiella instrument nedan i denna not. Leverantörsskulder förfal-

ler normalt inom 30 dagar medan övriga korta skulder förfaller inom ett år. Övriga långa skulder förfaller efter fem år.

BINDNINGSTID FÖR MEDEL RÄNTOR

2024-12-31			2023-12-31		
År	Belopp, Mkr	Medelränta, %	År	Belopp, Mkr	Medelränta, %
2024	-	-	2024	12 575	6,06*
2025	8 399	5,49*	2025	500	0,52
2026	2 200	0,89	2026	2 000	0,78
2027	2 200	1,14	2027	2 000	1,05
2028	2 200	1,23	2028	2 000	1,16
2029	2 200	1,03	2029	2 000	0,93
2030	2 200	1,07	2030	2 000	0,95
2031	2 200	0,82	2031	2 000	0,67
2032	2 200	1,40	2032	2 000	1,31
2033	2 200	2,04	2033	2 000	2,02
2034	2 200	2,28	2034	-	-
2035	2 200	2,28	2035	-	-
Summa	30 399	2,54	Summa	29 075	3,24

* Innefattar effekter av swapavtal.

Not 28. Finansiella instrument och finansiering, forts.



Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument.

Wallenstams låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som normalt ger den lägsta räntekostnaden viktig.

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid ska ligga inom intervallet 24–60 månader.

Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen. Dessa används i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid.

Derivatinstrument används således i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Som räntekostnad redovisas motsvarande betalda räntor inklusive effekt av realiserade räntederivat och som värdeförändring derivatinstrument årets nettovärdeförändring av utestående derivatskuld.

Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swapavtal i takt med att dessa realiserar genom betalning av kontrakterad ränta, uppgår på balansdagen till 2,54 % (3,24). I relation till balansdagens skulder till kreditinstitut beräknas ränteutgift för 2024 till i storleksordningen 772 Mkr (942) baserat på snitträntan på bokslutsdagen. Genomsnittlig effektiv ränta för räkenskapsåret uppgår till 3,08 % (2,90) och belåningsgraden på balansdagen till 46 % (46).

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 52 månader (40). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2025 med beaktande av effekter av ingångna ränteswapavtal jämte avtal om fast ränta skulle en förändring av ränteläget med en

procentenhet i början av året påverka Wallenstams likviditet och räntekostnader med cirka 79 Mkr (126) före skatt, vilket motsvarar cirka 6 % (10) av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten. Efter skatt är motsvarande påverkan 63 Mkr (100).



Valutarisk

Valutarisk avser risk för påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning till följd av förändrade valutakurser.

Wallenstam utsätts för valutarisker genom valutakursförändringar av framtida betalningsflöden (transaktionsexponering). Koncernens transaktionsrelaterade valutaexponering uppstår framför allt vid inköp av byggelement, service avseende vindkraftverk samt externa tjänster och licenser för IT-system.



Kreditrisk

Wallenstams kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal.

Maximal kreditrisk motsvarar tillgångarnas redovisade värde. Då huvuddelen av reversfordringarna är säkerställda är det endast en mindre andel som exponeras för kreditförlustrisk.

Wallenstams kreditrisker avseende hyresfordringar beskrivs i not 3.

Reversfordringar uppgår till 263 Mkr (182) varav 100 Mkr (-) förfaller inom 0–3 månader, 14 Mkr (14) förfaller inom 3–12 månader, - Mkr (-) förfaller inom 1–5 år och 149 Mkr (169) efter fem år. Ställda säkerheter finns för samtliga reversfordringar (-).

Derivatillgångarna uppgår till 1 136 Mkr (1 018) varav 329 Mkr (289) förfaller inom 1–5 år och 808 Mkr (729) efter fem år. Övriga finansiella instrument såsom kundfordringar och kortfristiga fordringar förfaller i huvudsak inom tre månader från balansdag och uppgår till 105 Mkr (119).

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	241231	231231	241231	231231	241231	231231	
FINANSIELLA TILLGÅNGAR							
Reversfordran	-	-	263	182	263	182	Finansiella intäkter
Andelar	-	-	13	63	13	63	Kostnad försäljning exploateringsfastigheter
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	13	20	9	9	22	28	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Räntederivat	1 136	1 018	-	-	1 136	1 018	Värdeförändring finansiella instrument, Finansiella kostnader
Kundfordringar	-	-	20	15	20	15	Intäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	85	104	85	104	-
Likvida medel	-	-	46	50	46	50	-
Summa finansiella tillgångar	1 150	1 038	436	423	1 586	1 460	

Not 28. Finansiella instrument och finansiering, forts.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	241231	231231	241231	231231	241231	231231	
FINANSIELLA SKULDER							
Syntetiskt optionsprogram	42	60	-	-	42	60	Värdeförändring syntetiskt optionsprogram
Långfristiga skulder	-	-	4	4	4	4	-
Räntederivat	21	18	0	-	21	18	Värdeförändring finansiella instrument, Finansiella kostnader
Räntebärande skulder	-	-	30 399	29 075	30 399	29 075	Finansiella kostnader
Leverantörsskulder	-	-	102	118	102	118	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	225	260	225	260	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	27	55	27	55	Drift och administration
Summa finansiella skulder	62	77	30 757	29 512	30 819	29 589	

Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna lönekostnader	43	47
Upplupna räntekostnader	109	138
Upplupna driftkostnader	51	57
Upplupna administrationskostnader	7	6
Förutbetalda hyresintäkter	330	310
Upplupna kostnader exploateringsfastigheter, eftermarknad	0	2
Upplupna kostnader i samband med transaktioner	15	9
Redovisat värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	555	570

Not 30. Ställda säkerheter



Redovisningsprincip

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. För företagscertifikat, obligationer och EIB-lån ställs ingen säkerhet. För företagscertifikaten har Wallenstam förbundit sig att ha tillgängliga likviditetsfaciliteter som både vad avser löptid och sammanlagt nominellt belopp minst mot-

svarar utestående företagscertifikat. Se även not 28.

Av koncernens totala fastighetsinteckningar om 33 843 Mkr (32 415) är 4 449 Mkr (4 007) ej pantsatta inteckningar.

STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	27 530	27 136
Fastighetsinteckningar avseende checkräkningskredit	1 720	1 129
Fastighetsinteckningar avseende framtida projekt	143	143
Pensionsåtaganden	60	55
Redovisat värde ställda säkerheter	29 453	28 463

Not 31. Eventualförpliktelser

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	3	3
Garantier gentemot kommuner	130	131
Garantier gentemot Länsstyrelsen	7	5
Redovisat värde eventualförpliktelser	140	139

Not 32. Kassaflödesanalys



Redovisningsprincip

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden.
I koncernen finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom

finansieringsverksamheten att specificera i enlighet med IAS 7
Rapport över kassaflöden utöver leasing om 17 Mkr (15).

JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	2024	2023
Realisationsresultat fastigheter inkl. exploateringsfastigheter	-20	-107
Resultatandel intresseföretag	336	3
Avskrivningar/Utrangeringar	107	106
Övriga justeringar	-7	3
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet	418	5

Not 33. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2024	2023
Ersättning förvaltning och projektledning	2	352	319
Hysesintäkter	2	157	146
Intäkter försäljning ursprungsgarantier		12	11
Övriga intäkter	2	3	4
Summa intäkter		524	481
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 5, 6, 12	-427	-423
Driftkostnader	7	-36	-46
Avskrivningar fastigheter	12	-38	-36
Kostnader försäljning ursprungsgarantier		-10	-15
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	6	15	-68
Övriga kostnader		-4	-4
Summa kostnader		-499	-591
Rörelseresultat		25	-110
Resultat från andelar i koncernföretag	8, 13	38	47
Ränteutgifter och liknande resultatposter	9	862	830
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-770	-634
Värdeförändring derivatinstrument	10	115	-874
Resultat från finansiella poster		245	-630
Resultat efter finansiella poster		271	-741
Bokslutsdispositioner			
Kommissionärsbidrag		-911	1 072
Överavskrivningar		-3	-22
Erhållna koncernbidrag		673	-
Resultat före skatt		30	309
Skatt på årets resultat	11	-68	115
Årets resultat efter skatt		-38	424

Moderbolagets totalresultat överensstämmer med Årets resultat efter skatt.

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Aktiverade utgifter datorprogram		11	16
Summa immateriella anläggningstillgångar		11	16
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	12		
Förvaltningsfastigheter		1 334	1 372
Inventarier		21	26
Summa materiella anläggningstillgångar		1 355	1 397
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	13	12 768	4 067
Fordringar hos koncernföretag	13, 19	27 658	34 490
Uppskjuten skattefordran	14	54	123
Andra andelsinnehav	19	7	7
Övriga fordringar	19	1	2
Finansiella derivatinstrument	10, 19	1 136	1 018
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 623	39 707
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 989	41 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	19	2	3
Övriga fordringar	19	20	24
Aktuella skattefordringar		10	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15, 19	55	72
Likvida medel	19	46	49
Summa omsättningstillgångar		135	160
SUMMA TILLGÅNGAR		43 124	41 280
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		165	165
Reservfond		122	122
Summa bundet eget kapital		287	287
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		13 676	13 681
Årets resultat		-38	424
Summa fritt eget kapital		13 638	14 106
SUMMA EGET KAPITAL		13 925	14 393
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar		30	27
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar	17	56	73
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	18, 19	2 001	1 800
Skulder till koncernföretag	19	15 582	15 572
Finansiella derivatinstrument	10, 19	21	18
Övriga skulder	19	0	0
Summa långfristiga skulder		17 604	17 390
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	18, 19	11 380	9 260
Finansiella derivatinstrument	10, 19	0	0
Leverantörsskulder	19	10	11
Övriga skulder	19	21	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19, 20	99	111
Summa kortfristiga skulder		11 510	9 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 124	41 280

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Not 16	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2023-01-01		165	122	14 164	14 451
Årets resultat		-	-	424	424
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning		-	-	-395	-395
Återköp egna aktier		-	-	-87	-87
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2023-12-31		165	122	14 106	14 393
INGÅENDE EGET KAPITAL 2024-01-01		165	122	14 106	14 393
Årets resultat		-	-	-38	-38
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning		-	-	-328	-328
Återköp egna aktier		-	-	-102	-102
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2024-12-31		165	122	13 638	13 925

Moderbolagets rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2024	2023
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		25	-110
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	33	113
Förändring avsättningar		-	-15
Erhållen ränta och räntebidrag		879	777
Erlagda räntor		-780	-607
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		158	158
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		3	-5
Kortfristiga skulder		1	14
Förändring av rörelsekapital		4	9
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		163	167
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av andelar i dotterföretag		-	1 708
Utdelningar och uttag från dotterföretag		38	38
Lämnade aktieägartillskott		-8 700	-90
Investeringar i fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		-11	-52
Försäljning av fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		12	11
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-8 661	1 615
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna räntebärande skulder		13 427	3 472
Amortering räntebärande skulder		-11 057	-3 907
Förändring checkräkningskredit		-48	90
Förändring skulder till koncernföretag		10	6 701
Förändring fordringar hos koncernföretag		6 832	-8 858
Koncernbidrag		673	-
Kommissionärsbidrag		-911	1 072
Utbetald utdelning		-328	-395
Återköp egna aktier		-102	-87
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		8 495	-1 913
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL			
Likvida medel vid årets början		49	181
Årets kassaflöde		-3	-132
Likvida medel vid årets slut	19	46	49
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		1 758	710
Disponibel likviditet		1 804	759

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

Not 1. Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat årsredovisningen enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Sedan 2023 ingår Wallenstam AB i inkomstskatterättslig kommission med dotterföretag. Som kommittent i den inkomstskatterättsliga kommissionen redovisas och beskattas kommissionärsbolagens resultat hos moderbolaget. Resultatet överförs till kommittenten genom kommissionärsbidrag vilket redovisas som en disposition med samma namn i resultaträkningen.

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

I de fall redovisningsprinciperna skiljer sig åt mellan koncern och moderbolag beskrivs moderbolagets redovisningsprincip i direkt anslutning till respektive not. I övriga fall överensstämmer koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper. Redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Förändringar i svenska regelverk

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets redovisning.

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om eller föreslagit några väsentliga ändringar som ännu inte trätt i kraft.

Not 2. Koncerninterna intäkter



Redovisningsprincip

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltnings- och projektledningstjänster gentemot dotterföretag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser. För dotterföretag som är kommanditbolag där moderbolaget är bolagsman erhåller moderbolaget

ersättning för utförda förvaltningsinsatser i form av vinstdelning.

Av totala intäkter utgör 354 Mkr (322) intäkter från koncernbolag.

Not 3. Medelantal anställda

2024				2023			
Medelantal anställda	varav: kvinnor	män		Medelantal anställda	varav: kvinnor	män	
257	148	109		261	145	116	

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare framgår av koncernens not 8.

Not 4. Upplysningar om närståendetransaktioner

Upplysningar om transaktioner med närstående framgår av koncernens not 9.

Not 5. Revisionskostnader

Mkr	2024	2023
Revisionsuppdrag, KPMG	2,4	2,4
Övrig revisionsverksamhet, KPMG	0,3	0,0
Rådgivning, KPMG	0,0	0,0
Summa	2,7	2,4

Koncernens kostnader avseende revision hanteras av moderbolaget och fördelas därefter ut till dotterföretagen.

Not 6. Lön, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	Lön		Förmåner		Rörliga ersättningar		Sociala kostnader		Pensionskostnader	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Styrelsens ordförande	1,0	1,0	-	-	1,0	1,0	0,6	0,6	-	-
Styrelseledamöter	0,7	0,7	-	-	-	-	0,2	0,2	-	-
Total ersättning styrelsen	1,7	1,7	-	-	1,0	1,0	0,8	0,8	-	-
Vd i moderbolaget	4,7	4,6	0,2	0,6	-	-	3,1	3,0	1,7	1,7
Vice vd:ar, 2 personer (2)	6,8	6,8	0,2	0,9	-	-	3,2	3,1	2,1	2,0
Andra ledande befattningshavare, 4 personer (3)	6,7	4,7	1,0	1,1	-	-	2,8	2,1	1,8	1,3
Övriga anställda	143,8	153,2	4,9	24,9	-	-	50,9	52,7	19,7	19,2
Total ersättning anställda	162,0	169,4	6,2	27,5	-	-	60,0	61,0	25,3	24,4
Summa löner och ersättningar	163,7	171,2	6,2	27,5	1,0	1,0	60,9	61,8	25,3	24,4

För övriga uppgifter om personalrelaterade kostnader, se koncernens not 7.

Not 7. Driftkostnader

Mkr	2024	2023
Fjärrvärme	2	2
El	5	8
Vatten	1	1
Underhållskostnader	7	14
Fastighetsskatt	10	10
Övriga driftkostnader	11	10
Summa driftkostnader	36	46

Det finns inga (-) driftkostnader för fastigheter som ej genererar intäkter till följd av tomställning för projekt.

Not 8. Resultat från andelar i koncernföretag



Redovisningsprincip

I resultaträkningen redovisas andel av årets nettoresultat i kommanditibolag under rubriken Resultat från andelar i koncernföretag.

Resultat från andelar i koncernföretag avser resultatandel från dotterföretag med 38 Mkr (38). Resultat från försäljning dotterbolagsandelar uppgår till - Mkr (9). Utdelning från dotterföretag uppgår till 0 Mkr (0).

