Bolagsverket
2023 -05- 25

20230526009912

Wallenstam Lägenheter AB

Org.nr 556749-4371

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- förändringar i eget kapital
- kassaflödesanalys
- notupplysningar

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-02
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Martina Wass
Styrelseledamot
2023-05-02

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526009l3

Wallenstam Lägenheter AB

Org.nr 556749-4371

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- förändringar i eget kapital
- kassaflödesanalys
- notupplysningar

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526000914

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget verksamhet är att köpa och sälja andelar i bostadsrättsföreningar samt tillhandahålla lån i samband med ombildningar.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Stacken AB, org.nr 556720-9910.

Moderföretag i koncernen är Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Inga anställda har funnits under året och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	55 425	49 237	99 122	88 294
Resultat efter finansiella poster	29 229	12 812	7 074	53 049
Balansomslutning	148 080	155 879	203 660	289 836
Eget kapital	22 644	13 987	5 449	46 486
Soliditet	15%	9%	3%	16%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	75
Årets resultat	22 543 845
	22 543 920

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 22 543,90 kr/aktie	22 543 900
i ny räkning balanseras	20
	22 543 920

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Utdelning har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till moderbolaget. Koncernbidrag har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till koncernföretag.

Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget/utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget/utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526000915

Resultaträkning

	Not	2022	2021
	1		
Nettoomsättning		55 424 787	49 236 760
		55 424 787	**49 236 760**
Rörelsekostnader	2		
Drift- och förvaltningskostnader		-1 500	-1 500
Kostnad för sålda bostadsrättsandelar		-38 027 589	-45 598 894
Övriga externa kostnader		-2 211 086	-4 711 396
Summa rörelsekostnader		**-40 240 175**	**-50 311 790**
Rörelseresultat		**15 184 612**	**-1 075 030**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	16 180 213	16 767 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 135 425	-2 881 093
Summa finansiella poster		**14 044 788**	**13 886 559**
Resultat efter finansiella poster		**29 229 400**	**12 811 529**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	1 075 027
Lämnade koncernbidrag		-4 272 113	0
Skatt på årets resultat	5	-2 413 442	0
Årets resultat		**22 543 845**	**13 886 556**
Övrigt totalresultat		0	0
Totalresultat		**22 543 845**	**13 886 556**

20230526009l6

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	6		
Uppskjuten skattefordran	7	457 407	2 870 849
Andra långfristiga fordringar	8	122 822 156	148 536 991
		123 279 563	**155 878 894**
Summa anläggningstillgångar		**123 279 563**	**155 878 894**
Omsättningstillgångar			
Lager			
Lager bostadsrättsandelar	9	24 660 072	4 471 054
		24 660 072	**4 471 054**
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	140 197	0
		140 197	**0**
Summa omsättningstillgångar		**140 197**	**0**
Summa tillgångar		**148 079 832**	**155 878 894**

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526009117

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital	11		
Balanserat resultat		75	19
Årets resultat		22 543 845	13 886 556
		22 543 920	**13 886 575**
Summa eget kapital		**22 643 920**	**13 986 575**
Avsättningar	12		
Övriga avsättningar		1 000 000	1 912 500
		1 000 000	**1 912 500**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		118 796 130	131 682 040
		118 796 130	**131 682 040**
Kortfristiga skulder	6		
Leverantörsskulder		298 029	25 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	5 341 753	8 272 233
		5 639 782	**8 297 779**
Summa eget kapital och skulder		**148 079 832**	**155 878 894**

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526009918

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100 000**	**5 349 119**	**5 449 119**
Årets resultat		13 886 556	13 886 556
Övrigt totalresultat		0	0
Transaktioner med aktieägarna			
-Utdelning		-5 349 100	-5 349 100
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100 000**	**13 886 575**	**13 986 575**

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100 000**	**13 886 575**	**13 986 575**
Årets resultat		22 543 845	22 543 845
Övrigt totalresultat		0	0
Transaktioner med aktieägarna			
-Utdelning		-13 886 500	-13 886 500
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100 000**	**22 543 920**	**22 643 920**

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526009 19

Kassaflödesanalys

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	14 272 112	-1 075 030
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen ränta	16 180 213	16 767 652
Erlagd ränta	-2 135 425	-2 881 093
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	**28 316 900**	**12 811 529**
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av lager	-20 189 018	30 550 344
Förändring av kortfristiga fordringar	-140 197	0
Förändring av kortfristiga skulder	-2 657 997	706 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 329 688**	**44 068 565**
Investeringsverksamheten		
Amortering av fordran	25 714 835	17 230 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**25 714 835**	**17 230 413**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till koncernföretag	-12 885 910	-57 024 905
Erhållna koncernbidrag	0	1 075 027
Lämnade koncernbidrag	-4 272 113	0
Utbetald utdelning	-13 886 500	-5 349 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-31 044 523**	**-61 298 978**
Årets kassaflöde	**0**	**0**
Likvida medel vid årets början	**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut	***0***	***0***

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i företaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526000920

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Företagets verksamhet omfattar att köpa och sälja andelar ibostadsrättsföreningar samt tillhanda hålla lån i samband med ombildningar Företaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Överordnat moderföretag i den koncern där företaget ingår och koncernredovisning upprättas är Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, vilket är ett svenskt publikt aktiebolag, med säte i Göteborg, Västra Götalands län. Adressen till huvudkontoret är 401 84 Göteborg med besöksadress Kungsportsavenyn 2.

Grunden för rapportens upprättande

Företaget har upprättat årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Företaget tillämpar frivilligt RFR 2 enligt reglerna i BFNAR 2012:3 då företaget är ett dotterföretag till Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och IFRIC 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.

Företagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK), vilken även är företagets rapporteringsvaluta, varför den finansiella rapporten upprättats i svenska kronor. Om inget annat anges är samtliga belopp i kronor (kr).

Tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden om ej annat framgår av nedanstående kommentarer eller noter. Kvittningar av skulder och fordringar samt av intäkter och kostnader görs endast om så krävs och tillåts.

Förändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Årets förändringar av redovisningsprinciper inom IFRS
Årets förändringar av IFRS med tillämning från 1 januari 2022 har inte haft någon effekt på företagets redovisning.

Övriga ändringar i RFR 2
Ändringar inom RFR 2 har inte haft någon påverkan på de finansiella rapporterna.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Klassificeringar

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncernredovisning

Koncernredovisning upprättas av toppmoderföretaget med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526009211

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag, då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Ränteintäkter
Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Samtliga koncernföretag belastas med dess andel av koncernens räntekostnad utifrån bolagets koncernskuld. Första halvåret uppgick räntan till 1,6% och för andra halvåret 2 %. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

Koncernbidrag

Företaget redovisar koncernbidrag i enlighet med alternativregeln, innebärande att dessa redovisas som bokslutsdisposition.

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är finansiella anläggningstillgångar och resultat från andelar i koncernföretag

Intäkter vid försäljning av andelar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker i samband med tillträdesdagen.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.
Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna belopp är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiseras eller regleras.

Uppskjuten skatt i företaget är hänförlig till skillnader i bokfört värde respektive skattemässigt restvärde och uppkommer framför allt på grund av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar

Redovisat värde för anläggningstillgångar 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 ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet definieras som det högre av det verkliga värdet reducerat med försäljningskostnader för en tillgång och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument

Redovisning och första värdering - finansiella tillgångar
Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.
En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526000922

Klassificering och efterföljande värdering
Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar omklassificeras inte efter det första redovisningstillfället förutom om företaget byter affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna.

En finansiell tillgång ska värderas till upplupet anskaffningsvärde om den uppfyller båda följande villkor och inte identifierats som värderad till verkligt värde via resultatet:
– den innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
– de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Samtliga av företagets finansiella tillgångar klassas in här.

Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter, valutakursvinster och -förluster samt nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinster eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

Klassificering, efterföljande värdering och vinster - finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet värderas till verkligt värde och nettovinster och förluster, inklusive räntekostnader, redovisas i resultatet. Påföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet. Vinster eller förluster vid borttagning från redovisningen redovisas också i resultatet.

Nedskrivningar - förväntade kreditförluster
Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde. En finansiell tillgångs redovisade bruttovärde skrivs bort när företaget inte har några rimliga förväntningar på att återvinna en finansiell tillgång i sin helhet eller en del av den.

Bortbokning av finansiella tillgångar och skulder
Företaget tar bort en finansiell tillgång från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken företaget inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången. Företaget bokar bort en finansiell skuld från balansräkningen när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Företaget bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Koncernmellanhavanden
Koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Wallenstam-koncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa skall regleras inom en period om tolv månader.

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526000923

Skulder

Skulder redovisas i balansräkningen till nominellt belopp.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalning.

Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder redovisas till nominellt belopp.

Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder värderas till 20,6 % och nettoredovisas i balansräkningen. Motsvarande hantering har skett med jämförelsetalen.

Kassaflödeanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar
Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskjutna skatter hänförliga till underskottsavdrag
Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Företaget bedömer, beaktat nu gällande skatteregler, att samtliga förlustavdrag kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Finansiell riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker; marknadsrisk (avseende ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Dessa risker hanteras inom ramen för den finanspolicy som antagits av Wallenstam-koncernens styrelse.

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526000924

Ränterisk
Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar företagets finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. I första hand finansieras företaget genom koncerninterna lån.

Räntan för interna lån baseras på koncernens snittränta. För varje lånad 10 000 tkr påverkas räntekostnaden med 40,8 tkr vid en ränteförändring om +/- 1 %.

Wallenstam-koncernens 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. Utifrån finanspolicyn arbetar koncernen aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid ska ligga inom intervallet 24-48 månader. Den fasta delen av låneportföljen sträcker sig i huvudsak över en tioårsperiod med en avvägd jämn fördelning.

Kreditrisk
Företagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar. Företaget har ingen pant som säkerhet. Företagets kreditrisker avser främst hyresfordringar. Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser, varför varje ny kund följs upp och analyseras exempelvis genom inhämtande av information från kreditupplysningsföretag. I enlighet med Wallenstam-koncernens kreditpolicy krävs, i de fall motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker, en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra vid nyuthyrning av kommersiella lokaler. Vidare begränsas kreditrisken då hyresfordringar i huvudsak regleras i förskott.
Reservering av obetalda bostadshyresgästerfordringar sker kvartalsvis eller vid utestående fordran överstigande 10 000 kr. För kommersiella fordringar görs individuella bedömningar.

Likviditetsrisk
En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas. Kassaflödesprognoser upprättas och följs genom rullande prognoser för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att på så sätt möta behovet i den löpande verksamheten.

Hantering av kapital
Företagets mål avseende kapitalstruktur är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnader för kapital nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Beslutade och förslag till ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft
Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat eller föreslagit några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

NOT 2 Ersättning till revisorer

Revisionsarvode för året har debiterats moderföretaget i koncernen, Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523.

NOT 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	16 180 213	16 767 652
Summa	**16 180 213**	**16 767 652**

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526009025

NOT 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-2 393 772	-3 053 906
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	258 347	172 813
Summa	**-2 135 425**	**-2 881 093**

NOT 5 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt	-2 413 442	0
Summa	**-2 413 442**	**0**

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällade skattesats:

	2022	2021
Resultat före skatt	24 957 287	13 886 556
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-5 141 201	-2 860 630
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	2 839 718	2 824 777
-Ej avdragsgilla kostnader	0	35 853
-Justeringar tidigare år	-111 959	0
Summa	**-2 413 442**	**0**

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

20230526000926

NOT 6 Finansiella instrument

Finansiella instrument per kategori

Samtliga finansiella tillgångar är klassificerade som lånefordringar och kundfordringar och samtliga finansiella skulder är klassificerade som övriga finansiella skulder.

I övriga kategorier inom kundfordringar och andra fordringar ingår inte några tillgångar för vilka nedskrivningsbehov föreligger.

Finansiella skulder omfattar skulder till koncernföretag, leverantörsskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader. Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra finansiella skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**Resultaträkning**
Koncernskulder	-118 796 130	-131 682 040	*Räntekostnader*
Leverantörsskulder	-298 029	-25 546	*Drift- och förvaltningskostnader*
Summa skulder	**-119 094 159**	**-131 707 586**	

2022-12-31

Förfallotid skulder	**Koncernskulder**	**Räntebärande skulder**	**Leverantörsskulder**
0-3 månader	0	0	-298 029
>5 år*	-118 796 130	0	0
	-118 796 130	**0**	**-298 029**

2021-12-31

Förfallotid skulder	**Koncernskulder**	**Räntebärande skulder**	**Leverantörsskulder**
0-3 månader	0	0	-25 546
>5 år*	-131 682 040	0	0
	-131 682 040	**0**	**-25 546**

*För koncerninterna skulder saknas det ett kontraktuellt förfall. Förväntat förfall för skulden bedöms vara senare än 5 år.

NOT 7 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	**2021-12-31**
Underskottsavdrag	457 407	2 870 849
Summa	**457 407**	**2 870 849**

20230526000927

NOT 8 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 536 991	165 767 404
Amorteringar	-25 974 581	-17 404 457
Reserveringar förväntade kreditförluster	259 746	174 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**122 822 156**	**148 536 991**

NOT 9 Lager bostadsrättsandelar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 471 054	35 021 398
Årets anskaffningar	60 473 645	14 457 867
Försäljningar	-40 284 627	-45 008 211
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 660 072**	**4 471 054**

NOT 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäljningsomkostnader	140 197	0
Summa	**140 197**	**0**

NOT 11 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	2022	2021
Balanserade vinstmedel	75	19
Årets resultat	22 543 845	13 886 556
	22 543 920	**13 886 575**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas	22 543 900	13 886 500
i ny räkning balanseras	20	75
	22 543 920	**13 886 575**

NOT 12 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Eftermarksnadsåtgärder och risker i bostadsrättsprojekt	1 000 000	1 912 500
Summa	**1 000 000**	**1 912 500**

NOT 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda handpenningar	700 000	200 000
Upplupna kostnader bostadsrättsprojekt	4 641 753	8 072 233
Summa	**5 341 753**	**8 272 233**

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

NOT 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig betydelse för företagets ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

20230526000928

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Susann Linde
Ordförande

Martina Wass

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526000929

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Lägenheter AB, org. nr 556749-4371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med reservation respektive uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Lägenheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalanden", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Lägenheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningens not 1 *Redovisnings- och värderingsprinciper*, under rubriken *Förvaltningsfastigheter*, har bolaget valt att av affärsmässiga skäl utelämna upplysning om förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Enligt RFR2, Redovisning för juridiska personer, ska förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i årsredovisningen.

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 Wallenstam Lägenheter AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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, 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. Risken 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Transaktion 09222115557490660111 Signerat MW, SL, MA

20230526009930

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Wallenstam Lägenheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Wallenstam Lägenheter AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets 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.

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 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.

Göteborg

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490660111

Dokument

20230526009311

202_W Lägenheter AB
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-04-12 08:24:54 CEST (+0200) av Martina Wass (MW)
Färdigställt 2023-05-02 08:13:31 CEST (+0200)

Signerande parter

Martina Wass (MW)
martina.wass@wallenstam.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTINA WASS"
Signerade 2023-04-12 09:13:28 CEST (+0200)

Susann Linde (SL)
susann.linde@wallenstam.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Susann Gunilla Linde"
Signerade 2023-04-12 16:49:00 CEST (+0200)

Mathias Arvidsson (MA)
KPMG AB
mathias.arvidsson@kpmg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mathias Kent Arvidsson"
Signerade 2023-05-02 08:13:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

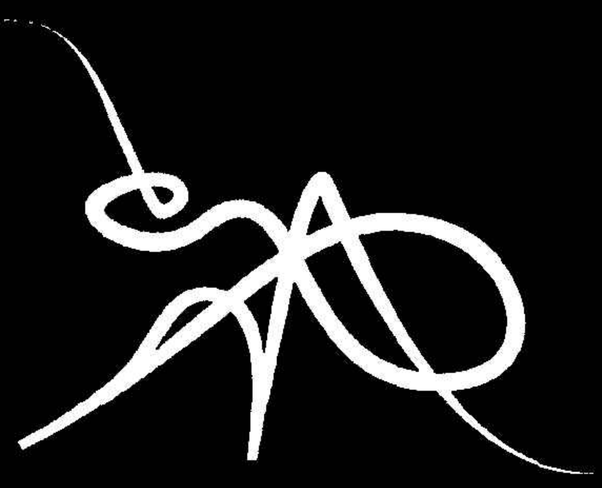
Verifikat

Transaktion 09222115557490660111

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

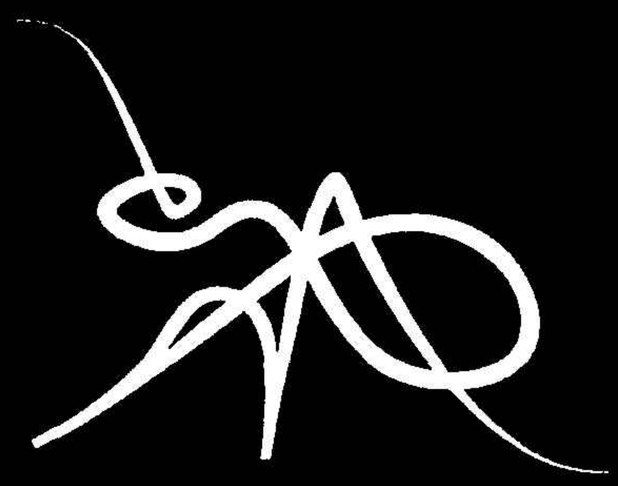
20250526005932

Bilaga till
556749-4371



WALLENSTAM

ÅRSREDOVISNING 2022



WALLENSTAM

ÅRSREDOVISNING 2022

Innehåll

Det här är Wallenstam 1

Strategisk inriktning

Vd har ordet 2
Ordförande har ordet 4
Styrelse 6
Koncernledning 8
Affärsplan 2023–2030 10
Wallenstamaktien 12
Finansiering 15
Wallenstams hållbarhetsredovisning 17
Riskhantering och möjligheter 25

Verksamhet och marknader

Medarbetare på Wallenstam 29
Marknad och efterfrågan 31
Delägare i Convendum och Colive 33
Fastighetsförvaltning 34
Fastigheternas värde 37
Nyproduktion 39
Femårsöversikt 44

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse 46
Koncernens räkningar 51
Koncernens redovisningsprinciper och noter 55
Moderbolagets räkningar 90
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter 94
Revisionsberättelse 107
Bolagsstyrningsrapport 111

Fastighetsförteckning

Region Göteborg 118
Region Stockholm 122
Färdigställd nyproduktion, förvärv och försäljningar 124
Vindkraft 125

Övrigt

Wallenstams GRI-redovisning 126
Årsstämma 2023 129
Ordlista 129
Definitioner se flik
Kalender se flik

Wallenstams lagstadgade hållbarhetsrapport återfinns på följande *sidor: affärsmodell sida 1, klimat- och miljöfrågor sidorna 17–22,* 27 och 126–128, sociala förhållanden och personalrelaterade frågor sidorna 10, 17–18, 21–22, 27, 29–30 och 126–128, respekt för mänskliga rättigheter sidorna 17–18, 21–22, 126 och 128, antikorruption sidorna 3, 17–18, 22, 27 och 128 samt mångfald i styrelsen sidorna 29–30 och 127.

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.

Wallenstams mål i affärsplan 2030:

Substansvärdet ska uppgå till 100 kr/aktie.

---

2 490 Mkr
HYRESINTÄKTER

1 252 Mkr
FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

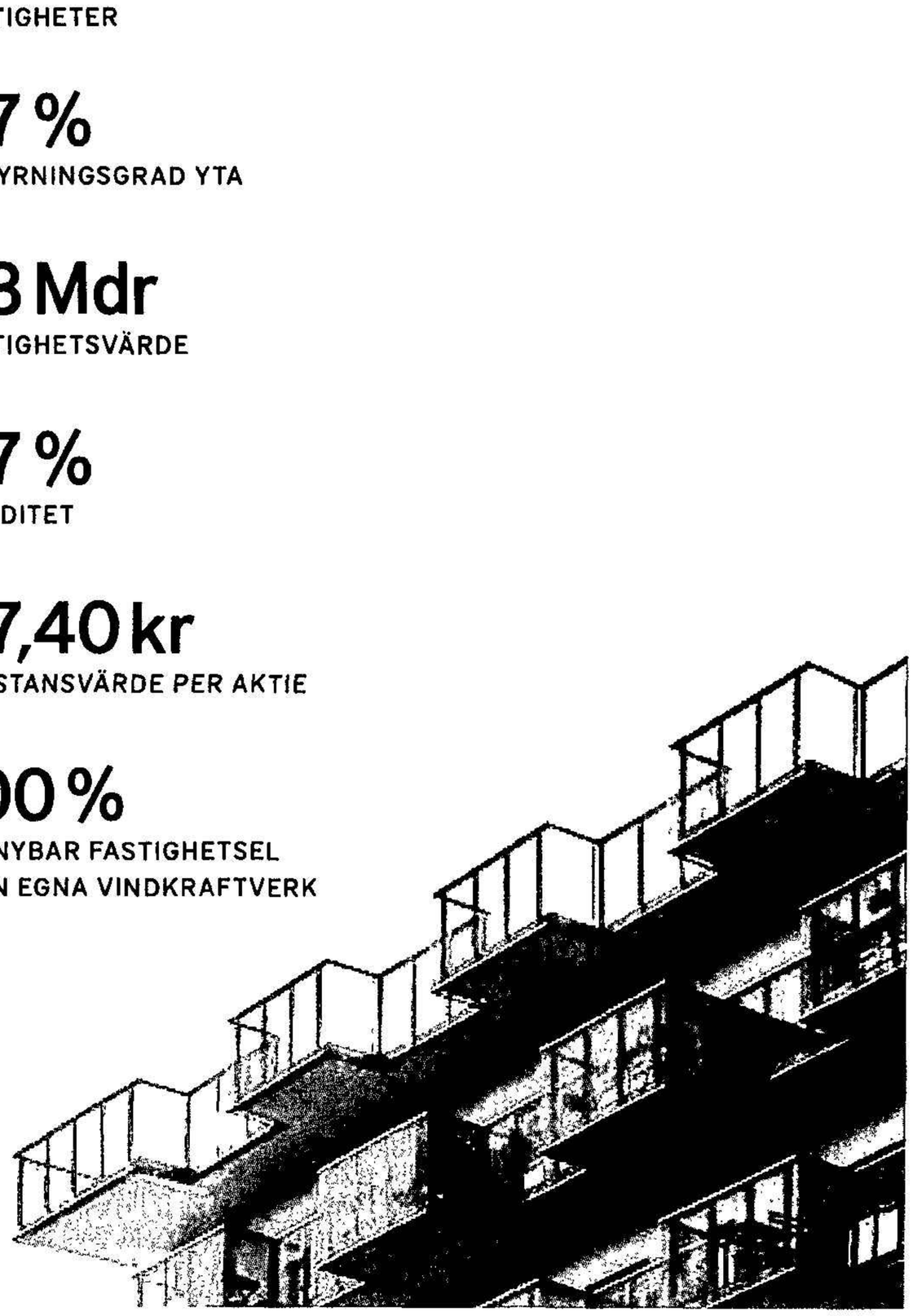
97 %
UTHYRNINGSGRAD YTA

63 Mdr
FASTIGHETSVÄRDE

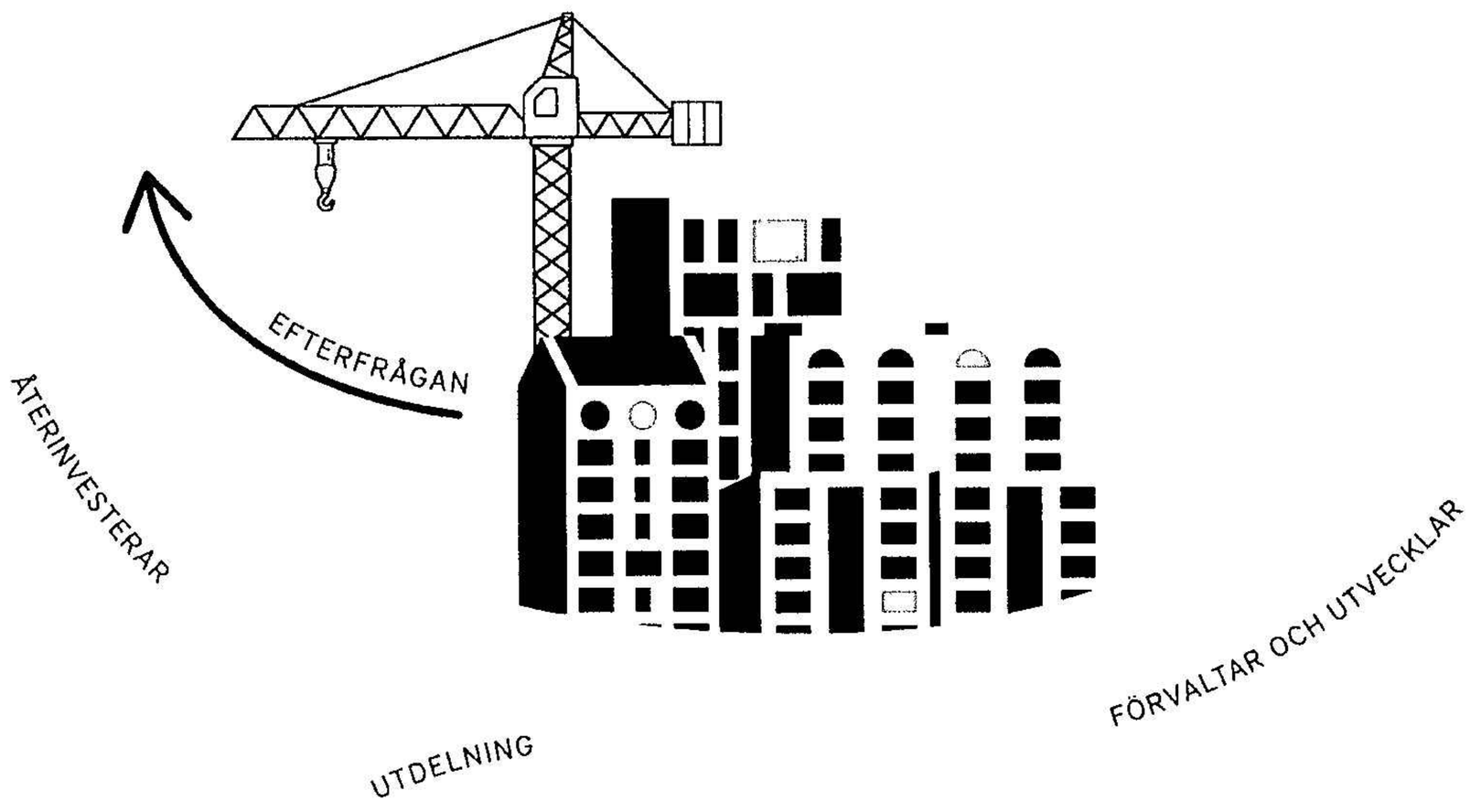
47 %
SOLIDITET

57,40 kr
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

100 %
FÖRNYBAR FASTIGHETSEL FRÅN EGNA VINDKRAFTVERK



20230526000933



Wallenstam bygger, köper, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder. Genom förvaltning, utveckling och byggnation 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.

FÖRDELNING YTA

Wallenstams verksamhet är koncentrerad till Göteborg, Stockholm och Uppsala.

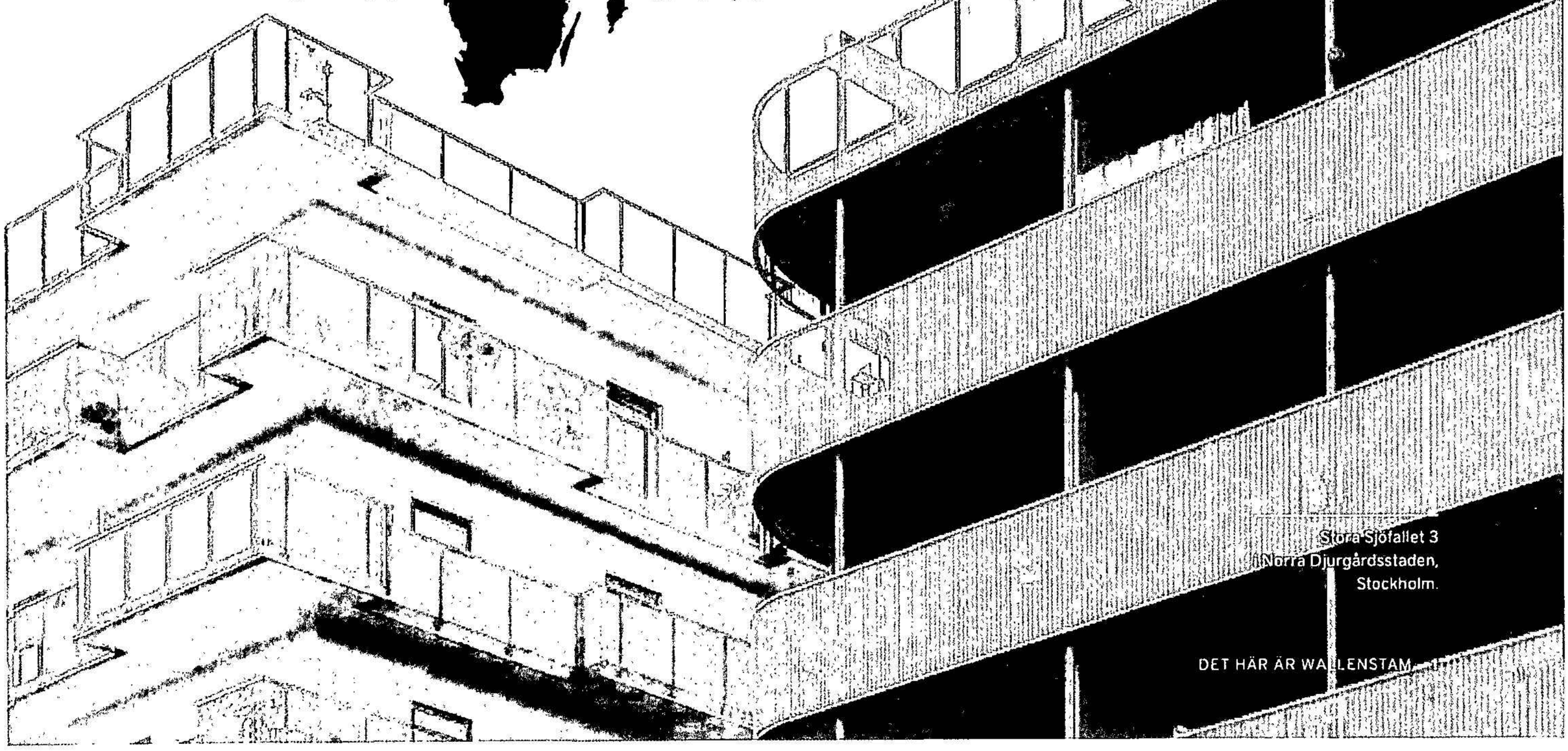


GÖTEBORG
64%

UPPSALA
2%

STOCKHOLM
34%

Produktion av förnybar el genom 53 egna vindkraftverk.



Stora Sjöfallet 3
i Norra Djurgårdsstaden,
Stockholm.

Vd har ordet

2022 har varit ett speciellt år. Inledningen var stark och hoppfull med låga räntor och med en utplanande pandemi där vi alla såg fram emot att samhället och vår vardag snart skulle kunna återgå till det normala. Då invaderade Ryssland Ukraina och ingenting blev sig likt. Förutom allt det hemska med död och förintelse som ett krig innebär, förde det också med sig en rad effekter på Sverige, Europa och världen. Energikrisen blev ett faktum, brister i leveranssystem gjorde att utbudet inte hängde med efterfrågan och startskottet gick för en rusande inflation som ledde till att räntorna började dra i väg.

Jag känner mig trygg i den värdering som nu är gjord. Vi har våra bostadsfastigheter i de mest attraktiva bostadsområdena i de mest attraktiva regionerna – Göteborg och Stockholm.

Säkrade räntor tidigt 2022

Vi valde att säkra en stor del av räntan redan under första kvartalet 2022. Wallenstam är naturligtvis inte opåverkade av ränteuppgångarna, men jag kan konstatera att vi agerade tidigt och att vi tack vare det definitivt har påverkats i lägre grad än vad vi annars hade gjort.

Vi har också en trygg bas i vår balansräkning där vi har en soliditet om 47 % och en belåningsgrad på 45 %. Vår verksamhet fungerar bra med ett driftnetto som ökar och ett förvaltningsresultat som ligger i paritet med föregående år trots ökade finansieringskostnader och försäljningar.

Vår position som bolag är stark när vi går in i en tid av stor osäkerhet. Ett bevis på detta är att styrelsen nu föreslår en utdelning på bibehållen nivå om 0,60 kronor per aktie.

Återköp av obligationer

Under 2022 har obligationsmarknaden i princip kollapsat. Wallenstam har valt att vara en liten aktör på obligationsmarknaden och under 2022 har vi – förutom de obligationer om 1 400 Mkr som förföll under året – även återköpt 410 Mkr av obligationslån med framtida förfall, och ersatt dem med banklån. Vi har kunnat göra det på ett smidigt sätt eftersom vi valt att inte ha någon rating, och därför inte behöver ta hänsyn till ratinginstitutens begränsningar. Med 890 Mkr utgör nu obligationer endast 3 % av vår finansiering, medan företagscertifikaten utgör 4 %. Hela 93 % av Wallenstams finansiering finns alltså i bank, vilket känns tryggt.

Systemförändring skapar oro på marknaden

2022 innebar en, för Wallenstams del, ovanligt stor aktivitet gällande fastighetsförsäljningar. Många av transaktionerna gjordes i sin helhet under 2022 men en del var kontrakterade redan under 2021. Sedan sommaren har det varit en låg aktivitet på transaktionsmarknaden i Sverige, en naturlig följd av den osäkerhet som den ökande inflationen har skapat. Vi befinner oss helt klart i en systemförändring, där samtliga aktörer på marknaden ska vänja sig vid att agera i en miljö med hög inflation efter många år med låg inflation. Plötsligt gäller inte parametrarna som man tidigare varit van vid. Själv har jag varit med om just en sådan systemförändring tidigare, på 1990-talet, då vi gick från hög inflation till låg inflation. Även då blev det en osäkerhet på marknaden kring vilka parametrar som skulle gälla, men detta visade sig med tiden – och så kommer det med all säkerhet bli den här gången också.

Höjda direktavkastningskrav

Värderingen på ett hus är inte en sanning förrän den dag man avyttrar det. Vi försöker ju alltid hamna så nära verkligheten som det går när vi gör våra värderingar. En osäker och avvaktande fastighetsmarknad samt högre räntekostnader resulterar i höjda direktavkastningskrav för 2022 om i snitt 0,4 procentenheter till 3,4 % på våra bostadsfastigheter och 0,4 procentenheter till 4,8 % på våra kommersiella fastigheter.