Not 9. Ränteintäkter, -kostnader och liknande resultatposter

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till 862 Mkr (830) medan räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -770 Mkr (-634). Av finansiella intäkter är 857 Mkr (825) räntein-

täkter från fordringar hos koncernföretag medan räntekostnader på skulder till koncernföretag uppgår till -634 Mkr (-530).

Not 10. Finansiella derivatinstrument

Upplysningar om finansiella derivatinstrument framgår av koncernens not 13.

Not 11. Skatt

SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	2024	2023
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-68	115
Summa skatt	-68	115

SKILLNAD MELLAN MODERBOLAGETS REDOVISADE SKATT OCH SKATT BASERAD PÅ GÄLLANDE SKATTESATS, 20,6 % (20,6)

Mkr	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	30	309
Skatt enligt gällande skattesats	-6	-64
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	-106	-48
Justering skatt tidigare år	-	-6
Uppskjuten skatt på grund av avyttring kommanditbolag	-	21
Beskattningskommissionärsbolagens resultat	44	211
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-68	115

FÖRDELNING AV AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Mkr	2024		2023	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	30		309	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-2	2	-4	4
Ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	516	0	233	0
Ej skattepliktig värdeförändring derivat	-115	115	874	-874
Pensionsåtaganden tryggade via kapitalförsäkring	-3	3	-2	2
Justering skatt tidigare år	-	-	-	29
Uppskjuten skatt p.g.a avyttring kommanditbolag	-	-	-	-104
Beskattningskommissionärsbolagens resultat	-216	-	-1 026	-
Löpande skattemässigt resultat	210	120	383	-943
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	-210	210	-383	383
Skattepliktigt resultat	0	330	0	-560
Skatt på årets resultat	0	-68	-	115
Summa skatt	0	-68	0	115

Not 12. Materiella anläggningstillgångar



Redovisningsprincip

Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar. Planenliga avskrivningar görs över 50 år motsvarande 2 % på byggnader.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Den ränta som uppkommer under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras

inte. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier prövas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ned till återvinningsvärdet.

Not 12. Materiella anläggningstillgångar, forts.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 682	1 658
Årets investeringar	3	25
Momsperiodisering	-	-1
Årets utrangering	-4	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 681	1 682
Ingående avskrivningar	-310	-274
Årets avskrivningar	-38	-36
Utgående ackumulerade avskrivningar	-347	-310
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	1 334	1 372

Mark ingår med ett värde om 245 Mkr (245). Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 3 223 Mkr (3 147).

INVENTARIER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66	66
Årets investeringar	2	5
Årets försäljningar/utrangeringar	-5	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64	66
Ingående avskrivningar	-41	-38
Årets avskrivningar	-6	-6
Årets försäljningar/utrangeringar	4	4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43	-41
Redovisat värde inventarier	21	26

Not 13. Finansiella anläggningstillgångar



Redovisningsprincip

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. För andelar i kommanditbolag justeras redovisat värde årligen med rapporterade bolags andel av dotterföretagets nettoresultat respektive årets uttag och insättningar.

I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterföretagets verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs tidigare nedskrivning.



Kreditrisk

Förlustrisk koncernfordringar föranleder ingen reservering då samtliga fordringar garanteras med ställda säkerheter.

FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Fordringar hos koncernföretag är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera likvidflödet i dotterföretagen. Moderbolaget har upp-

tagit ränteswappar för koncernbolags räkning. Vägd genomsnittliga räntesatsen på fordringar hos dotterföretag uppgår till 3,1 % (3,0).

Not 13. Finansiella anläggningstillgångar, forts.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

För direktägda bolag anges antal andelar samt redovisat värde. Övriga i koncernen ingående bolag ägs indirekt och framgår av respektive dotterföretags årsredovisning.

	Organisationsnummer	Säte	Andel, %	Antal andelar	Redovisat värde, Mkr
Wallenstam Art AB	556089-7000	Göteborg	100	2 000	1
Wallenstam Förvaltning AB	556692-0251	Göteborg	100	1 000	0
Wallenstam Stacken AB	556720-9910	Göteborg	100	100 000	4 066
Wallenstam Fastighets AB 23	556775-5896	Göteborg	100	1 000	8 700
KB Myran nr 60	916443-3410	Göteborg	100		-
KB Myran nr 193	916446-7905	Göteborg	100		-
KB Killingen 8 och 9	916447-4851	Göteborg	100		-
KB Myran nr 269	916644-2567	Göteborg	100		-
KB Stårteredsvägen 24	916849-7361	Göteborg	100		-
KB Länsmansvägen 2	916849-7387	Göteborg	100		-
KB Myran nr 325	916852-6961	Göteborg	100		-
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	100		-
					12 768

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG, ÅRETS FÖRÄNDRING

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 992	6 846
Årets förvärv	0	-
Årets försäljning	-	-1 944
Lämnade aktieägartillskott	8 700	90
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 692	4 992
Ingående nedskrivningar	-925	-1 153
Årets försäljning	-	229
Årets nedskrivningar	0	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-925	-925
Redovisat värde andelar i dotterföretag	12 768	4 067

Not 14. Uppskjuten skatt

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	-18	-18
Temporära skillnader räntederivat	-230	-206
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN		
Underskottsavdrag	294	337
Pensionsåtaganden tryggade via kapitalförsäkring	8	9
Övrigt	-	1
Summa utgående uppskjuten skattefordran, netto	54	123

Samtliga underskott löper utan tidsbegränsning.

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda administrationskostnader	13	14
Förutbetalda finansieringsutgifter	2	2
Upplupna ränteintäkter	38	54
Övriga upplupna intäkter	1	1
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55	72

Not 16. Eget kapital



Redovisningsprincip

Wallenstam AB redovisar erhållna respektive lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktieägartillskott redovisas hos moderbolaget (givaren) som en ökning av aktiers bokförda värde och hos dotterföretaget (mottagaren) som en ökning av fritt eget kapital. Värdet på de lämnade aktieägartillskotten som aktiverats av moderbolaget prövas i enlighet med vad som framgår under Andelar i dotterföretag, årets förändring.

Antalet aktier i Wallenstam AB består av 69 000 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 591 000 000 B-aktier med en röst vardera.

Totalt antal aktier uppgår till 660 000 000 och det registrerade aktiekapitalet uppgår till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde om 0,25 kr per aktie (0,25). Föreslagen utdelning per aktie uppgår till 0,50 kr (0,50).

Under året har 2 000 000 aktier (2 000 000) återköpts till ett genomsnittligt pris om 50,82 kr per aktie inklusive courtage (43,64). Totalt innehav återköpta aktier uppgår till 5 000 000 st (3 000 000) till ett värde om 231 Mkr (130) motsvarande 46,30 kr per aktie (43,28).

Styrelsen har föreslagit att stämmans förfogade stående vinstmedel, 13 637 707 635 kr, ska disponeras så att till aktieägare utdelas 0,50 kr per aktie, totalt 327 500 000 kr per den 6 februari 2025, och i ny räkning överförs 13 310 207 635 kr.

Not 17. Avsättningar

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	55	53
Årets avsättning framtida åtaganden	2	2
Årets värdeförändring	8	5
Årets utbetalningar	-6	-5
Utgående skuld kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	60	55
Utgående tillgång kapitalvärde av pensionsåtaganden	-60	-55
Netto avsättningar pensionsåtaganden	-	-
Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans övriga avsättningar	73	28
Värdeförändring avsättning optionsskuld	-18	44
Värdeförändring särskild löneskatt avseende kapitalförsäkring	1	1
Utgående balans övriga avsättningar	56	73

Not 18. Räntebärande skulder

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
LÅNGFRISTIGA LÅN		
Skulder till kreditinstitut	2 001	1 800
Redovisat värde långfristiga skulder till kreditinstitut	2 001	1 800
KORTFRISTIGA LÅN		
Checkräkningskredit	42	90
Skulder till kreditinstitut	11 338	9 170
Redovisat värde kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 380	9 260
Summa skulder till kreditinstitut	13 381	11 060

LÅNEAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
0–3 mån	1 760	1 794
3 mån–1 år	9 620	7 466
1–2 år	1 001	400
2–3 år	400	400
>3 år	600	1 000
Summa	13 381	11 060

BINDNINGSTID FÖR MEDELRÄNTOR

2024-12-31			2023-12-31		
År	Belopp, Mkr	Medelränta, %	År	Belopp, Mkr	Medelränta, %
2024	-	-	2024	-4 517	2,07
2025	-8 619	1,67	2025	-423	2,40
2026	2 200	0,89	2026	2 000	0,78
2027	2 200	1,14	2027	2 000	1,05
2028	2 200	1,23	2028	2 000	1,16
2029	2 200	1,03	2029	2 000	0,93
2030	2 200	1,07	2030	2 000	0,95
2031	2 200	0,82	2031	2 000	0,67
2032	2 200	1,40	2032	2 000	1,31
2033	2 200	2,04	2033	2 000	2,02
2034	2 200	2,28	2034	-	-
2035	2 200	2,28	2035	-	-
Summa	13 381	1,25		11 060	0,66

Koncernens samtliga räntederivat är upptagna i bank av moderbolaget. Volymen av moderbolagets räntederivat överstiger volymen lån som ligger i moderbolaget. Den rörliga delen av ränteswapparna där man erhåller STIBOR 3M tillsammans med lånevolymen där vi betalar STIBOR 3M presenteras ovan i år 2025 (2024). Den fasta delen på räntederivaten redovisas i intervallet då det är slutförfall

för derivaten. De av moderbolaget upptagna räntederivaten för dotterföretagens räkning har hänförts till respektive dotterföretag och ingår därför i koncernmellanhavanden. Skälet är att upptagna räntederivat ej är hänförliga till moderbolaget utan till respektive dotterföretags finansiering.

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 1 758 Mkr (710).

SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Skulder till koncernföretag beräknas löpa tills vidare för att hantera likvidflödet i dotterföretagen.

Not 19. Finansiella instrument



Redovisningsprincip

Moderbolag som omfattas av koncernredovisning ska enligt RFR 2 redovisa vissa finansiella instrument till verkligt värde. Då Wallenstam inte tillämpar säkringsredovisning avseende räntederivat redovisas alla värdeförändringar direkt bland finansiella

intäkter och kostnader i resultaträkningen. Moderbolaget administrerar upplåning inklusive säkring av räntor genom räntederivatavtal. Samtliga finansiella förhållanden som beskrivs för koncernen, se koncernens not 28, gäller även moderbolaget.

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	241231	231231	241231	231231	241231	231231	
FINANSIELLA TILLGÅNGAR							
Fordringar hos koncernföretag	-	-	27 658	34 490	27 658	34 490	Ränteintäkter
Andra andelsinnehav	-	-	7	7	7	7	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Räntederivat	1 136	1 018	-	-	1 136	1 018	Värdeförändring derivatinstrument, Räntekostnader
Kundfordringar	-	-	2	3	2	3	Intäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	54	68	54	68	-
Likvida medel	-	-	46	49	46	49	-
Summa finansiella tillgångar	1 136	1 018	27 766	34 617	28 902	35 634	

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	241231	231231	241231	231231	241231	231231	
FINANSIELLA SKULDER							
Syntetiskt optionsprogram	42	60	-	-	42	60	Värdeförändring syntetiskt optionsprogram
Skulder till koncernföretag	-	-	15 582	15 572	15 582	15 572	Räntekostnader
Räntederivat	21	18	-	-	21	18	Värdeförändring derivatinstrument, Räntekostnader
Räntebärande skulder	-	-	13 381	11 060	13 381	11 060	Räntekostnader
Leverantörsskulder	-	-	10	11	10	11	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	84	98	84	98	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	4	7	4	7	Drift och administration
Summa finansiella skulder	62	77	29 060	26 747	29 123	26 825	

Not 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna lönekostnader	42	47
Upplupna räntekostnader	33	43
Upplupna driftkostnader	1	2
Förutbetalda hyresintäkter	15	13
Upplupna administrationskostnader	7	6
Redovisat värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99	111

Not 21. Ställda säkerheter

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 754	1 754
Interna reverser jämte fastighetsinteckningar	7 726	947
Pantsatt kapitalförsäkring	60	55
Redovisat värde ställda säkerheter	9 539	2 756

Not 22. Eventualförpliktelser



Redovisningsprincip

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av

att en angiven gäldenär inte fullgör åtaganden, betalningar, enligt avtalsvillkoren. Eventualförpliktelser till förmån för dotterföretag är finansiellt garantiavtal och redovisas därför inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag	17 017	18 015
Borgensförbindelser för övriga företag	129	129
Garantiförbindelse Fastigo	3	3
Redovisat värde eventualförpliktelser	17 149	18 147

Not 23. Kassaflödesanalys

JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	2024	2023
Realiserat resultat tillgångar	8	5
Värdeförändring hänförliga till syntetiskt optionsprogram	-18	60
Avskrivningar	46	48
Övrigt	-2	1
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	113

Not 24. Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse för Wallenstam AB:s ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 29 april 2025.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 20 mars 2025

Wallenstam AB (publ)

Lars-Åke Bokenberger
Styrelseordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 20 mars 2025.

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam AB (publ), org. nr 556072-1523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wallenstam AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18–71 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Se not 15 och redovisningsprinciper på sidorna 39–42 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Wallenstam redovisar fastigheter till verkligt värde vilket per 31 december 2024 uppgår till 65 588 Mkr. Detta värde inkluderar förvaltningsfastigheter under uppförande. Redovisningen av fastigheternas redovisade värde per 31 december 2024 är baserat på

fastighetsvärderingar utförda av ett internt värderingsteam. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat direktavkastningskrav, framtida uthyrningsgrad och hyresnivåer. Vad gäller värdering av förvaltningsfastigheter under uppförande tillkommer momenten att bedöma bolagets process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för uppförandet samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt.

Det finns en risk att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter under uppförande kan vara över- eller underskattat och varje justering av värdet påverkar det redovisade resultatet för perioden.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt kompetensen hos de interna fastighetsvärderarna, detta bland annat genom att utvärdera den tillämpade värderingsmetodiken och jämföra använda antaganden såsom direktavkastningskrav och vakanser mot värdering av jämförbara objekt.

Vi har testat och bedömt de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata används är korrekt och fullständig.

Vi har genom stickprov testat de upprättade fastighetsvärderarna. Härvid har vi använt marknadsdata från av bolaget oberoende källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som kan bedömas vara rimliga vid värdering av jämförbara fastigheter.

Beträffande förvaltningsfastigheter under uppförande har vi utvärderat bolagets antaganden gentemot jämförbara projekt, aktuell utfallsdata och historisk information. Vidare har vi via stickprov testat och bedömt budgetar för pågående projekt gentemot budgetar för tidigare slutförda projekt. Vi har också kontrollerat fullständigheten i de underliggande fakta och omständigheter som presenteras i upplysningarna i årsredovisningen och bedömt om informationen är tillräckligt omfattande för att förstå företagsledningens bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

REDOVISNING AV FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Se not 12 och 15 Väsentliga redovisningsprinciper på sidorna 36–37 och 39–42 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivningar av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under året investerat i fastigheter för totalt 2 255 Mkr, varav 143 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts för 148 Mkr. Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna inte beaktats korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat redovisningen mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter som koncernen lämnar i not 12 och 15 i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–17, 72–78 samt 80–92. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive

de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wallenstam AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöppande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är

att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Wallenstam AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten

i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör

enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

KPMG AB, Box 11908, 404 39 Göteborg, utsågs till Wallenstam AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 25 april 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2020.

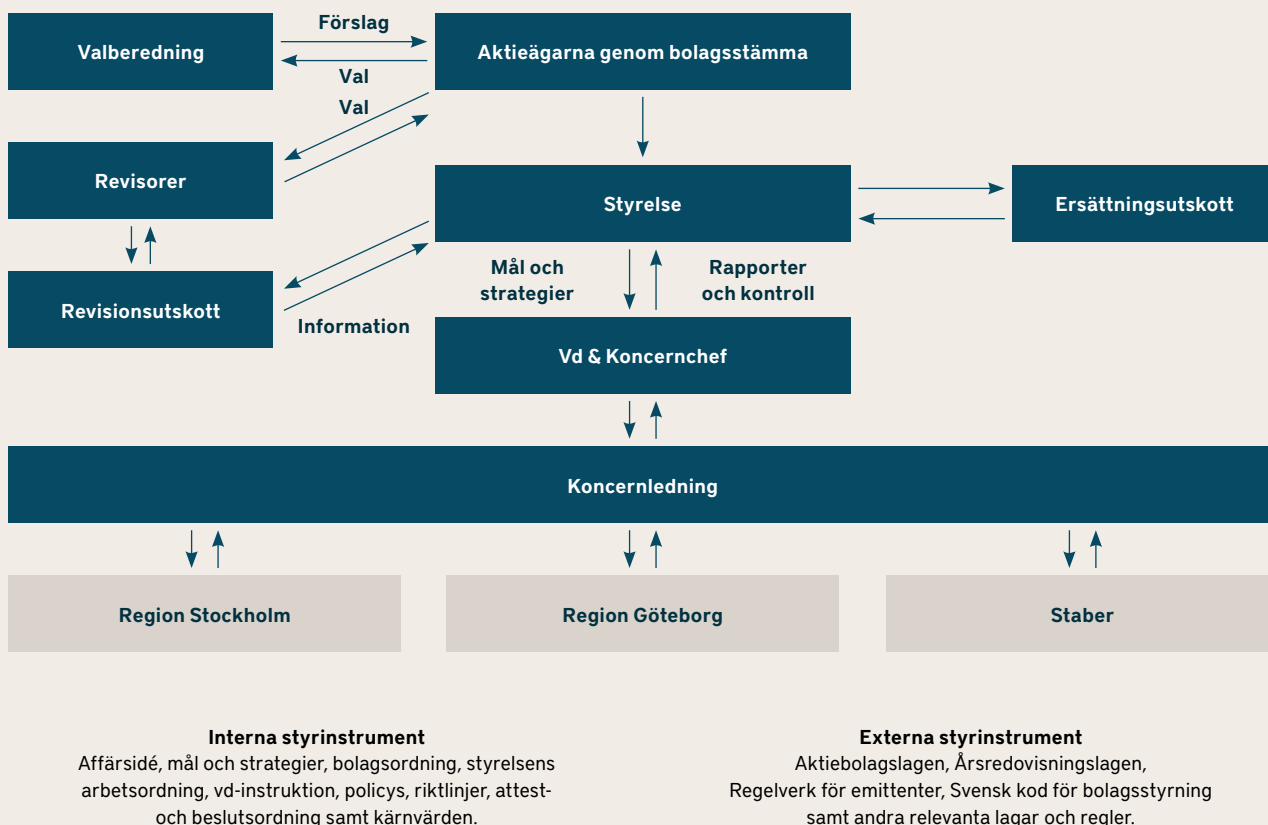
Göteborg den 20 mars 2025

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport 2024

Struktur för Wallenstams bolagsstyrning



Principer för bolagsstyrning

Wallenstam AB är ett svenskt publikt bolag med säte i Göteborg. Bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För att säkerställa en god styrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan ägare och styrelse samt vd och ledning. Till grund för styrningen av koncernen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion, antagna policys och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Wallenstam tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Wallenstam följer Koden med undantag för bestämmelser om valberedning. Denna avvikelse förklaras mer i detalj nedan.

Aktien och ägarna

Antalet aktieägare i Wallenstam uppgick vid årets slut till cirka 19 300 stycken. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam som med familj och bolag innehar cirka 26 % av kapitalet och cirka 62 % av rösterna. Utländska aktieägares andel uppgick till cirka 10 % av kapitalet och cirka 5 % av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 58 % av kapitalet och cirka 78 % av rösterna. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Wallenstams aktiekapital uppgick per den 31 december 2024 till 165 Mkr, fördelat på 69 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och

591 000 000 B-aktier (en röst per aktie). Det finns inga begränsningar avseende hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Återköpta egna aktier saknar rösträtt och har inte heller rätt till utdelning.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Wallenstams högsta beslutande organ och där har aktieägarna möjlighet att fatta beslut i frågor som rör bolaget. Ordinarie bolagsstämma (årsstämma) hålls i Göteborg inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman personligen eller via ombud.

Årsstämman väljer styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt bolagets revisorer. Till årsstämmans uppgifter hör också att fastställa bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar samt att besluta om disposition av resultatet av verksamheten, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd, ersättningsrapport, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare och inrättande av valberedning.

Vid Wallenstams årsstämma den 25 april 2024 representerades 372 aktieägare. Dessa representerade 58,1 % av antalet aktier och 78,6 % av det totala antalet röster i bolaget. Utövat av rösträtt skedde antingen genom fysisk närvaro på stämman eller genom poströstning. Bolagsstämman fattade bland annat beslut om att

bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier. Protokoll och presentation från årsstämman finns på www.wallenstam.se.

Valberedning

Årsstämman 2024 beslutade att inrätta en valberedning inför årsstämman 2025 för att lägga fram förslag avseende bland annat val av ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor.

Till ledamöter av valberedningen inför årsstämman 2025 valdes:

- Dick Brenner (valberedningens ordförande)
- Lars-Åke Bokenberger (styrelseordförande Wallenstam AB)
- Hans Wallenstam (största aktieägare Wallenstam AB)
- Anders Oscarsson (representerande aktieägaren AMF).

Valberedningens sammansättning innebär en avvikelse från Kodens bestämmelse 2.3 då vd ingår i valberedningen. Anledningen till avvikelserna är att vd även är största aktieägare i bolaget och således ingår vd i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare.

Valberedningens ledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Wallenstams valberedning.

Aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen under adress som framgår på Wallenstams hemsida. Valberedningens förslag till årsstämman offentliggörs i samband med kallelsen till årsstämman. Därutöver lämnar valberedningen även ett motiverat yttrande avseende föreslagen styrelse samt en redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete. Valberedningen eftersträvar i sitt arbete att en jämn könsfördelning i styrelsen ska upprätthållas samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen tillämpar för detta ändamål, såsom mångfaldspolicy, regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning vid framtagandet av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Valberedningen har i mars 2024 inför årsstämman 2024 hållit ett protokollfört möte där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Kodens diskuterats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt styrelsens storlek, vilka kompetensområden som bör vara företrädda inom styrelsen, arvode till styrelseledamöterna samt förslag till val av revisor samt val av ordförande på stämman. Valberedningen har som underlag för sina bedömningar tagit del av resultatet av den styrelseutvärdering som genomfördes under 2023.

Styrelsen

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman varje år. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och att ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Det åligger därför styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, affärs- och lönsamhetsmål samt policys. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag, större investeringar i byggnation och vindkraft samt finansieringsfrågor.

Styrelsens sammansättning

Wallenstams styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Det finns inga bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Nya styrelseledamöter får en genomgång av bolaget och dess verksamhet samt deltar i Nasdaq Stockholms utbildning för styrelseledamöter och ledande befattningshavare i börsbolag.

Under 2024 har Wallenstams styrelse bestått av fem stämvalda ledamöter utan suppleanter. En närmare presentation av ledamöterna finns på sidan 77. Vd ingår inte i styrelsen.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete regleras i en arbetsordning som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen innehåller bland annat instruktioner om ansvarsfördelningen inom styrelsen samt i förhållande till vd och utskottens arbetsuppgifter.

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och ser till att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer koncernens verksamhet genom kontinuerliga kontakter med vd och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet ska kunna utföras på bästa sätt. Ordföranden ansvarar även för att utvärdering av styrelsens och vd:s arbete görs årligen.

Beslut i styrelsen kräver att både mer än hälften av de närvarande ledamöterna och mer än en tredjedel av det totala antalet ledamöter röstar för beslut. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Möten under 2024

Under 2024 har styrelsen haft åtta protokollförda möten, varav ett var konstituerande. Vid dessa möten har styrelsen behandlat i bilden nedan angivna ärenden liksom andra frågor av väsentlig betydelse för bolaget. Styrelsearbetet under året har varit präglat av det rådande ekonomiska läget i världen och då särskilt inriktats på strategidiskussioner, fastighetstransaktioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor samt investeringar. Vd och bolagets tjänstemän är föredragande på styrelsemötena.

Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2024. Utvärderingen genomfördes under ledning av styrelsens ordförande i form av intervjuer med var och en av ledamöterna. Styrelsen har också utvärderat vd utan att denne närvarade.

Ersättningsutskott

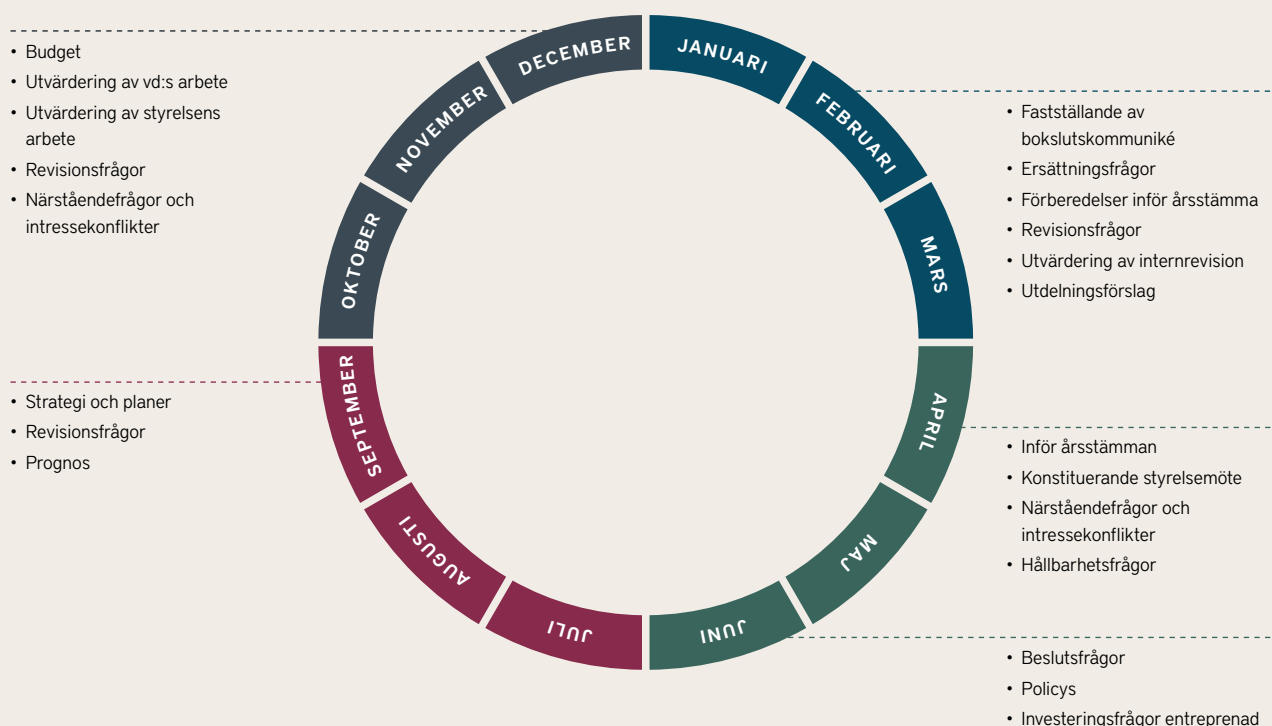
Inom styrelsen finns ett ersättningsutskott med uppgift att bereda styrelsens beslut i frågor som rör ersättningsprinciper samt ersättningar och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Vidare ska ersättningsutskottet följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. I förekommande fall ska ersättningsutskottet även följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för koncernledningen.

Ersättningsutskottet har haft ett protokollfört möte under 2024. Frågor som hanterades på mötet var bland annat ersättningsrapport, uppdatering av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, utvärdering av gällande ersättningar till ledande befattningshavare samt förslag till kommande ersättningar till dessa personer.

Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år och dess ansvarsområden regleras i den arbetsordning som fastställs av styrelsen årligen. Ersättningsutskottet består av styrelsens ordförande och vice ordförande.

Styrelsens årsplanering

Utöver stående punkter såsom investeringsbeslut och information från vd i form av ekonomisk rapport, marknadsanalys, etc.



Revisionsutskott

Revisionsutskottet består av ordförande och vice ordförande. Revisionsutskottet har bland annat till uppgift att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet
- övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen
- hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen

- bevaka resultatet av revisionen
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet
- lämna förslag till årsstämman avseende revisorsval alternativt överväga att ge valberedningen i uppdrag att lämna sådant förslag till årsstämman.

Under 2024 har revisionsutskottet sammanträtt tre gånger för att behandla bland annat ovanstående frågor. Bolagets revisorer har under året närvarat vid samtliga möten med revisionsutskottet. Revisionsutskottet har vid ett tillfälle under året träffat revisorn utan vd eller någon ur ledningsgruppen närvarande.

NÄRVARO VID 2024 ÅRS MÖTEN

Namn	Funktion	Invald	Närvaro styrelsemöten	Närvaro revisionsutskottsmöten	Närvaro ersättningsutskottsmöten	Oberoende*
Lars-Åke Bokenberger	Ordförande	2020	8/8	3/3	1/1	Ja
Karin Mattsson	Vice ordförande	2016	8/8	3/3	1/1	Ja
Agneta Wallenstam	Ledamot	2010	8/8			Nej
Mikael Söderlund	Ledamot	2020	8/8			Ja
Rebecka Wallenstam	Ledamot	2023	8/8			Nej

* Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare med utgångspunkt från bestämmelser i Koden.

Vd och koncernledning

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och leder bolagets verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, bland annat genom antagen vd-instruktion. Det åligger vd att ta fram ett komplett informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, föredra ärenden samt motivera sina förslag till åtgärder och beslut.

Wallenstams vd Hans Wallenstam är största aktieägare i bolaget. Det är en stor fördel för Wallenstam att ha en vd med ett långsiktigt intresse i bolaget. Det innebär förutom kontinuitet även snabbhet i beslut, vilket vid flera tillfällen visat sig vara en konkurrensmässig fördel. I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. Wallenstams koncernledning presenteras på sidan 78.

Ersättning till vd och koncernledning

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman och återfinns i Förvaltningsberättelsen på sidan 18.

Externa revisorer

Wallenstams revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2024 omvaldes KPMG AB till revisor med auktoriserade revisorn Mathias Arvidsson som huvudansvarig revisor till och med utgången av årsstämman 2025. Revisorn granskar styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget och kvaliteten i bolagets redovisning. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman.

Utöver revisionen utför KPMG AB vissa revisionsnära tjänster och rådgivning för Wallenstam. Dessa tjänster avser huvudsakligen redovisnings-, skatte- och hållbarhetsrelaterade frågor och Wallenstam bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrar KPMG AB:s oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i koncernens not 6.

Intern kontroll avseende finansiella rapporteringen

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Wallenstam har ett tillfredställande system för intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Detta system utformas i samverkan mellan styrelsen, koncernledningen och bolagets personal i syfte att säkerställa följande:

- att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering
- att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för den finansiella rapporteringen
- att bolaget efterlever tillämpliga lagar och andra tillämpliga bestämmelser avseende den finansiella rapporteringen.