Jag känner mig trygg i den värdering som nu är gjord. Vi har våra bostadsfastigheter i de mest attraktiva bostadsområdena i de mest attraktiva regionerna – Göteborg och Stockholm. 230 000 personer står i Wallenstams egen kö för nyproducerade bostäder så efterfrågan finns. Efterfrågan finns också på våra kommersiella lokaler som är belägna i centrala Göteborg och i tider som de vi nu går in i, är efterfrågan alltid som störst på den mest attraktiva produkten.

Investeringar i nyproduktion

Pandemin medförde förseningar för många av Sveriges byggprojekt, och utvecklingen under 2022 har lett till att en hel del projektstarter har skjutits fram på obestämd tid. Vår egen nyproduktionsverksamhet löper på, om än i en något mindre skala. Vi kommer naturligtvis att färdigställa de projekt vi nu har i gång, och vi kommer att investera i nyproduktion även framöver, men inte i samma takt som vi



20230526000936

I december kunde vi, ett år i förtid, presentera vår nya affärsplan 2030 som innebär att vi ska uppnå ett substansvärde om 100 kronor per aktie.

har gjort historiskt. När vi startar nya projekt är vi oerhört noga med att leveranser är säkrade och att vi har en investeringskalkyl som vi känner oss trygga med. Till följd av inflation och materialbrist har vi lagt på en riskpremie och värderar projekten fullt ut när de är färdigställda.

Wallenstams klimatarbete

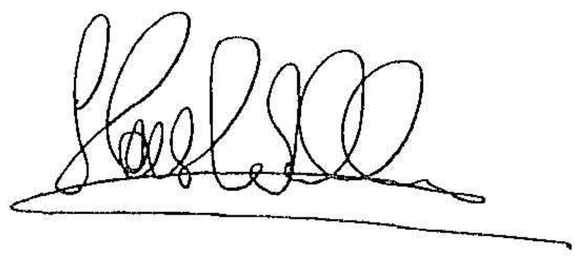
2022 var också året då elpriserna nådde nivåer som vi tidigare inte ens har varit i närheten av. Wallenstam beslutade redan 2007 att bli självförsörjande på förnybar energi, och det blev startskottet för vindkraften. I den energikris som vi alla nu befinner oss i, känns det bra att denna hållbarhetssatsning även kan ses som en försäkring för bolaget ur ett kostnadsperspektiv.

Jag tror att det är absolut nödvändigt att ta klimatfrågan på allvar. Dels för miljön i stort, dels för kunna finansiera sin verksamhet framöver, eftersom investerare kommer att leta efter de bolag som har klimatet på sin agenda. Vi jobbar för att fortsätta sänka våra utsläpp i byggverksamheten, liksom i vårt befintliga bestånd. Vi planerar att återinvestera i våra vindkraftverk för att öka både livslängd och effektivitet. Utöver vindkraften satsar vi på solceller, som vi installerar på de fastigheter där det är möjligt. Dessutom uppgraderar vi löpande fastigheterna med ny teknik och optimerad drift.

Wallenstam har sedan tidigare signerat FN:s Global Compact, vilket innebär att vi stödjer och arbetar utifrån de tio principerna kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen, antikorruption och ansvarstagande gällande miljöfrågor.

Ny affärsplan och nya möjligheter

Ja, 2022 har verkligen varit ett speciellt år! I december kunde vi, ett år i förtid, presentera vår nya affärsplan 2030 som innebär att vi ska uppnå ett substansvärde om 100 kronor per aktie. Ett utmanande mål i en tid med många osäkerhetsfaktorer och en lång tidshorisont där mycket kan hända. Wallenstam har skapat sig en unik sits för att kunna tillvarata eventuella möjligheter som kan uppkomma i osäkrare tider, men är samtidigt varken opåverkade av omvärlden eller utan utmaningar runt hörnet. Dessa kommer vi ta oss an tillsammans, alla fantastiska medarbetare i Wallenstam som med stort engagemang bidrar till bolagets utveckling.



Hans Wallenstam, vd

Ordförande har ordet

Nu har det ständiga samtalsämnet skiftat från pandemi till ekonomi och det är inga direkt upplyftande samtal. Mitt i stormens ekonomiska öga står hushållen som ska tampas med alla utgiftsökningar som är omöjliga att ducka för – och det gick i rasande fart. Sommaren 2021 var inflationen under 2 % och allt såg normalt ut, lägg till det att Riksbankens prognos så sent som i februari 2022 var att styrräntan skulle vara noll procent ända till 2024.

Under de senaste tio åren har västvärldens centralbanker, inklusive vår egen Riksbank, fört en historisk expansiv penningpolitik med låga eller till och med negativa räntor. Pengar har varit gratis och centralbankerna har låtit pengar strömma ut i ekonomin i strävan efter att uppnå en inflation kring 2 %. Samtidigt öste västvärldens regeringar ut bidrag och finanspolitiska stimulanser både till privatpersoner och företag under pandemin, vilket skapade ett överutbud på kapital.

Som en följd av vår vd:s kompetens och långa erfarenhet av finansiell strategi har Wallenstam valt att aldrig skaffa sig en rating hos något kreditinstitut utan långsiktigt och konsekvent jobbat vidare med goda bankrelationer och traditionell bankfinansiering. Många av våra branschkollegor har de senaste tio åren valt att finansiera sin expansion via obligationsmarknaden vilket nu skapar likviditetsproblem när den europeiska obligationsmarknaden mer eller mindre är stängd för de noterade svenska fastighetsbolagen.

Wallenstam producerar en av samhällets mest efterfrågade produkter, nämligen bostäder i Stockholm, Göteborg och Uppsala och bolagets fastighetsinnehav uppgår nu till drygt 11 000 bostäder.

Styrelsens arbete under året

Tack vare Wallenstams framgångar under de senaste åren lyckades vi uppnå vårt mål om en substansvärdetillväxt om 20 kronor per aktie ett år tidigare än beräknat. En stor del av styrelsens arbete under året har präglats av framtagandet av en ny affärsplan och i december 2022 antog styrelsen Wallenstams åttonde affärsplan.

Då året har präglats av nya ekonomiska förutsättningar i form av stigande inflation och höjda räntor har förutsättningarna varit utmanande i vårt arbete med den nya affärsplanen. Alltsedan Hans Wallenstam blev företagets vd 1991 har bolaget haft tydliga och genomarbetade affärsplaner och erfarenheterna av detta är positiva varför styrelsen var fast besluten att även denna gång arbeta fram en affärsplan även om det råder stor ekonomisk osäkerhet. För att markera Wallenstams ambitioner inom hållbarhet valde styrelsen att koppla bolagets nya affärsplan till Science Based Targets och såväl bolagets vetenskapligt baserade klimatmål som företagets nya affärsplan sträcker sig därför till år 2030. Vägen att nå vårt mål om ett substansvärde på 100 kronor per aktie till år 2030 kommer säkert att innehålla såväl skarpa kurvor som branta backar men styrelsen känner stor tillförsikt till att Wallenstam även denna gång kommer att nå målet.

Alla företag och organisationer måste idag vara förberedda på olika katastrofscenarier. Man kan så klart inte förutse allt som kan ske men det gäller att vara så väl påläst som möjligt och träna för olika situationer. Styrelsen fick under året en gedigen genomgång av bolagets beredskap för olika nödsituationer och de handlingsplaner som finns för att skydda såväl hyresgäster, anställda och våra fastigheter. Frågan är komplex och ledningsgruppen tränar regelbundet med olika situationer samtidigt som vi uppdaterar våra rutiner. Styrelsen känner sig trygg med att vi på Wallenstam gör det vi kan för att vara så väl förberedda som möjligt för olika utmaningar och att vi ständigt jobbar med att hålla en så hög säkerhetsnivå som möjligt för att undvika att olyckor sker.

Stark balansräkning ger flexibilitet och skapar möjligheter

Wallenstam har under de senaste åren genomfört ett antal fastighetsförsäljningar och stärkt vår balansräkning. Vår starka finansiella situation möjliggör att vi både kan bibehålla vår utdelning och att vi återigen har återköpt vår egen aktie under året. Då vår aktie handlades med en stor substansrabatt under slutet av 2022 ansåg styrelsen att aktieåterköp var det bästa vi kunde göra för att skapa värde för aktieägarna.

20230526000937



Wallenstam producerar en av samhällets mest efterfrågade produkter, nämligen bostäder i Stockholm, Göteborg och Uppsala och bolagets fastighetsinnehav uppgår nu till drygt 11 000 bostäder. Det är vår förhoppning och ambition att kunna starta något nytt bostadsprojekt under 2023. Det mesta tyder på att bygginflationen och räntorna når sin topp nu under våren och det skulle i så fall möjliggöra nya byggprojekt.

Skicklig och erfaren affärsman som går sina egna vägar

Slutligen vill jag tacka vår hårt arbetande vd Hans Wallenstam för ännu ett starkt år och kan med glädje se hur han ständigt går sina egna vägar och ett exempel på detta är hur han tog sig an saluhallen Östermalmshallen i Stockholm, när den stod tom och övergiven på Östermalmstorg. Hans såg till att bolaget förvärvade byggnaden och numera är den padelhall för allmänheten i Mölnlycke. Projektet är Sveriges största återvinningsprojekt och har också fått pris som årets cirkulära bygginitiativ.

Lars-Åke Bokenberger, ordförande

Styrelse



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 Equmenia kyrkan och styrelseledamot i Göteborgs Räddningsmission, Valv samt Ulla och Lennart Wallenstams stiftelsen. Driver Kolboryd gård sedan 2003.

Aktieinnehav i Wallenstam:
23 368 000 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

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, Svenska Skidförbundet, Froso Hästgård AB samt Prins Carl Philips och Prinsessan Sofias Stiftelse. Styrelseledamot i Länsförsäkringar AB, WCR 2019 Jämtland Härjedalen AB, Astrid Lindgrens Värld AB, Svenska Hockeylandslagen AB och Skogsägarna Mellanskog Ekonomisk Förening.

Aktieinnehav i Wallenstam: 9 000 B-aktier



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 samt Mertzig Asset Management AB.
Aktieinnehav i Wallenstam:
20 000 B-aktier.

LEDAMOT

Anders Berntsson

Född 1954, Jur. kand. Styrelseledamot sedan 1997 (Suppleant 1981–1996).
Tidigare erfarenhet från arbete inom Handelsbanken AB och 1979–2006 som vvd på Wallenstam AB samt ett antal andra styrelse- och rådgivningsuppdrag relaterade till bygg- och fastighetsbranschen.
Andra uppdrag, bl.a. styrelseordförande i POR MI CUENTA GROUP AB. Styrelseledamot i DADBRO Engineering AB, samt styrelsesuppleant i BRF Styrmannen 20 och i The Photogallery Halmstad AB.
Aktieinnehav i Wallenstam:
21 400 000 B-aktier*.

* Inklusive familjemedlemmar. Uppgifterna avser förhållandet vid årsskiftet.

Koncernledning



VVD WALLENSTAM AB,
REGIONCHEF STOCKHOLM OCH 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
Externa uppdrag: Styrelseledamot i Colive AB
Aktieinnehav i Wallenstam:
446 700 B aktier

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 samt i Itsumo AB.
Aktieinnehav i Wallenstam:
173 570 B-aktier**

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*.



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,
100 889 200 B-aktier**.

KOMMUNIKATIONSDIREKTÖR

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:
50 000 B-aktier.

REVISOR

Mathias Arvidsson, Född 1975,
Auktoriserad revisor, KPMG AB.
Utsedd till huvudansvarig revisor 2022.
Övriga uppdrag, bl.a. IKEA of Sweden, Fagerhult, Nilörngruppen och Christian Berner.

* *Inklusive familjemedlemmar.*
** Inklusive aktier ägda via bolag och familjemedlemmar.

Uppgifterna avser forhållandet vid årsskiftet.



Ny affärsplan

Affärsplan 2023–2030

MÅL

Substansvärdet ska uppgå till 100 kr/aktie

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 %.

Affärsplanens tidsspann linjerar med tidplanen för Wallenstams nya klimatmål, som är validerade av Science Based Targets Initiative. Målen innebär att Wallenstam förbinder sig att minska sina utsläpp inom scope 1 och 2 med 50 % till och med år 2030, med basår 2018. Därtill har ett frivilligt mål definierats inom scope 3: att minska utsläppen från byggverksamheten med 55 %, med basår 2019.

Framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, lönsam nyproduktion och lönsamma affärer bidrar till denna substansvärdesökning.

FOKUSOMRÅDEN

Kund



Vi ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service årligen förbättra kundens helhetsintryck av Wallenstam.

Trygghet



Vi ska verka för en ökad trygghet för våra kunder som bor och arbetar i våra fastigheter.

Medarbetare



Genom vår goda företagskultur ska vi vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex.



Affärsplan 2019–2023 uppnådd

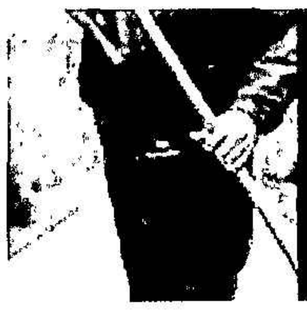
Målet för affärsplanen, att skapa en substansvärdesökning om 20 kr/aktie, uppnåddes redan i kvartal 2 2022. Styrelsen beslutade därför att avsluta innevarande affärsplan, som ursprungligen var satt till och med 2023, ett år i förtid.

SÅ HÄR SKAPAR VI SUBSTANSVÄRDE



FRAMGÅNGSRIK UTHYRNING

- » Kännedom om vad marknaden efterfrågar
- » Hög servicegrad
- » Affärsmässighet



EFFEKTIV FÖRVALTNING

- » Kvalitet på ett kostnadseffektivt sätt
- » Hållbar
- » God kundrelation



VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

- » Förädla våra fastigheter
- » Affärsmässiga beslut
- » Förutse framtida efterfrågan



LÖNSAM NYPRODUKTION

- » Kvalitet
- » Kostnadseffektivitet
- » Långsiktigt och hållbart



LÖNSAM AFFÄRSVERKSAMHET

- » Transaktioner
- » Affärsmannaskap

Ökat substansvärde

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie har varit noterad sedan 1984 och finns på Large Caplistan på Nasdaq Stockholm. På bokslutsdagen hade bolaget 20 243 aktieägare (18 238).

I maj genomfördes den aktiesplit 2:1 som stämman beslutade om den 26 april 2022. Det totala antalet aktier uppgår efter spliten till 660 000 000 aktier, varav 69 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 591 000 000 B-aktier (en röst per aktie).

Återköp

Årsstämman 2022 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 % av totalt utestående aktier. Under sista kvartalet 2022 började bolaget återköpa aktier, och per bokslutsdatum har 1 000 000 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 42,56 kr. Antalet utestående aktier, det vill säga antalet registrerade aktier minskat med antalet återköpta aktier, uppgick den 31 december 2022 till 659 000 000 (660 000 000).

Handel och omsättning

Årets högsta betalkurs på Nasdaq Stockholm uppgick till 85,30 kr och den lägsta till 32,80 kr. Vid årets slut var aktiekursen 43,90 kr (84,00), vilket innebär en minskning med 47,8 % under 2022. Det kan jämföras med index för OMX Stockholm Real Estate PI som minskade med 44,7 % och OMX Stockholm PI som minskade med 24,6 % under samma period. Aktien har en standardavvikelse på 12,20 för 2022. Betavärdet är 0,84 i förhållande till indexet OMXC All PI. Utöver Nasdaq Stockholm, där 70 % av omsättningen av aktien skedde 2022, handlades aktien på övriga handelsplatser såsom Chi-X Europe, Bats Chi-X och Bats Trading Europe.

AKTIEDATA

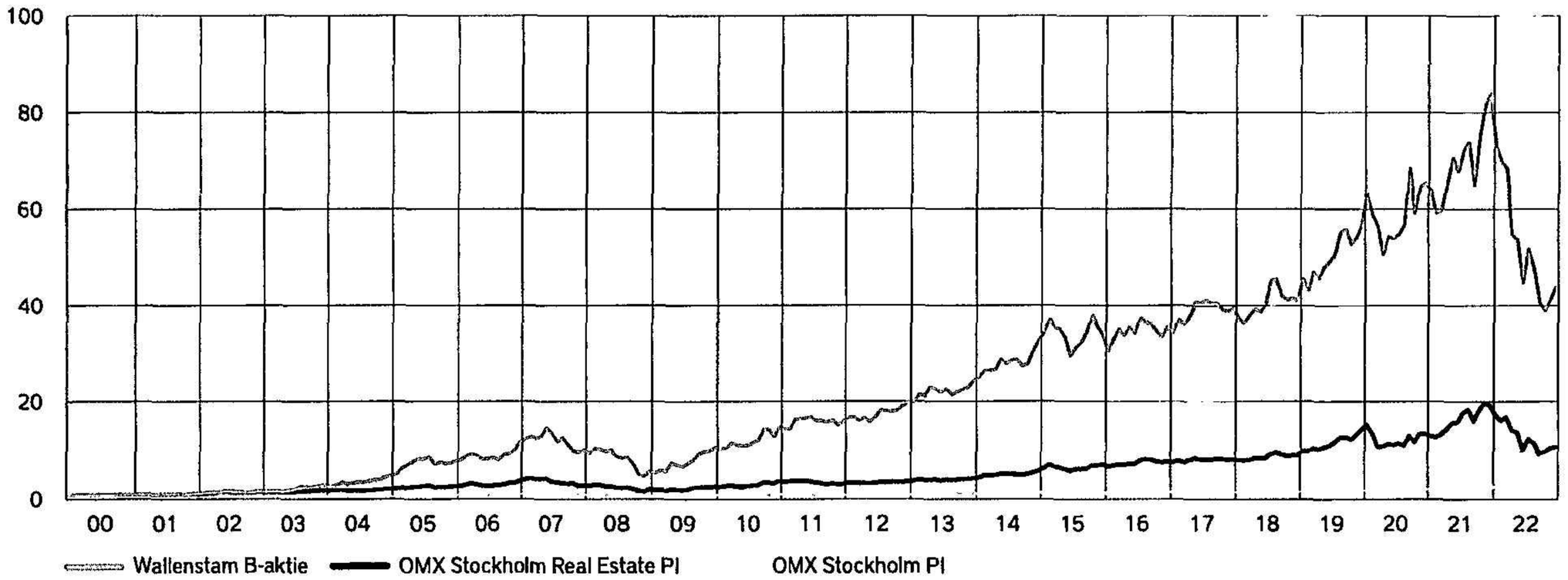
	2022	2021
Börsvärde, Mkr	28 974	55 440
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,7	7,2
Eget kapital per aktie, kr	47,70	46,60
Substansvärde per aktie, kr	57,40	57,30
Börskurs, kr	43,90	84,00
Utdelning, kr	0,60*	0,60
Direktavkastning, %	1,4	0,7
Totalavkastning, %	Neg.**	29,6
Omsättning på Nasdaq, miljoner antal Wallenstamaktier	188,3	144,5
Omsättning per handelsdag i snitt, antal Wallenstamaktier	744 291	571 299
Omsättning på Nasdaq Wallenstamaktier, Mkr	9 416	10 022
Omsättning per handelsdag i snitt, Wallenstamaktier, Mkr	37,2	39,6

* Föreslagen utdelning för verksamhetsår 2022.
** Totalavkastningen för 2022 är negativ till följd av aktiens värdenedgång.

Utdelning till aktieägarna

Enligt Wallenstams utdelningspolicy ska bedömning av utdelningens storlek ta hänsyn till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfri-

KURSUTVECKLING 2000–2022




Kvarteret Kvarnen i Mölnlycke fabriker

het. Utdelningen baseras på förvaltningsresultatet, vilket genereras av verksamheten. Utdelningen beräknas över tid uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet.

För räkenskapsåret 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 0,60 kr per aktie (0,60), uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,30 kr per aktie. Den föreslagna utdelningen beräknas uppgå till totalt 395 Mkr, baserat på antalet utestående aktier på bokslutsdagen.

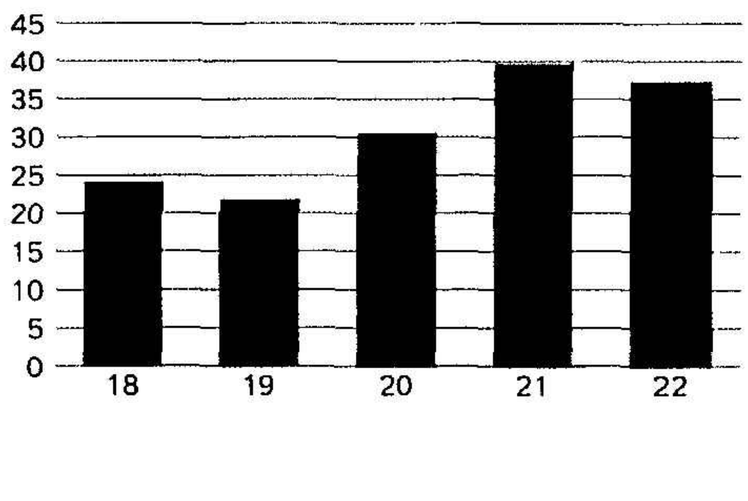
Substansvärde

Substansvärdet på bokslutsdagen uppgick till 37 854 Mkr (37 795), motsvarande 57,40 kr/aktie. Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital och uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter till följd av skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på koncernens fastigheter. Målet för den nya affärsplanen 2023–2030 är att substansvärdet ska uppgå till 100 kr/aktie.

Information till marknaden

Finansiell information lämnas i första hand i delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning, samt via pressmeddelanden. I samband med varje delårsrapport kommenteras resultatet i en film samt i en telefonkonferens. Presentationer sker dels i samband med delårsrapporter, dels vid besök från investerare och analytiker samt vid investerarträffar i Sverige och utlandet. På wallenstam.se finns informationen om bolaget samlad.

GENOMSNITTLIG OMSÄTTNING PER HANDELSDAG, NASDAQ



AKTIEÄGARINNEHAV 2022-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	100 889 200	25,74	61,79
AMF – Försäkring och fonder		89 053 972	13,49	6,96
Henric och Ulrika Wiman		24 090 504	3,65	1,88
Agneta Wallenstam		23 368 000	3,54	1,83
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 400 000	3,24	1,67
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,33
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,25
Monica och Jonas Brandström		13 868 604	2,10	1,08
Bengt Norman		12 500 000	1,89	0,98
Elin Wallenstam Sjögren		12 259 480	1,86	0,96
Övriga ägare		259 529 694	39,34	20,27
Totalt antal aktier	**69 000 000**	**590 000 000**		
Återköpta egna aktier*		1 000 000	0,15	
Totalt registrerade aktier		**660 000 000**	**100,00**	**100,00**
Summa utestående aktier		**659 000 000**		

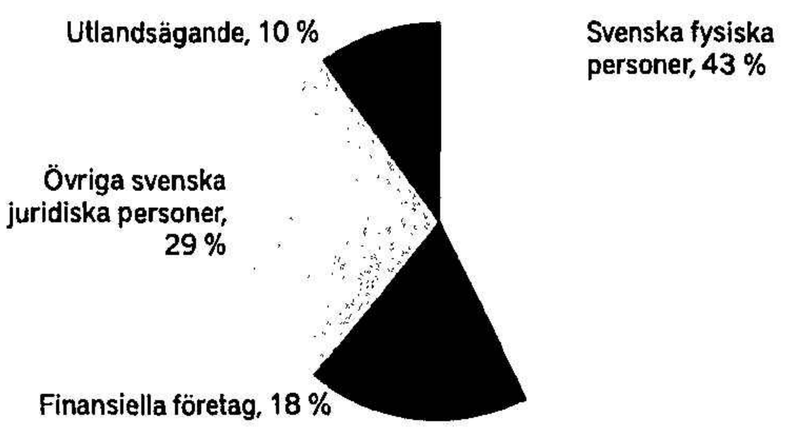
Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 19 % av kapitalet och cirka 10 % av rösterna.
Utlandsägandet uppgår till cirka 10 % av kapitalet och cirka 5 % av rösterna.
* Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

Källa: Euroclear Sweden AB

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

År	Emission	Förändring av aktiekapital, kr	Aktiekapital, kr	Antal aktier	Nominellt värde, kr
1960	Ursprungligt kapital		200 000	200	1 000
1984	Fondemission 9:1	1 800 000	2 000 000	2 000	1 000
1984	Split 1 000:1		2 000 000	2 000 000	1
1984	Nyemission 1:2 till 32 kr	1 000 000	3 000 000	3 000 000	1
1986	Fondemission nom. 1 till 10 kr	27 000 000	30 000 000	3 000 000	10
1986	Nyemission 1:3 till 75 kr	10 000 000	40 000 000	4 000 000	10
1987	Fondemission 1:1	40 000 000	80 000 000	8 000 000	10
1995	Nyemission apport till 43 kr	109 302 320	189 302 320	18 930 232	10
2000	Aktieinlösen	-9 396 690	179 905 630	17 990 563	10
2001	Nedsättning	-7 376 200	172 529 430	17 252 943	10
2002	Nedsättning	-11 363 000	161 166 430	16 116 643	10
2003	Nedsättning	-13 115 000	148 051 430	14 805 143	10
2004	Nedsättning	-10 051 430	138 000 000	13 800 000	10
2005	Split 5:1		138 000 000	69 000 000	2
2005	Nedsättning	-7 000 000	131 000 000	65 500 000	2
2006	Nedsättning	-3 000 000	128 000 000	64 000 000	2
2007	Nedsättning	-4 000 000	124 000 000	62 000 000	2
2008	Nedsättning	-6 000 000	118 000 000	59 000 000	2
2011	Split 3:1		118 000 000	177 000 000	0,67
2011	Nedsättning	-3 333 333	114 666 667	172 000 000	0,67
2012	Fondemission	57 333 333	172 000 000	172 000 000	1
2013	Nedsättning	-2 000 000	170 000 000	170 000 000	1
2015	Split 2:1		170 000 000	340 000 000	0,50
2017	Nedsättning	-5 000 000	165 000 000	330 000 000	0,50
2022	Split 2:1		165 000 000	660 000 000	0,25

ÄGARKATEGORIER INNEHAV

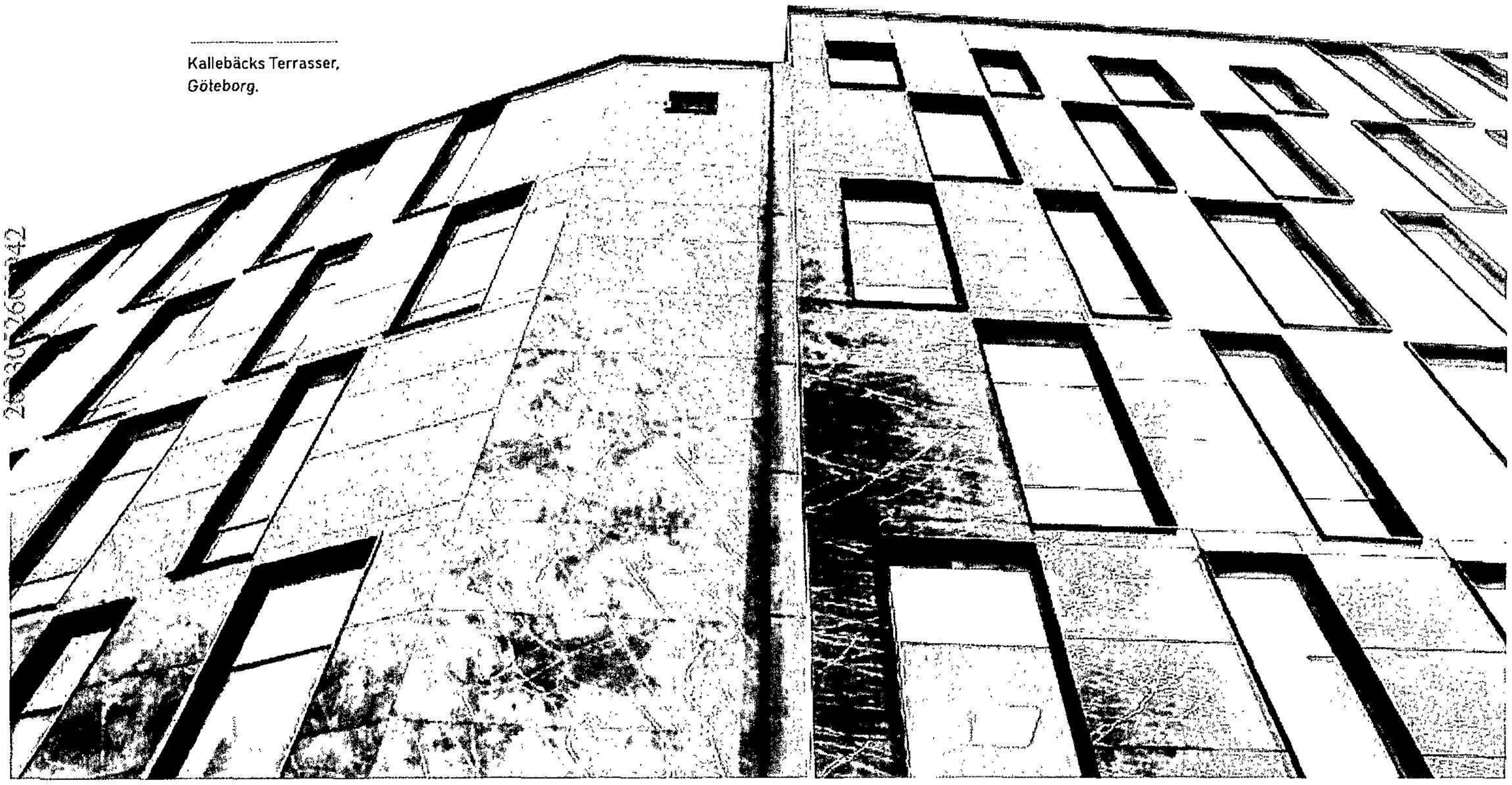


Utlandsägandet uppgår till 10 % fördelat på 65 % i USA och 35 % i Europa exkl. Sverige.

FÖRDELNING AV AKTIER 2022-12-31

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägare, %	Totalt antal aktier	Aktier, %
1–500	13 102	64,7	1 551 330	0,2
501–1 000	1 890	9,3	1 464 224	0,2
1 001–5 000	2 826	14,0	6 762 745	1,0
5 001–10 000	819	4,0	5 943 167	0,9
10 001–15 000	388	1,9	4 782 295	0,7
15 001–20 000	227	1,1	4 031 192	0,6
20 001–	991	4,9	635 465 047	96,3
Summa	**20 243**	**100,0**	**660 000 000**	**100,0**

Källa: Euroclear Sweden AB



Kallebäcks Terrasser, *Göteborg.*

Finansiering

Wallenstam eftersträvar balans mellan en acceptabel risknivå och god avkastning på eget kapital. Wallenstams långsiktiga upplåningsstrategi är att vara finansierade främst via bank.

Värdet på koncernens tillgångar uppgick den 31 december 2022 till 67 049 Mkr (66 698) och finansieras dels genom eget kapital om 31 432 Mkr (30 767), dels skulder om 35 617 Mkr (35 931), varav 28 793 Mkr (28 318) är räntebärande. Vid årsskiftet uppgick Wallenstams soliditet, som i den nya affärsplanen inte ska understiga 35 %, till 47 % (46).

Finans- och valutapolicy

Den finansiella verksamheten bedrivs i enlighet med vår finanspolicy, som syftar till att begränsa bolagets finansiella risker vilka i huvudsak utgörs av likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Policyn fastställs av styrelsen och prövas årligen. Wallenstams kort- och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet.

Valutapolicyn syftar till att minimera bolagets valutarisker till exempel genom terminssäkringar av valutaflöden. Wallenstams exponering för valutarisker är begränsad.

Räntebärande skulder

Wallenstam har 93 % av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker och Europeiska Investeringsbanken (EIB). Resterande andel består av företagscertifikat och obligationslån. Under året har Wallenstam minskat obligationsvolymen bland annat genom återköp.

De totala räntebärande skulderna hos finansinstitut uppgår till 28 283 Mkr (27 833). Av dessa utgörs 7,9 Mdr (5,7) av gröna lån, samt 0,9 Mdr (2,0) av gröna obligationer.

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen, företagscertifikaten samt lånet hos EIB är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet, med en ram på 4 Mdr, har bakomliggande lånelöften i form av checkräkningskrediter. För lånet hos EIB finns utställda kovenanter, se sid. 83.

Gröna obligationer

Alla obligationer som Wallenstam emitterar ska vara gröna. Under 2022 uppdaterades Wallenstams gröna ramverk som återigen fick högsta möjliga betyg, Dark Green. De gröna obligationernas emissionslikvid kommer främst att användas till Wallenstams energiproduktion såsom vindkraft och solceller. Samtliga obligationslån om 0,9 Mdr (2,7) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholms hållbara obligationsmarknad.

Ränte- och kapitalbindning

En av de enskilt största kostnadsposterna är räntekostnader, som framför allt påverkas av förändringar i marknadsräntorna samt av förändrade villkor på kreditmarknaden. Wallenstam eftersträvar en fördelning mellan olika långivare.

Av de räntebärande skulderna utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 18 % (23) och andelen med lång räntebindning 59 % (54). Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 44

månader (40). Den genomsnittliga räntan under året var 1,55 % (1,21) och genomsnittsräntan på bokslutsdagen var 2,21 % (1,17).

Räntederivat

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. Räntederivat ska marknadsvärderas och om det överenskomna priset avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar för räntederivat är inte kassaflödespåverkande och när ett derivatkontrakt förfaller har dess marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har inte påverkat det egna kapitalet.

Under 2022 har koncernen ingått nya räntederivatavtal om totalt 2,6 Mdr. Volymen totalt utestående räntederivat där Wallenstam betalar fast ränta uppgår till 16,3 Mdr (13,7). Under året har derivatens utveckling varit positiv, och marknadsvärdet på räntederivatportföljen uppgick vid årsskiftet till 1 874 Mkr (-33).

Disponibel likviditet

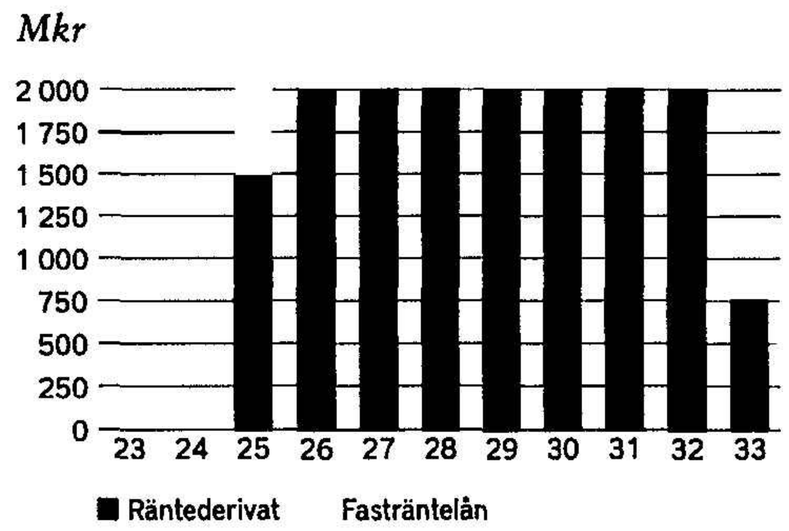
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 2 093 Mkr (1 032). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 912 Mkr (800), där ingen del har utnyttjats på bokslutsdagen.