Bolaget använder det etablerade ramverket "COSO" (Internal Control – Integrated Framework) i sitt arbete med den finansiella rapporteringen.

Kontrollmiljö

För att säkerställa den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen utgår Wallenstams kontrollmiljö ifrån en tydlig ansvars- och arbetsfördelning, dels mellan styrelse och vd, dels inom den operativa verksamheten inom bolaget. Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion syftar till att säkerställa en sådan tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhets risker. På motsvarande sätt finns även besluts- och attestordning som omfattar hela koncernens verksamhet i syfte att bland annat säkerställa god ordning och för att förebygga eller i tid upptäcka oegentligheter/bedrägerier (icke godkända köp, obehörig användning av bolagets tillgångar, etc.) som kan ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Av styrelsen antagna policys, såsom exempelvis uppförandepolicy (Code of Conduct) och finanspolicy, är också av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Vidare finns fastställda riktlinjer för bolagets medarbetare för att de ska förstå betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll. Riktlinjerna för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

Riskbedömning

Wallenstams koncernledning utvärderar och identifierar löpande risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen baserat på diskussioner och möten inom organisationen. Revisionsutskottet går igenom bolagets väsentliga risker med bolagets revisorer och styrelsen fastställer vid behov nödvändiga åtgärder som behöver vidtas. Områden med högre risk har identifierats vara värdering av förvaltningsfastigheter samt fastighetstransaktioner/byggnation.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas för att både förebygga och upptäcka brister inom de identifierade riskområdena ovan liksom att säkerställa att eventuella felaktigheter i den finansiella rapporteringen blir rättade. Kontrollaktiviteter finns även för att säkerställa att rapportering sker i enlighet med gällande redovisningsregler och standards. Kontroller finns bland annat genom olika systemstöd, inbyggda i antagna rutiner och arbetsfördelningar såsom kvartalsvis rapportering från affärsområdena till CFO samt genom principen om att alla dokument ska granskas och godkännas av minst två personer. Bolaget har ett etiskt råd dit anställda kan vända sig för vägledning samt en extern visselblåsarfunktion där misstänkta oegentligheter kan rapporteras.

Styrelsen granskar delårs- och årsbokslut före publicering.

Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras kontinuerligt till berörda medarbetare i syfte att se till att de har aktuell kunskap. Medarbetare genomgår även utbildning för att säkerställa erforderlig kompetens.

Information och kommunikation

Såväl den interna informationen inom Wallenstam som den externa kommunikationen styrs på en övergripande nivå av koncernens riktlinjer för informationsgivning. Koncernledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll, i syfte att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning av den finansiella rapporteringen. Detta sker bland annat genom regelbundna informationsmöten inom respektive affärsområden. Via Wallenstams intranät hålls medarbetarna vidare uppdaterade om antagna policys, riktlinjer, instruktioner och manualer.

IR-avdelningen ansvarar för den externa informationsgivningen avseende den finansiella rapporteringen. Arbetet bedrivs efter principen om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares).

Uppföljning av intern kontroll

Wallenstams koncernledning utvärderar löpande att den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen fungerar på avsett sätt. Detta sker bland annat genom egna analyser samt genom att ta del av ekonomiavdelningens arbete i syfte att fånga upp behov av åtgärder eller förslag på förbättringar. Styrelsen erhåller därefter koncernledningens kommentarer till verksamheten och den interna

kontrollen. Bolagets revisorer informerar revisionsutskottet om sina iakttagelser kring bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Revisionsutskottets ledamöter har då även tillfälle att ställa frågor till de externa revisorerna. Det åligger därefter styrelsen att säkerställa att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag till åtgärder som framkommit såväl i koncernledningens rapportering som i revisionen och i informationen från revisorerna.

Internrevision

Wallenstams koncernledning går löpande igenom rutinerna och dokumentationen avseende det interna kontrollsystemet. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har mot bakgrund av detta beslutat att inte inrätta någon internrevisionsfunktion. Beslutet omprövas årligen.

Överträdelser

Under 2024 har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Wallenstams aktier är upptagna till handel vid eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden.

Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen.

Göteborg den 20 mars 2025

Lars-Åke Bokenberger
Styrelseordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
Styrelseledamot

Styrelse



ORDFÖRANDE

Lars-Åke Bokenberger

Född 1968, Civilekonom.
Styrelseledamot sedan 2020.

Tidigare erfarenhet bl.a. svensk aktiechef på AMF samt aktieanalytiker och analyschef på Alfred Berg Fondkommission.

Andra uppdrag, bl. a. styrelseordförande i Mattssons Fastighetsutveckling AB samt vice ordförande i Convendum Corporation AB. Styrelseledamot i Ferroamp AB och Mertzig Asset Management AB.

Aktieinnehav i Wallenstam:
46 000 B-aktier.



VICE ORDFÖRANDE

Karin Mattsson

Född 1972, Fil. kand. i sociologi (personalvetare). Styrelseledamot sedan 2016.

Tidigare erfarenhet bl.a. som ordförande i Riksidrottsförbundet samt ställföreträdande medlemschef m.m. för Lantbrukarnas Riksförbund.

Andra uppdrag, bl.a. styrelseordförande i Länsförsäkringar Jämtland, Frösö Hästgård AB samt Prins Carl Philips och Prinsessan Sofias Stiftelse. Styrelseledamot i Länsförsäkringar AB, Astrid Lindgrens Värld AB, Svenska Hockeyligan AB och Skogsägarna Mellanskog Ekonomisk Förening.

Aktieinnehav i Wallenstam:
19 000 B-aktier*.



LEDAMOT

Agneta Wallenstam

Född 1952, utbildning inom teologi, etnologi, arkeologi och socialantropologi. Master i kulturantropologi. Ordinerades till pastor 1987. Styrelseledamot sedan 2010.

Tidigare erfarenhet från arbete som pastor och församlingsföreståndare i olika församlingar sedan 1987.

Andra uppdrag, bl.a. pastor i Equmeniakyrkan och styrelseordförande i Betlehemskyrkans församling. Styrelseledamot i Göteborgs Räddningsmission samt Ulla och Lennart Wallenstamstiftelsen. Driver Kolboryd gård sedan 2003.

Aktieinnehav i Wallenstam:
21 368 000 B-aktier.



LEDAMOT

Mikael Söderlund

Född 1965, Fil. kand. i statsvetenskap.
Styrelseledamot sedan 2020.

Tidigare erfarenhet bl.a. som partner i konsultbolaget Kreab samt förtroendeuppdrag inom Moderaterna och som borgarråd i Stockholms stad.

Andra uppdrag, bl.a. grundare och vd för Sthlm Urban Advisors. Ledamot i stiftelsen Svenska Dagbladet.

Aktieinnehav i Wallenstam:
1 000 B-aktier.



LEDAMOT

Rebecka Wallenstam

Född 1991, Ekonom.
Styrelseledamot sedan 2023.

Tidigare erfarenhet bl.a. som styrelseledamot i Convendum Corporation AB och som koncerncontroller inom Wallenstam.

Andra uppdrag, bl.a. uthyrningschef bostad Göteborg (Wallenstam).

Aktieinnehav i Wallenstam:
2 377 405 B-aktier* och
40 000 syntetiska optioner.

* Inklusive familjemedlemmar.
Uppgifterna avser förhållandet vid årsskiftet.

Koncernledning



VD WALLENSTAM AB

Hans Wallenstam

Född 1961, anställningsår 1986.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Finansdirektör, vd Wallenstam i Göteborg AB.

Externa uppdrag: Ledamot i Ulla och Lennart Wallenstamstiftelsen.

Aktieinnehav i Wallenstam:

69 000 000 A-aktier, 99 418 900 B-aktier** och 100 000 syntetiska optioner.



VVD WALLENSTAM AB,
REGIONCHEF STOCKHOLM & UPPSALA
Mathias Aronsson

Född 1972, anställningsår 1996.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Vd Wallenstam Stockholm AB, Regionchef Stockholm Wallenstam Bostad AB, vd Wallenstam Bostad AB.

Aktieinnehav i Wallenstam:

446 700 B-aktier och 100 000 syntetiska optioner.



VVD WALLENSTAM AB,
REGIONCHEF GÖTEBORG
Marina Fritsche

Född 1967, anställningsår 2005 och 2010.

Utbildning: Civilingenjör, Väg- och vattenbyggnad.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Teknisk chef Företag Göteborg, Affärsområdeschef Bostad Region Göteborg.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Fastighetsägarna Göteborg första regionen, Itsumo AB samt Fastigo.

Aktieinnehav i Wallenstam:

183 578 B-aktier** och 100 000 syntetiska optioner.



CFO OCH IR-ANSVARIG

Susann Linde

Född 1979, anställningsår 2001.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Koncerncontroller.

Aktieinnehav i Wallenstam:

317 500 B-aktier* och 100 000 syntetiska optioner.



KOMMUNIKATIONSREKTÖR

Elisabeth Vansvik

Född 1970, anställningsår 2002.

Utbildning: Fil. mag. media- och kommunikationsvetenskap.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Kommunikationschef, Kommunikations- och HR-direktör.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Barn i Nöd.

Aktieinnehav i Wallenstam:

93 000 B-aktier och 100 000 syntetiska optioner.



AFFÄRSSTRATEG

Erik Klang

Född 1986, anställningsår 2015.

Utbildning: Civilingenjör, Arkitektur.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Mark- och exploateringschef i Stockholm.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Ton Ton AB.

Aktieinnehav i Wallenstam:

41 080 B-aktier* och 100 000 syntetiska optioner.

REVISOR | Mathias Arvidsson, Född 1975. Auktoriserad revisor, KPMG AB. Utsedd till huvudansvarig revisor 2024. Övriga uppdrag, bl.a. IKEA of Sweden, Fagerhult Group, Christian Berner, MQ Marqet och Nelly.

* Inklusive familjemedlemmar.

** Inklusive familjemedlemmar och aktier ägda via bolag.

Uppgifterna avser förhållandet vid årsskiftet.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Wallenstam AB, org. nr 556072-1523

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 72–76 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 20 mars 2025
KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Wallenstam AB org. nr 556072-1523

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 8–15, 18–19 samt 87–92 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International

Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

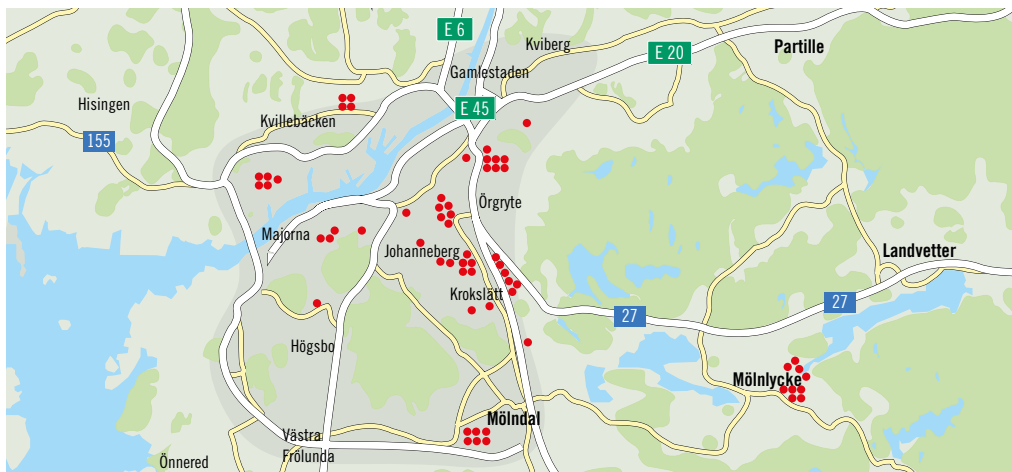
Göteborg den 20 mars 2025
KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning, Region Göteborg

• = Bostadsfastigheter • = Kommersiella fastigheter • = Samhällsfastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/Bio kvm	Indu- stri/ Lager kvm	Utbild- ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Större lokal- hyresgäster
GÖTEBORGS KOMMUN														
Avenyområdet														
• Lorensberg 7:15	Geijersgatan 7, 7A-7B / Götaplatsen 9 / Viktor Rydbergsgatan 1, 1A-1B	1936/2002	3 804	45	1 684		537			6 070	271 600		60	Filmstaden AB
• Lorensberg 43:1	Kungsportsavenyen 1 / Parkgatan 29 / Storgatan 30 / Teatergatan 2	1883/2008	551	2 925	707				10	4 193	153 200		8	Oli-Via Restauranger AB
• Lorensberg 44:2	Kungsportsavenyen 2 / Parkgatan 31 / Storgatan 32, 34A-34B / Södra vägen 1	1910/2005		4 682	782					5 464	194 000			Wallenstam AB
• Lorensberg 45:21	Kungsportsavenyen 4 / Storgatan 51	1940/2000	1 946		1 070					3 016	130 800		27	Gondoliere AB
• Lorensberg 52:4	Kristinelundsgatan 10 / Kungsportsavenyen 21-25 / Teatergatan 22-26	1941, 2018/ 1996	6 890	4 986	2 578	215	68	2 970		17 707	637 600		79	Convendum Göteborg City AB
• Lorensberg 53:1	Kungsportsavenyen 16 / Vasagatan 43A	1896/1998		1 500	705					2 205	87 000			Nilson Group AB
• Lorensberg 53:2	Lorensbergsgatan 1 / Vasagatan 43B	1966/2009		994	846		536			2 376	67 600			Pincho Nation AB
• Lorensberg 53:5	Kristinelundsgatan 14 / Lorensbergsgatan 7	1920/1984	1 179		540					1 719	59 064		13	Göteborgs Natliv AB
• Lorensberg 53:6	Kristinelundsgatan 12 / Kungsportsavenyen 22	1929		1 184	574					1 758	56 400			Opalen Fastighets- Förvaltning AB
• Lorensberg 53:7	Kungsportsavenyen 20	1929/1983		635	210		272			1 117	44 000			Skandinaviska Enskilda Banken AB
• Lorensberg 54:9	Vasagatan 45	1979/2018		4 596	1 571	348		567		7 082	202 000			Willhem AB
• Lorensberg 55:14	Engelbrektsgatan 34AA-34AB, 34B-34C / Lorensbergsgatan 18-20 / Södra Vägen 29	1936/2014	6 428	150	1 251	60	489		2	8 380	311 360		89	Apoteket AB
• Lorensberg 56:8	Engelbrektsgatan 32 / Kungsportsavenyen 32-34 / Lorensbergsgatan 17-19	1962/2010	1 360	5 137	2 157	224		700		9 578	301 600		13	Bokio Group AB
• Lorensberg 57:8	Engelbrektsgatan 30 / Kungsportsavenyen 29-37 / Teatergatan 30-38	1962/2014	7 097	7 112	2 947	430	325			17 911	820 345		93	Kungsportsläkarna AB
• Lorensberg 58:6	Chalmersgatan 26 / Engelbrekts- gatan 26-28 / Teatergatan 25	1929/1988	1 565	4 214	349	67				6 195	195 400		14	Mullvad VPN AB
• Vasastaden 3:1	Erik Dahlbergsgatan 1 / Karl Gustavsgatan 2 / Parkgatan 9-11, 10-12	1898/1980	1 578	965	196	4	2 489			5 232			15	Sjöljns gymnasium AB
• Vasastaden 9:7	Bellmansgatan 13 / Vasagatan 14	1929/1990	2 079							2 079				Göteborgs Räddningsmission
Gamlestaden														
• Gamlestaden 740:22	Marieholmsgatan 60B-60C	1929/1969				389				389	882	2034		Prezero Recycling AB
• Gamlestaden 740:23	Marieholmsgatan 60-62	1929/1970				4 142				4 142	1 486	2034		Traffic Tech Nordics AB
Guldheden														
• Guldheden 5:5	Guldhedstorget 1, 1A-1B / Reutersgatan 1	1945/2015	2 708		611	50	1 010			4 379	85 434		57	Akademikliniken Hjärt- Aktiebolag
Gårda														
• Gårda 18:22	Drakegatan 5 & 7	1989		9 335		252		2 850	101	12 538	264 000			Max Matthiessen AB
• Gårda 20:1	Fabriksgatan 15 / Gårdavägen 1	1986/2007		4 431	93	129		204		4 857	114 000			Göteborgs kommun
• Gårda 22:24	Fabriksgatan 26 / Vädursgatan 5	1989/2008		5 138	820	434	2 471	1 713		10 576	103 400			Kunskapsskolan i Sverige AB
• Gårda 46:9	Södra Gubberogatan 4-8, 18-20	1936/1995		12 485	544	785	1 990	2 950	375	19 129	200 161			Västra Götalandsregionen
Heden														
• Heden 24:13	Skånegatan 19 / Sten Sturegatan 34-36	1964/1997	3 693	414	750	81		1 423		6 361	146 400		34	Dagab Inköp & Logistik AB
• Heden 24:14	Skånegatan 21-23 / Sten Sturegatan 38-44	1962/2020	10 501	1 766	2 490	622	63	3 000		18 442	517 000		116	HTH i Göteborg AB
• Heden 37:4	Skånegatan 16B	2006			10 610					10 610		2026		Filmstaden AB
Högsbo														
• Högsbo 5:7	A Odhners gata 6 / Olof Askunds gata 25	1967			1 369	1 872				3 241	17 512			Office Depot Svenska AB
• Högsbo 34:12	Gruvgatan 4	1980		215		1 700				1 915	12 259			AJR Car Recond Sverige AB
• Högsbo 34:21	Gruvgatan 6-8 / J A Wettergrens gata 16	1987		4 914	269	261	3 107	1 450		10 001				Capio Spine Center Göteborg AB
• Järnbrott 195:1	Högsbogatan 21-25	2010	6 838	81				1 000		7 919	212 145		100	
Inom Vallgraven														
• Inom Vallgraven 6:1	Kungsportsplatsen 2	1929/2011		1 647	1 086					2 733	116 000			Advokatfirman Styrks AB
• Inom Vallgraven 15:1	Drottninggatan 24-26 / Kors- gatan 2-6 / Södra Hamngatan 25	1809		1 999	1 119					3 118	96 000			Wiktor Ahlströms konditori AB
• Inom Vallgraven 15:13	Östra Hamngatan 23, 25, 27 / Södra Hamngatan 33, 35 / Drottninggatan 34, 36	1991/2019		8 787	2 472	536		788	148	12 731	376 000			Svenska Handelsban- ken AB (publ)
• Inom Vallgraven 16:6	Korsgatan 1 / Södra Hamngatan 17-23	1891		2 981	287	139	1 846			5 253	27 800			Ljud & Bildskolan LBS AB
• Inom Vallgraven 16:24	Korsgatan 3	1885		1 398	225	94			105	1 822	49 800			Alumni AB
• Inom Vallgraven 16:25	Drottninggatan 22 / Korsgatan 5	1885		552	188	40				780	25 800			Inteq Solutions AB



• = Bostadsfastigheter

MARK

Fastighetsbeteckning

Almekärr 2:10	Kärre 26:5
Gårda 52:2	Lorensberg 21:3
Gårda 52:3	Mölnlycke 1:166
Gårda 52:10	Mölnlycke 1:167
Gårda 52:11	Mölnlycke 2:1
Hjällsnäs 11:17	Mörten 6
Hälle 1:3	Nejonökat 16
Kallebäck 18:9	Nejonökat 17
Kallebäck 18:15	Rangelgården 1:10
Kallebäck 18:16	Skår 57:15
Kallebäck 18:17	Släp-Hagen 1:29
Kallebäck 18:18	Storegården 1:70
Kallebäck 18:19	Älvsborg 755:505
Kärre 2:11	

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomträtt	Antal lägenheter	Större lokalhyresgäster
• Inom Vallgraven 17:13	Drottninggatan 9–11 / Västra Hamngatan 8	1929/1998		2 626	29	100				2 755	86 524			Infotiv AB
• Inom Vallgraven 18:3	Korsgatan 11, 11B / Kyrkogatan 32	1929/2002	863		711					1 574	61 800	18		Buttericks Leco AB
• Inom Vallgraven 19:16	Korsgatan 12 / Kyrkogatan 34–36	1929		1 355	873	221				2 449	57 575			Gota Park AB
• Inom Vallgraven 20:18	Korsgatan 14–18 / Kungsgatan 42–44 / Kyrkogatan 15–19	1810/2016		6 306	2 429	166				8 901	390 000			Ropo AB
• Inom Vallgraven 21:10	Kungsgatan 59 / Östra Hamngatan 41–43	1804/1998		1 465	503	21			61	2 050	97 000			WERKS Advokater AB
• Inom Vallgraven 21:11	Vallgatan 42 / Östra Hamngatan 45	1929/2015		2 142	332					2 474	138 240			DB Banklokaler AB
• Inom Vallgraven 23:7	Södra Larmgatan 16 / Vallgatan 21, 21A–21D	1929/2019		1 658	1 033	115				2 806	91 000			Shaping New Tomorrow Sverige AB
• Inom Vallgraven 23:8*	Södra Larmgatan 18 / Vallgatan 23	1878/2020			416					416				
• Inom Vallgraven 23:11	Korsgatan 17 / Södra Larmgatan 20–22 / Vallgatan 25–29, 25A–25B, 27A–27B	1929/2006		2 174	1 128	6				3 308	165 000			Fortex International AB
• Inom Vallgraven 23:13	Södra Larmgatan 10–14 / Vallgatan 15–19	1929/2002	323	2 684	2 062	28			59	5 156	156 977	5		Granit Funktion & Förvaring AB
• Inom Vallgraven 25:1	Basargatan 10–12 / Kungstorget 10–14, 11–13	1929/2008		3 165	2 524				6	5 695	235 432			Älsklings AB
• Inom Vallgraven 26:8	Basargatan 4–8, 6A–6B, 5–7 / Grönsakstorget 3 / Kungstorget 1–3, 2 / Lilla Korsgatan 2 / Södra Larmgatan 11–15, 13C	1929/2011	3 252	8 400	7 114	261		1 071		20 098	700 000	38		Filmstaden AB
• Inom Vallgraven 27:1	Grönsakstorget 1 / Södra Larmgatan 7 / Västra Hamngatan 24–26	1929/2011		2 424	802	10			80	3 316	109 000			Recorded Future AB
• Inom Vallgraven 32:1	Kaserntorget 6 / Vallgatan 1	1939/2001		2 049	615	172				2 836	92 000			Groupm Sweden AB
• Inom Vallgraven 32:2	Vallgatan 3	1929/2008		333	231					564	17 539			Textiles & Goods of Sweden AB
• Inom Vallgraven 32:8	Magasinsgatan 15 / Vallgatan 5	1814		386	322					708	21 000			Kaffelabbet MWJ AB
• Inom Vallgraven 32:12	Magasinsgatan 19 / Södra Larmgatan 2	1929/2020		370	3 228					3 598	98 000			Sorella Göteborg AB
• Inom Vallgraven 32:13	Kaserntorget 8, 9	1929/2007		123	471					594	10 791			Musik utan gränser HB
• Inom Vallgraven 32:14	Magasinsgatan 17	2019			61					61	11 800			Kaffelabbet MWJ AB
• Inom Vallgraven 35:12	Kaserntorget 1, 2 / Kungsgatan 13	1956		1 415	465	56				1 936	54 600			Protek Projektstyrning i Göteborg AB
• Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2 / Otterhällegatan 1	1986/2006		2 620		375				2 995	78 600			Modigo AB
• Inom Vallgraven 55:1	Drottninggatan 2 / Ekelundsgatan 2 / Magasinsgatan 1 / Otterhällegatan 2	1850/2002		2 863	416	84				3 363	85 000			Walborg AB
• Inom Vallgraven 57:7	Kyrkogatan 12–16 / Västra Hamngatan 7A–7C	1907/2003		997		24	2 844			3 865				Frisk Service i GBG AB
• Inom Vallgraven 60:8	Ekelundsgatan 1–3 / Otterhällegatan 4	1965/1997		12 322	365	553		601	1	13 842	317 000			Länsstyrelsen i Västra Götalands Län
• Inom Vallgraven 60:9	Ekelundsgatan 5–7 / Otterhällegatan 6	1964		2 600	66	48		3 900	3	6 617	107 000			Västra Götalandsregionen
• Inom Vallgraven 60:10	Ekelundsgatan 9–11 / Kungsgatan 20–22 / Käppslängareiden 2 / Otterhällegatan 8	1964/2002		4 599	2 581					7 180	176 000			Fingerprint Cards AB
Johanneberg														
• Johanneberg 15:31	Volrat Thamsgatan 2	2018	1 620						223	1 843	95 600	36		
• Johanneberg 47:4	Örnehufvudsgatan 7	1939/1986	1 904			42				1 946	73 031	31		
Järntorget														
• Haga 31:5	Haga östergata 10, 12 / Skolgatan 1, 3 / Södra Allégatan 6 / Östra Skansgatan 4	1992		1 978			3 042	500		5 520				Medborgarskolan Region Väst
• Masthugget 10:3	Första Långgatan 22	1960/1994		2 119	173	110				2 402	41 000			Zikta Invest AB
• Masthugget 10:15	Första Långgatan 16–18 / Andra Långgatan 15–19 / Nordhemsgatan 13–15	1957/2017		7 683	2 359	535	4 360	800		15 737	254 000			Göteborgs Universitet

* Andel i BRF Larmtrumman



• = Kommersiella fastigheter • = Samhällsfastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/Bio kvm	Indu- stri/ Lager kvm	Utbild- ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Större lokal- hyresgäster
• Masthugget 10:20	Första Långgatan 24–26 / Värmlandsgatan 14	1962/1991		4 804	467	150	1 800			7 221	128 000			Cloud Software Group Sweden AB
• Pustervik 2:19	Lilla Pusterviksgatan 1–3 / Norra Allégatan 6 / Pusterviksgatan 11	1968/1994					4 300			4 300				Folkuniversitetet
Kallebäck														
• Kallebäck 3:4	Mejerigatan 1	1961/1997		8 400	485	21 431			221	30 537	112 000			ICA Fastigheter AB
• Kallebäck 18:2	Smörkärnegatan 21–29	2021, 2022	14 335					1 613		15 948	385 152		270	
• Kallebäck 18:3	Smörkärnegatan 1 / Smörgatan 1 / Filmjölksgatan 4, 6	2021	8 461					1 021		9 482	290 552		165	
• Kallebäck 18:4	Långhälsgratan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	2021		12 514		65	2 335	8 764		23 678	301 000			Cellink Bioprinting AB
• Kallebäck 18:6	Separatorgatan 10, 12, 14, 16 / Skummjölksgatan 2, 4A, 4B, 4C, 6, 8	2022, 2023	9 291		381			1 095		10 767	333 129		189	
• Kallebäck 18:7	Filmjölksgatan 1, 3, 5 / Skummjölksgatan 10, 12, 14, 16 / Separatorgatan 6, 8	2021, 2022	14 259		153			705		15 117	470 381		266	
• Kallebäck 18:8	Smörkärnegatan 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	2022	6 932					950		7 882	91 148		85	
• Kallebäck 18:11	Smörkärnegatan 17–19	2023					1 260			1 260	5 000			
• Kallebäck 18:12	Kallebäcksgatan 32–36	2023					5 319			5 319	21 600			
• Kallebäck 18:13	Kallebäcksgatan 12–30 / Skummjölksgatan 7–11	2023	9 827		599			1 442		11 868	352 532		182	
Krokslätt														
• Ilern 6	Krokslättsgatan 46A–46D	1944/1975	884			39			8	931	18 345		24	
• Krokslätt 9:15	Bomgatan 1 / Framnäsgratan 2 / Mölnälsgratan 47–51	2008	2 873							2 873	101 000		60	
• Krokslätt 21:1	Drivhusgratan 6A–6B / Milpågatan 5 / Thorburnsgatan 12A–12D	1948/1994	2 517			13				2 530	75 026		47	
• Krokslätt 21:2	Drivhusgratan 4A–4C / Helmutsgatan 7A–7B	1950/1994	1 761			122				1 883	51 250		33	
• Krokslätt 21:3	Helmutsgatan 9 / Milpågatan 3, 3A–3C	1950/2008	1 506			132				1 638	41 591		20	
• Krokslätt 154:7	Nordgårdsgatan 2, 6, 8, 10 / Ebbe Lieberathsgatan 2A–D / Fredriksdalsgratan 4C–D	2020	17 195		209	34		6 196		23 634	597 153		336	
Kvillebäcken														
• Brämaregården 62:1	Fjärdsgratan 3–9 / Gustaf Dahlénsgatan 4–8, 6A / Långgratan 14–16	2015	5 803	54	249	22		1 250		7 378	230 452		112	
• Kvillebäcken 3:1	Gustaf Dahlénsgatan 10–14 / Långgratan 11, 11A / Solventilsgatan 20–22	2014	6 009		85	30		1 167		7 291	223 592		115	
• Kvillebäcken 73:1	Fjärdsgratan 23–29 / Gustaf Dahlénsgatan 22–26	2013	6 280		108	33	594	2 336		9 351	234 984		108	
• Kvillebäcken 74:1	Gustaf Dahlénsgatan 7A–7F / Rundbäcksgatan 14	2013	5 124	78		2	800	2 268		8 272	200 678		98	
Kyrkbyn														
• Kyrkbyn 9:6	Estlandsgatan 1 / Prebendegatan 32A–32D / Östra Bräckeåvägen 52	1942/1975	652						54	706	13 067		16	
• Kyrkbyn 10:14	Estlandsgatan 4A–4D / Finlands- gatan 3 / Östra Bräckeåvägen 54	1942/1994	684			7				691	13 184		16	
• Kyrkbyn 10:15	Estlandsgatan 2A–2D / Finlands- gatan 1 / Vårbroddsgatan 1	1942/1975	658						47	705	12 845		16	
• Kyrkbyn 11:14	Finlandsgatan 4A–4D / Hullgatan 3 / Östra Bräckeåvägen 56	1942/1975	652							652	13 764		16	
• Kyrkbyn 13:14	Londongatan 4 / Tilburygatan 2A–2D / Vårbroddsgatan 7	1943/1984	766			50				816	14 484		14	
• Lindholmen 1:21	Polstjärnegatan 6	1955				11 147	1 350			12 497	33 994			Riksarkivet
• Lindholmen 5:1	Polstjärnegatan 8, 8A	1968				11 510				11 510	19 633			Göteborgs kommun
Källtorp														
• Bagaregården 27:1	Lilla Munkebäcksgatan 9A–9E	1939/1999	1 062			18				1 080	31 228		25	