Per 31 december 2022 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 2 093 Mkr (4 032), varav 1 045 Mkr utgör checkräkningskrediter för emitterade utestående företagscertifikat. Skillnaden mellan åren beror främst på att Wallenstam valt att avsluta back up-faciliteten om 3 000 Mkr till följd av lägre nyttjande av företagscertifikat.

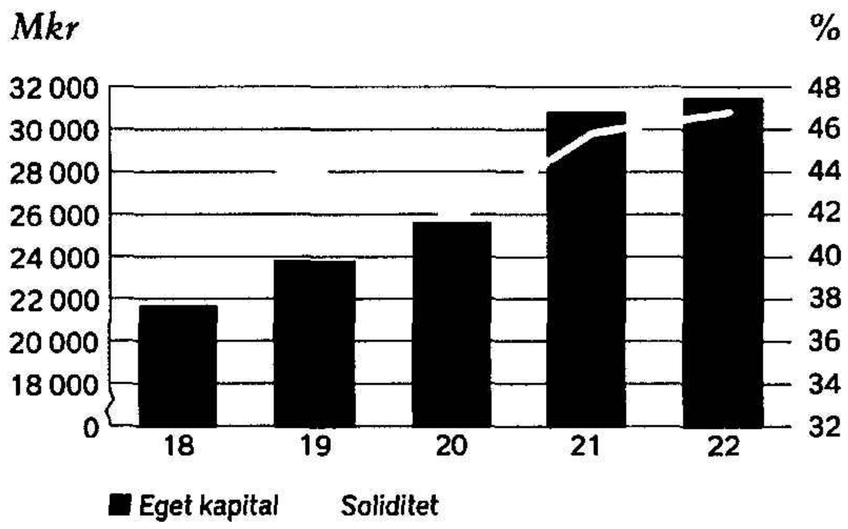
BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR, 2022-12-31

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
2023	11 533	3,96	40,8
2024	-	-	-
2025	2 000	0,72	7,1
2026	2 000	0,78	7,1
2027	2 000	1,05	7,1
2028	2 000	1,16	7,1
2029	2 000	0,93	7,1
2030	2 000	0,95	7,1
2031	2 000	0,67	7,1
2032	2 000	1,31	7,1
2033	750	2,21	2,7
Summa	**28 283**	**2,21**	**100,0**

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEDERIVAT OCH FASTRÄNTELÅN



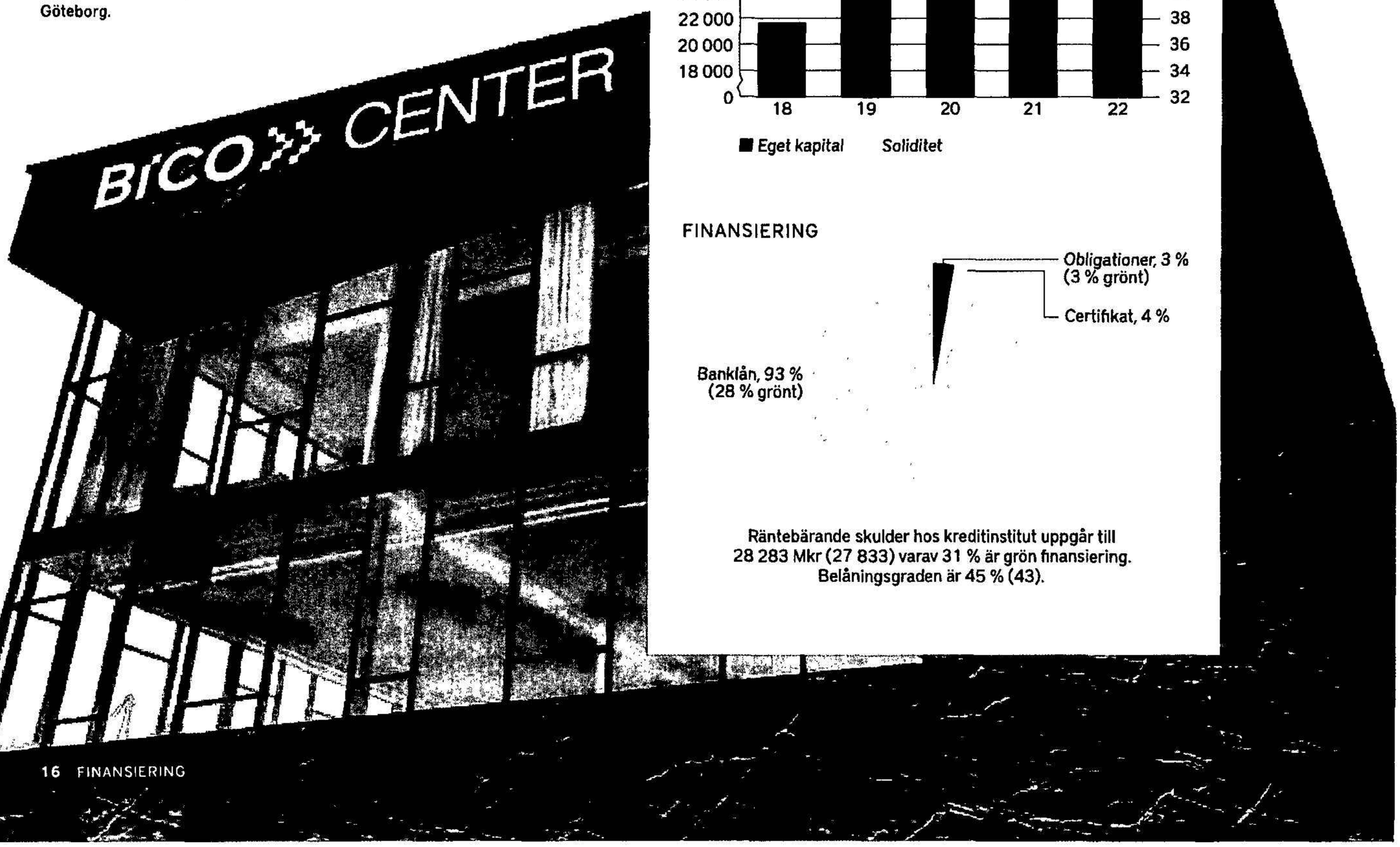
SOLIDITET OCH EGET KAPITAL

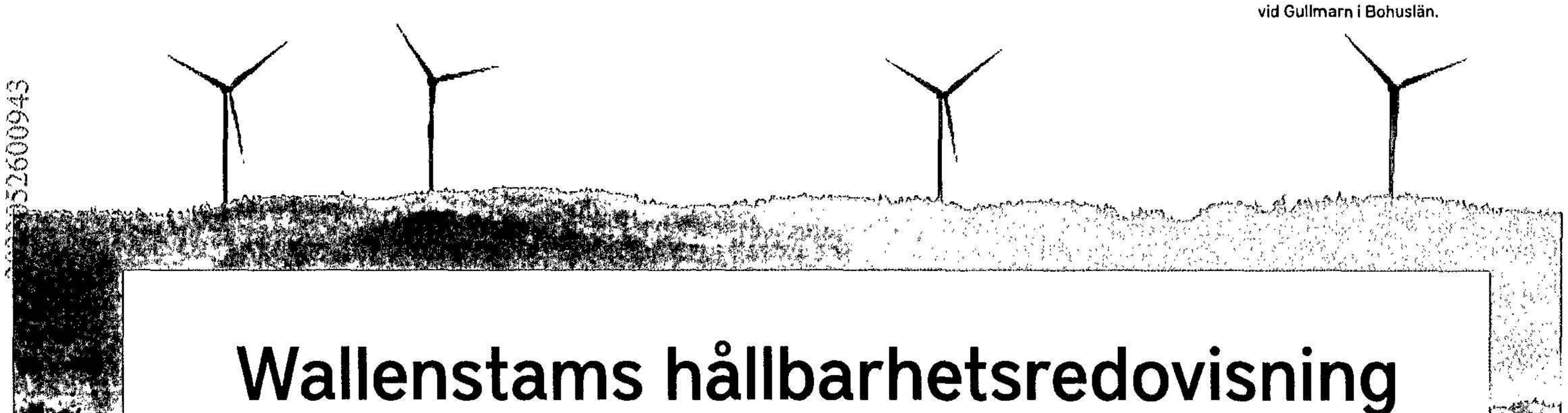


FINANSIERING

Räntebärande skulder hos kreditinstitut uppgår till 28 283 Mkr (27 833) varav 31 % är grön finansiering. Belåningsgraden är 45 % (43).

Kallebäcks Terrasser, Göteborg.





Wallenstams vindkraftverk vid Gullmarn i Bohuslän.

Wallenstams hållbarhetsredovisning

Wallenstam vill bidra till ett bättre samhälle, idag och för kommande generationer. Vi vill ta ansvar för den påverkan vår verksamhet har på samhället, klimatet och miljön. Som en del i hållbarhetsarbetet stödjer Wallenstam FN-initiativet Global Compact och detta avsnitt utgör vår Communication on Progress.

Vi anser att ett integrerat hållbarhetsarbete och starkt samhällsengagemang går hand i hand med långsiktig lönsamhet, därför är hållbarhet en central del av 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 bidra till en hållbar utveckling har Wallenstam valt att prioritera fem globala mål (SDG:er) avseende social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet inom FN:s Agenda 2030. Därtill har vi upprättat klimatmål som syftar till att minska klimatpåverkan från vår nyproduktion och förvaltning.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Wallenstams hållbarhetsarbete baseras på bolagets hållbarhetspolicy och strategi samt på de implementerade klimatmålen. Arbetet omfattar alla delar av verksamheten och samtliga ledare har ett ansvar att driva hållbarhetsarbetet. Resultaten följs upp och rapporteras regelbundet av hållbarhetschef till koncernledning och styrelse. Vd är ytterst ansvarig för arbetet med de väsentliga aspekter och risker som prioriteras i Wallenstams hållbarhetsarbete.

Wallenstam har hållbarhetsrapporterat sedan 2006 och rapporteringen har sedan 2010 inspirerats av standarden GRI (Global Reporting Initiative). Vi har under året även rapporterat våra utsläpp av växthusgaser och andra klimatrelaterade uppgifter till CDP (Carbon Disclosure Project). Wallenstam har i år valt att frivilligt redovisa hur stor del av bolagets tillgångar som linjerar med den nya EU-taxonomin, detta trots att bolaget har färre än 500 anställda och därmed inte omfattas av rapporteringskrav.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN BASERAT PÅ INTRESSENTDIALOG

Genomförd 2018 med kalibrering 2021

Stabil ekonomi och antikorruption
- A Ekonomi i balans
- B Antikorruption

Kund
- H Kundnöjdhet

Sociala förhållanden och personal
- C Schyssta arbetsvillkor
- D Trygg och säker arbetsmiljö
- E Inkluderande företagskultur
- F Mångfald och jämställdhet
- G Leverantörer

Klimat och miljö
- I Växthusgaser
- J Energieffektivitet
- K Avfallshantering
- L Hållbara byggnadsmaterial

Uppförandepolicy och regelefterlevnad
Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker relaterade till bland annat arbetsmiljö, korruption, mänskliga rättigheter, klimat och miljö. Vår uppförandepolicy med tillhörande riktlinjer bygger på bolagets kärnvärden – respekt, engagemang, utveckling – och tydliggör hur Wallenstam vill agera som bolag. Målsättningen är att ta ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt ansvar i allt vi gör. Vi följer lagar och regler, samt tillämpar ansvarsfulla affärsmetoder som präglas av hög affärsmoral och god affärssed. Utbildning och information om uppförandepolicyn samt specifika riktlinjer om exempelvis antikorruption är obligatorisk för alla anställda, inklusive koncernledning och styrelse. Genom att bilägga bolagets uppförandepolicy till samtliga tecknade samarbetsavtal med entreprenörer säkerställer vi att de följer uppförandepolicyn och agerar enligt den.

Uppförandepolicyn revideras årligen och antas därefter av styrelsen. Den finns tillgänglig i sin helhet på www.wallenstam.se.

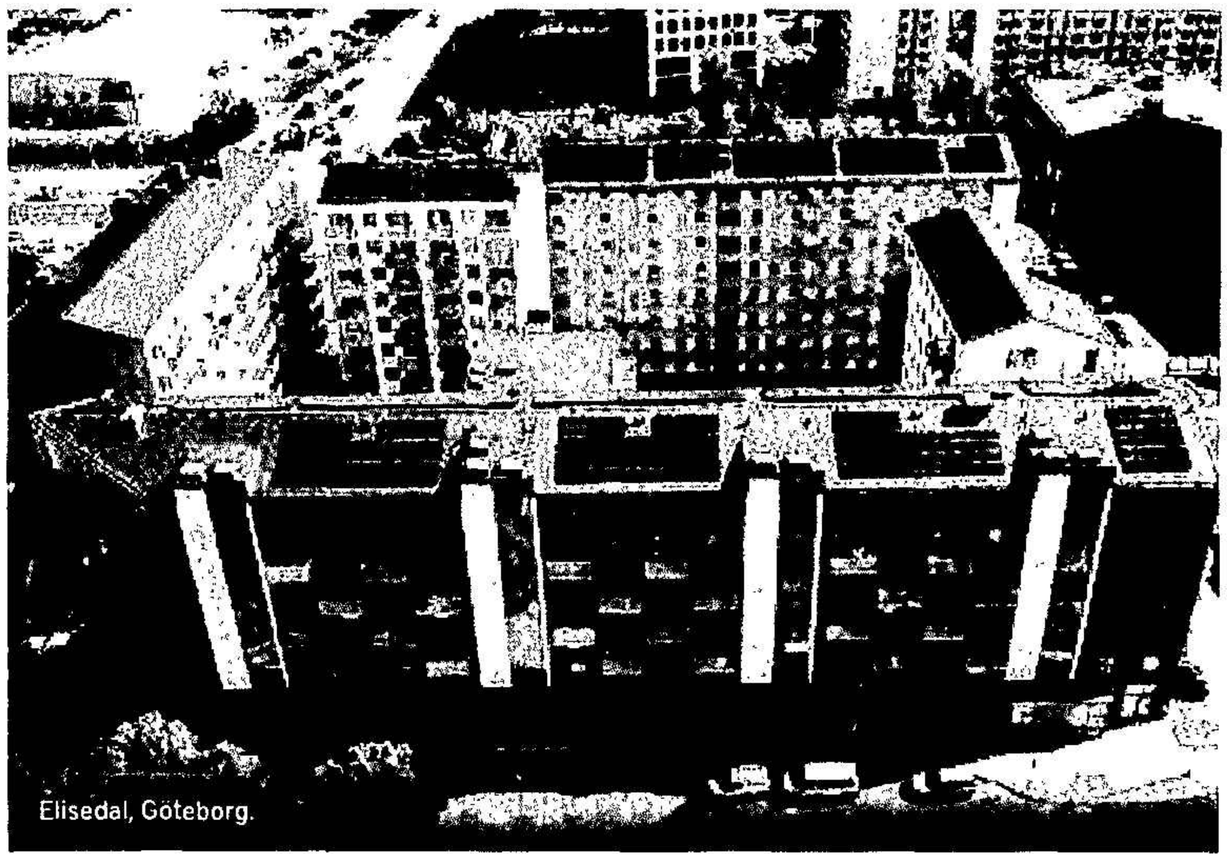
Etiskt råd
Wallenstams etiska råd driver koncernens centrala arbete med etik och antikorruption samt genomför riskanalyser inom området och föreslår eventuella åtgärder. De säkerställer också att alla anställda på Wallenstam informeras om relevanta frågor avseende affärsetik och korruption. Det har inte kommit in något ärende till etiska rådet under året där det har funnits behov av vidare utredning. Wallenstam har även en visselblåsarfunktion som kan användas såväl internt som externt och som finns tillgänglig via länk på Wallenstams hemsida. Till vår visselblåsarfunktion har ett ärende inkommit under 2022. Ärendet hanteras enligt gällande rutiner men kvalificeras inte som ett visselblåsarärende.



Utbildning och information om uppförandepolicyn samt specifika riktlinjer om exempelvis antikorruption är obligatorisk för alla anställda.

Klimat och miljö

Förnybar energi
Vår satsning på förnybar energi är ett sätt för oss att ta ansvar för vår klimatpåverkan. Då vi producerar mer elenergi än våra fastigheter förbrukar är vår fastighetsel helt förnybar, så har det varit sedan 2013. Våra 53 vindkraftverk finns mellan Gästrikland och Skåne med en installerad effekt om totalt 112 MW (143). Under året har vi fortsatt att aktivt arbeta med solcellsinstallationer och vi har hittills installerat närmare 6 300 solcellspaneler på våra fastigheter. Därtill undersöker och utvärderar vi även andra tekniska lösningar för hållbar energihushållning, såsom effektreglering och energilagring.


Elisedal, Göteborg.

Totalt under året har våra vindkraftverk producerat 338 GWh (353) och våra solceller har producerat 1 006 MWh (258). Vi arbetar kontinuerligt med att öka tillgängligheten på våra verk, det vill säga att minimera den tid som verken inte producerar på grund av driftstörningar eller planerade driftstopp. Det gör vi genom att exempelvis utföra underhållsarbete vid tidpunkter när det inte blåser. Under 2022 uppgick tillgängligheten till 97 % (97). Vindkraftsproduktionen optimeras också kontinuerligt genom olika typer av kapacitetshöjande ombyggnationer och uppgraderingar, bland annat ny mjukvara som ger effektivare produktion.

Wallenstam äger inget elnät, därför levereras den el vi producerar till den nordiska elmarknaden. Vi köper sedan förnybar vindkraftsel från den nordiska elmarknaden till verksamheten. Då vi producerar minst lika mycket elenergi som våra fastigheter använder är vi självförsörjande på förnybar el.

Fokus på resurser
Det är viktigt att resurser används på ett effektivt sätt. Resurser omfattar flera delar, såsom byggnadsmaterial, återvinning och

20230526000944

avfallshantering. I vår nyproduktionsverksamhet arbetar vi med klimatberäkningar för att kunna effektivisera materialanvändandet och begränsa projektets totala klimatpåverkan. Vi har även fortsatt arbetet med att minska restavfallet från våra fastigheter, genom utökad möjlighet till sortering för bostadshyresgäster såväl som för lokalhyresgäster. En framgångsrik insats är de textilkärl som vi i samarbete med Human Bridge placerar ut vid våra fastigheter. Vi har även i år ökat antalet utplacerade kärl. Sammanlagt har vi under året samlat in 41 ton (29) textilier.

För att skapa förutsättningar för återbruk i stadsutvecklingsprojektet Mera Älta i Nacka har vi samarbetat med en arkitekt specialiserad på innovation inom cirkulärt byggande. I Älta ska Wallenstam bygga cirka 1 250 nya bostäder i sammanlagt sju kvarter. Första steget var att utföra en resurskartläggning för att kartlägga projektets resurser. Målet med återbruksprojektet är att återbruka befintligt material i andra projekt, antingen i vår egen projektportfölj eller i samverkan med andra aktörer. Wallenstam är också en av flera aktörer i handslaget för cirkulärt byggande i Göteborgs Stad, för att tillsammans med flera andra aktörer i branschen utveckla och etablera en marknad för återbruk.

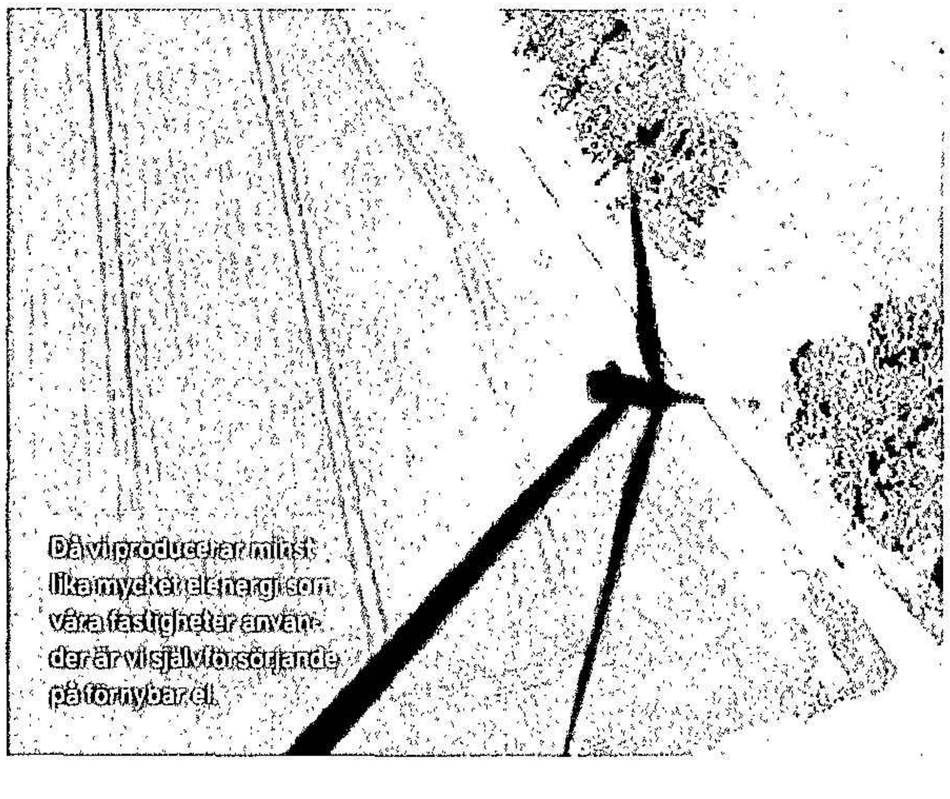
Hållbara transporter för hyresgäster och medarbetare

För att kunna erbjuda våra hyresgäster praktiska och miljövänliga transportlösningar arbetar vi med olika mobilitetslösningar.



Ett exempel är stadsutvecklingsprojektet Kallebäcks Terrasser där våra hyresgäster får tillgång till bland annat bilpool, cykelpool med last- och elcyklar samt cykelstudios. Både i nyproduktion och i vissa befintliga fastigheter installerar vi idag laddningsmöjligheter för elfordon.

Wallenstams medarbetare uppmuntras till kollektivt resande. Elcyklar finns tillgängliga för kortare transporter vilket möjliggör koldioxidfria resor i tjänst. Därtill har vi en bilpool med enbart elbilar.

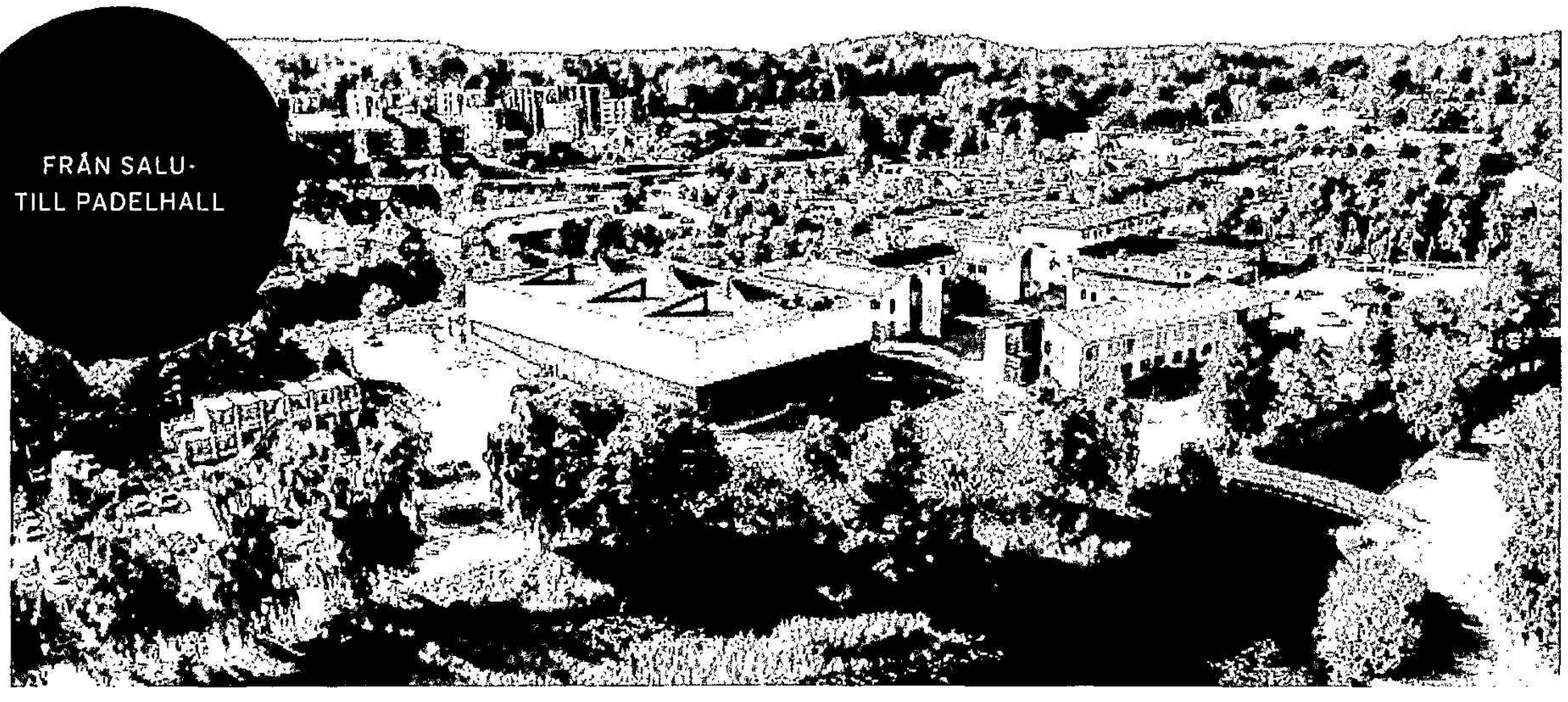


Utveckling för minskad klimat- och miljöpåverkan

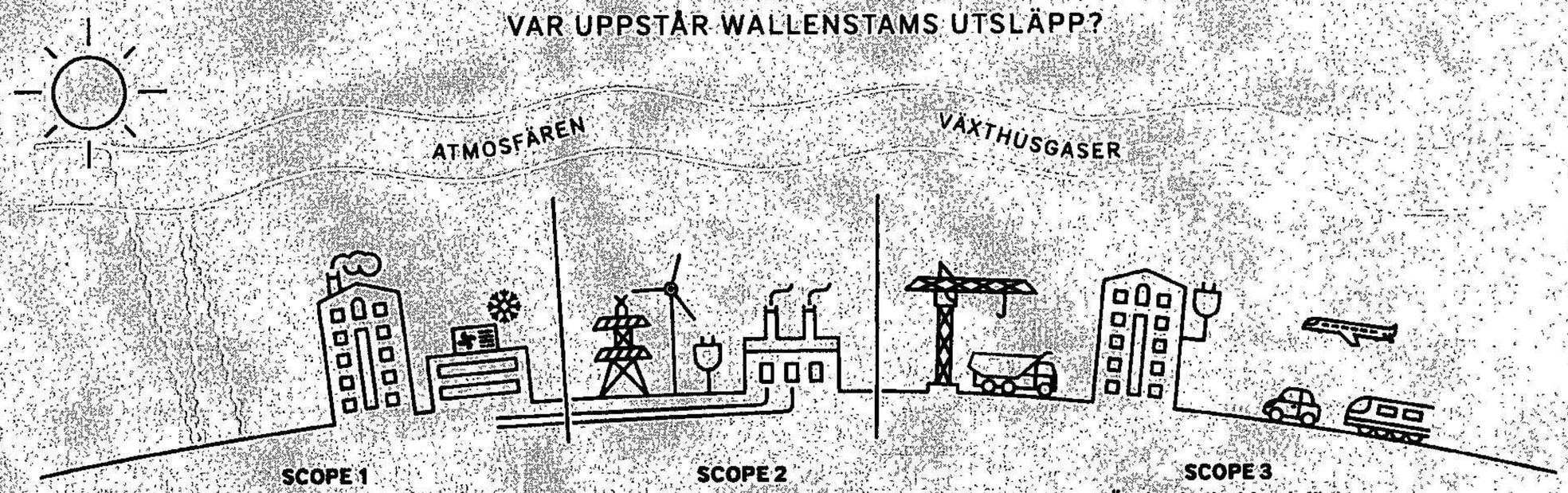
Vi lägger stor vikt vid att begränsa klimat- och miljöpåverkan i vår produktion, drift och förvaltning av fastigheter. År 2013 blev Wallenstam som första fastighetsbolag i Sverige självförsörjande på förnybar elenergi. Vi mäter och optimerar driften av våra fastigheter för att kunna minska energi- och resursanvändningen. Wallenstam ställer sig bakom regeringsinitiativet "Färdplan för fossilfri konkurrenskraft – Uppvärmningsbranschen". Vi har investerat i Ferroamp, ett börsnoterat företag som utvecklar nya verktyg för att styra fastigheternas elsystem. Deras installationer och anläggningar använder vi i dagsläget i delar av vår nyproduktion. Under året har vi även gått med i samarbetet HS30, vilka verkar för att skapa en mer hållbar bostadsbransch i Mälardalsregionen.

Wallenstam ska miljöcertifiera samtlig nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver. I dagsläget är elva av våra bostadsfastigheter miljöcertifierade. I vårt kommersiella bestånd har Umami Central-kvarteret certifierats enligt BREEAM In-Use, samt tre fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift. Både vårt huvudkontor i Göteborg samt vårt regionkontor i Stockholm certifierades till nivå Guld. Vårt huvudkontor vann under året pris i kategorin Miljöbyggnad iDrift i tävlingen Sweden Green Building Awards 2022.

FRÅN SALU- TILL PADELHALL



Under 2021 monterades den tillfälliga saluhallen på Östermalmstorg i Stockholm ner och fick nytt liv som padelhall i Mölnlycke. Detta fullskaliga återbruksprojekt fick 2022 motta priset Årets cirkulära bygginitiativ på Återvinningsgalan, arrangerad av tidningen Recycling.



Wallenstams klimatmål 2019–2023

Under 2020 antog koncernledningen fyra klimatmål med syfte att minska vår klimatpåverkan. Affärsplanen 2019–2023 avslutades ett år tidigare än planerat och därmed slutrapporteras även affärsplanens klimatmål 2022. Samtliga mätbara klimatmål har uppnåtts.

Mål: Minska CO_2-utsläppen från byggverksamheten med 10 % per kvadratmeter. (Scope 3)

Utfall*: -13,4 %

Kommentar: I flertalet av våra projekt har klimatberäkningar utförts i planeringsskedet vilket bland annat har resulterat i mer klimatvänliga materialval. Konstruktionsoptimeringar har utförts för att minska mängden material, exempelvis har håldäcksbjälklag visat sig vara effektivt för att minska mängden betong. Dessutom har återbruksprojekt bidragit till den totala minskningen.

Mål: Minska CO_2-utsläppen från fastigheternas energianvändning med 15 % per uppvärmd kvadratmeter. (Scope 1 & 2)

Utfall*: -28,7 %

Kommentar: För att komplettera vår elproduktion från vind har solcellsinstallationer utförts. Vi har även moderniserat ytterligare fjärrvärmecentraler, optimerat fler värmesystem och återvunnit värme från fastigheternas spillvatten. Fjärrvärme har successivt blivit renare och vårt fastighetsbestånd har blivit energieffektivare tack vare att nyproducerade fastigheter tillförs i förvaltningen.

Mål: Minska fastigheternas restavfall med 10 % per kvadratmeter. (Scope 3)

Utfall*: -25,7 %

Kommentar: Vi har förbättrat möjligheterna för källsortering i våra fastigheter. Till exempel har miljörummen gjorts mer estetiskt tilltalande och kompletterats med fler sorteringsfraktioner. Antalet klädinsamlingskärl har också utökats. Vi har även arbetat med att kontinuerligt informera våra hyresgäster för att öka sorteringsgraden och minska restavfallet.

Mål: Genomföra tjänsteresor med elbil, tåg eller via fullt klimatkompenserad och biobränslebaserad flygresa. (Scope 3)

Kommentar: Wallenstams tjänsteresor har till största del genomförts på ett klimatneutralt sätt under 2022. Bolaget har elcyklar samt en bilpool bestående av enbart elbilar som kan användas vid tjänsteresor.

*Ackumulerat utfall åren 2020–2022, med basår 2019.

Wallenstams klimatmål 2023–2030

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av den totala koldioxidbelastningen i samhället. Detta gör att arbetet för minskade utsläpp är ett prioriterat område för Wallenstam. Under året har vi tagit nästa steg i hållbarhetsarbetet genom att sätta nya vetenskapligt baserade klimatmål i linje med Parisavtalet. Målen antogs under hösten 2022 av det globala klimatsamarbetet Science Based Targets initiative (SBTi). De nya klimatmålen innebär att Wallenstam ska minska sina utsläpp med 50 % inom scope 1 och 2 till och med år 2030, med 2018 som basår. Utöver SBTi:s validerade mål har även ett frivilligt mål definierats inom scope 3 enligt SBTi:s metodik, där utsläppen från byggverksamheten ska minska med 55 % till och med 2030, med basår 2019.

20230526000945

Socialt ansvar

Stadsutveckling för trygga och hållbara områden

Det finns ett stort behov av bostäder i Sverige. Wallenstam bygger främst hyresrätter för egen förvaltning, det innebär att vi tar ansvar för fastigheterna och områdena under en lång tid. Detta skapar ett långsiktigt och hållbart perspektiv både när vi utvecklar och producerar våra fastigheter.

Vi strävar efter att skapa trygga och välkomnande områden och fastigheter, som människor vill bo i, arbeta i och besöka. Det gör vi genom att redan under projektering och detaljplanearbete i stadsutvecklingsprojekt planera för olika slags verksamheter såsom kontor, affärer samt äldre- och barnomsorg. Vi utvecklar även våra befintliga fastigheter och genomför aktiviteter i samverkan med våra kommersiella kunder, staden och andra aktörer i samhället. Syftet är att skapa en levande innerstad.

Wallenstam har ett innovationsråd som arbetar med att skapa nya hållbara lösningar för framtidens boende och stadsplanering. Vi deltar även i forskning och utveckling inom stadsutveckling, byggnation och förvaltning. Vi stödjer och samarbetar med exempelvis Johanneberg Science Park och stiftelsen Tryggare Sverige.

I arbetet för ökad trygghet gör vi en rad insatser både i löpande förvaltning och som punktinsatser. Ett exempel är att genom samarbete arbeta aktivt för att förhindra våld i nära relationer. Ett annat är Wallenstam-appen där våra bostadshyresgäster kan lära känna och kommunicera med sina grannar, vilket bidrar till ökad trygghet och gemenskap.

Samhällsengagemang för minskat utanförskap

Wallenstam vill engagera sig och ta ett långsiktigt samhällsansvar genom att skapa stadsdelar där alla kan känna sig inkluderade. Vi stöttar utsatta grupper och människor som står utanför samhället samt möjliggör en aktiv fritid för ungdomar i lokalsamhället där vi verkar. Exempel på insatser är att upplåta lokaler till föreningar, skapa mötesplatser och stödja olika former av aktiviteter.

Därutöver samarbetar vi med organisationer som arbetar för minskat utanförskap och hjälper människor att komma in på arbetsmarknaden. Samarbete och stöd sker främst genom sponsring samt genom icke-kommersiella samarbeten, det vill säga gåvor. Årligen ska 1 % av Wallenstams förvaltningsresultat gå till dessa icke-kommersiella samarbeten.

Mänskliga rättigheter

Att ha ett hem är ett grundläggande behov och det utgör en viktig del i ett fungerande samhälle. Idag råder det stor brist på bostäder. Vi vill bidra till fler hem genom att bygga och förvalta bostäder, främst hyresrätter, i trygga och levande stadsdelar. Under 2022 byggstartade vi vår 10 000:e lägenhet sedan millennieskiftet, och vi färdigställde 710 lägenheter under året.

Vår verksamhet bedrivs i Sverige och vi följer gällande regelverk för till exempel arbetsvillkor, arbetsmiljö och organisationsfrihet. Wallenstam stödjer FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, bland annat genom att motverka diskriminering, behandla alla med respekt – såväl medarbetare som kunder och andra vi möter – och erbjuda lika möjligheter för alla anställda.

Jämställdhet och mångfald

Jämställdhets- och mångfaldsfrågorna är integrerade i hela organisationen och i vårt arbetssätt. Arbetsgivare ska tillsammans med arbetstagare samverka för att uppnå jämställdhet och mångfald, samt verka för en organisation där diskriminering kopplat till samtliga diskrimineringsgrunder förebyggs. Vi arbetar för att kvinnor och män ska ha samma förutsättningar, såväl vid rekryteringar som i utvecklingssatsningar och lönesättning. Vår uppförandepolicy är tydlig med att diskriminering inte får förekomma.



Ekonomisk hållbarhet

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Långsiktigt hållbar ekonomi

Långsiktig lonsamhet ar ett grundlaggande villkor for oss som bolag och våra agare vill se en avkastning på det kapital som de investerat i verksamheter. Genom en effektiv organisation, klimat- och kostnadseffektivitet i hela verksamheter, samt fokus på orter med tillvaxt och stark efterfrågar kan vi sakra en lårgsiktig ekonom sk stab litet. Långsiktig lonsamhet innebar också att v ska generera vinst som vi kan återinvestera i verksamheten. Genom att tillfora bostader och lonsamt utveckla våra fast gheter skapar vi varde for våra kunder, samhallet i stort samt for foretagets medarbetare och agare.

Gron finansiering utgor 31 % av Wallenstams totala finansiering. Grona banklån och grona obligationer anvands for att finansiera vara vindkraftverk, våra miljocertifierade fastigheter samt ett antal av de fastigheter som innehar energi klass B eller battre. Samtliga obligationer som Wallenstam emitterar ar grona och emitteras enligt vårt grona ramverk. Under året har vi fornyat vårt grona ramverk, vilket återigen *erholl det hogsta betyget, Dark Green*

Wallenstams leverantörskedja

Vid upphandling av entreprenorer och vid inkop av tjanster avtalas vilket ansvar våra partners ska ta for affarsetik, klimat, miljo, arbetsforhållanden, sakerhet med mera. Som bestallare har Wallenstam både ansvar och mojlighet att påverka leverantorskedjan.

Vi stravar efter nara och långsiktiga samarbeten som gor att vi kan utvecklas tillsammans med våra samarbetspartners. Våra Wallenstam Partners utfor fastighetsskotsel och underhåll. I vår nyproduktionsverksamhet arbetar vi tillsammans med entreprenorer och leverantorer som i sin tur ofta anvander underentreprenorer och underleverantorer. Sammantaget anlitar vi fler an 3 000 leverantorer i vår verksamhet. Vanligen har våra leverantorer sin hemvist i Sverige, men till exempel inkop av byggmaterial gors aven från andra lander i Europa och ovriga varlden.

Global Compact

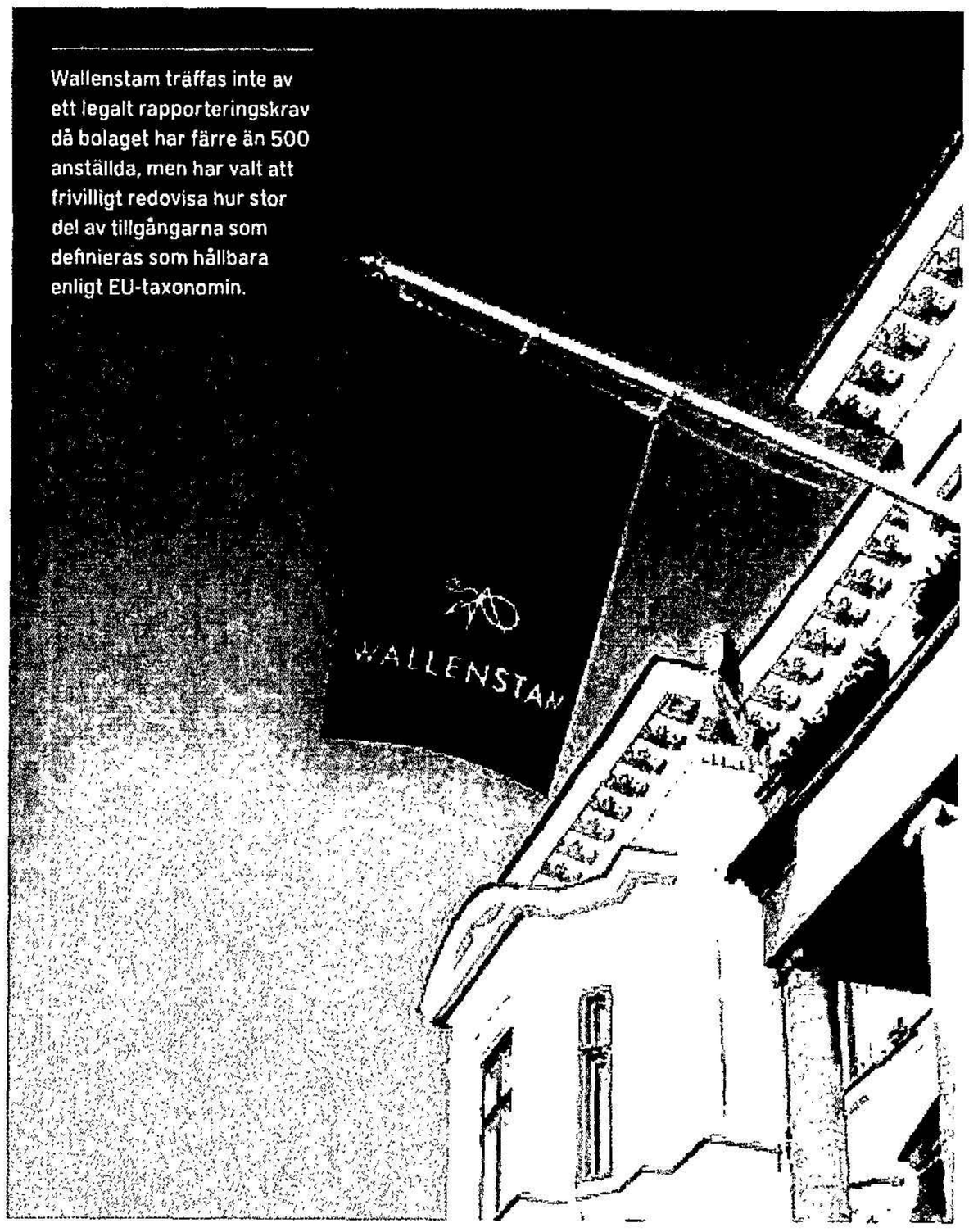
Wallenstam har signerat FN:s Global Compact, vilket innebar att vi stodjer och arbetar utifrån de tio principerna kring manskliga rattigheter, arbetsvillkor, forsiktighetsprincipen, antikorruption och ansvarstagande gallande miljofrågor.

EU-taxonomin

EU-taxonomin är en förordning som syftar till att definiera vilka tillgångar som kan anses vara hållbara i placerings- och investeringshänseende enligt sex miljömål, varav två i dagsläget har definierats. Wallenstam träffas inte av ett legalt rapporteringskrav *då bolaget har färre än 500 anställda, men* vi har valt att frivilligt redovisa hur stor del av våra tillgångar som definieras som hållbara enligt taxonomin då dessa väsentligt bidrar till miljömål 1 (Begränsning av klimatpåverkan). Efter analys av Wallenstams verksamhet bedöms bolaget möta förordningens tekniska granskningskriterier avseende artiklarna *4.3 Elproduktion från vindkraft* samt *7.7 Förvärv och ägande av byggnader*. Wallenstam utför inte några entreprenader i egen regi, utan har endast rollen som beställare i vår nyproduktion, varför vi bedömer att vi inte omfattas av ytterligare artiklar.

Vi har granskat och bedömt våra tillgångar baserat på ovanstående antaganden samt den information och de tolkningar som finns gällande taxonomin i dagsläget. Våra avgränsningar och bedömningar baseras på underlag från *branschorganisationen Fastighetsägarna erhållna per*

Wallenstam träffas inte av ett legalt rapporteringskrav 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.



20230526009946

december 2022, vilka har tolkat taxonomins formuleringar och gjort dem applicerbara på den svenska fastighetsbranschen. Avseende miljömål 1 omfattas fastigheter som har energiklass A enligt dess energideklaration. Därtill omfattas de fastigheter vars energianvändning ryms inom de 15 % bästa (Topp 15 %) av det nationella byggnadsbeståndet. För att definiera Topp 15 % har Fastighetsägarna tagit hjälp av CIT Energy Management vilka har upprättat gränsvärden avseende byggnaders energiprestanda.

För de fastigheter som uppfyller miljömål 1 har en klimatriskkartläggning utförts, för att klargöra att dessa inte negativt påverkar miljömål 2. För de fastigheter som bedöms klimatriskutsatta har en detaljerad klimatriskanalys utförts.

Antaganden, avgränsningar och förtydliganden

Det finns osäkerheter i tolkningen av vilka ekonomiska aktiviteter som uppfyller taxonomins kriterier, och EU:s arbete med att förtydliga förordningen har blivit senarelagt under året. Wallenstam har därför valt en måttfull tolkning av kriterierna, och hellre valt att definiera färre ekonomiska aktiviteter som gröna, snarare än fler.

Med anledning av dessa kvarstående frågor har Wallenstam gjort en rad antaganden, avgränsningar och förtydliganden:

- Ett antal energideklarationer gällande nyproducerade fastigheter är utförda på energiberäkningar.
- Då EU enbart har publicerat tekniska granskningskriterier avseende miljömål 1 och 2 redovisar vi endast dessa två mål. De tabellförslag som FAR har upprättat baseras på sex miljömål, därmed har vi gjort ett avsteg från FAR:s tabellformat.
- Kapitalutgifterna inkluderar investeringar i linjerade tillgångar samt investeringar i nyproducerade byggnader som vid färdigställande kommer att vara linjerade tillgångar.
- Avseende artikel *4.3 Elproduktion från vindkraft* har vi valt att betrakta samtliga driftkostnader som taxonomiomfattade.
- *Gällande påverkan på vindkraftverkens värde till följd av klimatförändringar* har bedömning gjorts att konsekvenser av klimatrisker inte kommer uppstå under verkens återstående tekniska livslängd.
- I omsättningen ingår samtliga hyrestillägg.

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022.

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Absolut omsättning (3)	Andel av omsättning (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar (6)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar (12)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Vatten och marina resurser (13)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi (14)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	**Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2022 (18)**
		Mkr (SEK)	**%**	**%**	**%**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**%**
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN												
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter												
Elproduktion från vindkraft	4.3	200	7,4	100		-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	7,4
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	810	30,0	100		-	Ja	-	-	-	Ja	30,0
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		**1 010**	**37,4**									**37,4**
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)												
Elproduktion från vindkraft	4.3	0	0									
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1 680	62,1									
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**1 680**	**62,1**									
Totalt (A.1+A.2)		**2 691**	**99,5**									**37,4**
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN												
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		**14***	**0,5**									
Totalt (A+B)		**2 705****	**100**									

1. *Då rapportering upprättas frivilligt omfattar tabellerna i år ej kolumner avseende (15), (19), (20) och (21).*
2. Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat april 2019, ska omsättningen i artikel 4.3 i A.1 justeras till 0 Mkr (SEK).

* Övriga intäkter enligt not 11.

** Not 3 och 11.

Andel av kapitalutgifterna från produkter och tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022.

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Absoluta kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar (6)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar (12)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Vatten och marina resurser (13)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi (14)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	**Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, år 2022 (18)**
		Mkr (SEK)	**%**	**%**	**%**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**%**
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN												
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter												
Elproduktion från vindkraft	4.3	*0*	*0*	*100*		–	*Ja*	*Ja*	*Ja*	*Ja*	*Ja*	*0*
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1 649	36,8	100		–	Ja	–	–	–	Ja	36,8
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**1 649**	**36,8**									**36,8**
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)												
Elproduktion från vindkraft	4.3	0	0									
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	2 033	38,0									
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**2 033**	**38,0**									
Totalt (A.1+A.2)		**3 682**	**74,8**									**74,8**
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN												
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		**797**	**25,2**									
Totalt (A+B)		**4 479***	**100**									

1. Då rapportering upprättas frivilligt omfattar tabellerna i år ej kolumner avseende (15), (19), (20) och (21).
2. A.1 *omfattar investeringar i nybyggnation samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd.*

* Not 14, 15 och 17.

Andel av driftsutgifterna från produkter och tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2022.

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Absoluta driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar (6)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar (12)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Vatten och marina resurser (13)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi (14)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	**Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2022 (18)**
		Mkr (SEK)	**%**	**%**	**%**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**Ja/Nej**	**%**
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN												
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter												
Elproduktion från vindkraft	4.3	64	29,8	100			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	29,8
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	31	14,4	100			Ja	–	–	–	Ja	14,4
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**95**	**44,2**									**44,2**
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)												
Elproduktion från vindkraft	4.3	0	0									
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	119	55,8									
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**119**	**55,8**									
Totalt (A.1+A.2)		**214**	**100**									**44,2**
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN												
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		**0**	**0**									
Totalt (A+B)		**214***	**100**									

1. Då rapportering upprättas frivilligt omfattar tabellerna i år ej kolumner avseende (15), (19), (20) och (21).
2. Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat april 2019, ska driftsutgifterna i artikel 4.3 i A.1 justeras till 0 Mkr (SEK).

* Motsvarar de driftsutgifter som ska ingå enligt taxonomins definition.

20230526000947

Riskhantering och möjligheter

Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del i vår verksamhet. Wallenstams medarbetare är delaktiga i såväl riskinventeringen som det förebyggande arbetet. Riskerna bedöms utifrån skadlighet och sannolikhet och prioriteras av ledning och styrelse. Arbetet syftar till att utveckla riktlinjer, strategier och åtgärder för att minska riskerna och optimera möjligheter. 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.

Produktion och förvaltning

Beskrivning av risk

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

Beskrivning av möjlighet

» Säker arbetsmiljö utan personskador.
» God ekonomi och miljöprestanda.
» Värdetillväxt genom nybyggnationsprojekt.

Wallenstams hantering

» *Arbetsmiljöplan upprättas tidigt* och följs upp i hela projektet. Byggarbetsmiljösamordnare utses som i planeringsstadiet säkrar *arbetsmiljösäkerhet. I entre*prenörsavtal 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, upphand*ling, 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.

Beskrivning av möjlighet

» Bra samarbeten, långsiktig planering, god ekonomi och hög kvalitet.
» Säkra och effektiva processer för inköp och tecknande av kontrakt *som ger trygga samarbeten.*
» God affärsetik och goda arbetsförhållanden hos entreprenörer och underleverantörer.

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. Stickprov hos partners sker regelbundet.
» Rutiner kring leverantörskontroller.

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.

Beskrivning av möjlighet

» Ett väl fungerande och ändamålsenligt IT-skydd för vår verksamhet samt att information hanteras säkert.
» *Ökad administrativ effektivitet* som följer av rutiner för ett IT-säkert arbetssätt.

Wallenstams hantering

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

Finansiering

Beskrivning av risk
» En svag likviditet förhindrar investeringar och förmågan att klara betalningsförpliktelser.

Beskrivning av möjlighet
» En stark likviditet ger handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra förpliktelser.

Wallenstams hantering
» Närhet till marknaden och bankerna. Goda relationer med flera olika kreditgivare ger goda förutsättningar för finansiering.
» Finansiering säkerställs alltid innan nybyggnation startas, vilket eliminerar risk för låg likviditet.
» 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.

Beskrivning av möjlighet
» Långsiktig trygghet och kontroll över finansieringskostnader.

Wallenstams hantering
» Låneportfölj med olika löptider, 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.

Beskrivning av möjlighet
» Positiv värdeutveckling på våra fastigheter.
» Ökad tillgång till mark och markanvisningar då flertalet andra aktörer inte har samma långsiktiga möjligheter för investeringar under lågkonjunktur.

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.
» Egen produktion av förnybar elenergi ger lägre priskänslighet på el.


Norra Djurgårdsstaden, Stockholm.

KÄNSLIGHETSANALYS, KASSAFLÖDE

	Mkr
Hyresförändring bostäder 1 %	1,5
Hyresförändring omförhandlingsbara kommersiella kontrakt 1 %	2,5
Förändring av driftskostnader 1 %	6,0
Förändring av låneräntan 1 procentenhet (årseffekt)	11,5

20230526000948

Antikorruption

Beskrivning av risk

» Risk för korruption kopplat till tilldelning av lägenheter/lokaler.
» Risk för korruption vid upphandlingar och inköp.

Beskrivning av möjlighet

» God kontroll av affärsverksamheten, stark trovärdighet för affärspartners och andra intressenter samt trygghet för medarbetare med tydlighet kring regler och rutiner.

Wallenstams hantering

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

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.

Beskrivning av möjlighet

» Att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare för rätt målgrupp.
» Att engagera och motivera våra medarbetare till att bli ambassadörer för vårt varumärke och vår värdegrund.

Wallenstams hantering

» Erbjuda attraktiva och marknadsmässiga förmåner och arbetsvillkor.
» Strategisk plan för vår medarbetarresa (Attrahera, Rekrytera, Introducera, Utveckla, Behålla, 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 som ger tydlig delaktighet i bolagets utveckling.

Klimat

Beskrivning av risk

» Klimatförändringarna bedöms medföra större nederbördsmängder, värmeböljor, kraftigare vindar, höjd havsnivå och ökade flöden i vattendrag. Dessa fenomen kan påverka våra fastigheter negativt.

Beskrivning av möjlighet

» I det arbete som görs för att hantera klimatpåverkan, finns möjligheter att göra insatser som gynnar vår byggnation och förvaltning.

Wallenstams hantering

» Vid nybyggnationsplanering beaktas möjliga konsekvenser av ett förändrat klimat.
» I de fastigheter som befinner sig i riskutsatta områden hanteras ökade nederbördsmängder med bland annat pumpar och backventiler.
» Vi säkerställer att tak och hårdgjorda ytor på fastigheterna kan hantera stora regnmängder under kort tid.
» För att hantera ökade vattenflöden anläggs till exempel uppsamlingsmagasin i form av stenkistor under mark. Även vattenavgränsande utrustning placeras ut i fastigheter i utsatta lägen.
» Produktion av förnybar energi bidrar till lägre global klimatpåverkan.

Infrastruktur och stadsutveckling

Beskrivning av risk

» Förändringar och byggnation av infrastruktur eller annat som kan *påverka våra fastigheters attrak*tivitet negativt.

Beskrivning av möjlighet

» Förändringar och byggnation av infrastruktur eller annat som kan höja våra fastigheters attraktivitet.

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.

Beskrivning av möjlighet

» Förändringar av lagar och regler som leder till minskade kostnader och minskad administration.

Wallenstams hantering

» Följer utvecklingen i frågor som rör vår verksamhet. Tolkar rättsfall och regelförändringar 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

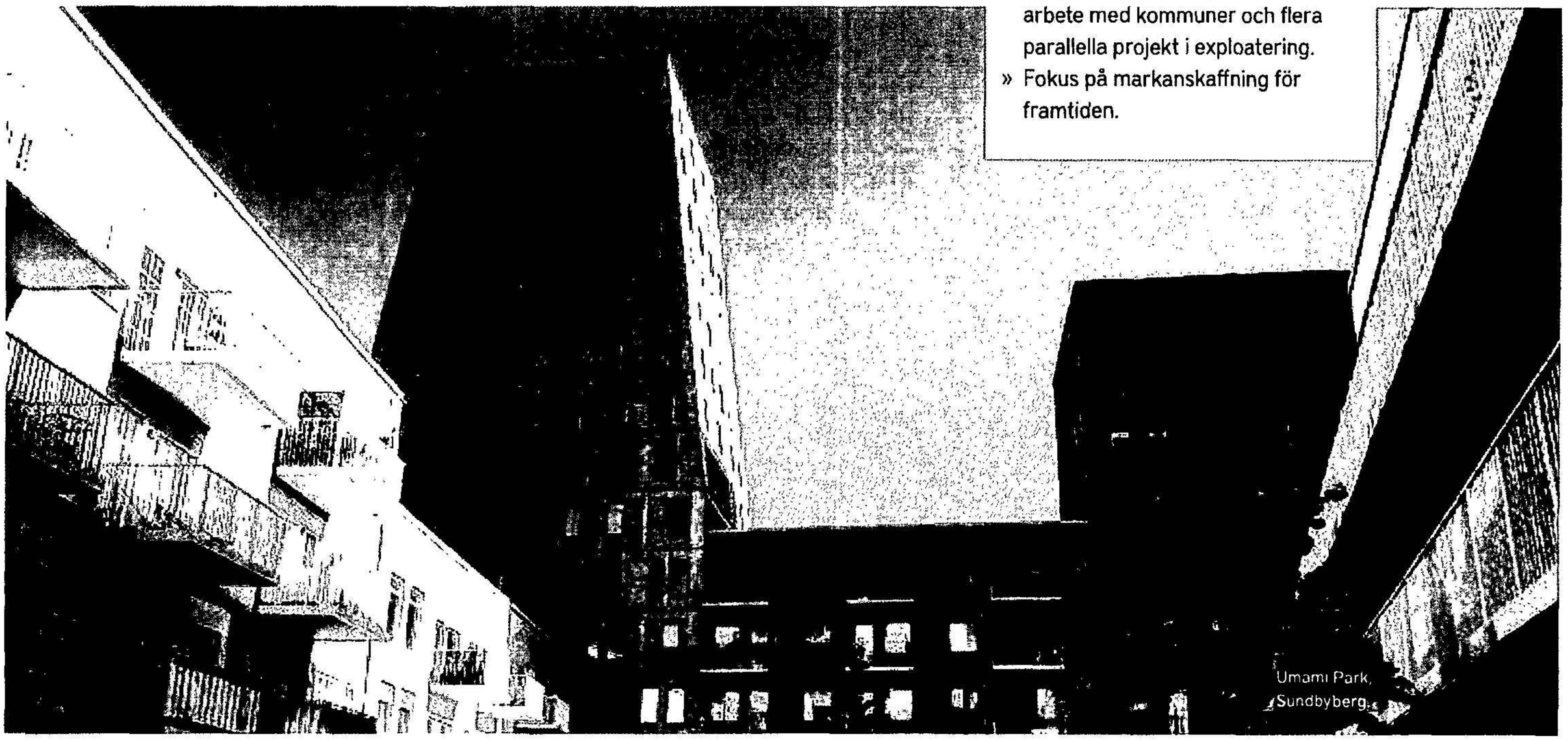
» Minskad efterfrågan på exempelvis kommersiella lokaler, hyresrätter *eller bostadsrätter.*
» Utdragna planprocesser och brist på tillgång till mark.

Beskrivning av möjlighet

» Hög och stabil efterfrågan på våra produkter.
» God tillgång till mark för nybyggnation.

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.



Umami Park, Sundbyberg.



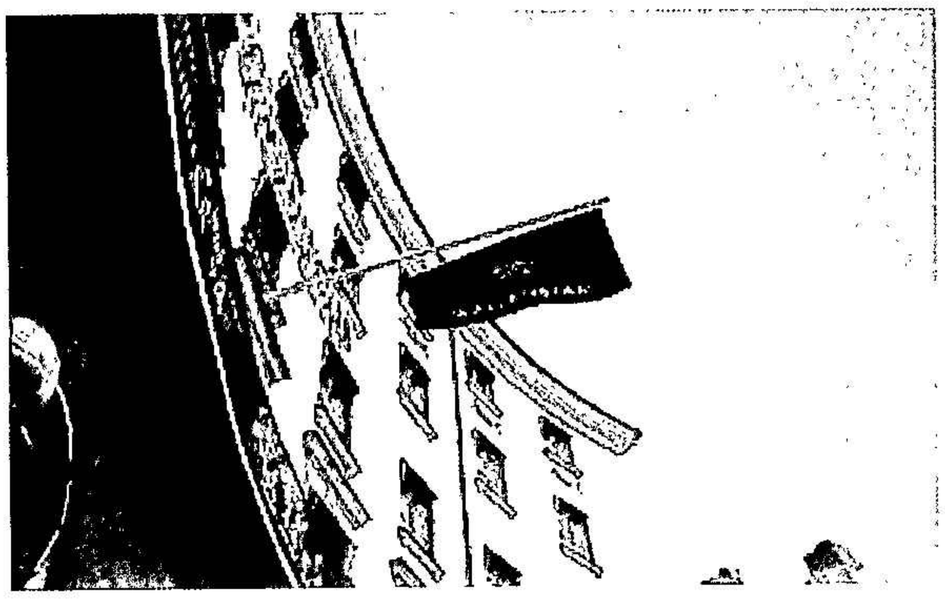
Medarbetare på Wallenstam

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 medarbetarbetarresa för alla som jobbar inom Wallenstam.

Under året har vi förberett våra kontor och varandra för att äntligen få umgås utan restriktioner. Gemenskap och idéer föds när människor möts, och därför valde vi efter pandemin att samla alla våra medarbetare på kontoren för att fortsätta bygga den kultur vi är stolta över. Vår vision är att vara det självklara valet för boende och lokaler och vi tror på att samhället vinner på ett aktivt stadsliv. Det är våra utgångspunkter i arbetet med att skapa en arbetsplats som våra medarbetare vill komma till.

Attraktiv arbetsgivare

Välmående och omtanke är centrala delar i vårt anställningserbjudande och vår kultur. Under hösten 2022 utsågs vi till en av Sveriges mest attraktiva arbetsplatser av organisationen Karriärföretagen med motiveringen: ”Wallenstam är en modern men också erfaren arbetsgivare. Med ett stort fokus på jämställdhet och respekt har de skapat en stark och god företagskultur. Dessutom finns ett stort fokus på medarbetarens hälsa med många förmåner inom detta område. En attraktiv arbetsgivare som verkligen bryr



Vi är glada och stolta att återigen placera oss på Allbrights gröna lista över Sveriges mest jämställda börsbolag.

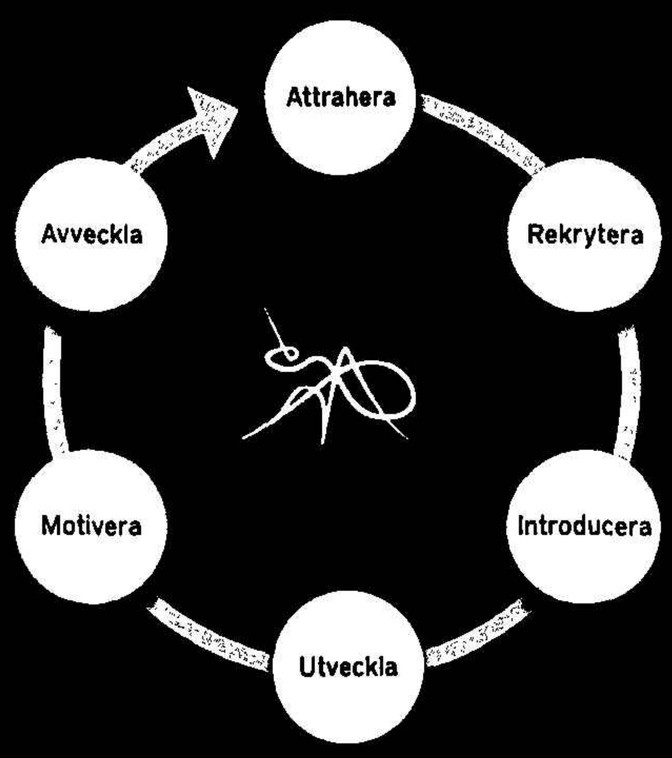
”Som vd blir jag alltid stolt när jag möter hyresgäster, leverantörer och andra partners som säger att alla de har kontakt med hos oss är så trevliga och professionella.”

– HANS WALLENSTAM, VD

Wallenstams organisation

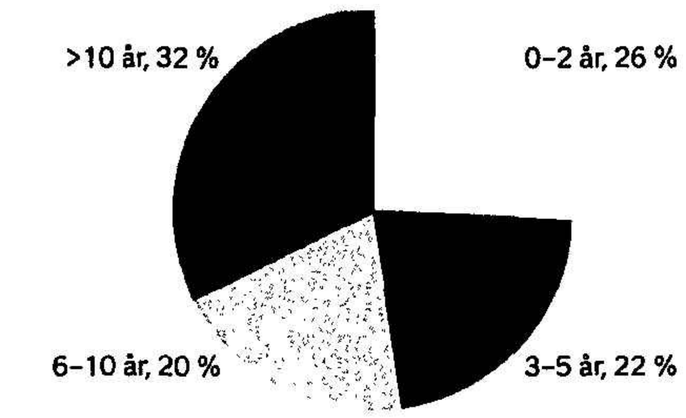


Wallenstam är organiserat i två regioner, Region Göteborg samt Region Stockholm, som även inkluderar verksamheten i Uppsala. Inom varje region bedrivs uthyrning, förvaltning och byggverksamhet med Wallenstams egna uthyrare, förvaltare och byggprojektledare som samarbetar med externa leverantörer och 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. Till stöd för verksamheten finns våra staber, specialiserade inom exempelvis ekonomi, juridik, IT, HR, hållbarhet, säkerhet samt information och marknad.



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.

ANSTÄLLNINGSTID



Medelanställningstiden för tillsvidareanställd personal i Wallenstam är 9,1 år. Personalomsättningen har under året varit 7 % (8).

MEDARBETARE I SIFFROR, 2022-12-31

	Antal	Andel kvinnor	Andel män
Hela bolaget	274	54 %	46 %
Chefer/ledare	41	45 %	55 %
Koncernledning	5	60 %	40 %
Styrelse	5	40 %	60 %

274

ANSTÄLLDA PERSONER

hade Wallenstam per årsskiftet 2022/2023. 93 % är tillsvidareanställda. Våra chefer har personalansvar för i genomsnitt sju medarbetare. Cirka 27 % av medarbetarna finns i Stockholm, övriga i Göteborg. Wallenstams medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

98,7 %

FRISKNÄRVARO UNDER 2022

sig om sina anställda." Vi jobbar aktivt med att utbilda och erbjuda aktiviteter som främjar våra medarbetares hälsa.

Under 2022 har vi implementerat ett nytt HRM-system som gör det möjligt att fortsätta digitaliseringen av våra medarbetarprocesser. Vi har också investerat i en ny utbildningsplattform där vi kommer fortsätta utveckla vår interna akademi, allt för att varje medarbetare ska ha bästa möjliga förutsättningar att lyckas i sin roll. Ett annat uppskattat initiativ under året har varit att arbeta proaktivt med vårt chefsstöd för att ge alla ledare goda möjligheter att leda på ett motiverande sätt.

Vad säger våra medarbetare?

I vår senaste medarbetarundersökning framgick det tydligt att en viktig parameter för att trivas och prestera bra är att ha roligt på jobbet. En bra ledare, möjlighet till utveckling och visad uppskattning är andra faktorer som många av oss tycker är viktiga och som kommer vara en del av vår strategiska agenda under 2023.

Vi använder den vedertagna metoden eNPS för att mäta engagemang och i vilken utsträckning våra anställda kan rekommendera oss som arbetsgivare. Enligt denna metod räknas ett resultat över 50 som utmärkt. Vi är stolta över vårt senaste resultat där eNPS-värdet var 67 och där hela 74 % av våra medarbetare är ambassadörer – det vill säga tillhör den grupp som varmt kan rekommendera Wallenstam som arbetsgivare.

20230526000950

Marknad och efterfrågan

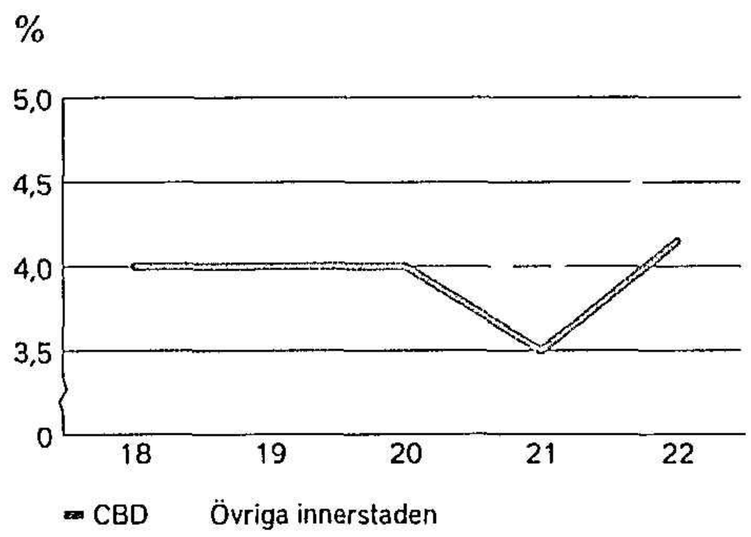
Med ökad inflation och höjda räntor kombinerat med leveransproblem och ökade priser på material spås bostadsproduktionen i Sverige minska framöver. Behovet av bostäder i storstäderna är dock mycket stort även fortsättningsvis.

Wallenstams cirka 11 300 hyreslägenheter finns i attraktiva lägen i Göteborg, Stockholm och Uppsala, och det är också i dessa regioner som nyproduktionen bedrivs. I Wallenstams egen bostadskö till hyresrätter i Göteborg, Stockholm och Uppsala har drygt 230 000 personer registrerat sig. I Wallenstams bostadsbestånd är uthyrningsgraden 100 %.

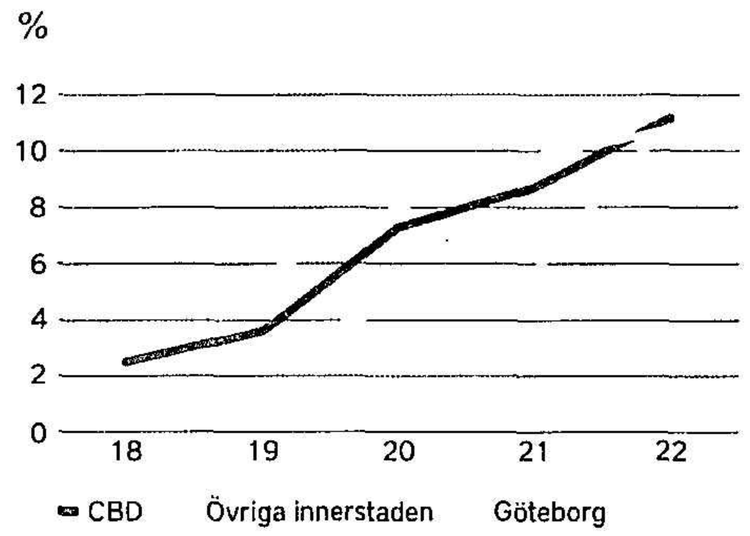
Kontorsmarknaden i Göteborg har även under 2022 varit stabil. Jämfört med marknaden i stort har Wallenstam en lägre vakansgrad. Wallenstams kommersiella fastigheter finns främst i innerstadslägen i Göteborg, och efterfrågan på dessa små och mellanstora kontorslokaler i bästa läge är fortsatt stark.