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/Bio kvm	Indu- stri/ Lager kvm	Utbild- ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Större lokal- hyresgäster
Linnéstaden														
• Olivedal 3:12	Övre Djupedalsgatan 7, 7A–7D	1929	1 143			192				1 335	38 896		16	
Lunden och Olskroken														
• Bö 72:20	Danska vägen 20	1861		428		12			432	872				Gothia Akademi AB
• Gårda 64:1	Redbergsvägen 11, 11A–11B	1939/2015	2 940		310					3 250	93 272		43	
• Gårda 67:29	Mäster Johansgatan 15–17	2006	3 725					80		3 805	128 397		53	
• Gårda 69:1	Gradmansplatsen 1 / Redbergsvägen 17, 17A–17B	1938/1998	1 728		435	10				2 173	51 504		28	
• Gårda 69:24	Kobbarnas väg 8	1937/1994	1 610							1 610	49 200		26	
• Gårda 70:8	Kobbarnas väg 15	1944/1985	1 573			15				1 588	47 845		25	
• Lunden 14:12	Karlagatan 1–3 / Mäster Johans- gatan 14–16 / Wrangelsgatan 1	1974	4 434	47		43	517	1 469		6 510	133 910		63	
• Lunden 61:9	Ulfspärregatan 14-18	2018	4 961		50	8		750		5 769	232 199		115	
Majorna														
• Majorna 223:4	Fiskhamnen 9, 16	1991		300		2 327				2 627	12 421	2026		Johan i Hallen & Bergfalk AB
• Majorna 303:29	Amiralitetsgatan 2A–2B, 4–8 / Bangatan 21–39 / Djurgårdsgatan 26–40	1965, 2014/ 2005	34 779	279	1 813	92		10 949	346	48 258	1 011 144		460	Dagab Inköp & Logistik AB
• Majorna 350:5	Dahlströmsgatan 8–20, 20B–20C, 22-44, 44B, 46-52 / Kolumbus- gatan 1–3 / Stenklevgsgatan 5	1959/2012	17 255	207		349			18	17 829	485 335		246	
• Majorna 350:6	Kolumbusgatan 1–5, Stenklevgsgatan 7A–B, 9, 11	2020, 2021	6 539		217					6 756	295 627		138	
• Majorna 721:75	Fiskhamnen 27	1973				1 207				1 207	3 221	2033		Bröderna Hansson i Göteborg Export AB
• Majorna 721:78, 721:81	Fiskhamnen 23 / Fiskhamnen 25	1974				2 416				2 416	9 650	2033 & 2028		Bröderna Hansson i Göteborg Export AB
Rosenlund														
• Inom Vallgraven 69:5	Rosenlundsgatan 6-8 / Rosenlundsplatsen 2	1974/1998		12 344	3 799	1 709		2 282	261	20 395	391 000			Kriminalvården
Stampen														
• Stampen 5:6	Polhemsplatsen 1 / Stampgatan 12–18	1990/2023		8 964		102	1 821	2 975		13 862	335 000			Arbetsförmedlingen
• Stampen 15:18	Friggagatan 25A	1936/1993	1 418		218					1 636	47 303		26	
Torslanda														
• Björlanda 1:61	Björlanda Prästgårdsväg 50	1873	550						898	1 448	6 440		1	
Önnered														
• Önnered 762:369	Önnereds brygga 1–17	1975/2005		1 434	705	228			520	2 887	19 849	2034		Prové AB
HÄRRYDA KOMMUN														
Mölnlycke														
• Hulebäck 1:23	Biblioteksgatan 9–15 / Centralvägen 14 / Ekdalavägen 3 / Gunnar Runfors gränd 2	1975/2013	2 751		4 898	4				7 653	120 600		46	Dagab Inköp & Logistik AB
• Hulebäck 1:604	Centralvägen 13A–13D / Råda torg 7	1951	692		493	87			73	1 345	16 591		16	
• Hulebäck 4:90	Badhusgatan 14, 16A–16D / Biblioteksgatan 14A–14C, 16A–16D	2001	1 854		1 086					2 940	56 498		33	Systembolaget AB
• Hulebäck 4:92	Biblioteksgatan 4A–4E	2002		368	496					864	13 731			Kronans Apotek AB
• Hulebäck 4:97	Biblioteksgatan 5 / Centralvägen 10–12 / Gunnar Runfors gränd 1–9 / Lennart Kvarnströms plats 2–8	1970/2011	1 339	1 112	637	17				3 105	54 414		20	Nordea Bank Abp
• Hulebäck 4:164	Allén 2–6 / Biblioteksgatan 1A-1C / Centralvägen 8A–8E / Lennart Kvarnströms plats 1–13	2012	2 511	102	2 391			1 825		6 829	119 000		52	Lindex Sverige AB
• Hönekulla 1:157	Längensvägen 9	2021							2 194	2 194				Österlarmshallen Padel AB
• Hönekulla 1:479	Hönekullavägen 7	1971		608	437	656			1 035	2 736	10 302			Mårtenssons Trafik- skola AB
• Hönekulla 1:571	Ävägen 1	1987/2001		1 463		2 926				4 389	17 578			RZ HB Mekaniska AB
• Mölnlycke 1:159	Fabriksvägen 2	1890/1981		350						350	1 685			Du & Din Hund Produkter HJ AB
• Mölnlycke 1:162	Mjölrenars väg 7, 9, 11	2021	9 749					772		10 521	273 149		185	
• Mölnlycke 1:163	Disponentvägen 2, 4	2020	6 477					448		6 925	179 930		123	
• Mölnlycke 1:164	Disponentvägen 1–11	2023	7 228					322		7 550	183 451		128	
• Mölnlycke 1:165	Bruksgatan 1, 3, 5, 7 / Viola Gråstens plats 2, 4, 6	2021	6 110		588			371		7 069			116	
• Mölnlycke 1:168	Viola Gråstens plats 1 / Bruksga- tan 9, 11, 13, 15, 17–23, 25 / Kraftgränd 1–2, 6	1890, 2022/ 2002-2004		4 315	520	18 482	3 182	17 270	85	43 854				Essity Hygiene and Health AB
MÖLNDALS KOMMUN														
Möndal														
• Rödklövern 1	Gunnebogatan 68–160	2018	2 652							2 652	104 400		89	
• Stallbacken 7	Åby Allé 13–19	2016	5 978					2 467		8 445	211 499		113	
• Stallbacken 9	Åby Allé 21–23	2016	4 000							4 000	142 000		75	
• Stallbacken 23	Åby Allé 51–57	2017	4 599					671		5 270	166 080		88	
• Stallbacken 24	Åby Allé 59–63	2017	4 526							4 526	155 000		82	
• Stallbacken 26	Åbyvägen 4 A–D	2019	5 778			98		592		6 468	201 640		109	
• Stallbacken 27	Åby Allé 67	2018	6 252					1 913		8 165	238 161		133	
• Uttern 12	Göteborgsvägen 119–121 / Sörgårdsgatan 1A–1F	1929	1 556		137	50				1 743	33 073		26	
Totalt			340 417	230 295	94 375	91 636	48 727	100 673	7 143	913 266	19 827 316		5 733	

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/Om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
HANINGE KOMMUN													
Haninge													
• Söderbymalm 3:518	Poseidons gränd 1–21, 3A–3B, 7A–7B, 11A / Poseidons torg 1A–1C, 2A–2C	2012	11 408	450	911	40		4 150	247	17 206	351 800		196
• Söderbymalm 3:539	Örnens väg 7–9 / Ingrid Horns väg 6–8 / Ingrid Horns Torg 4	2021	6 118		126	50		1 560		7 854	206 241		131
• Söderbymalm 3:540	Örnens väg 1–5 / Ingrid Horns väg 7–9 / Nynäsvägen 112–114	2021	10 624					2 637		13 261	344 200		155
HUDDINGE KOMMUN													
Huddinge													
• Kansliet 2	Kansligränd 1–5 / Lännavägen 4 / Rådsvägen 4, 4A–4E	2007	9 206			31				9 237	233 186		138
• Klinten 16	Chronas väg 3 / Gamla Södertäljevägen 139 / Klintvägen 5	1982	1 385	27		20		175		1 607	24 840		22
• Klinten 18	Gamla Södertäljevägen 135 / Klintvägen 9–11	1982/2021	1 393	366		52				1 811	30 763		23
• Runan 1	Drakvägen 2 / Gymnasievägen 2 / Kvarnbergsplan 2–18	1960/2020	10 403	99	1 313	36		300		12 151	218 728		196
JÄRFÄLLA KOMMUN													
Barkarby													
• Barkarby 2:28	Barkarbyvägen 42–52, 42A–42B, 44A–44C / Gripengatan 1–7 / Karlslundsvägen 4–8, 8A / Stora torget 1–3, 1A–1B, 2, 2A–2B	2014	15 615	76	680	45		3 688		20 104	518 995		247
• Barkarby 2:44	Mustanggatan 6A–B, 8A, 10 / Viggengatan 1–5/ Flygfältsvägen 1A, 3–5/Barkarbyvägen 14A, 16A, 18A, 20A–B	2017	12 230		1 203	110	1 278	2 620		17 441	479 400		205
NACKA KOMMUN													
Nacka Strand													
• Sicklaön 368:2	Fyrspannsvägen 3A, 3B, 5A, 5B, 5C / Jacobsdalsvägen 2A / Lokomobilvägen 3–5	2015	7 561					1 694		9 255	296 454	2033	122
Älta													
• Älta 10:62	Oxelbacken 1–3 / Oxelvägen 24	2015	7 509					2 554		10 063	272 000	2034	129
• Älta 14:104	Stensövägen 2–8	2011	4 217				1 175			5 392	139 736		73
• Älta 19:2	Oxelvägen 42	1968/2006		1 344	1 283	908			1 585	5 120	57 600		
• Älta 19:3	Ältavägen 202	1993/2021	5 136	692	210	94				6 132	132 167		82
• Älta 24:2	Oxelvägen 3–35	1965/2015	24 800	264		528			20	25 612	486 568		320
• Älta 25:106	Oxelvägen 26–40	1966/2015	12 598	135		231			16	12 980	232 520		163
SOLNA KOMMUN													
Solna													
• Smaragden 1	Hannebergsgatan 22	1951	2 446	416		143				3 005	82 851		32
STOCKHOLMS KOMMUN													
Bandhagen													
• Framkällningen 3	Trollesundsvägen 56 A–F	2020	6 766			9		1 868		8 643	273 377		110
• Murförbandet 1	Trollesundsvägen 3 / Mosstenabacken 2, 4, 6	2022	3 555	189				640		4 384	159 136		84
• Passfotot 2	Trollesundsvägen 58B, 58C	2020	3 005					651		3 656	122 191		48
Blackeberg													
• Islänningen 1	Holbergsgatan 82–84	1951/2015	2 548		196					2 744	62 901	2031	84
Hammarby Sjöstad													
• Forsen 1	Båtbyggargatan 66–68 / Vävar Johans gata 12–18	2005	8 214			12		1 700		9 926	429 200	2034	135
• Skärgårdsbåten 2	Fendergatan 2–4	2009	3 380					750		4 130	185 346	2028	49
• Svallvägen 1	Fartygsgatan 12–18 / Rorgångargatan 22–28 / Vävar Johans gata 29–37	2007	11 734					2 675		14 409	626 800	2025	170
Högdalen													
• Brukslaven 2	Skebokvarnsvägen 163–171	1955/2004	4 752			19			88	4 859	107 408	2034	81
• Nockteglät 3	Sjösavägen 21–31	1953/2004	2 569	88				156		2 813	63 687	2033	45
Midsommarkransen													
• Violen 12	Erikslundsgatan 6 / Nioörtsvägen 36	1938/1986	1 053		296					1 349	40 231		16
• Violen 13	Nioörtsvägen 38	1938/1987	848		127					975	30 335		11
Norra Djurgårdsstaden													
• Domarudden 1	Grythundsgatan 3 / Jaktgatan 38-40	2016					815			815		2034	
• Stora Sjöfallet 3	Grythundsgatan 5–11 / Husarviksgatan 16A / Jaktgatan 37–41	2016	6 626	124	105			1 772		8 627	473 770	2034	121
Råcksta													
• Hålslaget 2	Ullångergatan 5	1953/2008	3 840	51		79			6	3 976	87 972	2032	71
• Hålslaget 3	Ullångergatan 7–19	1952/2009	3 020	150		113	50			3 333	68 716	2032	49
• Hängmappen 1	Multrågatan 34–50	1953/2013	4 033	237		78				4 348	91 338	2031	59
• Kontot 2	Multrågatan 27A–27E, 29	2007	5 009							5 009	150 000	2026	73
• Kortregistret 2	Multrågatan 88–106	1952/2008	4 039	251		115				4 405	90 320	2031	67
• Kortregistret 3	Multrågatan 72–86	1952	3 347	137		172				3 656	74 258	2031	60
• Kortregistret 6	Multrågatan 52–70, 56A–56B	1952/2007	3 904	29	423	51				4 407	96 044	2031	65
• Kulspetspennan 1	Nordingrågatan 2–20, 20A–20B	1953/2008	5 481	36		196		700		6 413	128 661	2032	96
• Kundregistret 4	Multrågatan 128	1953/2009	2 933	32		67				3 032	67 153	2035	54
• Kundregistret 5	Multrågatan 130–156 / Ångermannagatan 123–125	1953	6 784	83	286	212		550	46	7 961	154 877	2035	108
• Kundregistret 6	Ångermannagatan 109–121	1953	2 803		64	156				3 023	64 705	2035	56



- = Bostadsfastigheter
- = Kommersiella fastigheter
- = Samhällsfastigheter

MARK Fastighetsbeteckning	
Bergkristallen 1	Maren 1:14
Bergkristallen 3,	Maren 1:15
Tibble 10:8-9	Packrummet 12
Hagby 1:98	Rankan 3
Kringlan 1	Rankan 4
Kringlan 2	Tyresö Strand 1:18
Kringlan 4	Älta 24:3
Kringlan 11	Älta 69:4
Kringlan 12	