Detsamma gäller butiks- och restaurangytor, som ofta är belägna i fastigheternas entrévåningar. Uthyrningsgraden för Wallenstams kommersiella fastigheter i Göteborg uppgick vid årsskiftet till 94 % avseende yta, vilket är i paritet med föregående år.

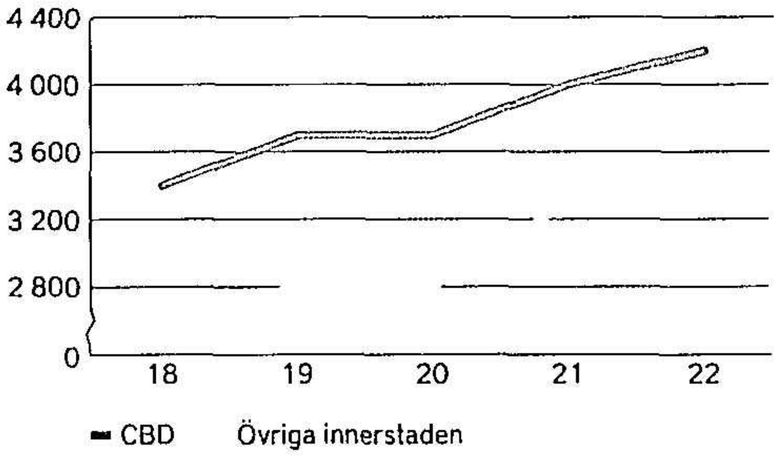
DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR KONTORSFASTIGHETER GÖTEBORGSMARKNADEN



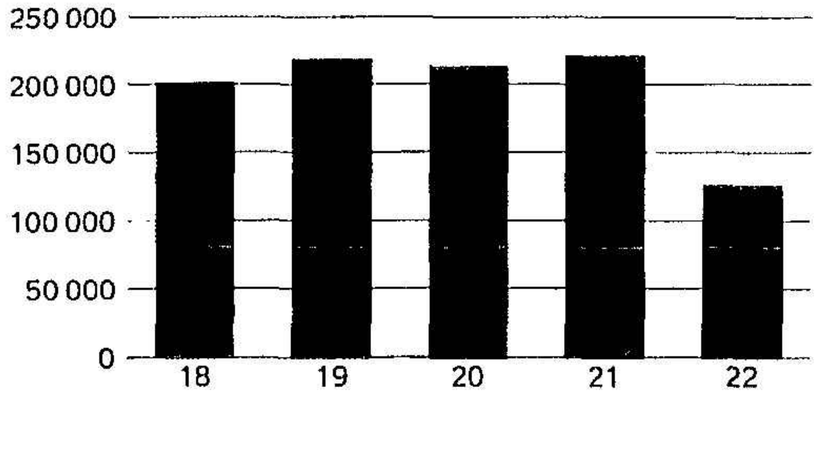
VAKANSGRAD KONTOR GÖTEBORGSMARKNADEN



HYRESNIVÅER (PRIMEHYRA) KONTOR GÖTEBORGSMARKNADEN



KONTORSYTA UNDER PRODUKTION GÖTEBORG OCH MÖLNDAL



Hyresutveckling för kontorslokaler i Göteborg

I Göteborg har det under flera år funnits hög efterfrågan på kontorslokaler, vilket har lett till stark hyresutveckling. Även under 2022 har hyresutvecklingen varit stark med höjda primehyror för CBD och övriga innerstaden. Primehyran för kontor, de högsta hyrorna i de finaste lokalerna (baserat på observerade uthyrningar över 500 kvm), är cirka 4 200 kr/kvm i CBD (Central Business District) och 3 400 kr/kvm i övriga innerstaden.

Vakansgrad och nyproduktion av kontor

Vakansgraden för kontor uppgår per årsskiftet till 10,8 % i Göteborg som helhet, och 11,2 % i CBD. Vakansgraden för Wallenstams kommersiella fastigheter i Göteborg uppgår till 6 %.

Kontorsyta under produktion har legat på historiskt höga nivåer de senaste åren. Den färdigställda nyproduktionsvolymen av kontorsytor i Göteborg uppgick till cirka 170 000 kvm 2022.

Källa: JLL/Citymark

REGIONFAKTA

	STORGÖTEBORG Utfall 2022	STORGÖTEBORG Trend 2023	STOCKHOLMS LÄN Utfall 2022	STOCKHOLMS LÄN Trend 2023	UPPSALA LÄN Utfall 2022	UPPSALA LÄN Trend 2023
Antal invånare	1 070 935	↗	2 440 027	↗	400 682	↗
Nettoinflyttning, antal invånare	8 366	→	12 479	→	4 544	→
Arbetslöshet, %	6,5*	→	7,0	→	8,0	→
Sysselsättning, %	71,0*	↘	73,6	↘	67,4	↘
Bostäder						
Normhyra nyproduktion kr/kvm/år	1 900–2 300	↗	2 000–2 500	↗	1 850–2 100	↗
Vakansgrad, %	0	→	0	→	0	→
Direktavkastningsnivå nyproduktion, %	4,3–4,8	→	4,0–4,5	→	4,3–4,8	→
Antal påbörjade lägenheter, st	5 830	→	10 917	→	2 558	→
Hyresmarknadens storlek, Mdr	14,3	↗	30,4	↗	3,5	↗
Hyresmarknadens tillväxt jämfört med 2021, %	3,0		3,5		3,6	
Kontor centrumläge						
Hyresnivå primeläge kr/kvm/år	4 200	→				
Vakansgrad, %	10,8	↘				
Direktavkastningsnivå, %	4,0–4,5	→				
Butik centrumläge						
Hyresnivå primeläge kr/kvm/år	10 000	→				
Vakansgrad, %	5,0–10,0	↗				
Direktavkastningsnivå, %	4,5–5,5	→				
Total kontors- och butiksyta (Göteborg), kvm	5 484 700	↗				

* Avser hela Västra Götalands län.

MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER STORGÖTEBORG

Fastighetsbolag	Marknadsandel, %
Wallenstam	**3**
Poseidon	16
Bostadsbolaget	13
Familjebostäder	11
SGS Studentbostäder	5
Stena Fastigheter	4
Balder Fastigheter	2
Övriga	46
Totalt	**100**

MARKNADSANDELAR KONTORS- OCH BUTIKSLOKALER GÖTEBORG

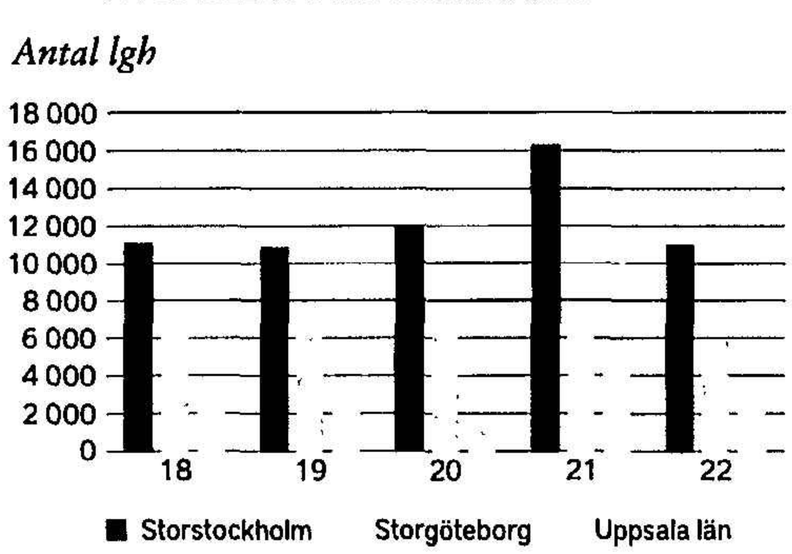
Fastighetsbolag	Marknadsandel, %
Wallenstam	**5**
Castellum	10
Platzer	9
Vasakronan	8
Balder Fastigheter	6
Övriga	62
Totalt	**100**

MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER STORSTOCKHOLM

Fastighetsbolag	Marknadsandel, %
Wallenstam	**2**
Stockholmshem	8
Svenska Bostäder	8
Familjebostäder	6
Victoriahem	4
Stiftelsen Stockholms Studentbostäder	3
Stockholms Kooperativa Bostadsförening	2
Stena Fastigheter	2
Einar Mattsson	2
Övriga	63
Totalt	**100**

Marknadsandelen är beräknad utifrån respektive fastighetsägares rapporterade kontors- och butiksyta i relation till den totala kontors- och butiksytan i Göteborgs kommun såsom den är bedömd av Business Region Göteborg.

PÅBÖRJADE LÄGENHETER PÅ WALLENSTAMS MARKNADER



Bostadsbyggandet på Wallenstams marknader

Under 2022 påbörjades 22 512 bostäder på de orter där Wallenstam är verksamma. Det är en minskning om 18 % jämfört med föregående år. I Stockholmsregionen påbörjades 12 510 bostäder under året. 10 917 av bostäderna var lägenheter i flerbostadshus, varav 48 % utgjordes av hyresrätter. Av Uppsalas påbörjade 3 210 bostäder var 2 558 lägenheter i flerbostadshus, varav 67 % var hyresrätter. I Göteborg påbörjades 6 792 bostäder. Av dessa var 5 830 lägenheter i flerbostadshus, varav 63 % hyresrätter.

Källa: JLL

20230526009511

Wallenstam som delägare i Convendum och Colive

Moderna och flexibla coworkingytor

Flexibla kontorslösningar har blivit ett naturligt inslag i stadsbilden och på den svenska kontorsmarknaden, i synnerhet i storstäderna. Den nya hyresformen möter behovet och önskemålen om ökad flexibilitet och Wallenstam ser stora möjligheter i coworkingkonceptet som ett komplement till sedvanliga kontorslösningar.

Coworkingaktören Convendum erbjuder moderna och effektiva kontorslösningar i bra lägen i större städers centrala affärsområden. Hittills har bolaget etablerat 16 center för coworking med fokus på flexibilitet, service, teknik och design i Stockholm och Göteborg. Bolaget är idag hyresgäst till Wallenstam på Avenyn i Göteborg, samt i Umami Park i Sundbyberg. Convendum kommer under 2023 att etablera ytterligare ett center i Wallenstams lokaler på Stampgatan nära centralstationen i Göteborg.

Det finns en stark efterfrågan på Convendums erbjudande, bland annat som ett resultat av en förändring mot ett mer mobilt och distansbaserat arbetssätt och att en del företag söker ökad flexibilitet i sina kontorslösningar.

Wallenstam blev delägare i Convendum 2018.



Kungsportsavenyen, Goteborg.

Convendum

WALLENSTAMS ÄGANDE I CONVENDUM
Andel kapital: 37,2 %. **Andel röster:** 33,5 %.
www.convendum.se



Kallebäcks Terrasser, Göteborg.

Colive

Delningsbostäder för ett modernt kollektivboende

Vi är lyhörda för hur marknaden och efterfrågan utvecklas, och anpassar vår verksamhet efter det. Det innebär att vi också prövar nya typer av boendeformer, som till exempel delningslägenheter, ett modernt kollektivboende.

Konceptet innebär att fyra–tolv personer delar på umgängesytor och kök, och har ett eget sovrum. De gemensamma ytorna är möblerade, köken fullt utrustade och i hyran ingår dessutom viss service, så som städning av gemensamma ytor. Lägenheterna, som Wallenstam byggt och äger, hyrs ut via Colive som grundades 2018 och är Sveriges största och första coliving-operatör.

Under 2020 introducerades Wallenstams 17 första delningslägenheter med 85 uthyrningsrum i projektet Parkstråket i Haninge. I oktober 2022 invigdes Colives första coliving-hub Göteborg, tolv delningslägenheter med totalt 121 uthyrningsrum i Wallenstams stadsutvecklingsprojekt Kallebäcks Terrasser.

Wallenstam är delägare i Colive sedan 2020.

WALLENSTAMS ÄGANDE I COLIVE
Andel kapital: 22,3 %. **Andel röster:** 22,3 %.
www.colive.se

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen är grundläggande i vår affärsmodell, med fokus på utveckling, nöjda kunder, effektivitet och lönsamhet. Vi förvaltar 204 fastigheter om totalt 1,4 miljoner kvadratmeter, med ett fastighetsvärde om 63 Mdr. Bostadsfastigheterna finns samlade i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala, medan de kommersiella fastigheterna främst är koncentrerade till Göteborgs innerstad.

Fastighetsbestånd

I förvaltningsfastigheterna ingår dels fastigheter i löpande förvaltning, dels projektfastigheter för eget innehav som är under ny-, till- eller ombyggnation. De fastigheter som uppförs med avsikt att säljas, så kallade exploateringsfastigheter, ingår inte som förvaltningsfastigheter.

Vi har en väl avvägd fördelning mellan bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i bra och attraktiva lägen. Av våra cirka 11 300 lägenheter finns 5 850 i Stockholm, 5 000 i Göteborg och 450 i Uppsala. Lägenhetsstrukturen där 65 % av lägenheterna har 2 till 3 rum och kök motsvarar marknadens efterfrågan väl.

Vårt kommersiella bestånd, framför allt bestående av kontors-, butiks- och restaurangyta, är främst koncentrerat till innerstadslägen och attraktiva kontorslägen i Göteborg. Totalt sett har vi cirka 1 000 kommersiella kunder.

FASTIGHETSBESTÅND, KVM I TUSENTAL

Lokaltyp	2022-12-31	2021-12-31	Förändring
Bostäder	**670**	677	-7
Kontor	**259**	237	23
Butiker/restaurang/bio	**109**	113	-4
Industri/lager	**101**	103	-2
Utbildning/vård	**45**	46	-1
Övrigt	**10**	11	-1
Garage	**160**	143	18
Totalt	**1 356**	1 330	26

Förvärv och försäljningar

Under året har vi gjort försäljningar av ett flertal bostadsfastigheter i Göteborg, Partille, Stockholm, Sundbyberg och Tyresö. Vi har också köpt en stor kommersiell fastighet i centrala Göteborg. Dessutom har vi förvärvat mark i Stockholmsregionen. För detaljer, se tabell på sid. 124.

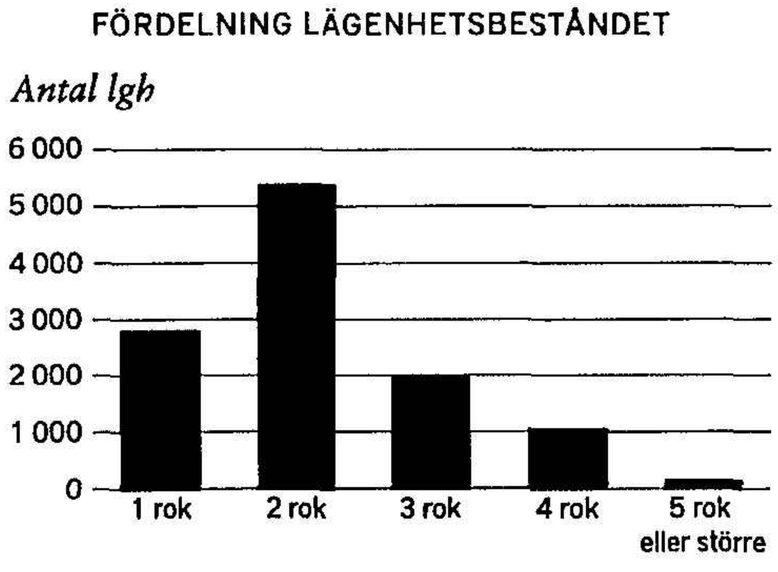
Aktiv uthyrning

God kännedom om och 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. Vi är tillgängliga för våra kunder och har en nära kontakt så att vi snabbt kan fånga upp behov och önskemål. Uthyrningsgraden i våra fastigheter uppgår till 97 % avseende yta.

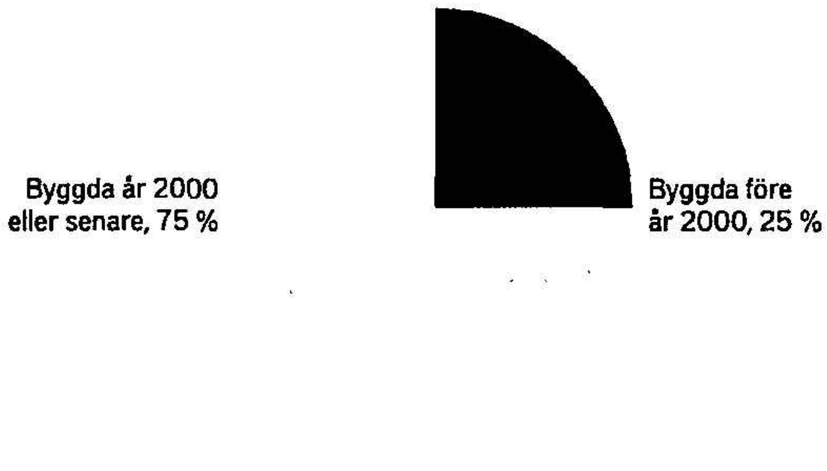
Efterfrågan, liksom hyresnivån, på våra lokaler har varit stabil under 2022. Uthyrningsgraden för våra kommersiella fastigheter i Göteborg uppgår till 94 % avseende yta. Uthyrningsgraden för samtliga kommersiella fastigheter, det vill säga även inräknat Stockholm som utgör cirka 10 % av ytan, uppgår till 92 %. I det kommersiella beståndet bör det finnas en viss vakans för att effektivt kunna möta kundernas förändrade behov. Under året har vi tecknat cirka 110 nya kommersiella avtal som omfattar cirka 39 000 kvm.

Återköpsgraden, som speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, var 91 % för 2022. Det totala hyresvärdet för outhyrda kommersiella ytor i Göteborg och Stockholm uppgår till cirka 120 Mkr per årsskiftet.

FÖRDELNING LÄGENHETSBESTÅNDET



BOSTADSFASTIGHETERNAS ÅLDER



20230526000952

Våra bostäder är fullt uthyrda och vi märker en stor efterfrågan på både vår nyproduktion, där 699 hyresrätter blev inflyttningsklara under 2022, och de lägenheter som hyrs ut i vårt befintliga bestånd.

I vår egen bostadskö hade per årsskiftet 2022/2023 cirka 230 000 personer registrerat sig. Via kön förmedlas merparten av våra nyproducerade lägenheter i Göteborg, samt hälften av nyproduktionen i Stockholm och Uppsala. Resterande nyproduktion samt lägenheter som blir lediga i befintligt bestånd förmedlas i Stockholm och Uppsala via bostadsförmedlingen i respektive stad, och i Göteborg via HomeQ. Under 2022 har ett arbete påbörjats för att även kunna förmedla våra befintliga lägenheter via vår egen bostadskö.

Effektiv förvaltning och utveckling

Vi har ett stort engagemang i utvecklingen av våra fastigheter för att skapa värde för våra kunder, besökare, för bolaget och våra aktieägare. Renovering, driftoptimering och energibesparande åtgärder genomförs löpande enligt planer för varje fastighet. Fastighetsskötsel och underhåll av våra fastigheter är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom ett välutvecklat partnerkoncept, Wallenstam Partner. Den dagliga driften sker med hållbarhetsfokus och enligt utvecklade rutiner och processer. Under året har vi certifierat tre befintliga kommersiella fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift, vilket visar att även ett äldre bestånd kan klara högt ställda krav på hållbarhet.

Trygghet, trivsel och långsiktig lönsamhet är nyckelord när vi exempelvis rustar upp bostadshusens gårdar, genomför driftoptimeringsprojekt, eller när vi utvecklar innerstadsmiljöer för att bidra till mötesplatser samt liv och rörelse i staden. Vi ser alltid till helheten så att olika verksamheter kan komplettera varandra, och bidra till ett attraktivt gaturum med service, butiker och restauranger. Aktiviteter och insatser sker både på vårt initiativ och tillsammans med andra aktörer på plats, samt med staden och samverkansföreningar som Avenyföreningen, Innerstaden Göteborg och Göteborg Citysamverkan.

Vår kund är central

Det är viktigt att kunna erbjuda rätt produkt och service till bostadshyresgäster såväl som till lokalhyresgäster.

SERVICEINDEX

81,0 %	84,5 %
BOSTÄDER	LOKALER

I den senaste NKI-mätningen (Nöjd Kund Index) ökade serviceindex för bostäder med drygt 1 procentenhet och för lokaler med 2,5 procentenheter. Serviceindex är en sammanvägning av hyresgästernas betyg avseende trygghet, bemötande och service.

10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	19 846
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 554
Convendum AB	10 497
Academedia AB	7 486
ICA Fastigheter AB	6 906
Svenska Handelsbanken AB	6 369
Dagab Inköp & Logistik AB	6 308
Summa	**109 113**

Våra tio största hyresgästers hyresvärde motsvarar 8 % av det totala hyresvärdet eller 18 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Den uthyrda ytan motsvarar 21 % av den totala ytan i det kommersiella beståndet.

Nöjda kunder som trivs är lojala och hyr länge hos oss, vilket bland annat bidrar till lägre omflyttning och ökad trygghet.

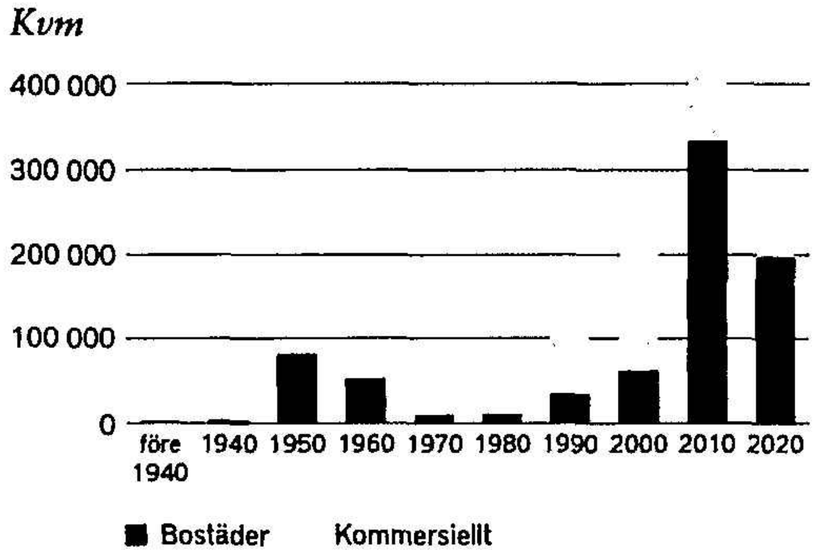
Vi möter våra kunder varje dag, genom telefonsamtal, mejl och personliga kontakter, bland annat via vår kundservice som tar emot felanmälningar och synpunkter. Vi månar om en hög tillgänglighet för våra kunder och de kan nå oss via telefon, mejl och chatt. Våra bostadshyresgäster har också tillgång till Wallenstam-appen där de bland annat kan kommunicera med oss och med sina grannar. På den kommersiella sidan har kundansvariga en nära kontakt med kunderna för att snabbt kunna fånga upp förändrade behov och önskemål.

Vi genomför regelbundet kundundersökningar där vi

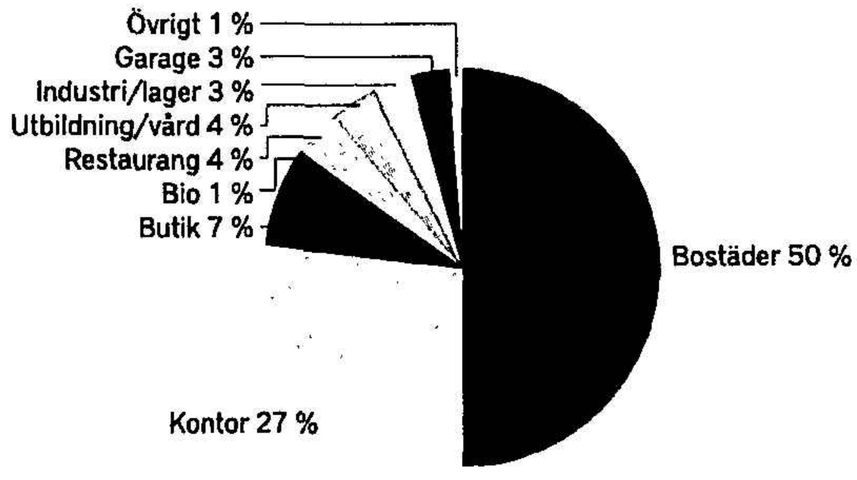


Magasinsgatan, Göteborg.

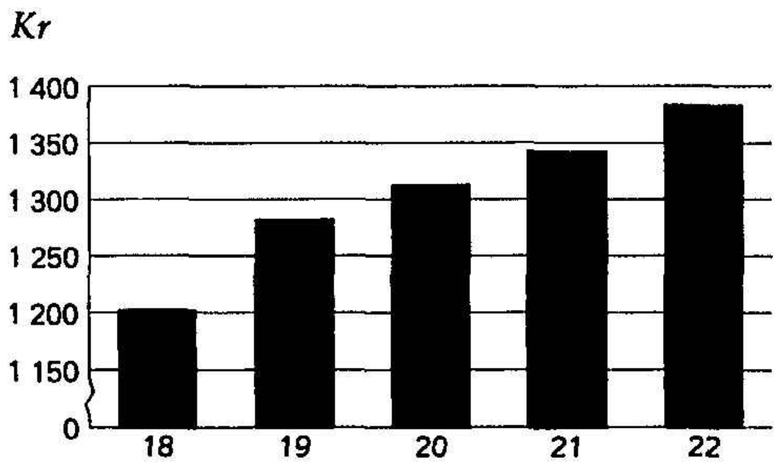
FASTIGHETERNAS BYGGÅR/OMBYGGNADSÅR



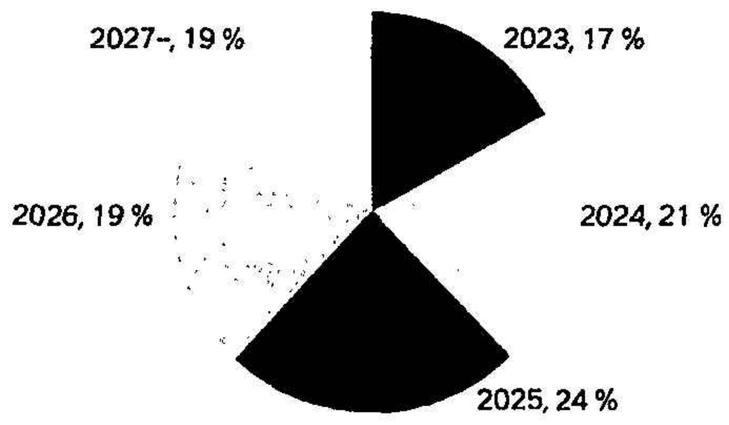
FÖRDELNING HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



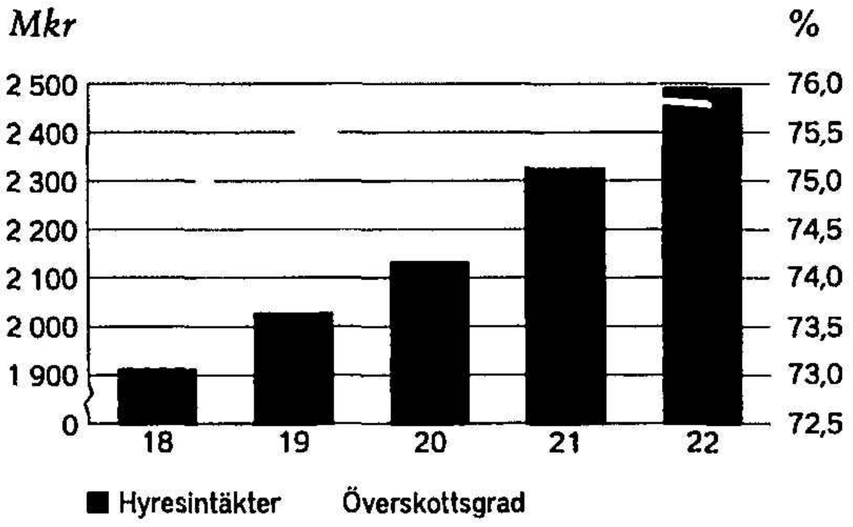
DRIFTNETTO PER KVADRATMETER



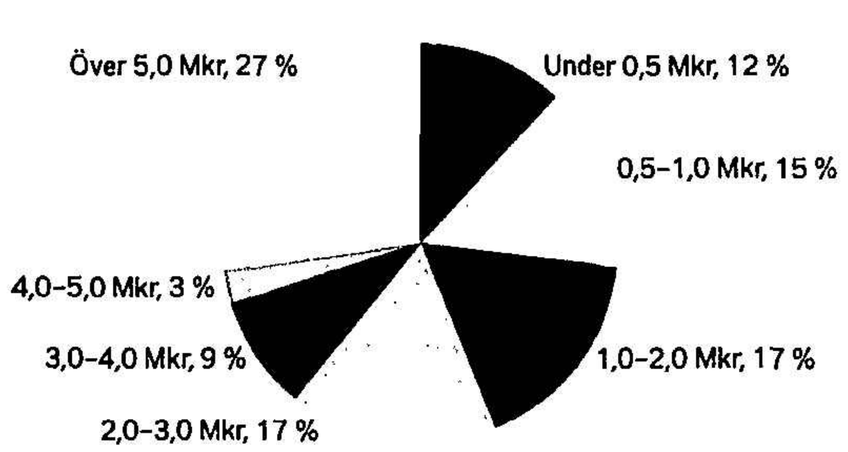
LÖPTIDER HYRESKONTRAKT LOKALER, HYRESVÄRDE



HYRESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD



STORLEK HYRESKONTRAKT LOKALER



frågar våra kunder vad de tycker om vår service, vår produkt och vår profil. I den senaste större undersökningen förbättrades ett redan starkt betyg ytterligare inom flera områden. Tillgängligheten och bemötandet från vår kundservice är i toppklass, våra duktiga samarbetspartners får höga betyg avseende fastighetsskötsel i våra fastigheter och kunderna är nöjda med sina lägenheter respektive sina lokaler gällande exempelvis utformning och standard. Andelen kunder som vill rekommendera oss har ökat, liksom kundnöjdheten rörande exempelvis hyresgästinformation, städning och sopsortering.

Med utgångspunkt i resultaten från våra undersökningar identifierar vi förbättringsområden som vi arbetar vidare med. Handlingsplanerna berör exempelvis trygghet, städning och underhåll samt drift, såsom ventilation och inomhusklimat, och även riktade projekt som syftar till att underlätta för kunderna att agera miljömässigt. Det kan till exempel handla om källsortering eller laddningsmöjligheter för elcyklar.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2022 uppgick till 2 490 Mkr (2 324), där ökningen i huvudsak kommer från vår färdigställda nyproduktion som kommit in i vår drift.

Hyresavtalen för bostäder och parkeringar löper på tre månader med automatisk förlängning, och hyresbeloppen omförhandlas i regel en gång per år. Under 2022 uppgick hyreshöjningarna för bashyran i jämförbart bostadsbestånd till i genomsnitt 1,8 %.

I vårt kommersiella bestånd är den genomsnittliga löptiden på kontrakt 2,4 år (2,4). Av kontraktens hyresvärde kan 17 % (12) omförhandlas under 2023 men en affärsmässig bedömning görs för varje avtal. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör cirka 74 % av bolagets kommersiella hyresintäkter. Bashyran för Wallenstams lokaler i Göteborg och Stockholm har i jämförbart bestånd ökat med 5,6 % före tillägg, mot föregående år, främst som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräkningar.

20230526000953

Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 62 593 Mkr (63 949), och inkluderar både fastigheter i drift och hyresfastigheter för egen förvaltning under uppförande. Exklusive pågående nybyggnationer motsvarar det cirka 41 600 kr/kvm (43 800).

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. Till följd av förändrat marknadsläge har direktavkastningskraven höjts under året. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Wallenstams kommersiella fastigheter uppgår till 4,8 % (4,4) och för bostadsfastigheterna till 3,4 % (3,0).

Under 2022 har 4 421 Mkr (3 586) investerats i förvaltningsfastigheter, varav 2 046 Mkr (358) avser förvärv och 2 374 Mkr (3 228) ny-, till- och ombyggnationer.

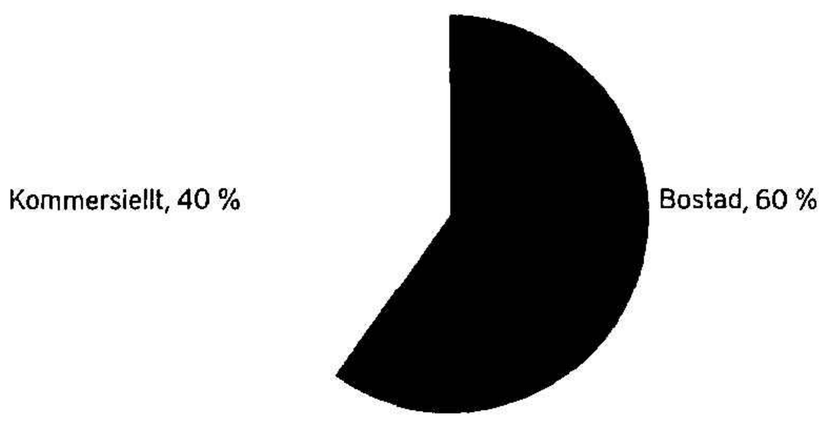
Värdering av fastigheter

Wallenstam värderar fastigheterna internt. Vi har god marknads- och fastighetskännedom genom en aktiv bevakning och har därmed en god grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Det bör dock understrykas att en fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering alltid är en bedömning. Se vidare Wallenstams värderingsmodell på sid. 69.