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restaurang/Bio kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning/Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomträtt	Antal lägenheter
• Räknetabellen 3	Gudmundrågatan 12 / Långseleringen 5	1952		58	307	78	1 074			1 517		2031	
• Räknetabellen 4	Gudmundrågatan 2-10 / Solleftegatan 15-17 / Långseleringen 1-3	1952/2007	3 703	226	106	71	100		219	4 425	85 636	2031	58
• Samlingspärmen 2	Multrågatan 31-39	1952	1 979	181	29	5				2 194	44 913	2031	35
• Skrivmaskinen 4	Multrågatan 6-32	1952/2005	5 889	83		279		250	17	6 518	136 786	2031	107
• Skrivmaskinen 6	Gudmundrågatan 15-19	1952/2007	1 324							1 324	31 200	2031	24
• Skrivmaskinen 8	Gudmundrågatan 1-9 / Multrågatan 2-4 / Solleftegatan 3-13	1952	5 530	219		251				6 000	123 822	2031	100
Solberga													
• Balettskon 1	Folkparksvägen 91-95 / Skodonsvägen 3-7 / Tåhättvägen 3	2017	8 943					2 584		11 527	346 277	2025	148
• Seglarskon 1	Skodonsvägen 2-10	2018	4 827					1 261		6 088	201 000		80
• Seglarskon 2	Tåhättvägen 7-9 / Skodonsvägen 12-16	2018	4 904					1 487		6 391	209 000		90
Södermalm													
• Pålen 16	Hornsgatan 91 / Hornskroken 1	1938/1996	3 237	879	198					4 314			57
• Urvädersklippan Mindre 4	Klevgränd 10 / Urvädersgränd 11	1964/2007	1 175	213		34		191		1 613	59 159		11
Örby													
• Kolvringen 1	Rävsnäsvägen 79-83	1951											
• Sökarlyktan 1	Rävsnäsvägen 57-63, 69-83	1951	2 884	50		609				3 543	60 342		44
• Trafkmärket 1	Rävsnäsvägen 69-77	1951											
Östermalm													
• Sälgen 2	Birger Jarlsgatan 64 / Rådmansgatan 24	1929/2023		3 079	731			250	250	4 310	275 200		
SUNDBYBERGS KOMMUN													
Sundbyberg													
• Freden Större 20	Odlingsgatan 3, 5, 5A, 7, 7A-7D, 9, 9A, 11, 11A-11G / Rissneleden 2A-2C, 4, 4A-4D, 6, 8, 10, 10A-10F, 12, 12A-12H, 14, 14A-14D, 16, 16A-16E, 18, 18A-18G / Östra Madenvägen 3, 5, 13, 15, 17, 19 / Fredens Torg 4A, 4B, 4C, 4D, 4E	1974/2022		18 466	2 378	3 069	2 136	12 672		38 721	360 000		
• Purjolöken 1	Östra Madenvägen 7A, 7D, Gesällvägen 7, 7C, 9 / Odlingsgatan 4B-D	2020	2 856		325				2	3 183	136 141		75
• Purjolöken 2	Östra Madenvägen 7A, 7D, Gesällvägen 7, 7C, 9 / Odlingsgatan 4B-D	2019	8 125		838	120		3 040		12 123	364 400		147
• Tobaksladan 1	Rissneleden 20, 22, 24	2020	8 449			101		1 378		9 928	341 600		141
• Ärtskidan 1	Östra Madenvägen 9-9C, 11-11D / Odlingsgatan 6A-B	2022	7 195		481	128		2 005		9 809	319 065		133
TYRESÖ KOMMUN													
Tyresö													
• Järnet 1	Telefongränd 1 / LM Ericssons väg 2-10 / Bollmora gårdsväg 3, 5A-5C	2018	9 409		63	7		2 488		11 967	294 142		184
UPPSALA KOMMUN													
Rosendal													
• Kåbo 57:2	Rosendalsvägen 6, 8, 10A, 10B / Torgny Segerstedts allé 5, 7	2017	8 420					2 584		11 004	355 991		145
• Kåbo 63:2	Torgny Segerstedts allé 71-81 / Prefektgatan 5-7 / Betty Petterssons gata 13	2019	6 114		262					6 376	274 164		141
• Kåbo 76:1	Lydia Wahlströms gata 8, 14 / Torgny Segerstedts allé 78A, 80A, 82A	2022	7 035	63	122		532			7 752	329 400		156
• Kåbo 78:1	Sidenbigatan 56 / Honungsgatan 21	2023	8 435		404		192			9 031	408 887		185
ÖSTERÅKERS KOMMUN													
Österåker													
• Berga 6:682-683	Margretelundsvägen 1A, 3A-F, 5A-C / Söra Skolväg 4-8 / Söra Skolgränd 1, 2, 4	2021	15 674		130					15 804	581 917	2031	305
• Hacksta 1:72	Norrårdshöjden 1-8	2020	5 633		86			1 195		6 914	184 951	2029	128
Totalt			374 632	28 793	13 683	8 319	6 177	63 400	2 496	497 500	13 280 468		6 440

Fastighetsbeståndet hela Wallenstamkoncernen

	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Totalt taxerings- värde, Kkr	Antal lägenheter
Totalt Wallenstamkoncernen	715 049	259 088	108 058	99 955	54 904	164 073	9 639	1 410 766	33 107 784	12 173

Fullt färdigställd nyproduktion 2024

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Göteborg											
Kallebäck 18:13 (Projekt: Kallebäcks Terrasser Kv. 5, Närheten)	Kallebäcks Torggata 12–30 / Skummjöksgatan 7–11	2023	9 827		599			1 442		11 868	182
Stampen 5:6* (Tillbyggnation)	Stampgatan 12–18 / Polhemsplatsen 1	2023		1 559		17				1 576	
Uppsala											
Kåbo 78:1 (Projekt: Kompositören)	Sidenbigatan 56 / Honungsgatan 21	2023	8 435		404		192			9 031	185
Totalt			18 262	1 559	1 003	17	192	1 442		22 475	367
* Tillbyggnation befintlig fastighet											

Fastighetsförvärv 2024

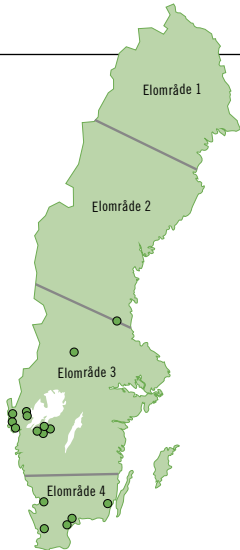
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Stockholm											
Nacka Älta 69.4*											
Totalt											
* Mark											

Fastighetsförsäljningar 2024

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Stockholm											
Sundbyberg Freden Större 15, 21 och 22*											
Totalt											
* Mark											

Vindkraft

Namn	Plats	Elområde	Antal verk	Effekt MW
Dan Carlson	Rålanda, Uddevalla kommun, Bohuslän	3	2	4,0
Rose-Marie Gulleberg	Lyngby, Kristianstads kommun, Skåne	4	3	5,6
Bengt Carlsson	Gategården, Vara kommun, Västra Götaland	3	1	1,8
Birgitta Lidbeck	Västergården, Melleruds kommun, Dalsland	3	2	3,6
Ann-Marie Forsberg	Tängelsbol, Melleruds kommun, Dalsland	3	1	1,8
Anders Adlerborn	Köjkeberget, Vansbro kommun, Dalarna	3	3	6,0
Thomas Dahl	Vettåsen/Mårtensklack, Sandviken och Ockelbo kommun, Gästrikland	2	10	23,0
Carola Strandberg	Karstorp, Skara kommun, Västra Götaland	3	3	6,0
Bo Strandberg	Kilagården, Skara kommun, Västra Götaland	3	3	6,0
Susanne Börjeson	Järmonderöd, Munkedals kommun, Västra Götaland	3	3	6,0
Lena Johanson	Södervidinge, Kävlinge kommun, Skåne	4	2	4,0
Benny Olsson	Gunnarby, Uddevalla kommun, Bohuslän	3	8	18,4
Rigmor Sköld	Tommared, Laholms kommun, Halland	4	6	13,8
Gun Karlsson	Nyckeltorp, Skara kommun, Västra Götaland	3	3	6,0
Louise Wingstrand	Furulund, Kristianstad kommun, Skåne	4	2	4,0
Mathias Aronsson	Påboda, Torsås kommun, Småland	4	1	2,0
Summa			53	112



Wallenstams GRI-redovisning

Wallenstam inspireras av GRI, Global Reporting Initiative, vid upprättandet av följande hållbarhetsrapportering. Rapporteringen följer det finansiella året och publiceras årligen som en del av årsredovisningen. Den senaste GRI-redovisningen publicerades den 21 mars 2024. Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2024. Wallenstam har definierat redovisningens omfattning till de områden som GRI-index hänvisar till. På följande sidor finns en sammanställning av vilka GRI-upplysningar som redovisas samt var information om upplysningarna återfinns i Wallenstams rapportering. Redovisningen har ej granskats av extern part. Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är hållbarhetschef Karin Mizgalski, karin.mizgalski@wallenstam.se.

Nedan återfinns information om de upplysningar som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

2-7: ANSTÄLLDA

Medelantalet anställda under 2024 uppgick till 260 st. Samtliga av koncernens anställda är tillsvidareanställda, med undantag av 3 personer som är provanställda och 13 personer som har visstidsanställning, exempelvis i form av vikariat. Wallenstam har ingen påtaglig variation av antalet anställda under året. Inhyrd personal redovisas inte, då Wallenstam anlitar inhyrd personal i liten utsträckning.

2-23: FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN

I många fall agerar Wallenstam i enlighet med försiktighetsprincipen, även om vi inte använder den som begrepp i styrning och strategier. Exempelvis används försiktighetsprincipen i vårt arbete med att identifiera, analysera och följa upp risker.

2-28: MEDLEMSKAP I ORGANISATIONER

Wallenstam är representerade i styrande organ för bland andra Paradgatan Avenyn AB, Fastighetsägarna GFR, Fastighetsägarna Centrala Hisingen (FCH), (b)id Stigberget, Innerstaden Göteborg AB och Göteborg Citysamverkan ideell förening.

201-1: SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Tabellen avser endast den löpande verksamheten. Värdeförändringar omfattas inte.

Mkr	2018*	2021	2022	2023	2024
Ekonomiskt värde som genereras					
Intäkter	2 877	2 589	3 002	3 343	3 176
Ekonomiskt värde som fördelas					
Driftkostnader	-481	-561	-602	-730	-701
Anställdas löner, förmåner och pension	-192	-272	-194	-292	-181
Räntebetalning långivare	-237	-259	-384	-713	-826
Betalning myndigheter (fastighetsskatt, moms)	-556	-640	-626	-602	-532
Bidrag till samhället	-7	-11	-12	-10	-10
Utdelning aktieägare	-583	-392	-396	-395	-328
Summa fördelat ekonomiskt värde	-2 057	-2 135	-2 214	-2 742	-2 578
Behållet ekonomiskt värde	820	454	788	601	598

* Basår 2018.

** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

Utfall för 2019 och 2020 återfinns i tidigare GRI-redovisningar.

302-1: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

	2018*	2021	2022	2023	2024
Bränsleanvändning, MWh					
Ej förnybar/fossil bränsleanvändning	521	32	-	-	-
Eldningsolja	379	-	-	-	-
Naturgas	142	32	-	-	-
Förnybar/återvunnen/fossilfri bränsleanvändning	-	257	281	413	262
Biogas	-	257	281	413	262
Energianvändning, MWh					
Elektricitet**	41 280	45 178	42 459	38 775	38 852
Uppvärmning	89 081	95 511	82 724	82 608	76 022
Fjärrvärme	88 560	95 222	82 443	82 195	75 760
Eldningsolja	379	-	-	-	-
Naturgas	142	32	-	-	-
Biogas	-	257	281	413	262
Kyla	557	239	598	354	521
Fjärrkyla	557	239	598	354	521
Ej förnybar/fossil energi	49 983	47 288	40 762	10 204	8 696
Förnybar/återvunnen/fossilfri energi	80 934	93 640	85 018	111 533	106 700
Total energianvändning	130 917	140 928	125 780	121 737	115 395
<i>Den faktiska energianvändningen, dvs. ej energiindexkorrigerad, har minskat under 2024 jämfört med basår samt föregående år.</i>					

Elektricitet kWh/m ² **	34,7	34,4	31,2	27,4	27,6
Uppvärmning kWh/m ² faktisk energianvändning	74,9	72,7	60,8	58,4	54,0
Uppvärmning kWh/m ² energiindexkorrigerad	80,4	74,7	63,4	59,1	57,0

Intensitetstal avseende elektricitet minskar jämfört med basår, men ökar marginellt jämfört med föregående år. Intensitetstal avseende uppvärmning minskar jämfört med basår och föregående år. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.

Egen produktion av el från förnybara källor, MWh

Vindkraftsel	337 880	352 908	338 020	291 637	298 390
Solcellsproducerad el	n/a	258	1 006	1 930	3 200
<i>Avyttring av 13 turbiner vid halvårsskiftet 2022. Ökad produktion av vindel jämfört med 2023. Ökad produktion av solel, till följd av ytterligare installationer av solcellspaneler.</i>					

302-3: ENERGIINTENSITET

	2018*	2021	2022	2023	2024
kWh/m ²	110	107	92	86	82
<i>Avser fastighetsel samt faktisk användning av fjärrvärme, fjärrkyla och biogas. Redovisas per total yta inklusive garage. Inkluderar ej hyresgästernas elanvändning.</i>					

302-4: MINSKNING AV ENERGIANVÄNDNING MED BASÅR 2018, MWh

	2021	2022	2023	2024
Total reduktion	-10 011	5 136	9 180	15 523
Reduktion el	-3 898	-1 179	2 505	2 428
Reduktion ej energiindexkorrigerad värme	-6 430	6 357	6 473	13 059
Reduktion kyla	318	-41	203	36
<i>Energianvändningen minskar i samtliga energislag.</i>				

303-5: TOTAL VATTENANVÄNDNING, m³

2022		2023		2024	
Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
1 211 462	0,890	1 236 428	0,874	1 278 485	0,908
<i>Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage. Ökar marginellt på grund av fler restauranger i beståndet.</i>					

305: UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER CO₂e****
Absoluta tal anges i ton CO₂ och intensitetstal anges i kg CO₂/m².

2018		2021		2022		2023		2024		Kommentar 2024
Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	

Scope 1*

305-1 DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER										
Olja	102	0,086	-	-	-	-	-	-	-	Sedan 2020 har oljepannor fasats ut.
Gas	30	0,026	7	0,005	0	0,000	0	0,000	0	Endast biogas används.
Köldmedieläckage	n/a	n/a	370	0,281	1 264	0,929	444	0,314	477	Köldmedieläckage har ökat marginellt jämfört med 2023.
Totalt Scope 1	132	0,112	377	0,286	1 264	0,929	444	0,314	477	0,339 Utsläppen i Scope 1 ökar jämfört med föregående år till följd av ökade köldmedieläckage. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.

Scope 2*

305-2 INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER											
Elektricitet – Marknadsbaserad ***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Utsläppen är noll då vår fastighetsel produceras i våra egenägda vindkraftverk och våra solceller.	
Elektricitet – Platsbaserad ***	578	0,486	256	0,195	326	0,239	257	0,181	253	0,180	Visar vad utsläppen hade varit om vi inte hade haft enbart vindel och solen som fastighetsel. Redovisas enligt svensk elmix. År 2023 var den 6,52 g CO ₂ /kWh (6,62), källa AIB.
Fjärrvärme	5 097	4,288	3 866	2,943	3 826	2,811	3 888	2,747	3 049	2,165	Beräknas på använd energimängd och fjärrvärmeleverantörernas utsläpp. Fastigheter med avtal avseende lägre klimatpåverkan har beaktats. Utsläppet har minskat.
Fjärrkyla	1	0,001	4	0,003	2	0,002	0	0,000	0	0,000	Fjärrkyla genererar inget utsläpp 2024.
Totalt Scope 2 (marknadsbaserad)	5 098	4,289	3 870	2,946	3 829	2,812	3 888	2,747	3 049	2,165	Utsläppen i Scope 2 minskar. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.

Scope 3

305-3 ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER											
Kategori 1. Inköpta varor och tjänster**											
Material till nyproduktion	n/a	n/a	7 100	205	11 564	154	10 923	157	1 361	116	Baseras på klimatberäkningar. Intensitetstal redovisas per BTA.
Kategori 3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp											
Utsläpp från fjärrvärme och fjärrkyla	n/a	n/a	558	0,425	418	0,307	573	0,405	424	0,301	Avser utsläpp från fjärrvärmeleverantörernas bränsletransporter.
Kategori 6. Tjänsteresor											
Bil	n/a	n/a	24	0,019	20	0,015	13	0,009	6	0,004	Bilresor med leasade eller personallägs bilar minskar. Redovisas enligt Trafikverkets handbok för luftföroreningar, 2020.
Flyg	n/a	n/a	5	0,004	7	0,005	2	0,001	4	0,003	Antal flygresor har ökat och större andel har genomförts med biobränsle.
Taxi	n/a	n/a	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Bolagets taxiresor genererar ett marginellt utsläpp.
Tåg	n/a	n/a	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Bolagets tågresor genererar ett marginellt utsläpp.
Kategori 13. Uthyrda tillgångar											
Hyresgästernas elanvändning	n/a	n/a	74	0,11	76	0,11	49	0,07	50	0,04	Baseras på fastigheter med undermätning. Schablonvärden används för fastigheter utan undermätning. Intensitetstal redovisas per vägd bostadsyta (BOA).
Totalt Scope 3			7 762		12 085		11 560		1 845		Utsläppen i Scope 3 minskar. Intensitetstalen summeras inte då de baseras på olika typer av yta.

305-5: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER											
	2018		2021		2022		2023		2024		Kommentar 2024
	Absolut minskning	Minskning per m ²	Absolut minskning	Minskning per m ²	Absolut minskning	Minskning per m ²	Absolut minskning	Minskning per m ²	Absolut minskning	Minskning per m ²	
Scope 1**	-	-	555	0,49	-332	-0,15	488	0,47	455	0,44	Minskning mot basår samt marginell ökning mot 2023.
Scope 2*	-	-	1 228	1,34	1 269	1,48	1 210	1,54	2 049	2,12	Minskning mot basår samt mot 2023. Avser fjärrvärme och fjärrkyla.
Scope 3**	n/a	n/a	21 356	-	17 033	-	17 558	-	27 273	-	Minskning mot basår samt mot 2023.

306-2: TOTAL AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

Absoluta tal anges i ton och intensitetstal anges i kg.											
	2018		2021		2022		2023		2024		Kommentar 2024
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	
Restavfall, till förbränning och energiåtervinning	n/a	n/a	3 415	5,12	3 439	5,02	3 182	4,60	3 304	4,78	Redovisningen baseras på viktdata från vissa kommuner, och i övriga fall på vårt bolagssnitt. Intensitetstal redovisas per vägd bostadsyta (BOA). Restavfallet och matavfallet ökar marginellt.
Matavfall, till kompostering och biogasproduktion	n/a	n/a	260	0,39	350	0,51	331	0,48	386	0,56	

401-1: NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

Nyanställda 2024			
Ålder	Antal personer	varav kvinnor/män	varav i Göteborg/Stockholm
Under 30 år	7	5/2	6/1
30-50 år	8	4/4	2/6
Över 50 år	0	0/0	0/0
Totalt	15	9/6	8/7

405-2: ANDEL LÖN FÖRDELAT MELLAN KVINNOR OCH MÄN, RATIO

Ration beskriver relationen mellan kvinnors och mäns avtalade genomsnittslön och beräknas genom att dividera kvinnors lön med mäns lön, samt mäns lön med kvinnors lön. Förra årets siffror anges inom parentes.			
		Kvinnors lön	Mäns lön
Inklusive koncernledning, exklusive vd		86 % (87)	116 % (116)
Exklusive koncernledning		84 % (84)	119 % (119)

Andel kvinnor inom förvaltning och drift uppgår till 60 %, andel kvinnor inom projekt- och affärsutveckling uppgår till 51 % och andel kvinnor inom affärsstöd uppgår till 57 %.

406-1: DISKRIMINERINGSINCIDENTER OCH ÅTGÄRDER

Under 2024 har inga fall av diskriminering rapporterats.

* Basår 2018.

** Basår 2019.

*** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

**** All data om CO₂ i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då all data för faktisk påverkan 2024 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme till en mindre del på beräknade värden utifrån utsläppsfaktorerna för år 2023.

Utfall för 2019 och 2020 återfinns i tidigare GRI-redovisningar.

GRI-index

GRI Standard	Upplysningar		Sida	Kommentar
Allmänna upplysningar				
GRI 1: Foundation 2021		GRI-index	89	
GRI 2: General disclosures 2021	2-1	Detaljer om organisationen	Omslag, 18, 30	
	2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	30, 62	Alla enheter omfattas av GRI-rapporteringen
	2-3	Redovisningsperiod och frekvens	87	
	2-5	Extern granskning	87	
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	11, 18-19, 26-27	
	2-7	Anställda	12, 19, 87-88	
	2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	72-78	
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4-5	
	2-23	Polycys	5, 8-12, 87	
	2-28	Medlemskap i organisationer	87	
	2-29	Intressentgruppers engagemang	8-12	
	2-30	Kollektivavtal	12	
GRI 3: Material topics 2021	3-1	Process för defintion av redovisningens innehåll	8	
	3-2	Väsentliga fokusområden	8-12	

Wallenstams väsentliga fokusområden				Agenda 2030 Mål	UN Global Compact Principer*
Ekonomisk utveckling					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	Omslag, 1, 3, 15, 21, 90-92		
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	16-17, 22-23, 26-27, 33-34, 59, 87		
Antikorruption					10
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	5, 8, 14		
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policy och rutiner mot korruption	11, 14		
Material					9
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-10		
GRI 305: Emissions 2016	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	88		
Energi				 	8
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-10		
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	87		
	302-3	Energiintensitet	87		
	302-4	Minskning av energianvändning	87		
Vatten					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	9		
GRI 303: Water and effluents 2018	303-5	Total vattenanvändning	87		
Utsläpp				 	7, 8
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-10		
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	88		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	88		
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	88		
	305-4	Utsläpp av växthusgaser, intensitet	88		
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	88		
Avfall					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	9-10		
GRI 306: Waste 2020	306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	88		
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor					3, 4
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-12, 14		
GRI 401: Employment 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	12, 87-88		
Hälsa och säkerhet					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-12, 14		
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-1	Sjukfrånvaro	12		
Kundnöjdhet					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	2, 9-11		
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-2	Resultat från kundundersökningar	2		
Mångfald och lika möjligheter					6
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-12		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	12, 35, 73, 77		
	405-2	Andel lön fördelat mellan kvinnor och män	88		
Inkluderande företagsklimat					6
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	8-12		
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Diskrimineringsincidenter och åtgärder	88		

* UN Global Compact Principer

Princip 3, Arbetsvillkor: Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar.

Princip 4, Arbetsvillkor: Eliminera alla former av tvångsarbete.

Princip 6, Arbetsvillkor: Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning.

Princip 7, Miljö: Stödja förebyggande åtgärder för att motverka miljöproblem.

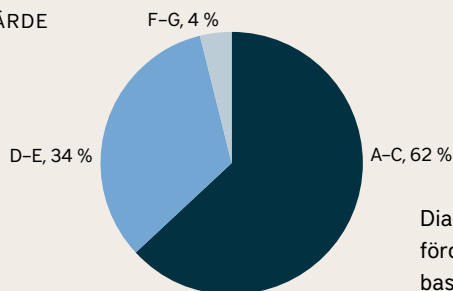
Princip 8, Miljö: Ta initiativ för att främja större miljöansvarstagande.

Princip 9, Miljö: Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.

Princip 10, Antikorruption: Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.

Energiklasser

EPC-KLASSER FÖRDELAT PÅ HYRESVÄRDE



Diagrammet visar Wallenstams hyresvärde fördelat på energiklasser. Fördelningen baseras på energideklarationer.

EU-taxonomi

Andel av omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2024.

Räkenskapsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada										
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättning år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
		SEK (Mkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	149*	5	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	-	J	J	J	8	-	-	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 317	42	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	30	-	-	
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		1 466	46	46	-	-	-	-	-	-	J	J	-	J	J	J	38****			
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E		
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		T	
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 606	51	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								52			
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 606	51	51	-	-	-	-	-								52			
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		3 072	97	97	-	-	-	-	-								90			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		100**	3																	
TOTALT		3 172***	100																	

Omsättning (turnover) – Intäkter från hyresintäkter och elproduktion med avdrag för lämnade rabatter, mervärdesskatt och annan skatt som är direkt knuten till omsättningen.

* Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat november 2022, ska omsättningen i artikel 4.3 i A.1 justeras till 0 Mkr (SEK).

** Se koncernens not 4.

*** Se koncernens not 3 och 4.

**** Korrigerat värde med anledning av ny presentation av resultaträkning.

Rad	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgaderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgaderingar av dessa.	Nej
Fossilgasrelaterade verksamheter		
4.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Andel av CapEx (kapitalutgifter) från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024.

Räkenskapsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada													
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter år 2024 (4)	Begränsning av klimattförändringar (5)	Anpassning till klimattförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimattförändringar (11)	Anpassning till klimattförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andelförenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapitalutgifter, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)				
		SEK (Mkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T			
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																							
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																							
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	0	0	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	J	–	J	J	J	J	–	–	–			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 187	54	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	J	52	–	–			
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		1 187	54	54	–	–	–	–	–	–	J	J	–	J	J	J	J	52					
Varav möjliggörande verksamheter		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			E		
Varav omställningsverksamheter		–	–	–						–	–	–	–	–	–	–	–	–			T		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																							
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL														
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	924	42	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											44			
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		924	42	42	–	–	–	–	–											44			
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		2 112*	95	95	–	–	–	–	–											96			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																							
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		101**	5																				
TOTALT		2 213	100																				

CapEx (kapitalutgifter) – Nyinvesteringar i nyproducerade tillgångar som vid färdigställande är taxonomi-linjerade samt investeringar i befintliga taxonomilinjerade tillgångar.

* Se koncernens not 15.

** Se koncernens not 16, 18 och 21.

Andel av OpEx (driftsutgifter) från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024.

Räkenskapsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada										
Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andelförenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) driftsutgifter, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)		
		SEK (Mkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																					
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	56*	17	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	J	–	J	J	J	J	15	–	–	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	55	17	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	J	10	–	–	
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		111	34	34	–	–	–	–	–	–	J	J	–	J	J	J	J	25			
Varav möjliggörande verksamheter		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			E
Varav omställningsverksamheter		–	–	–						–	–	–	–	–	–	–	–	–			T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																					
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL												
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	214	66	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											75	
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		214	66	66	–	–	–	–	–											75	
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		325	100	100	–	–	–	–	–											100	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																		
TOTALT		325	100																		

OpEx (driftsutgifter) – Direkta kostnader som inte bokförs som tillgångar och som avser bland annat underhåll, reparation och byggnadsrenovering. Driftsutgifter som krävs för säkerställandet av tillgångarnas fortlöpande och ändamålsenliga funktion.

* Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat november 2022, ska driftsutgifter i artikel 4.3 i A.1 justeras till 0 Mkr (SEK).



Årsstämma 2025

Wallenstams årsstämma 2025 kommer att äga rum tisdagen den 29 april 2025 kl. 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsportsavenyen 36–38 i Göteborg. Aktieägare kan utöva sin rösträtt vid årsstämman genom att närvara personligen, genom ombud eller genom poströstning.

Mer information och instruktioner om hur anmälan går till framgår av kallelsen till årsstämman, vilken offentliggörs genom ett separat pressmeddelande och finns tillgänglig bland annat på: www.wallenstam.se/arsstamma.

Ordlista

Avkastningskrav

Den avkastning som ägare kräver på en investering, med beaktande av hur riskfylld investeringen är.

Bruttoarea BTA

Bruttoarea är summan av alla våningsplanens area som begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Derivatinstrument

Ett finansiellt instrument vars värde är relaterat till en underliggande tillgång eller åtagande. Används för att skapa ett skydd mot önskad prisutveckling på den underliggande egenheten. Exempel på vanliga derivatinstrument är terminer och swapavtal.

Elcertifikat

Elcertifikatsystemet bygger på att elproducenter av förnybar el får elcertifikat för den el som produceras. Varje MWh (megawattimme) ger ett certifikat. Försäljningen av certifikaten ska ge producenterna en intäkt för produktionen utöver intäkten från elförsäljningen.

Förnybar energi

Energi som kommer från förnybara källor som vindkraft, vattenkraft, solkraft och biobränsle.

GRI

Global Reporting Initiative, ramverk för redovisning och rapportering av hållbarhetsinformation. GRI ger riktlinjer för vad en hållbarhetsredovisning ska innehålla och hur det ska gå till samt vilka upplysningar som ska rapporteras.

Kovenantsavtal

Ett avtal mellan en kreditgivare och kredittagare kopplat till att kredittagaren garanterar att uppfylla vissa nyckeltal, exempelvis en viss nivå av soliditet, som en förutsättning för krediten.

Syntetiskt optionsprogram

Ett aktierelaterat optionsprogram riktat till de anställda. Syntetiska optioner ger innehavaren rätt till en kontant slutreglering vid en bestämd tidpunkt beräknat utifrån aktiens börsvärde.

Swapavtal

Swappar är finansiella instrument som innebär ett byte av kassaflöden mellan två parter på ett underliggande nominellt belopp. En ränteswap är ett exempel på ett swapavtal där en aktör som lånar till fast ränta (till exempel bunden ränta i fem år) kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Vakansgrad

Outhyrd yta i förhållande till total yta.

Volatilitet

Ett mått på hur mycket priset på en vara varierar under en tidsperiod.

För ytterligare ordförklaringar se: www.wallenstam.se

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under året inklusive verkställd utdelning i procent av börskursen vid periodens början.

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. *Utestående antal aktier:* antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. *Genomsnittligt antal aktier:* vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt för rullande tolv månader i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Se sid. 17.

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Se sid. 17.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder samt leasingskuld efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, tomträtter, exploateringsfastigheter, vindkraft samt markarrenden vid periodens utgång.

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto förvaltningsfastigheter

Hyesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastighet

Fastighet som uppförs med avsikt att avyttras, antingen i sin helhet eller per andel, vid färdigställandet.

Förvaltningsresultat fastigheter

Hyesintäkter från förvaltningsfastigheter med avdrag för driftkostnader, förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto hänförligt till förvaltningsfastigheter.

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskuld.

Genomsnittligt direktavkastningskrav

Normaliserade driftnetton i enlighet med värderingsmodellen i relation till direktavkastande förvaltningsfastigheters beräknade marknadsvärde.

Hyresvärde*

Hyesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

Medelantal anställda

Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

P/E-tal

Börskurs vid periodens slut, i förhållande till resultat efter skatt per genomsnittligt antal utestående aktier för den senaste rullande tolv månadersperioden.

Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot i förhållande till finansnettot.

Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skattekuld hänförligt till förvaltningsfastigheter.

Substansvärde per aktie

Koncernens substansvärde i relation till antal utestående aktier vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta, exklusive garage, projektfastigheter samt frivilligt tomställning.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för omkostnader och fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapportperiod samt resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod.

Återköpsgrad

Andel kommersiella kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kommersiella kontrakt.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

* Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Se sid. 16.

Kalender

Delårsrapport Q1	28 april 2025
Årsstämma	29 april 2025
Delårsrapport Q2	7 juli 2025
Delårsrapport Q3	21 oktober 2025

På wallenstam.se finns samlad information om Wallenstams verksamhet, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Wallenstam AB (publ) org.nr. 556072-1523
info@wallenstam.se www.wallenstam.se
Telefon 031-20 00 00

Göteborg:
401 84 Göteborg
Besöksadress Kungsportsavenyen 2

Stockholm:
Box 19531, 104 32 Stockholm
Besöksadress Birger Jarlsgatan 64

Visualiseringsbild omslag Marge Arkitekter
Foto insida omslag, sid. 14 Peter Mörk/Wallenstam
Foto sid. 2, 5, 7, 77, 78 Mike Seth/Wallenstam
Foto sid. 3 AMF Fastigheter
Foto sid. 8 NRSstudios
Foto sid. 10 överst Marie Wendin/Wallenstam
Foto sid. 10 nederst Per Pixel Petersson
Foto sid. 12, 93 Carolin Freiholtz/Omelettfoto
Ej nämnda foton/bilder är Wallenstams egna.

Produktion: Newsroom
Repro och tryck: Billes Tryckeri
Tryckt på: omslag Multioffset 300 g, inlaga Multioffset 120 g.