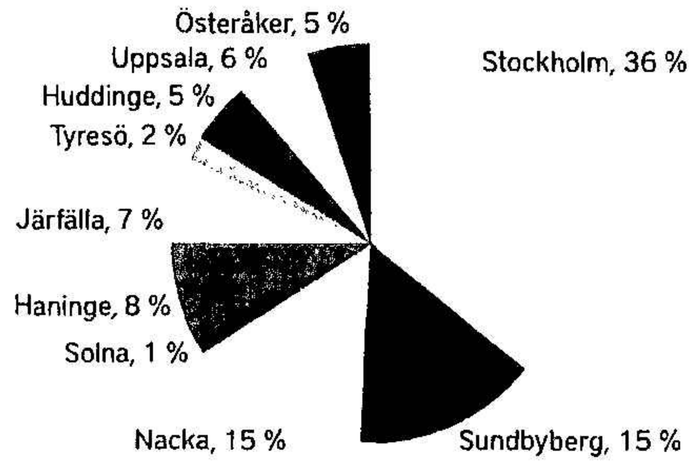
FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2022	63 949
+ Förvärv	2 046
+ Byggnationer	2 374
– Försäljningar	-3 124
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	32
– Orealiserad värdeförändring fastigheter	- 2 684
Fastighetsbestånd 31 december 2022	**62 593**

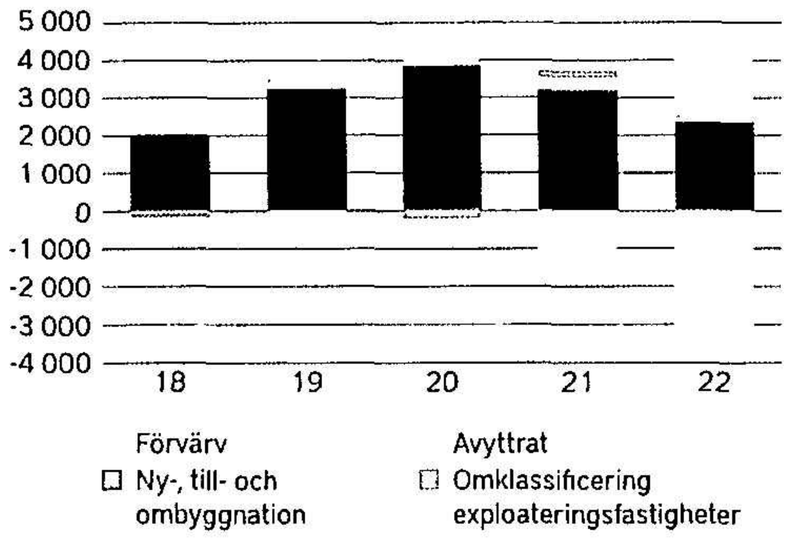
FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING, MARKNADSVÄRDE



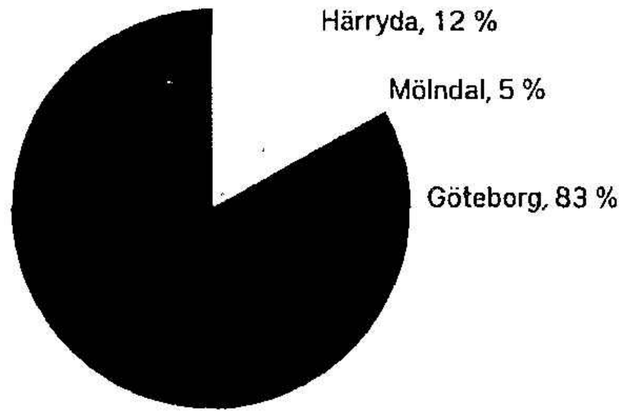
FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA PER KOMMUN, REGION STOCKHOLM



FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA PER KOMMUN, REGION GÖTEBORG



Fastighetsöversikt*

	Region Stockholm	Region Göteborg	Totalt 2022	Jämförelse 2021
Bostäder				
Yta, tusentals kvm	368,8	301,6	670,4	676,9
Andel av total yta, %	74,6	35,0	49,4	50,9
Andel av hyra, %	81,8	31,1	47,9	50,5
Snitthyra, kr/kvm	2 046	1 916	1 988	1 873
Kontor				
Yta, tusentals kvm	30,6	228,8	259,4	236,8
Andel av total yta, %	6,2	26,6	19,1	17,8
Andel av hyra, %	8,4	38,7	28,6	25,1
Snitthyra, kr/kvm	2 534	3 141	3 070	2 663
Butik/restaurang/bio				
Yta, tusentals kvm	14,2	94,6	108,8	112,9
Andel av total yta, %	2,9	11,0	8,0	8,5
Andel av hyra, %	3,5	17,9	13,1	13,2
Snitthyra, kr/kvm	2 262	3 511	3 347	2 941
Industri/lager				
Yta, tusentals kvm	8,3	92,8	101,1	102,8
Andel av total yta, %	1,7	10,8	7,5	7,7
Andel av hyra, %	0,9	4,1	3,0	3,2
Snitthyra, kr/kvm	983	825	838	784
Utbildning/vård				
Yta, tusentals kvm	6,0	39,4	45,4	46,5
Andel av total yta, %	1,2	4,6	3,3	3,5
Andel av hyra, %	1,8	5,5	4,2	4,2
Snitthyra, kr/kvm	2 717	2 581	2 599	2 265
Övrigt				
Yta, tusentals kvm	2,5	7,7	10,2	11,4
Andel av total yta, %	0,5	0,9	0,8	0,9
Andel av hyra, %	0,6	0,3	0,4	0,5
Snitthyra, kr/kvm	2 360	740	1 137	1 090
Garage/p-platser				
Garageyta, tusentals kvm**	63,7	96,7	160,4	142,6
Andel av total yta, %	12,9	11,2	11,8	10,7
Andel av hyra, %	3,0	2,5	2,6	3,3
Totalt				
Yta, tusentals kvm	494,2	861,6	1 355,8	1 329,9
Snitthyra, kr/kvm***	2 078	2 370	2 265	2 046

*Omfattar fullt färdigställda fastigheter **Uppvärmd garageyta ***Exklusive garage

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ort	Fastighetstyp	%
Stockholm	Bostäder	3,4
Stockholm	Kommersiella lokaler	5,9
Stockholm	Samhällsfastigheter	3,3
Göteborg	Bostäder	3,4
Göteborg	Kommersiella lokaler	4,7
Göteborg	Samhällsfastigheter	4,7

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA DIREKTAVKASTNINGSKRAV

	Mkr
0,50 procentenheter lägre	71 668
0,25 procentenheter lägre	66 788
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**62 593**
0,25 procentenheter högre	58 944
0,50 procentenheter högre	55 741

20230526000954



Kompositören, Rosendal, Uppsala.

Nyproduktion

Som stadsutvecklare arbetar vi med att tillföra marknaden nya bostäder i trivsamma och attraktiva områden. Genom vår byggnation av både bostäder och kommersiella lokaler skapar vi värde för staden, bolaget och våra aktieägare samt möjlighet för fler människor att få ett eget hem, och för företag att etablera sig och växa i våra regioner.

Under 2022 färdigställde vi totalt 710 lägenheter. Vi byggstartade 506 lägenheter under året, varav 169 i region Stockholm och 337 i region Göteborg.

Under 2022 har 2 374 Mkr (3 228) investerats i ny-, till- och ombyggnation av förvaltningsfastigheter, och 143 Mkr (98) i byggnation av exploateringsfastigheter. Vid utgången av 2022 hade vi 1 744 lägenheter och 9 000 kvm kommersiell yta i produktion, totalt cirka 3,2 Mdr i pågående investeringsvolym.

Våra pågående projekt har löpt på och färdigställts enligt tidplan under året. Antalet projektstarter har under 2022 varit färre än planerat, främst till följd av att kommunernas handläggningstider, exempelvis för bygglovshantering, blivit längre under covidpandemin. Mot slutet av 2022 har byggstarterna också påverkats av osäkerhet kring framför allt kostnadsökningar och materialbrist, vilket gjort att antalet byggstarter minskat ytterligare. Vi startar ett projekt först när vi har säkrat både leveranser och kostnader.

Bygger för egen förvaltning

Wallenstam bygger främst hyresrätter för egen förvaltning och räknar med att ta hand om husen i många år. Kommersiella ytor byggs främst i entrévåningarna i bostadsfastigheterna, men det förekommer också en del projekt med renodlade kommersiella fastigheter. Vi bygger också en mindre andel så kallade exploateringsfastigheter, exempelvis bostadsrätter, som uppförs med avsikt att säljas vid färdigställande.

HÅLLBART BYGGANDE

Det är en självklarhet för oss att bygga och utveckla hållbart. Vår nybyggnation utvecklas kontinuerligt för att bli mer energieffektiv med lösningar för att minska negativ miljöpåverkan. Vi månar också om att skapa områden och utemiljöer där boende och besökare trivs och känner trygghet. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sid. 17.

Nacka Grace, Nacka.

Projektstatus

Tidsåtgången för respektive fas kan variera

Inför detaljplan	Pågående detaljplan	Antagen detaljplan	Lagakraftvunnen detaljplan	Byggnation
Idéfas där mål och utgångspunkter för området tas fram	Detaljplan pågår, det vill säga ett konkret och detaljerat planförslag tas fram	Detaljplan är antagen men har ej vunnit laga kraft, exempelvis på grund av överklagande	Detaljplan är antagen och har vunnit laga kraft. Gockart marklov alt. bygglov avvaktas före byggstart.	
4 300	7 700	0	3 800	1 744
LGH I DENNA FAS	LGH I DENNA FAS	LGH I DENNA FAS	LGH I DENNA FAS	LGH I PÅGÅENDE NYPRODUKTION

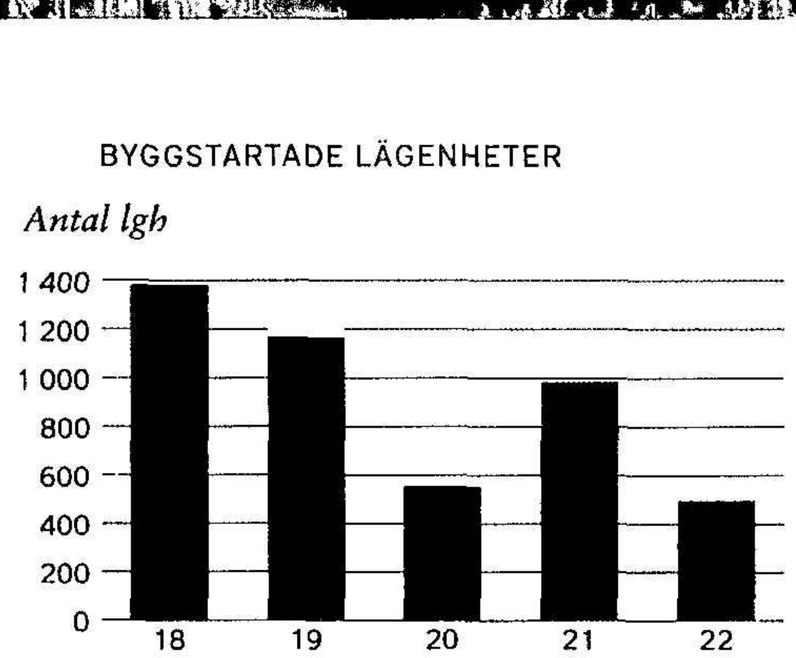
15 800

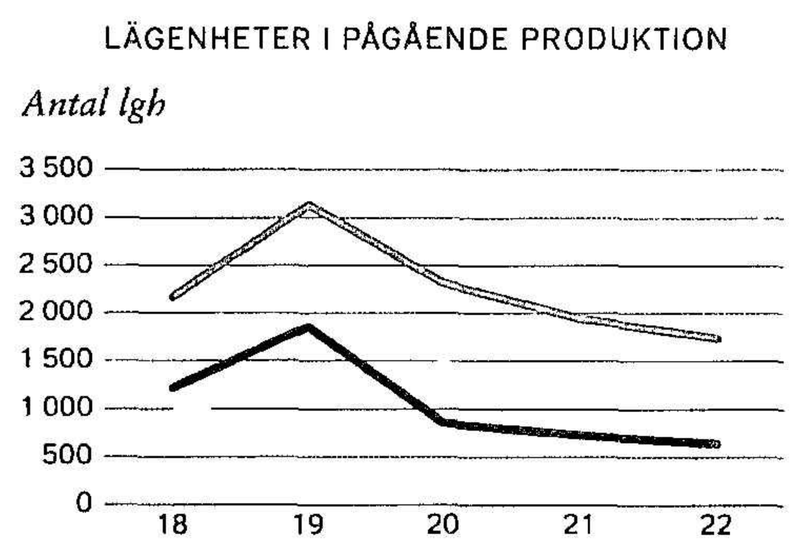
LGH TOTALT I PROJEKTPORTFÖLJEN

20230526000955



Kv. 5 Närheten i Kallebäcks Terrasser, Göteborg.





Effektiv nyproduktionsprocess

Wallenstams effektiva nyproduktionsprocess gör det möjligt att bygga kvalitativa bostäder och lokaler med god kontroll över produktionen och kostnaderna.

I bolagets standard för nyproduktion, Wallenstam Bas, finns metodiken samlad – från materialval och vilka tekniska system som ska användas till hur köken ska vara utrustade och hur fördelningen av lägenhetsstorlekar ska se ut. Vi strävar efter att bygga kvadratsmart, både när det gäller lägenhetens planlösning och hur vi använder marken som vi bygger på. Anpassningar sker i varje projekt, till exempel beroende på projektets specifika förutsättningar eller på speciella särkrav som en kommun har.

Levande stadsdelar

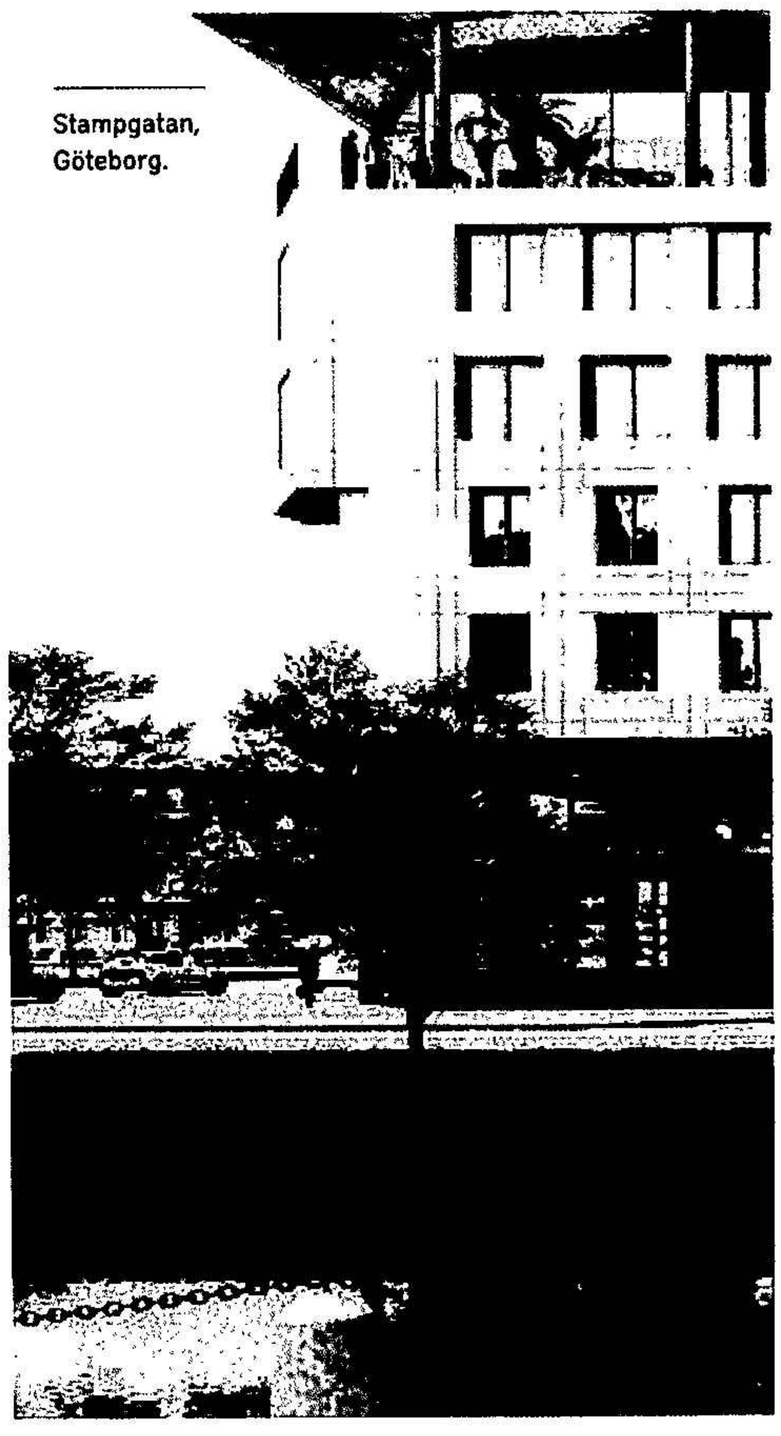
Wallenstam har lång erfarenhet av stadsutveckling och en unik kombination av både bostäder och kommersiella lokaler. Gestaltning, design och utformning är viktiga *parametrar för stadsdelens, fastighetens och den specifika* lägenhetens eller lokalens attraktivitet. Genom att bygga blandstad med olika uttryck och plats för olika verksamheter ges stadsdelen rätt förutsättningar för liv och rörelse som bidrar till trygghet under både dag och kväll.

Stark projektportfölj för framtiden

Vår projektportfölj omfattar möjlig framtida produktion om cirka 15 800 lägenheter, och vi arbetar löpande med att fylla på med nya intressanta projekt. Vi letar och utvärderar möjligheter att hitta outnyttjade ytor som kan bebyggas, och förtätar gärna områden där vi redan har fastigheter. Projektportföljen innefattar en mix av egen mark och markanvisningar från kommunerna i de regioner vi verkar. Det senare innebär att kommunen antingen säljer marken till oss eller upplåter den med tomträtt. Tomträtt innebär att kommunen äger marken och vi betalar en årlig avgift för själva nyttjandet, en så kallad tomträttsavgäld, som omförhandlas enligt respektive avtal. Tomträtter har enligt gällande lagstiftning ingen bestämd avtalstid utan löper tills vidare.

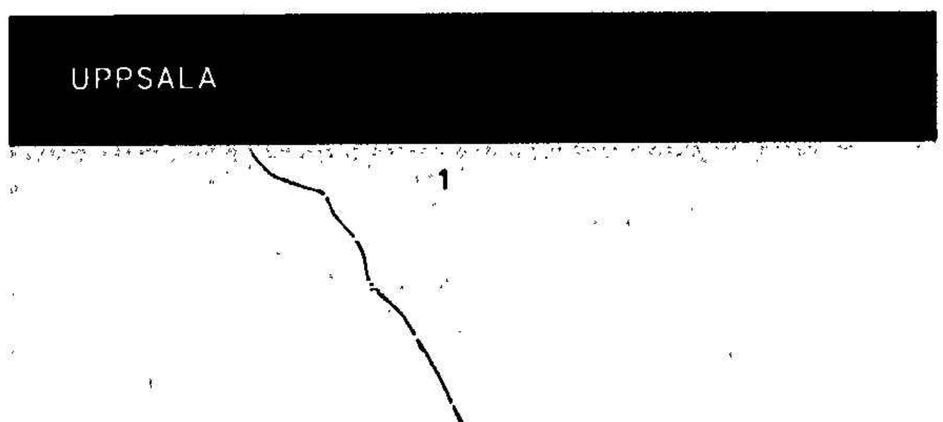


Kv. Skogsvaktaren,
Mölnlycke Fabriker.



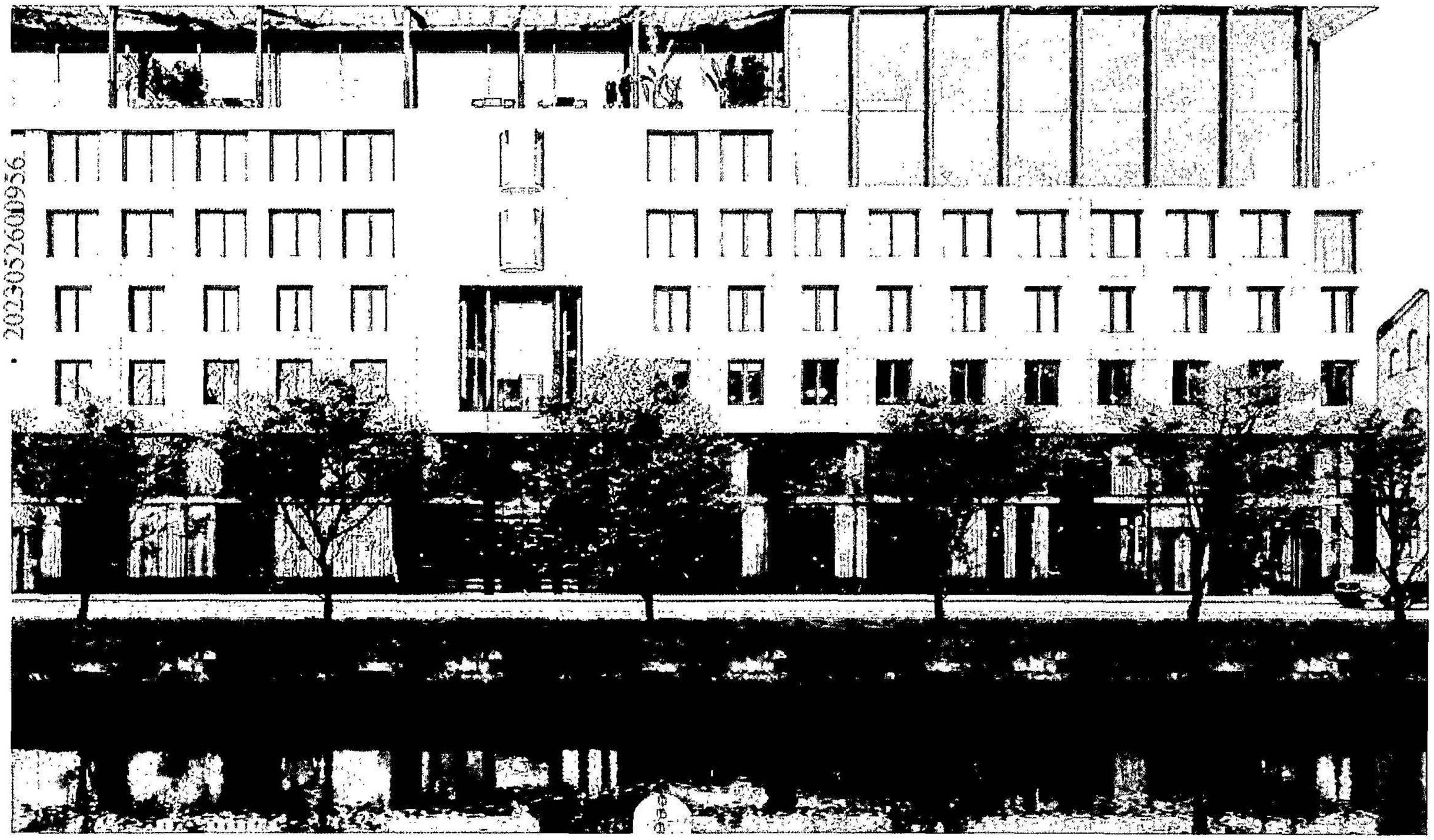
Stampgatan,
Göteborg.







20230526000936



Pågående nyproduktion 2022-12-31

REGION STOCKHOLM

	Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**
1.	Bersån, Kvarngärdet, Uppsala (exploateringsfastighet)	98	Q2 2023	6 000
2.	*Kompositören, Rosendal, Uppsala*	185	Q2 2023	9 000
3.	Älta Torg Kv. 1, Nacka	191	2024	21 000
4.	Nacka Grace, Nacka***	169	2024	13 000
	Summa	**643**		**49 000**

REGION GÖTEBORG

	Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**
5.	Kallebäcks Terrasser Kv. 8	266	Q1 2023	15 000
6.	Ombyggnation lokal till bostad, Djurgårdsgatan***	14	Q1 2023	500
7.	Kallebäcks Terrasser Kv. 7	189	Q2 2023	11 000
8.	Kv. Skogsvaktaren, Mölnlycke Fabriker, Härryda	128	Q2 2023	7 500
9.	Ombyggnation lokal till bostad, Lantmätaregatan***	18	Q2 2023	1 000
10.	Pixbo Sjöterrass (exploateringsfastighet, radhus, brf)***	8	Q4 2023	1 500
11.	Kallebäcks Terrasser Kv. 5	182	2024	12 000
12.	Kallebäcks Terrasser Kv. 6***	296	2025	17 000
	Summa	**1 101**		**65 500**

	Kommersiellt	Inflyttning*	Kvm**
13.	Kallebäcks Terrasser (förskola)***	Q2 2023	1 500
14.	Kallebäcks Terrasser Kv. 4 (skola)	Q2 2023	5 500
15.	Stampgatan, ombyggnation och påbyggnad***	Q4 2023	2 000
	Summa		**9 000**

* 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 2022.

Femårsöversikt

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Hyresintäkter	**2 490**	2 324	2 131	2 026	1 910
Driftkostnader	**-602**	-561	-519	-497	-481
Driftnetto fastigheter	**1 888**	1 763	1 613	1 529	1 429
Förvaltnings- och administrationskostnader	**-272**	-249	-243	-228	-211
Finansnetto	**-364**	-235	-239	-194	-207
Förvaltningsresultat fastigheter	**1 252**	1 280	1 131	1 108	1 011
Resultatandel intresseföretag	**-3**	-3	-1	-5	-
Resultat försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter	**30**	20	167	92	114
Övriga intäkter och kostnader, inkl. övriga finansiella kostnader	**113**	5	-48	-26	-34
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	**1 392**	1 303	1 249	1 169	1 091
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**-2 627**	3 674	1 339	2 600	1 832
Värdeförändring finansiella instrument	**1 646**	484	-158	-264	11
Värdeförändring syntetiska optioner	**-**	-89	-36	-40	-13
Nedskrivningar och återläggningar vindkraftverk	**300**	-	-	0	524
Resultat före skatt	**711**	5 371	2 393	3 464	3 445
Skatt	**393**	-654	-485	-727	-447
Årets resultat efter skatt	**1 103**	4 717	1 908	2 737	2 998
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Förvaltningsfastigheter	**62 593**	63 949	57 933	52 354	45 811
Vindkraftverk	**1 026**	957	1 033	1 109	1 167
Andelar i intresseföretag	**255**	217	220	133	113
Finansiella derivatinstrument	**1 900**	138	10	8	50
Övriga anläggningstillgångar	**388**	783	610	620	472
Exploateringsfastigheter	**217**	123	126	175	317
Övriga omsättningstillgångar	**670**	531	648	290	332
Summa tillgångar	**67 049**	66 698	60 581	54 689	48 262
Eget kapital	**31 432**	30 767	25 558	23 794	21 611
Avsättningar för uppskjuten skatt	**5 963**	6 358	5 811	5 322	4 595
Övriga avsättningar	**77**	51	142	188	68
Räntebärande skulder och leasingskulder	**28 793**	28 318	27 785	24 302	21 244
Finansiella derivatinstrument	**26**	170	525	358	82
Ej räntebärande skulder	**758**	1 033	761	725	662
Summa eget kapital och skulder	**67 049**	66 698	60 581	54 689	48 262

ALTERNATIVA NYCKELTAL (APM)

Wallenstam presenterar en rad finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, Alternative perfomance 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 mått som används av andra företag och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Wallenstam tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. I definitionerna beskrivs hur Wallenstams nyckeltal beräknas. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges.

20230526000957

	2022	2021	2020	2019	2018
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Driftnetto fastigheter, Mkr	**1 888**	1 763	1 613	1 529	1 429
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	**75,8**	75,9	75,7	75,5	74,8
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	**1 252**	1 280	1 131	1 108	1 011
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	**-2 627**	3 674	1 339	2 600	1 832
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	**62 593**	63 949	57 933	52 354	45 811
Antal kvm (tusental)	**1 356**	1 330	1 235	1 201	1 186
Uthyrningsgrad, yta, %	**97**	98	98	98	99
Exploateringsfastigheter, netto, Mkr	**217**	123	126	175	317
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Resultat efter skatt, Mkr	**1 103**	4 717	1 908	2 737	2 998
Räntabilitet på eget kapital, %	**3,4**	16,9	7,8	12,3	14,8
Räntabilitet på totalt kapital, %	**1,6**	8,9	4,6	7,2	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	**4,7**	6,1	5,8	6,3	1,3
Belåningsgrad, %	**45**	43	46	45	45
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	**2,21**	1,17	1,21	1,22	1,06
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	**44**	40	41	38	39
Soliditet, %	**47**	46	42	44	45
Eget kapital, Mkr	**31 432**	30 767	25 558	23 794	21 611
Substansvärde, Mkr	**37 854**	37 795	31 746	29 501	26 574
Börsvärde, Mkr	**28 974**	55 440	43 098	37 356	27 126
Utbetald utdelning, Mkr	**396**	392	162	614	583
Återköp aktier, Mkr	**43**	-	-	-	229
DATA PER AKTIE					
Substansvärde, kr	**57,40**	57,30	49,10	45,70	41,10
Resultat efter skatt, kr	**1,7**	7,2	3,0	4,3	4,7
P/E-tal, ggr	**26,3**	11,7	22,1	13,4	8,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	**1,8**	1,5	1,9	2,1	0,6
Eget kapital, kr	**47,70**	46,60	39,60	36,80	33,40
Börskurs, kr	**43,90**	84,00	65,30	56,60	41,10
Utdelning, kr (2022 avser föreslagen utdelning)	**0,60**	0,60	0,60	0,25	0,95
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	**659 904**	*655 334*	*646 000*	*646 000*	*647 708*
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	**659 000**	660 000	646 000	646 000	646 000

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolvmånaders resultat.
Nyckeltal per aktie samt utestående aktier har räknats om efter split 2:1 genomförd i maj 2022.

Eget kapital och balansomslutning i genomsnitt:

Mkr	**2022**	2021	2020	2019	2018
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	**31 432**	30 767	25 557	23 792	21 609
Genomsnittligt eget kapital	**32 074**	27 915	24 528	22 329	20 305
Balansomslutning	**67 049**	66 698	60 581	54 689	48 262
Genomsnittlig balansomslutning	**68 079**	63 075	57 708	51 306	45 728

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org. nr. 556072-1523, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Detta är Wallenstam
Wallenstam grundades 1944 och är idag ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar, äger och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande i Stockholms- och Göteborgsregionen. Verksamheten fokuseras på bostadsfastigheter i båda regioner samt i Göteborg också på kommersiella fastigheter. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Wallenstam är självförsörjande på förnybar elenergi genom 53 egna vindkraftverk med installerad effekt om 112 MW (143). Produktionen täcker med marginal våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov.

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

Mål för verksamheten
I december 2022 presenterade styrelsen en ny affärsplan som sträcker sig mellan 2023–2030 med mål 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 %.

Verksamhet och organisation
Styrelsen har sitt säte i Göteborg där även huvudkontoret är beläget på Kungsportsavenyen 2. Under 2022 var medelantalet anställda i koncernen totalt 268 (263). Verksamheten bedrivs inom två övergripande affärsområden: fastigheter i region Göteborg och fastigheter i region Stockholm som även innefattar Uppsala. I båda affärsområdena ingår såväl ansvar för uthyrning och förvaltning av bostäder och lokaler som projektering och byggnation. De administrativa stödfunktionerna tillför affärsområdena kompetens inom ekonomi, finans, IT, juridik, kommunikation, kundservice, hållbarhet, säkerhet och HR.

Byggnation
Wallenstam bygger främst hyresrätter för egen förvaltning men också exploateringsfastigheter som är fastigheter som uppförs för att avyttras vid färdigställande. Vid årsskiftet uppgår pågående investering till 3,2 Mdr (4,6) varav 2,7 Mdr (3,4) investerats under året. I region Stockholm bygger vi för närvarande cirka 650 lägenheter och i region Göteborg pågår byggnation av cirka 1 100 lägenheter.

Fastighetsförvaltning
Fastighetsinnehavet omfattar totalt 1,4 miljoner kvm som fördelas på 204 fastigheter. Sammantaget har Wallenstam cirka 11 300 lägenheter och 1 000 företagskunder. Andelen bostäder utgör 49 % av ytan och kommersiella ytor samt parkering resterande. Av lägenhetsbeståndet finns 5 850 lägenheter i Stockholmsområdet, cirka 450 i Uppsala och närmare 5 000 i Göteborgsområdet. Det kommersiella beståndet finns huvudsakligen i Göteborg med cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler, främst i Göteborgs innerstad. Fastighetsbeståndets lägenheter är fullt uthyrda och uthyrningsgraden avseende yta för kommersiella fastigheter är 92 %. Uthyrningsgraden avseende yta för kommersiella fastigheter i Göteborg uppgår till 94 %. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till cirka 63 Mdr.

Wallenstams hållbarhetsarbete
Wallenstams hållbarhetsarbete utgår från en koncerngemensam policy och rapporteras inspirerat av Global Reporting Initiatives riktlinjer (GRI Standards). Frågeställningar som framkommit i väsentlighetsanalyser och som vi aktivt arbetar med är bland annat klimatpåverkan och minskade utsläpp, minskad energianvändning, att Wallenstam ska ta ett aktivt samhällsansvar inom frågor som mångfald och jämställdhet, motverka korruption och skapa värde genom en lönsam utveckling.

Som en del i vårt samhällsarbete vill vi aktivt verka för tryggare områden och stadsdelar för våra hyresgäster. Det gör vi genom att bidra till boende för unga och hemlösa, genom stöd till organisationer som arbetar mot utanförskap såsom BRIS, Barn i Nöd och Räddningsmissionen samt till organisationer som förebygger våld i hemmet.

En fördel med vindkraft, ett förnybart energislag, som energikälla är att Wallenstam bidrar till minskade utsläpp av koldioxid, och medför att vi inte är beroende av fossila bränslen i vår elförbrukning.

Hållbarhetsrapport
I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Wallenstam valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på följande sidor: affärsmodell sida 1, klimat- och miljöfrågor sidorna 17–22, 27 och 126–128, sociala förhållanden och personalrelaterade frågor sidorna 10, 17–18, 21–22, 27, 29–30 och 126–128, respekt för mänskliga rättigheter sidorna 17–18, 21–22, 126 och 128, antikorruption sidorna 3, 17–18, 22, 27 och 128 samt mångfald i styrelsen sidorna 29–30 och 127. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
2022 har varit ett speciellt år. Inledningen var stark med låga räntor och med en utplanande pandemi. Efter Rysslands invasion av Ukraina blev energikrisen ett faktum. Brister i leveranssystem gjorde att utbudet inte följde efterfrågan och startskottet gick för en rusande inflation som ledde till att räntorna började stiga. Utvecklingen har lett till färre projektstarter i fastighetsbranschen. För Wallenstams del innebär det att investeringar i nyproduktionen fortsätter, fast i mindre skala.

Wallenstam har under året valt att se över finansieringsstrukturen, vilket resulterat i förtidslösen av obligationslån och ytterligare ökad finansiering via bank. Vidare har en större andel räntor säkrats. Det högre ränteläget har medfört högre räntekostnader, men också stora positiva värdeförändringar i våra räntesäkringsavtal.

Under året har vi sålt fastigheter för 3 285 Mkr (1 340) samt vindkraftverk för 220 Mkr (-). Väsentligt högre elpriser har föranlett en återläggning av tidigare gjorda nedskrivningar av vindkraftverk med 300 Mkr (-).

Koncernens resultat
Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter ökar med 165 Mkr och uppgår till 2 490 Mkr (2 324). Tillväxten är främst ett resultat av inflyttning i våra nyproducerade hyresfastigheter. Grundhyran i jämförbart bestånd har ökat cirka 1,8 % för bostäder. För lokaler är motsvarande ökning före tillägg 5,6 % mot föregående år, främst som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräkningar.

20230526000958

Driftkostnader och driftnetto förvaltningsfastigheter
Driftkostnaderna för året uppgår till 602 Mkr (561). Säsongseffekter för Wallenstam utgörs främst av klimatrelaterade variationer. För 2022 är dessa 3 Mkr lägre jämfört med föregående år. Driftnettot ökar med 125 Mkr och uppgår till 1 888 Mkr (1 763). Överskottsgraden uppgår till 75,8 % (75,9).

Förvaltnings- och administrationskostnader
Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkostnader och fördelas på fastighetsförvaltning 272 Mkr (249), energiförvaltning 6 Mkr (9) samt fastighetstransaktioner om totalt 19 Mkr (20).

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter uppgår till 6 Mkr (3) och finansiella kostnader till 385 Mkr (259). Finansiella kostnader fördelas mellan fastighetsförvaltningen och övrigt (vindkraftverk), 370 Mkr (238) respektive 14 Mkr (21).

Övriga intäkter och Övriga kostnader
Som Övriga intäkter och Övriga kostnader redovisas främst koncernens elproduktion.

Under året har priset på el stigit samtidigt som produktionen av el minskat. Årets elproduktion uppgår till 338 GWh (353). Produktionsminskningen är en följd av avyttring av 13 vindkraftverk i maj 2022. I jämförbart bestånd ökar produktionen med knappt 13 GWh till följd av bättre vindar. Årets resultat från vindkraftstransaktioner inklusive tilläggsköpeskilling från tidigare år uppgår till totalt 69 Mkr och redovisas som Övrig intäkt.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter
Årets värdeförändring uppgår till -2 627 Mkr (3 674) och påverkas av marknadsutvecklingen med ökade direktavkastningskrav samt högre prisbild för både drift och hyror. Direktavkastningskraven har höjts för majoriteten av koncernens fastigheter. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgår för bostäder till 3,4 % (3,0) och för kommersiellt bestånd till 4,8 % (4,4).

Värdeförändring finansiella instrument
I Värdeförändring finansiella instrument ingår värdeförändringar på ränte- och elderivat samt innehav av aktier.

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under året med 1 908 Mkr (478) till följd av stigande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 3,12 % att jämföra med 0,96 % vid årets början. Resultat från aktieinnehav är -261 Mkr (5).

Skatt
Årets redovisade skatt uppgår netto till 393 Mkr (-654), varav uppskjuten skatt utgör 397 Mkr (-654) och aktuell skatt -4 Mkr (0). Skattekostnaden för övrigt totalresultat är 0 Mkr (-1). Uppskjuten skatt påverkas till stor del av värdeförändringarna på fastigheter vilket ger en positiv skatt i perioden. Därtill har äldre underskott värderats efter dom 668-21 i Kammarrätten i Göteborg vilket ger en positiv skatt om 336 Mkr.

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 2022 uppgår till 626 Mkr (640), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.

SPECIFIKATION BETALDA SKATTER

Mkr	**2022**	2021
Mervärdesskatt	**414**	447
Fastighets-, energi-, stämpel- och inkomstskatt	**153**	139
Sociala avgifter	**59**	55
Summa betalda skatter	**626**	640

Koncernens balansräkning
Förvaltningsfastigheter
Under året har vi investerat 4 421 Mkr (3 586) i förvaltningsfastigheter, varav förvärv uppgår till 2 046 Mkr (358) samt ny-, till- och ombyggnation till 2 374 Mkr (3 228). Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 62 593 Mkr (63 949) inklusive nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt om 500 Mkr (469). Wallenstams samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av ett internt värderingsteam. Se vidare not 15.

Exploateringsfastigheter
Exploateringsfastigheter är fastigheter som uppförs med syfte att avyttras vid färdigställande. Dessa redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Resultat redovisas när fastigheterna färdigställts och överlämnats till köparen. Investeringar i produktion av exploateringsfastigheter uppgår under året till 143 Mkr (98). På balansdagen uppgår Wallenstams exploateringsfastigheter till 217 Mkr (123) och utgörs främst av projekt Bersån i Uppsala, som enligt avtal ska överlåtas till ASPER vid färdigställande 2023, Pixbo Sjöterrass samt kvarvarande fem brf-radhus i Söra radhus, Österåker.

Vindkraft
Wallenstam har per bokslutsdagen 53 vindkraftverk i drift, fördelade på 17 parker. Installerad effekt uppgår till 112 MW (143). Under andra kvartalet 2022 avyttrades Stentjärnåsen, 5 verk, 10 MW, i Härjedalens kommun, Rätans-Digerberget, 5 verk, 11,5 MW, i Bergs kommun, Middagsberget, 3 verk, 9 MW, i Bergs kommun, till Jämtkraft AB.

Under tredje kvartalet återlades en tidigare nedskrivning om 300 Mkr (-) till följd av ökade priser på el.

Vindkraftverken redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Årets avskrivningar uppgår till 74 Mkr (76). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på så kallade minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 9 Mkr (15) och redovisas som en del av värdet på vindkraften. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgår den 31 december 2022 till 1 026 Mkr (957).

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgår till 31 432 Mkr (30 767), vilket motsvarar 47,70 kr per aktie (46,60). Soliditeten uppgår till 47 % (46).

Nettoskatteskuld
I koncernen redovisas en nettoskatteskuld om 5 963 Mkr (6 358). Uppskjuten skattefordran uppgår till 907 Mkr (669) och avser främst värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld uppgår till 6 870 Mkr (7 027) där 6 484 Mkr (7 027) är fastighetsrelaterat och 386 Mkr (-) avser derivatinstrument och återläggning nedskrivning vindkraftverk.

Räntebärande skulder
Wallenstams räntebärande skulder uppgår till 28 793 Mkr (28 318)

varav leasingskuld uppgår till 511 Mkr (485). Lånen har främst säkerställts med pantbrev i fastigheter. Belåningsgraden uppgår till 45 % (43). För 59 % (54) av låneportföljen överstiger räntebindningstiden ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 44 månader (40). På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter, vilken beaktar effekten av ingångna derivat, till 2,21 % (1,17). Av de räntebärande skulderna hos kreditinstitut uppgår lån med lång kapitalbindning till 18 % (23) av den totala portföljen.

För information om koncernens samtliga finansiella instrument samt finansiell riskstyrning, se not 29.

Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 2 093 Mkr (1 032). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 912 Mkr (800), där ingen del har utnyttjats på bokslutsdagen (-). Per 31 december 2022 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 2 093 Mkr (4 032), varav 1 045 Mkr (3 000) utgör checkräkningskrediter (back up-faciliteter) för emitterade utestående företagscertifikat. Skillnaden mellan åren beror främst på att Wallenstam valt att avsluta back up-faciliteten om 3 000 Mkr till följd av lägre nyttjande av företagscertifikat.

Möjligheter och risker

Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del av vår affärsplan. Wallenstams medarbetare är delaktiga i såväl riskinventeringen som det förebyggande arbetet. Alla händelser kan inte förutses. 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 och inköp motverkar risken för korruption. Exempelvis ska minst två personer i förening granska och attestera vid uthyrningar och inköp samt kontrollera anbud och avtal innan de tecknas.

Goda relationer med flera olika kreditgivare ger goda förutsättningar för finansiering. Finansiering säkerställs alltid innan nybyggnation startas, vilket eliminerar risk för låg likviditet.

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

Fokus på medarbetare ses som viktigt för kvalitet och nöjda kunder. Genom att erbjuda attraktiva och marknadsmässiga förmåner och arbetsvillkor kan vi rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens och engagemang.

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 2022 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 63 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,3 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,6 Mdr eller +4,2 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 58 Mkr (63) före skatt.

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 ränteförfallostruktur.

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.

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.

Styrelsens arbete under året

Wallenstams styrelse bestod under 2022 av fem ledamöter. Under 2022 har styrelsen haft nio protokollförda möten utöver löpande kontakter.

Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Styrelsearbetet under året har präglats av det rådande ekonomiska läget i världen och då särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor, fastighetstransaktioner samt investeringar. Styrelsen har vidare varit involverad i framtagandet av en ny långsiktig affärsplan för Wallenstam. Styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten som är avskild från Förvaltningsberättelsen och kan läsas på sidan 111.

Riktlinjer för lön och ersättning till ledande befattningar

Årsstämman 2021 antog följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Riktlinjerna omfattar verkställande direktören, vice verkställande direktör och övriga personer i bolagets koncernledning, vilket per denna dag omfattar kommunikationsdirektör, teknisk direktör och CFO. Riktlinjerna omfattar även konsultarvode till styrelseledamot som utför annat arbete än rent styrelsearbete för bolaget. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. 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, årligen minska miljöpåverkan samt vara en attraktiv arbetsgivare. Genom att följa affärsstrategin skapas substansvärdestillväxt för bolaget och dess aktieägare, vilket är bolagets mål för affärsplan 2019–2023. 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.

Rörlig kontantersättning 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 kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och

20230526000959

aktiekursrelaterade ersättningar.

Den rörliga kontantersättningen 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 som 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 bland annat 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 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 utbetalning av rörlig kontantersättning m.m.
Wallenstam tillämpar för närvarande 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 komponenter 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 de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning 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.

Frångående av riktlinjerna
Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå 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 2020, dock har det lagts till att vare sig vd eller annan ledande befattningshavare får spara mer än 40 semesterdagar med lön till ett senare semesterår.

Moderbolaget
Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Den totala omsättningen för året uppgår till 479 Mkr (439), varav hyresintäkterna utgör 132 Mkr (129). Värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument uppgår till 1 908 Mkr (478). Resultat efter skatt uppgår till 2 107 Mkr (1 511) och övrigt totalresultat uppgår till 2 107 Mkr (1 513). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 82 Mkr (66). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 11 406 Mkr (14 228).

Under 2022 är medelantalet anställda i moderbolaget totalt 266 (261).

Wallenstamaktien
Antalet aktier i Wallenstam AB består efter aktiesplit 2:1 i maj 2022 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 2022 har Wallenstamaktien minskat med 47,8 %. Motsvarande period har fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskat med 44,7 % och OMX Stockholm PI minskat med 24,6 %.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 43,90 kr (84,00) och börsvärdet uppgick till 28 974 Mkr (55 440) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 47,70 kr (46,60). Årets högsta betalkurs var 85,30 kr (84,35) och den lägsta var 32,80 kr (57,65).

Totalt omsattes 188,3 miljoner Wallenstamaktier (144,5) till ett värde av 9 416 Mkr (10 022) på Nasdaq Stockholm. Den genomsnittliga omsättningen per dag uppgick till cirka 37,2 Mkr (39,6).

Wallenstams styrelse har mandat från stämman att genomföra återköp av aktier. Under 2022 har totalt 1 000 000 aktier återköpts

(-) vilket motsvarar 0,2 % (-) av aktiekapitalet och 0,25 Mkr (-) i kvotvärde. Totala utgifter, inklusive courtage, för aktier i eget förvar uppgår till 43 Mkr (-), motsvarande 42,56 kr (-) per aktie. Återköpen görs för att ge styrelsen handlingsfrihet att justera bolagets kapitalstruktur och skapa värde för bolagets aktieägare.

Efter rapportperiodens utgång
Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

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.

Wallenstam kommer fortsatt vara verksamt i Göteborg, Stockholm och Uppsala. 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. Under affärsplanen ska soliditeten inte understiga 35 %.

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

Utdelningen baseras på förvaltningsresultatet, vilket genereras av verksamheten. Utdelningen beräknas över tid uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet.

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta om:

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, KR

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	12 056 742 794
Årets resultat	2 106 981 833
Summa	14 163 724 626

Till aktieägarna utdelas 0,60 kr/aktie	395 400 000
I ny räkning överförs	13 768 324 626
Summa	14 163 724 626

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 0,60 kr per aktie (0,60) uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,30 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 5 maj 2023 och för den andra utbetalningen den 1 november 2023. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas Euroclear Sweden AB genomföra den första utbetalningen den 10 maj 2023 och den andra utbetalningen den 6 november 2023.

I bolaget finns totalt 660 000 000 aktier, varav 1 000 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier till och med den 8 februari 2023. Med beaktande av de icke utdelningsberättigade återköpta egna aktierna uppgår den totala summan föreslagen utdelning till 395 400 000 kr. Summan kan komma att förändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan 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 bedömningen av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna lämnar bolagets soliditet oförändrad på 41 procent. Koncernens soliditet kvarstår på 47 procent (46) även efter 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 och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen (1995:1554). Därigenom har ett övervärde om totalt 1 488 080 598 kr efter skatt påverkat det egna kapitalet.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

20230526000960

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	3	**2 490**	2 324
Driftkostnader	4	**-602**	-561
Driftnetto fastigheter		**1 888**	1 763
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	**-272**	-249
Finansiella intäkter	8	**6**	3
Finansiella kostnader	8	**-370**	-238
Förvaltningsresultat fastigheter		**1 252**	1 280
Resultatandel intresseföretag	9	**-3**	-3
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	10	**79**	70
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	10	**-49**	-50
Övriga intäkter	11	**283**	173
Övriga kostnader	11	**-156**	-147
Finansiella kostnader, övrigt	8	**-14**	-21
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		**1 392**	1 303
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	**-2 627**	3 674
Värdeförändring finansiella instrument	8, 19	**1 646**	484
Återläggning nedskrivning vindkraftverk	16	**300**	-
Värdeförändring syntetiska optioner	5	**-**	-89
Resultat före skatt		**711**	5 371
Aktuell skatt	13	**-4**	0
Uppskjuten skatt	13	**397**	-654
Årets resultat efter skatt		**1 103**	4 717

Koncernens rapport över totalresultatet

Poster som kan omföras till periodens resultat			
Värdeförändring valutaderivat		**0**	3
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	13	**0**	-1
Årets totalresultat		**1 103**	4 719
FÖRDELNING AV ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT			
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		**-**	-
Hänförligt innehavare av aktier i moderbolaget		**1 103**	4 717
DATA PER AKTIE			
Årets resultat efter skatt, kr (inga utspädningseffekter förekommer)		**1,7**	7,2
Utdelning, kr (föreslagen 2022)		**0,60**	0,60
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		**659 904**	655 334

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade utgifter datorprogram	14	**19**	18
Summa immateriella anläggningstillgångar		**19**	18
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 15	**62 593**	63 949
Vindkraftverk	16	**1 026**	957
Inventarier	17	**82**	69
Summa materiella anläggningstillgångar		**63 700**	64 975
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	18, 29	**61**	454
Andelar i intresseföretag	9	**255**	217
Andra långfristiga fordringar	18, 29	**227**	242
Finansiella derivatinstrument	19, 29	**1 900**	137
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 443**	1 050
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**66 161**	66 043
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar		**1**	1
Exploateringsfastigheter	20	**217**	123
Kundfordringar	3, 21, 29	**12**	9
Övriga fordringar	22, 29	**291**	213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23, 29	**176**	72
Finansiella derivatinstrument	19, 29	**-**	1
Andelar	24, 29	**9**	4
Likvida medel	25, 29	**181**	232
Summa omsättningstillgångar		**887**	655
SUMMA TILLGÅNGAR		**67 049**	66 698
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	26		
Aktiekapital		**165**	165
Övrigt tillskjutet kapital		**359**	359
Andra reserver		**-3**	-3
Balanserat resultat		**30 911**	30 246
Summa eget kapital		**31 432**	30 767
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	27	**5 963**	6 358
Övriga avsättningar	28, 29	**77**	51
Räntebärande skulder	29	**5 131**	6 481
Finansiella derivatinstrument	19, 29	**23**	170
Leasingskuld	29, 30	**510**	484
Övriga skulder	29	**16**	18
Summa långfristiga skulder		**11 720**	13 563
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	29	**23 151**	21 351
Leasingskuld	29, 30	**1**	1
Finansiella derivatinstrument	19, 29	**3**	0
Leverantörsskulder	29	**180**	204
Aktuell skatteskuld		**4**	0
Övriga skulder	29	**75**	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29, 31	**483**	406
Summa kortfristiga skulder		**23 897**	22 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**67 049**	66 698

20230526009611

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Not 26	HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE: Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Andra reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2021-01-01		165	359	83	24 950	25 558
Årets resultat efter skatt		-	-	-	4 717	4 717
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Poster som kan omföras till periodens resultat						
Värdeförändring innehav onoterade eget kapitalinstrument		-	-	-88	88	-
Värdeförändring valutaderivat		-	-	3	-	3
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	-1	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning		-	-	-	-392	-392
Försäljning egna aktier		-	-	-	883	883
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2021-12-31		165	359	-3	30 246	30 767
INGÅENDE EGET KAPITAL 2022-01-01		**165**	**359**	**-3**	**30 246**	**30 767**
Årets resultat efter skatt		-	-	-	**1 103**	**1 103**
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Poster som kan omföras till periodens resultat						
Värdeförändring valutaderivat		-	-	**0**	-	**0**
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	**0**	-	**0**
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning		-	-	-	**-396**	**-396**
Återköp egna aktier		-	-	-	**-43**	**-43**
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2022-12-31		**165**	**359**	**-3**	**30 911**	**31 432**

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 31 432 Mkr (30 767). Avkastningen på eget kapital uppgår till 3,4 % (16,9). Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa betryggande finansiella förutsättningar för drift och utveckling av nyproduktion vilket vi gör genom en värdeskapande verksamhet. Wallenstam hade som mål att under perioden 1 oktober 2018 till och med 31 december 2023 uppnå en substansvärdesökning om 20 kr per aktie, vilket uppnåddes under 2022. Med anledning av detta beslutade styrelsen att tidigarelägga arbetet med en ny affärsplan som presenterades i december 2022 och sträcker sig mellan 2023–2030. Det nya målet i denna affärsplan är att nå ett substansvärde om 100 kr/aktie. Substansvärdet innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Per den 31 december 2022 var substansvärdet per aktie 57,40 kr (57,30).

Soliditet är ett viktigt mått för vår kapitalhantering med målet att denna ej ska understiga 35 %. Vid utgången av 2022 var soliditeten 47 % (46).

I första hand återinvesterar Wallenstam skapat 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 0,60 kr per aktie (0,60) för 2022. Beräknat på utestående utdelningsberättigade aktier, uppgår den föreslagna utdelningen till 395 Mkr (396).

Wallenstam kan genomföra återköp som ett led i att anpassa bolagets kapitalstruktur, vilket skett under året. Totalt har 1 000 000 aktier återköpts till ett genomsnittligt pris om 42,56 kr/aktie inklusive courtage.

Koncernens rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2022	2021
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*		**1 392**	1 303
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	**-16**	44
Förändring avsättningar	34	**-44**	-182
Betald skatt		**-4**	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**1 328**	1 165
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		**-226**	-134
Kortfristiga skulder		**98**	-71
Förändring av rörelsekapital		**-129**	-205
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**1 199**	960
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter och enskilda bostadsrättslägenheter		**-4 562**	-3 692
Investering i immateriella & materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk		**-27**	-17
Investering i finansiella anläggningstillgångar		**-5**	-450
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		**137**	119
Investering i intresseföretag		**-41**	0
Förskott fastighetsaffärer		**-**	353
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar		**3 179**	1 406
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-1 318**	-2 282
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna räntebärande skulder		**23 159**	29 973
Amortering räntebärande skulder		**-22 709**	-29 432
Amorterade reverser		**72**	3
Utställda reverser		**-14**	-
Utbetald utdelning		**-396**	-392
Återköp av egna aktier		**-43**	-
Försäljning av egna aktier		**-**	883
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**69**	1 035
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL			
Likvida medel vid årets början		**232**	518
Årets kassaflöde		**-51**	-286
Likvida medel vid årets slut		**181**	232
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		**1 912**	800
Disponibel likviditet	25	**2 093**	1 032

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -400 Mkr (-359) respektive 4 Mkr (3) varav 81 Mkr (100) aktiverats på anläggningstillgång.

20230526000962

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.

Koncernens verksamhet bedrivs genom dotterföretag och verksamheten beskrivs i förvaltningsberättelsen. Koncern- och årsredovisningen för Wallenstam AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2022 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 23 mars 2023 och föreläggs årsstämman den 3 maj 2023 för fastställande.

Nedan följer generella principer och information om koncernredovisningen. Redovisningsprinciper, Bedömningar och uppskattningar samt Risker presenteras därefter mer specifikt 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) som gäller för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2022 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". Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges i direkt anslutning till respektive moderbolagsnot.

Redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och samtliga dotterföretag för samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan.

Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor. Alla belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges. De finansiella rapporterna för koncernen är upprättade baserat på historiska anskaffningsvärden vilket innebär att tillgångar och skulder är redovisade till dessa värden förutom för fastigheter och vissa finansiella instrument samt elcertifikat som värderas till verkligt värde eller kontrakterat försäljningsvärde om detta är lägre.

Klassificering
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncernredovisning
Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag där moderbolaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har ett inflytande över investeringsobjektet som kan användas för att påverka avkastningen eller ge andra fördelar. I bedömningen beaktas "de facto control" vilket innebär att bestämmande inflytande kan föreligga trots avsaknad av majoritet av rösterna.

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvs*tidpunkten elimineras i sin helhet, och bygger på redovisnings*handlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2022. I koncernens egna kapital ingår därmed 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. I samband med förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer anskaffningsvärdet för andelarna samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Interna transaktioner mellan koncernbolag samt koncernmellanhavanden inklusive internvinster elimineras vid upprättandet av koncernredovisning. Monetära poster i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade kursdifferenser redovisas i resultaträkningen. Rörelserelaterade valutakursvinster/-förluster *redovisas under rörelseintäkter respektive rörelsekostnader. Finan*siella valutakursvinster/-förluster redovisas som finansiella intäkter och kostnader.

Nedskrivningar
Vissa tillgångar, så som immateriella och materiella inventarier samt vindkraftverk, omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36. När det finns indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till sitt återvinningsvärde. En nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En tidigare gjord nedskrivning återförs om förutsättningar för nedskrivningen inte längre föreligger. Återföring görs maximalt upp till tillgångens anskaffningsvärde med avdrag för beräknade planenliga avskrivningar fram till balansdagen. Reversering sker över resultaträkningen. Se not 14, 16 och 17.

Avrundningar
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.

Förändringar i svenska regelverk
Rådet för finansiell rapportering
Förändringar gjorda under 2022 har inte haft någon påverkan på Wallenstams redovisning.

Ändringar av redovisningsprinciper och upplysningar
Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2022 har inte medfört någon påverkan på Wallenstams finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2023 eller senare
De nya standarder och tolkningar som gäller från och med 1 januari 2023 har inte tillämpats i förtid. De bedöms inte heller få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2. Segmentsrapport

Redovisningsprincip

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren, Wallenstams vd. I övrigt-segmentet redovisas intäkter och kostnader hänförliga till elproduktion samt vissa centrala poster vilka inte fördelas på affärsområdena, såsom noteringskostnader. I elimineringskolumnen elimineras de koncerninterna transaktionerna.

Tillämpade redovisningsprinciper i segmentsrapporteringen överensstämmer i allt väsentligt med koncernens redovisningsprinciper.

SEGMENTSRAPPORT

	2022					2021				
Mkr	**Region Göteborg**	**Region Stockholm**	**Övrigt**	**Elimination**	**Totalt**	Region Göteborg	Region Stockholm	Övrigt	Elimination	Totalt
RESULTATRÄKNING										
Hyresintäkter	**1 679**	**838**	**0**	**-27**	**2 490**	1 495	855	1	-27	2 324
Driftkostnader	**-390**	**-212**	**0**	**-**	**-602**	-346	-215	-	-	-561
Driftnetto	**1 289**	**626**	**0**	**-27**	**1 888**	1 149	640	1	-27	1 763
Förvaltnings- och administrationskostnader	**-168**	**-100**	**-32**	**27**	**-272**	-146	-104	-25	27	-249
Finansnetto	**-275**	**-135**	**46**	**-**	**-364**	-257	-179	201	-	-235
Förvaltningsresultat	**846**	**391**	**15**	**-**	**1 252**	746	357	177	-	1 280
Ofördelade poster										
Resultatandel intresseföretag					**-3**					-3
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					**30**					20
Övriga intäkter och kostnader					**127**					26
Finansiella kostnader, övrigt					**-14**					-21
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					**1 392**					1 303
Värdeförändringar					**-681**					4 068
Resultat före skatt					**711**					5 371
BALANSRÄKNING										
Förvaltningsfastigheter	**39 790**	**22 802**	**-**	**-**	**62 593**	38 832	25 117	-	-	63 949
Vindkraftverk	**-**	**-**	**1 026**	**-**	**1 026**	-	-	957	-	957
Exploateringsfastigheter	**31**	**186**	**-**	**-**	**217**	5	118	-	-	123
Ofördelade tillgångar	**-**	**-**	**-**	**-**	**3 213**					1 669
Summa tillgångar					**67 049**					66 698
Eget kapital	**-**	**-**	**-**		**31 432**	-	-	-		30 767
Räntebärande skulder och leasingskulder	**16 703**	**10 261**	**1 829**	**-**	**28 793**	15 964	11 067	1 287	-	28 318
Ofördelade skulder	**-**	**-**	**-**	**-**	**6 824**	-	-	-		7 613
Summa eget kapital och skulder					**67 049**					66 698
Pågående investeringar materiella anläggningstillgångar	**3 291**	**3 157**	**-**	**-**	**6 448**	3 777	2 047	-	-	5 824

20230526000963

Not 3. Hyresintäkter

Redovisningsprincip

Koncernen redovisar en intäkt när kontrollen av tjänsten/varan övergått till kunden. Hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. Redovisade intäkter avser i huvudsak hyresintäkter. I tillämpliga fall ingår tjänster som Wallenstam tillhandahåller såsom kabel-tv, el och värme. Intäkterna nettoredovisas med avdrag för eventuella rabatter.

Rabatter som lämnas vid men i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation och/eller i samband med inflyttning, redovisas i den period de avser. I de fall hyreskontrakt under en viss tid medger reducerad hyra som motsvaras av en vid en annan tidpunkt högre hyra periodiseras denna i enlighet med avtalad uppgörelse. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

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

Wallenstams kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder av någon anledning inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Wallenstam arbetar främst 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 kontraktsportföljen med drygt 1 800 kommersiella kontrakt och drygt 18 000 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.

HYRESINTÄKTER

Mkr	**2022**	2021
Bostäder, parkering	**1 391**	1 299
Lokaler	**1 099**	1 024
Summa hyresintäkter	**2 490**	2 324
Förändring av hyresintäkter mellan 2021 och 2022		
Hyresintäkter enligt resultaträkning	**2 324**	2 131
Hyresförändring befintliga fastigheter	**65**	35
Nyproduktion	**160**	177
Förvärvade fastigheter	**35**	4
Sålda fastigheter	**-95**	-24
Hyresintäkter enligt resultaträkning	**2 490**	2 324
Årets vakanser och tomställningar	**120**	112
Hyresvärde 31 december	**2 610**	2 436

Not 3. Hyresintäkter, forts.

HYRESKONTRAKTENS STORLEK

	Antal kontrakt	Bedömt helårsvärde per balansdag, Mkr	Totalt, %
Över 5,0 Mkr	35	302	11
4,0–5,0 Mkr	8	35	1
3,0–4,0 Mkr	28	98	4
2,0–3,0 Mkr	82	198	7
1,0–2,0 Mkr	144	199	7
0,5–1,0 Mkr	237	168	6
Under 0,5 Mkr	1 280	132	5
Summa lokaler	1 814	1 132	42
Vakanta objekt	565	122	5
Bostäder och parkering	17 997	1 412	53
Totalt	*20 376*	*2 666*	*100*

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Bedömt helårsvärde per balansdag, Mkr	Totalt, %
2023	753	196	7
2024	403	239	9
2025	320	274	10
2026	221	209	8
2027–	117	214	8
Summa lokaler	1 814	1 132	42
Vakanta objekt	565	122	5
Bostäder och parkering	17 997	1 412	53
Totalt	20 376	2 666	100

Not 4. Drift-, förvaltnings- och administrationskostnader

Redovisningsprincip

Driftkostnader

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.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Wallenstams förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av koncernens administrationskostnader såsom personal-, kontors-, lokal-, konsult- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Kostnaderna redovisas i den period de avser. Förvaltnings- och administrationskostnader fördelas på fastighetsförvaltning, förvaltning vindkraft samt fastighetstransaktioner.

Förvaltnings- och administrationskostnader som hänförs till koncernens fastighetsförvaltning uppgår till 272 Mkr (249). Förvaltnings- och administrationskostnader hänförliga till vindkraft uppgår till 6 Mkr (9) och redovisas i posten Övriga kostnader. Interna administrationskostnader hänförliga till fastighetstransaktioner ingår i posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter med 19 Mkr (20) och i posten Kostnader försäljning exploateringsfastigheter med 0 Mkr (-).

20230526000964

Not 4. Drift-, förvaltnings- och administrationskostnader, forts.

DRIFTKOSTNADER

Mkr	**2022**	2021
Uppvärmningskostnader	**73**	80
Underhållskostnader	**150**	144
Fastighetsskatt	**106**	90
Övriga driftkostnader	**272**	246
Summa driftkostnader	**602**	561

Kr/kvm	**2022**	2021
Uppvärmningskostnader	**54**	61
Underhållskostnader	**110**	110
Fastighetsskatt	**78**	69
Övriga driftkostnader	**200**	187
Summa driftkostnader	**442**	427

Till följd av den höga uthyrningsgraden är direkta kostnader hänförliga till fastigheter som inte genererat intäkter endast marginella. För fastigheter som till del tomställts för genomförande av ombyggnationsprojekt finns driftkostnader om cirka 2 Mkr (6) för vilka intäkter saknas.

FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	**2022**	2021
Avskrivning anläggningstillgångar	**9**	8
Marknadsföringskostnader	**16**	15
Övriga externa tjänster och kostnader	**29**	31
Personalkostnader	**184**	179
Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial	**41**	38
Övriga kostnader	**19**	8
Summa förvaltnings- och administrationskostnader	**297**	278

REVISIONSKOSTNADER

Mkr	**2022**	2021
Revisionsuppdrag, KPMG	**1,7**	1,7
Övrig revisionsverksamhet, KPMG	**0,3**	0,1
Summa	**1,9**	1,8

Not 5. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Redovisningsprincip

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Avsättning för pensioner

Pensionerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar.

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 erlägga en årlig premie. För dessa beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Enligt Rådet för finansiell rapporterings uttalande 10 bedöms förutsättningar saknas för att redovisa en ITP 2-plan som finansieras genom försäkring i Alecta som en förmånsbestämd plan, varför denna plan ska redovisas som avgiftsbestämd enligt IAS 19. Wallenstam redovisar därmed endast avgiftsbestämda pensionsförpliktelser. 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

Samtliga tillsvidareanställda fick i maj 2018 erbjudande om att mot vederlag erhålla 10 000–50 000 syntetiska optioner. Vd och vvd samt övriga ledande befattningshavare erbjöds att förvärva 50 000 st vardera. 226 anställda utnyttjade erbjudandet vid start. Programmets löptid var till och med den 31 maj 2024 om inte optionstaket om en aktiekurs om 70 kr vid börsstängning uppnåtts tidigare, vilket inträffade den 24 maj 2021 och resulterade i optionsutfall. Totala kostnader för år 2021 uppgick till 89 Mkr. Optionsprogrammets totala kostnad beräknas till 182 Mkr.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal endast om företaget är förpliktigat att avsluta en anställning före normal tidpunkt eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande att uppmuntra frivillig avgång. Avsättning och kostnad redovisas för den tidsperiod då den anställde är arbetsbefriad, det vill säga för den period för vilken bolaget inte erhåller någon motprestation.

KONCERNENS LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2022					2021				
Mkr	**Grundlön**	**Förmåner**	**Rörliga ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Pensionskostnader**	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader
Styrelsens ordförande	**0,9**	**-**	**1,2**	**0,7**	**-**	0,7	-	1,6	0,7	-
Styrelseledamöter	**0,8**	**-**	**-**	**0,2**	**-**	0,7	-	-	0,2	-
Total ersättning styrelsen	**1,7**	**-**	**1,2**	**0,8**	**-**	1,4	-	1,6	0,9	-
Vd i moderbolaget	**4,4**	**0,2**	**-**	**0,7**	**1,5**	3,3	0,2	-	4,0	1,7
Vice vd:ar, 2 personer (2)	**6,2**	**0,1**	**-**	**1,8**	**1,9**	5,9	0,1	-	2,9	1,8
Andra ledande befattningshavare, 3 personer (3)	**4,7**	**0,1**	**-**	**1,8**	**1,6**	4,8	0,1	-	2,0	1,5
Övriga anställda	**145,7**	**3,3**	**-**	**51,5**	**21,1**	136,4	3,4	-	48,4	20,9
Total ersättning anställda	**161,0**	**3,8**	**-**	**55,8**	**26,1**	150,4	3,8	-	57,3	25,9
Summa löner och ersättningar	**162,7**	**3,8**	**1,2**	**56,6**	**26,1**	151,8	3,8	1,6	58,2	25,9

20230526000965

Not 5. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, forts.

Ersättningar
Till vd har utgått lön jämte förmåner om sammanlagt 4,6 Mkr (3,5). 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 maj 2022 till ordinarie årsstämma 2023 arvode om 1 820 kkr (1 480), varav 1 000 kkr (740) till styrelsens ordförande, 280 kkr (260) till vice ordförande och till övriga ledamöter 180 kkr (160) vardera. Utöver styrelsearvode till styrelsens ordförande enligt ovan utgår ytterligare 1 000 kkr (1 500) i arvode för att bistå bolagsledningen.

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

Pensioner och avgångsvederlag
För vd tecknar bolaget pensionsförsäkring med årlig premie om 30 % (30) av bruttolön jämte en efterlevandepensionsförsäkring motsvarande en premiekostnad om 223 kkr (182) för 2022. 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 2022 uppgår till totalt 154 kkr (138). Om vd lämnar sin anställning ska en uppsägningstid om sex månader iakttas. 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 och IR-ansvarig, kommunikationsdirektör och, till och med början av december, teknisk direktör. Pensioner för vvd:ar och övriga 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 är 67 år och för övriga ledande befattningshavare 67 år såvida inte enskild överenskommelse träffas om förlängning, maximalt till 70 år.

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR TILL KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Kostnad för syntetiskt optionsprogram 2018

Mkr	**2022**	2021
Vd	-	1,4
Vice vd:ar, 2 personer (2)	-	3,0
Andra ledande befattningshavare, 3 personer (3)	-	1,8
Övriga anställda	-	82,9
Summa kostnad syntetiska optioner	-	89,1

Kostnaderna för syntetiskt optionsprogram inkluderar hänförliga omkostnader.

Pensionsförsäkring i Alecta
Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta avseende ITP 2 uppgår till 8,9 Mkr (9,7). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 % (172). 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 0,04416 % (0,03601).

Not 6. Medelantal anställda

2022			2021		
Medelantal anställda	**varav: kvinnor**	**män**	Medelantal anställda	varav: kvinnor	män
268	**146**	**122**	263	149	114

Koncernens personal är i allt väsentligt anställd av moderbolaget.

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PÅ BOKSLUTSDAGEN

	2022-12-31			2021-12-31		
	Antal	**varav: kvinnor**	**män**	Antal	varav: kvinnor	män
Styrelseledamöter	**5**	**2**	**3**	5	2	3
Vd, vvd:ar och ledande befattningshavare	**5**	**3**	**2**	6	3	3

Not 7. Upplysningar om närståendetransaktioner

Redovisningsprincip

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer enligt definitionen i IAS 24.

Som närstående definieras:
- » samtliga bolag inom Wallenstamkoncernen
- » styrelseledamöter och företagsledning
- » nära familjemedlemmar till styrelseledamöter och företagsledning
- » bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- » aktieägare som kontrollerar mer än 10 % av aktierna eller rösterna i bolaget.

Transaktioner med närstående ska i likhet med övriga transaktioner genomföras på affärsmässiga villkor. Vid transaktionerna ska även särskilt beaktas de riktlinjer som finns för intressekonflikter.

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.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncern- och intressebolag. 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 6 Mkr i nettoutgift för året. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,7 Mkr.

Ledamot i Wallenstams styrelse har genom eget konsultbolag sålt konsulttimmar till Wallenstam om 1,9 Mkr.

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 erhållit stöd och rabatter motsvarande 3,3 Mkr, och Barn i Nöd har erhållit 1,8 Mkr i stöd. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 5,0 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

20230526000966

Not 8. Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprincip

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar och utdelningsintäkter samt positiva valutakursdifferenser på finansiella poster. Finansiella intäkter redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Finansiella kostnader omfattar räntekostnader, valutakursdifferenser på finansiella poster samt andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning och redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Utgifter för uttagande av pantbrev aktiveras som fastighetsinvestering. 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.

Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Den del av finansiella kostnader som avser större ny-, till- eller ombyggnation aktiveras. Den aktiverade räntan baseras på genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen över tid.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Mkr	**2022**	2021
FINANSIELLA INTÄKTER		
Ränteintäkter omsättningstillgångar	**3**	2
Utdelning	**3**	1
Valutakursvinst	**0**	1
Summa finansiella intäkter	**6**	3
FINANSIELLA KOSTNADER		
Räntekostnader fastigheter	**-354**	-222
Räntekostnader vindkraftverk	**-14**	-21
Räntekostnader leasing	**-15**	-14
Övriga finansiella kostnader	**-1**	-2
Summa finansiella kostnader	**-385**	-259

Under året har 81 Mkr (100) i räntor avseende investeringar i projekt aktiverats. Vid aktivering har den genomsnittliga räntenivån uppgått till 1,8 % (2,0). Finansnettot inklusive Värdeförändringar finansiella räntederivat uppgår till 1 529 Mkr (223), se not 18.

Samtliga finansiella poster hör till kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekomponenten på räntederivat som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Därutöver finns leasingavtal som värderas enligt IFRS 16.

Not 9. Resultatandel i intresseföretag

Redovisningsprincip

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Wallenstam innehar minst 20 % och max 50 % av rösterna eller på annat sätt har betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas innehaven i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i företagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar av verkligt värde på respektive innehav.

Koncernens resultatandelar i intressebolag är baserad på senast tillgängliga finansiella rapporter från respektive bolag vilka är preliminära. Dessa har inte anpassats till koncernens redovisningsprinciper då effekten inte bedöms väsentlig. Det har inte skett några betydande transaktioner eller händelser efter rapportering.

Marknadsrisk

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

Not 9. Resultatandel i intresseföretag, forts.

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Kapitalandel, %	**Redovisat värde 2022-12-31**	Redovisat värde 2021-12-31
Convendum Corporation AB (publ), 559020-5182	37,2 (34,6)	**232**	191
Colive AB, 559145-6008	22,3 (22,3)	**23**	26
Summa		**255**	217

FÖRÄNDRING ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	**217**	220
Årets investeringar	**41**	0
Årets resultat från intresseföretag	**-3**	-3
Redovisat värde andelar i intresseföretag	**255**	217

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

	Convendum		**Colive**		**Totalt, 100 %**		**Wallenstams ägarandel**	
Mkr	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021
RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG								
Intäkter	**32**	26	**1**	2	**34**	27	**12**	10
Rörelsens kostnader	**-30**	-24	**-15**	-12	**-45**	-37	**-15**	-12
Rörelseresultat	**2**	2	**-13**	-11	**-12**	-9	**-2**	0
Räntenetto	**-2**	-2	**0**	0	**-2**	-2	**-1**	-1
Resultat före skatt	**0**	0	**-13**	-11	**-13**	-11	**-3**	-2
Skatt	**0**	0	**0**	0	**0**	0	**0**	0
Årets resultat	**0**	0	**-13**	-11	**-13**	-11	**-3**	-3
BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG								
Tillgångar	**306**	247	**24**	64	**330**	310	**119**	106
Eget kapital	**275**	216	**19**	62	**295**	278	**107**	94
Skulder	**31**	31	**5**	2	**35**	33	**12**	12

Innehav i intressebolag utgörs av investering i Convendum Corporation AB (publ) (Convendum) och Colive AB (Colive). Andelarna i Coly Technologies AB har under året avyttrats till 0 Mkr. Årets investering utgörs av förvärv i Convendum.

Convendum erbjuder moderna och effektiva kontorslösningar, i AAA-lägen i större städers centrala affärsområden. Colive är en av Sveriges första operatörer av delningsboende genom så kallade coliving-hubbar. Läs vidare om Wallenstam, Convendum och Colive på sidan 33.

20230526000967

Not 10. Intäkter och kostnader försäljning exploateringsfastigheter

Redovisningsprincip

Intäkter försäljning exploateringsfastigheter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsprojekt, bostadsrättsandelar samt exploateringsfastigheter. Nyproduktion av exploateringsfastigheter redovisas enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. I balansräkningen redovisas investeringar löpande till anskaffningsvärde på raden Exploateringsfastigheter. I samband med försäljning av bostadsrätter redovisas som intäkt erhållen ersättning och som kostnad lägenhetens bedömda andel av produktionskostnaden, eller för externt förvärvade bostadsrättsandelar, lägenhetens bokförda värde. Intäkt från försäljning exploateringsfastighet redovisas som erhållen ersättning och som kostnad nedlagd produktionskostnad. Intäkt och kostnad redovisas i resultaträkningen i samband med att andelen/fastigheten överlämnas till köparen medan marknadsförings- och försäljningsomkostnader redovisas löpande.

Administrations- och försäljningsomkostnader ingår med totalt 8 Mkr (1).

FÖRDELNING INTÄKTER OCH KOSTNADER FÖRSÄLJNING EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Mkr	2022	2021
INTÄKTER		
Intäkter från försäljning av nyproducerade bostadsrättsandelar	**37**	25
Intäkter från försäljning av förvärvade bostadsrättsandelar	**43**	44
Summa intäkter försäljning exploateringsfastigheter	**79**	70
KOSTNADER		
Anskaffningskostnad nyproducerade bostadsrättsandelar inklusive försäljningsomkostnader	**-28**	-20
Anskaffningskostnad förvärvade bostadsrättsandelar inklusive försäljningsomkostnader	**-24**	-24
Anskaffningskostnad exploateringsfastigheter inklusive försäljningsomkostnader & administration	**-**	-1
Återläggning tidigare avsättning för osäkerhet i projekt	**19**	-
Reservering osäkra projekt och förgävesprojektering	**-16**	-5
Summa kostnader försäljning exploateringsfastigheter	**-49**	-50
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter	**30**	20

Not 11. Övriga intäkter och övriga kostnader

Redovisningsprincip

Övriga intäkter utgörs av elintäkter, försäljningsintäkter vindkraftverk samt övrigt. Övriga kostnader utgörs av elkostnader, försäljningskostnader vindkraftverk, avskrivningar och administrationskostnader hänförliga till elproduktion, resultat från elcertifikat, ursprungsgarantier samt övrigt.

Elprisrisk

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

Not 11. Övriga intäkter och övriga kostnader, forts.

FÖRDELNING ÖVRIGA INTÄKTER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	**2022**	2021
INTÄKTER		
Elintäkter	**200**	160
Försäljning vindkraftverk	**69**	-
Övriga intäkter	**14**	13
Summa övriga intäkter	**283**	173
KOSTNADER		
Elkostnader	**-64**	-55
Avskrivningar vindkraft	**-74**	-76
Förvaltnings- och administrationskostnader vindkraft	**-6**	-9
Övriga kostnader	**-12**	-7
Summa övriga kostnader	**-156**	-147

Försäljning vindkraftverk avser vinst från årets avyttringar samt en tilläggsköpeskilling från transaktion genomförd tidigare år. Övrigt avser intäkter och kostnader från arbeten och tjänster till hyresgäster.

Not 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheterna värderas löpande i enlighet med IAS 40 till ett bedömt verkligt värde enligt de principer som beskrivs i not 15. Värderingen är intern och genomförs i samband med varje kvartalsbokslut. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdag värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell kvarstående osäkerhet enligt de principer som beskrivs i not 15. Värdeförändring förvaltningsfastigheter avser skillnaden mellan värdering på balansdagen och värdering vid närmast föregående rapportering med hänsyn tagen till periodens investeringar.

En försäljning redovisas på frånträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag. Vid försäljning av fastigheter via bolag bruttoredovisas transaktionen vad avser fastighetspris och uppskjuten skatt. 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.

Efter en stark inledning på marknaden avstannade transaktionstakten under andra halvan av 2022. Årets värdeförändringar påverkas av utvecklingen på hyresmarknaden, genomförda projekt samt försäljningar. Totalt har 35 fastigheter avyttrats under året. Genomsnittligt effektivt direktavkastningskrav har ökat med cirka 40 punkter för både bostäder och lokaler och uppgår till 3,4 % (3,0) respektive 4,8 % (4,4).

20230526000968

Not 13. Skatt

Redovisningsprincip

Inkomstskatter i resultaträkningen redovisas i enlighet med IAS 12. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Gällande skattesats för aktiebolag i Sverige 2022 är 20,6 % (20,6). Skatten i resultaträkningen fördelas på två poster, aktuell samt uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser skatt som ska betalas aktuellt år och beräknas enligt gällande beslutad skattesats. Hit hör även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

Aktuell skatt beräknas på bolagets skattepliktiga resultat, vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på:

- » möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar
- » möjligheten att nyttja skattemässigt avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiveras redovisningsmässigt
- » möjligheten att nyttja koncernens befintliga skattemässiga underskottsavdrag
- » möjligheten att sälja fastigheter genom så kallad bolagspaketering
- » ej avdragsgilla kostnader och skattefria intäkter.

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 27.

SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	2022	2021
Aktuell skatt	**-4**	*0*
Uppskjuten skatt	**397**	-654
Summa skatt	**393**	-654

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

Mkr	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	**711**	5 371
Skatt enligt gällande skattesats	**-146**	-1 106
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	**-5**	-23
Skattefria intäkter	**2**	1
Justering skatt tidigare år	**337**	321
Värdeförändringar finansiella anläggningstillgångar	**-49**	0
Reservering och reversering exploateringsfastigheter	**1**	-
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter och andelar	**381**	150
Värdeförändringar som ej genererar uppskjuten skatt	**-129**	-7
Ej värderade underskott	**0**	-
Skattereduktion inventarieinköp	**-**	10
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**393**	-654

SKATTEPOSTER SOM REDOVISAS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Mkr	2022	2021
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
Värdeförändring valutaderivat	**0**	-1
Summa skatteposter redovisade i övrigt totalresultat	**0**	-1

Not 13. Skatt, forts.

FÖRDELNING AV UPPSKJUTEN OCH AKTUELL SKATT

Mkr	2022 Underlag aktuell skatt	2022 Underlag uppskjuten skatt	2021 Underlag aktuell skatt	2021 Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	**711**		5 371	
Skattemässigt avdragsgilla:				
Ombyggnationer	**-402**	**402**	-448	448
Avskrivningar	**-716**	**716**	-623	623
Överavskrivningar	**-4**	**4**	-10	10
Utrangeringar, nedskrivningar och återläggningar	**-300**	**300**	-35	35
Värdeförändring finansiella anläggningstillgångar	**261**	**-21**	-4	4
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2 684**	**-2 684**	-3 655	3 655
Värdeförändring finansiella instrument	**-1 907**	**1 907**	-480	480
Realiserad värdeförändring, elcertifikat	**0**	**0**	-2	2
Reservering och reversering exploateringsfastigheter	**1**	**-7**	-5	5
Försäljning fastigheter och andelar	**122**	**-1 978**	2	-728
Förändring ränteavdrag	**0**	**0**	-23	23
Övriga ej avdragsgilla kostnader	**12**	**6**	105	-
Övriga skattefria intäkter	**-8**	**0**	-1	-
Övriga koncernmässiga justeringar	**-6**	**10**	3	-
Värdeförändringar som ej genererar uppskjuten skatt	**-**	**624**	-	32
Justering skatt tidigare år	**-**	**-**	-	-1 560
Löpande skattemässigt resultat	**450**	**-723**	195	3 029
Årets förändring av underskottsavdrag	**-431**	**431**	-195	195
Skattepliktigt resultat	**19**	**-292**	0	3 224
Årets skatt	**-4**	**60**	0	-664
Skatt tidigare ej värderade underskott	**-**	**336**	-	-
Skattereduktion inventarieinköp	**-**	**-**	-	10
Årets skatt i resultaträkningen	**-4**	**397**	0	-654

Not 14. Aktiverade utgifter datorprogram

Redovisningsprincip

Utgifter för programvaror som utvecklats och anpassats för koncernens räkning redovisas som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar under kommande år. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av planenligt över nyttjandeperioden om 5 år motsvarande 20 % på anskaffningsvärdet. Tillgångarnas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande.

Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Förvaltnings- och administrationskostnader. Årliga licenser kostnadsförs. Aktiverade utgifter datorprogram omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36, se not 1.

20230526000969

Not 14. Aktiverade utgifter datorprogram, forts.

ÅRETS FÖRÄNDRING AKTIVERADE UTGIFTER DATORPROGRAM

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**57**	59
Årets investeringar	**7**	4
Årets utrangeringar	**-1**	-6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**63**	57
Ingående avskrivningar	**-39**	-40
Årets avskrivningar	**-5**	-5
Årets utrangeringar	**0**	6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-44**	-39
Redovisat värde aktiverade utgifter datorprogram	**19**	18

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 med avseende på bland annat skick och läge
» hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling
» analys av befintliga hyresgäster
» förutsättningarna på kreditmarknaden
» analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.

Värderingsmodell

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 2022 är det uppgifter för 2023 som utgör grunden för fastigheternas värdering. Driftnettot motsvarar därmed bolagets förväntade faktiska intäkter och kostnader justerade för engångsposter vilka ersätts av schablonbelopp för att ge representativ fördelning över tid, exempelvis avseende kostnader för reparationer och underhåll. 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 med avseende på 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 2023)
-	Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
-	Driftkostnader inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, exklusive administration
=	Driftnetto
÷	Kalkylmässigt direktavkastningskrav för fastigheten
=	Fastighetens avkastningsvärde brutto
-	Två årshyror för outhyrda ytor
-	Planerade investeringar samt större reparationer
+/-	Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag
=	Fastighetens bedömda marknadsvärde

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad liksom konstaterade värdeförändringar i samband med kontrakterade försäljningar.

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 kostnader. Övervärdet på nyproduktion redovisas successivt under hela byggnationstiden. Givet den osäkerhet som nu råder på marknaden har det inte redovisats någon successiv vinstavräkning i nyproduktion från och med hösten 2022. Beträffande förvaltningsfastigheter som genom-

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

går en större ombyggnation bedöms verkligt värde under ombyggnationstiden som regel motsvara det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering. Mark och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde. I samband med årsbokslutet 2022 har den interna värderingen kompletterats med extern värdering.

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 6 231 Mkr (5 701).

Wallenstams bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3. Verkliga värden, som hänförs till nivå 3 avseende mark och byggrätter, har beräknats med hjälp av jämförelser av försäljningspriser samt har i årsbokslutet 2022 kompletterats med extern värdering. 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 20.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. För årets transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

Redovisning av tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld betalas där Wallenstams byggnader står på mark som innhas med tomträtt. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att nyttjanderätten till mark upplåten med tomträtt redovisas som en tillgång, jämte lika stor leasingskuld, i balansräkningen samt att hela avgälden presenteras som finansiell kostnad i resultaträkningen. För 2022 har 15 Mkr (14) redovisats som finansiell kostnad avseende tomträttsavgäld. Den vägda genomsnittliga räntan uppgår till 3,0 %. Nyttjanderätten för marken har beräknats till 500 Mkr (469) och redovisas som en del av fastigheternas värde. Se vidare not 29.

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 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. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %.

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	**63 949**	57 933
Förvärv	**2 046**	358
Byggnationer	**2 374**	3 228
Omklassificering exploateringsfastigheter	**-**	83
Försäljningar	**-3 124**	-1 301
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	**-2 684**	3 655
Nyttjanderättstillgång tomträtt	**32**	-7
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	**62 593**	63 949

Aktiverade räntor under året uppgår till 81 Mkr (100). Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade räntorna uppgår till 1,8 % (2,0).

20230526000970

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

Grunder för att fastställa förväntade direktavkastningskrav
Direktavkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på marknader och typer av fastigheter. Avkastningsvärderingen görs uppdelat på bostadsyta och kommersiell yta med olika direktavkastningskrav på respektive yta. Analyser och jämförelser görs mot aktuell prisstatistik för liknande objekt. Wallenstam följer löpande genomförda fastighetstransaktioner i relevanta områden.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid värderingen har följande kalkylmässiga direktavkastningskrav använts:

Fastighetstyp	**Ort**	**2022-12-31, %**	2021-12-31, %
Bostäder	Stockholm	**3,00–4,00**	2,30–3,60
Bostäder	Göteborg	**3,00–3,70**	2,30–3,60
Kommersiellt	Stockholm	**4,00–5,50**	3,90–4,30
Kommersiellt	Göteborg	**4,00–6,50**	4,00–6,50
Samhällsfastigheter	Stockholm	**3,00–5,50**	2,50–5,90
Samhällsfastigheter	Göteborg	**3,00–5,50**	2,30–5,00

Effektivt direktavkastningskrav per marknad och typ av fastighet:

Fastighetstyp	**Ort**	**Genomsnittligt effektivt direkt-avkastningskrav 2022, %**	Genomsnittligt effektivt direkt-avkastningskrav 2021, %
Bostadsfastigheter	Stockholm	**3,4**	3,0
Bostadsfastigheter	Göteborg	**3,4**	3,0
Kommersiella fastigheter	Stockholm	**5,9**	4,4
Kommersiella fastigheter	Göteborg	**4,7**	4,4
Samhällsfastigheter	Stockholm	**3,3**	3,0
Samhällsfastigheter	Göteborg	**4,7**	4,4
Genomsnittligt direktavkastningskrav bostäder		**3,4**	3,0
Genomsnittligt direktavkastningskrav kommersiellt bestånd		**4,8**	4,4
Genomsnittligt direktavkastningskrav samhällsfastigheter		**4,2**	3,9

INVESTERINGSÅTAGANDEN

Framtida utgifter för kontrakterade investeringar per balansdagen, som ej redovisats i de finansiella rapporterna avseende fastigheter:

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Investeringar	**1 535**	1 715

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 marknadsvärde 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 2022 värderat förvaltningsfastigheterna till 62 593 Mkr (63 949). Med ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 6,3 Mdr (6,4) och +/- 3,1 Mdr (3,2). Vidare medför en förändring av direktavkastningskravet en väsentlig påverkan på värderingen. Vid 0,25 procentenheters förändring av direktavkastningskravet förändras fastigheternas värde cirka +4,2 Mdr (4,7) respektive -3,6 Mdr (-4,0) vilket motsvarar en förändring i substansvärdet om cirka +/- 5,90 kr per aktie (6,60).

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA KALKYLMÄSSIGA DIREKTAVKASTNINGSKRAV, ACKUMULERAT

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
0,50 procentenheter lägre	**71 668**	74 214
0,25 procentenheter lägre	**66 788**	68 626
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**62 593**	63 949
0,25 procentenheter högre	**58 944**	59 969
0,50 procentenheter högre	**55 741**	56 536

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA KALKYLMÄSSIGA DIREKTAVKASTNINGSKRAV, PER KATEGORI

Mkr	**2022-12-31** **Bostäder**	2021-12-31 Bostäder	**2022-12-31** **Kommersiellt**	2021-12-31 Kommersiellt	**2022-12-31** **Samhällsfastighet**	2021-12-31 Samhällsfastighet
0,50 procentenheter lägre	**42 712**	46 897	**27 292**	25 578	**1 664**	1 740
0,25 procentenheter lägre	**39 797**	43 132	**25 446**	23 893	**1 546**	1 601
Fastighetsvärde	**37 322**	40 028	**23 827**	22 436	**1 443**	1 484
0,25 procentenheter högre	**35 194**	37 421	**22 396**	21 163	**1 354**	1 385
0,50 procentenheter högre	**33 345**	35 201	**21 121**	20 038	**1 275**	1 298

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE HYRESINTÄKTER, ACKUMULERAT

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
5 procentenheter högre	**66 065**	67 347
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**62 593**	63 949
5 procentenheter lägre	**59 120**	60 550

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE HYRESINTÄKTER, PER KATEGORI

Mkr	**2022-12-31** **Bostäder**	2021-12-31 Bostäder	**2022-12-31** **Kommersiellt**	2021-12-31 Kommersiellt	**2022-12-31** **Samhällsfastighet**	2021-12-31 Samhällsfastighet
5 procentenheter högre	**39 315**	42 198	**25 218**	23 577	**1 532**	1 572
Fastighetsvärde	**37 322**	40 028	**23 827**	22 436	**1 443**	1 484
5 procentenheter lägre	**35 329**	37 858	**22 437**	21 296	**1 355**	1 396

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE DRIFTKOSTNADER, ACKUMULERAT

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
5 procentenheter högre	**61 824**	63 246
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**62 593**	63 949
5 procentenheter lägre	**63 360**	64 651

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE DRIFTKOSTNADER, PER KATEGORI

Mkr	**2022-12-31** **Bostäder**	2021-12-31 Bostäder	**2022-12-31** **Kommersiellt**	2021-12-31 Kommersiellt	**2022-12-31** **Samhällsfastighet**	2021-12-31 Samhällsfastighet
5 procentenheter högre	**36 826**	39 527	**23 572**	22 248	**1 427**	1 470
Fastighetsvärde	**37 322**	40 028	**23 827**	22 436	**1 443**	1 484
5 procentenheter lägre	**37 818**	40 529	**24 083**	22 624	**1 459**	1 498

20230526000971

Not 16. Vindkraftverk

Redovisningsprincip

Vindkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivning görs planmässigt över nyttjandeperioden i relation till anskaffningsvärdet. *Vindkraftverk omfattas av nedskrivningsprövning (impairment test)* enligt IAS 36, enligt de principer som beskrivs i not 1.

Markarrende betalas som hyra för mark där Wallenstams vindkraftverk är uppförda. Markarrende, vilka har minimiarrende som priskomponent, redovisas som en tillgång respektive skuld i balansräkningen. *I resultaträkningen presenteras avgälden som avskrivning* respektive finansiell kostnad. Den vägda genomsnittliga räntan är 3,3 %. Total påverkan på balansomslutningen är 9 Mkr (15).

Bedömningar och uppskattningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av över den period de enligt företagsledningens bedömning förväntas generera inkomster. Förväntad ekonomisk livslängd för ett vindkraftverk är bedömt till 22,5 år.

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. 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 efterfrågansnivåer 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 av elpris till värderingsmodellen beräknas ett medelpris grundat på *historisk data i kombination med förväntningar på framtida elpris* baserat på styrelsens och ledningens bästa bedömning utifrån aktuell marknadsdata. Detta pris ligger till grund för beräkning av kassaflöde för perioden 2023. För perioder efter 2024 har vidare antagits en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,5 % till perioden där det sista in- och utflödet av likvida medel inträffar. Avkastningskrav före skatt har fastställts till 6 % (5).

VINDKRAFTVERK

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**2 427**	2 427
Årets försäljningar och utrangeringar	**-606**	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 821**	2 427
Ingående avskrivningar	**-866**	-790
Årets avskrivningar	**-74**	-76
Årets försäljningar och utrangeringar	**219**	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-721**	-866
Ingående nedskrivningar	**-606**	-606
Årets försäljningar och utrangeringar	**232**	-
Återläggning nedskrivning	**300**	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-74**	-606
Redovisat värde vindkraftverk	**1 026**	957
Framtida investeringsåtagande	**33**	31

Nedskrivningsprövning har skett genom att vindkraftverkens återvinningsvärde identifierats enligt de principer och antaganden som framgår ovan. Värdering har skett per vindkraftspark vilket motsvarar lägsta kassagenererande enhet. Nedskrivningsprövningen har föranlett en återläggning om 300 Mkr (-) för vindkraftverk i elområde tre och fyra. Kvarvarande nedskrivningar avser vindkraftverk i elområde två. Känslighetsanalyser har genomförts med differentierade antaganden för komponenterna för att säkerställa att nedskrivningar och återläggningar är bestående över tid.

Not 17. Inventarier

Redovisningsprincip

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Inventariernas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivning görs planenligt över nyttjandeperioden 10 år motsvarande 10 % på möbler och 5 år motsvarande 20 % på övriga inventarier. På konst sker ingen avskrivning. Avskrivningar på inventarier ingår i resultaträkningens post Förvaltnings- och administrationskostnader.

Inventarier omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36, enligt de principer som beskrivs i not 1.

ÅRETS FÖRÄNDRING INVENTARIER

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**115**	107
Årets investeringar	**20**	13
Årets försäljningar/utrangeringar	**-10**	-6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**125**	115
Ingående avskrivningar	**-45**	-45
Årets avskrivningar	**-7**	-6
Årets försäljningar/utrangeringar	**10**	6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-43**	-45
Redovisat värde inventarier	**82**	69

Not 18. Finansiella anläggningstillgångar

Redovisningsprincip

Samtliga aktier och andelar värderas till verkligt värde enligt principerna för finansiella instrument som redogörs för i not 29, Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i övrigt totalresultat samt Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen. För innehav noterade vid börs motsvaras detta av balansdagens marknadskurs och utgör därför värdenivå 1 enligt IFRS 13. För övriga aktie- och andelsinnehav baseras bedömningen av verkligt värde på aktuell tillgänglig information så som kurs vid nyligen genomförd emission, resultat av försäljningar av liknande andelar och utgör värdenivå 3 och i övrigt i enlighet med IFRS 9. Posten innehåller också reversfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Marknadsrisk

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

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 29.

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERS- OCH ANDELSINNEHAV

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	**454**	119
Årets värdeförändring	**-220**	-14
Årets investeringar	**5**	450
Årets försäljningar	**-177**	-100
Redovisat värde långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	**61**	454

Aktieinnehavet består på bokslutsdagen av aktier i Ferroamp Elektronik AB om 52 Mkr (81) samt andelsinnehav om 9 Mkr (9). Under året har samtliga aktier i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) avyttrats (237 Mkr) samt merparten av aktieinnehavet i Klarna Holding AB (127 Mkr). Innehavet i Tmpl Solutions AB är oförändrat sedan föregående år och nedskrivet i sin helhet.

20230526000972

Not 18. Finansiella anläggningstillgångar, forts.

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	**242**	410
Nya fordringar	**14**	14
Omklassificering till kortfristig fordran	**-1**	-59
Omklassificering till uppskjuten skattefordran	**-**	-106
Amorteringar	**-28**	-17
Redovisat värde andra långfristiga fordringar	**227**	242

Andra långfristiga fordringar utgörs främst av reversfordringar. Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga fordringar uppgår till 2,70 % (3,00). Samtliga långfristiga fordringar följer betalningsplan, vilket innebär att det inte finns några förfallna långfristiga fordringar.

Not 19. Finansiella derivatinstrument

Redovisningsprincip

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av räntederivat.

Finansiella derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IFRS 9. 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 realiseras redovisas uppkommen effekt som en del av räntekostnaderna varpå motsvarande omvända effekt uppkommer som orealiserad värdeförändring räntederivat. Verkligt värde är fastställt enligt IFRS 13 nivå 2.

Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad räntebindningsstruktur. 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.

FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

	2022-12-31		2021-12-31	
Mkr	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	**1 900**	**-23**	137	-170
Redovisat värde långfristiga derivatinstrument	**1 900**	**-23**	137	-170
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	**-**	**-3**	-	-
Elderivat	**-**	**-**	1	-
Valutaderivat	**-**	**-**	0	0
Redovisat värde kortfristiga derivatinstrument	**-**	**-3**	1	0
Summa derivatinstrument	**1 900**	**-26**	138	-170

Den totala värdeförändringen på derivatinstrument under året uppgår till 1 907 Mkr (480). Samtliga ränte- och elderivat har värderats till verkligt värde och redovisats i resultaträkningen. Valutaterminerna har värderats till verkligt värde och redovisats i övrigt totalresultat.

Not 19. Finansiella derivatinstrument, forts.

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
0–3 mån	**-**	-1
3 mån–1 år	**-3**	3
1–5 år	**423**	-68
>5 år	**1 454**	35
Summa	**1 874**	-32

Enligt koncernens finanspolicy ska koncernens genomsnittliga 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.

Enligt koncernens energipolicy ska den säkrade volymen för elproduktionen inte överstiga 70 % av koncernens genomsnittliga elproduktion för respektive månad. Efter godkännande av vd för Wallenstam AB får dock den säkrade volymen uppgå till 100 % av prognostiserad produktion. Vad gäller koncernens förbrukning i egna fastigheter, inklusive hyresgästers undermätare, så får denna prissäkras upp till 100 % avseende prognostiserad förbrukning för respektive månad. Löptiden i prissäkringsavtal får spänna över en tidsperiod på upp till fem år.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Wallenstams samtliga avtal för finansiella instrument, exempelvis ränteswappar och valutaterminer, är redovisade brutto eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om nettning.

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.

Ränteswappar

De nominella beloppen avseende koncernens utestående ränteswappar per den 31 december 2022 uppgår till totalt 17 274 Mkr, varav 16 250 Mkr (13 700) är swappar där vi betalar en fast ränta medan 1 024 Mkr (-) är swappar där vi erhåller en fast ränta. Per den 31 december 2022 varierar de fasta swapräntorna mellan 0,1–2,79 % (0,15–1,32) och de fasta swapräntor som erhålls från bankerna mellan 1,4–2,4%. De rörliga swapräntorna motsvarar STIBOR 3M.

Not 20. 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 10.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	**123**	126
Byggnationer	**143**	98
Omklassificering exploateringsfastigheter	**-**	-83
Reservering osäkra projekt och förgävesprojektering	**-16**	-5
Sålda bostadsrättsandelar	**-32**	-13
Redovisat värde exploateringsfastigheter	**217**	123

20230526000973

Not 21. Kundfordringar

Redovisningsprincip
Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

KUNDFORDRINGAR

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	**23**	18
Avgår reservering för förväntade kreditförluster	**-11**	-9
Redovisat värde kundfordringar	**12**	9

AVSÄTTNINGAR FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Avsättningar vid årets början	**-9**	-17
Konstaterade förluster	**1**	8
Reglerade fordringar	**8**	9
Reservering för förväntade kreditförluster	**-11**	-9
Avsättningar vid årets slut	**-11**	-9

Kundfordringar förfallna mer än två månader uppgår till 10 Mkr (10). För beskrivning av kreditrisk se not 3.

Not 22. Övriga fordringar

Redovisningsprincip
Övriga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

ÖVRIGA FORDRINGAR

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar vid fastighetsaffärer	**1**	0
Momsfordran	**241**	117
Fordringar på leverantörer	**0**	2
Fordran elproduktion	**30**	19
Reverser	**-**	62
Övrigt	**19**	13
Redovisat värde övriga fordringar	**291**	213

Not 23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Redovisningsprincip
Upplupna intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Kreditrisk
Kreditrisk upplupna intäkter föreligger främst för periodiserade hyresrabatter. För dessa har en modell för kreditförlustrisker fastställts.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Förutbetalda driftkostnader	**10**	13
Förutbetalda administrationskostnader	**10**	8
Ingående moms i pågående projekt	**107**	19
Förutbetalda finansieringskostnader	**4**	5
Upplupna ränteintäkter	**3**	3
Upplupna elintäkter	**38**	19
Övriga upplupna intäkter	**4**	4
Redovisat värde förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**176**	72

Not 24. Andelar

Redovisningsprincip
Värdering av andelar sker till upplupet anskaffningsvärde enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Andelarna består av externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar.

ANDELAR

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**4**	12
Årets investeringar	**25**	14
Årets försäljningar	**-21**	-22
Redovisat värde andelar	**9**	4

Not 25. Likvida medel

Redovisningsprincip
Wallenstams likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader värderade till upplupet anskaffningsvärde. Dessa tillgångar bedöms vara omsättningsbara omgående med en försumbar risk för värdeförändringar vilket medför att redovisat värde motsvarar verkligt värde. I förekommande fall redovisas utnyttjad checkräkningskredit som upplåning bland kortfristiga skulder.

LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Disponibel likviditet	**2 093**	1 032
varav beviljat belopp checkräkningskredit	**-1 912**	-800
varav utnyttjat belopp checkräkningskredit	**-**	-
Disponibelt belopp checkräkningskredit	**-1 912**	-800
Likvida medel	**181**	232

20230526000974

Not 25. Likvida medel, forts.

Likvida medel utgörs av kontanta medel insatta på konton hos svenska storbanker. Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 2 093 Mkr (1 032). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 912 Mkr (800), där ingen del har utnyttjats på bokslutsdagen (-). Per 31 december 2022 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 2 093 Mkr (4 032), varav 1 045 Mkr (3 000) utgör checkräkningskrediter (back up-faciliteter) för emitterade utestående företagscertifikat. Skillnaden mellan åren beror främst på att Wallenstam valt att avsluta back up-faciliteten om 3 000 Mkr till följd av lägre nyttjande av företagscertifikat.

Not 26. Eget kapital

Redovisningsprincip

Eget kapital i koncernen fördelas enligt följande: Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital består av från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapital. Andra reserver omfattar sådana belopp som enligt reglerna i IFRS ska redovisas i övrigt totalresultat. Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna. I denna kategori ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den består av överföringar från tidigare års resultat.

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

Antalet aktier i Wallenstam AB består, efter genomförd aktiesplit 2:1, 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 (0,50). Föreslagen utdelning per aktie uppgår till 0,60 kr (0,60). Resultat per aktie uppgår för året till 1,70 kr (7,20).

Under året har 1 000 000 aktier återköpts till ett genomsnittligt pris om 42,56 kr per aktie inklusive courtage, totalt 43 Mkr (-).

Föregående år avyttrades samtliga 7 000 000 B-aktier (före split) i eget förvar. Priset uppgick till 127,00 kr per aktie (före split), innebärande en total ökning av det egna kapitalet om 883 Mkr motsvarande 349 Mkr över anskaffningsvärde.

Not 27. Uppskjuten skatteskuld

Redovisningsprincip

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. För dessa redovisas ingen uppskjuten skatt. I Wallenstam finns huvudsakligen fyra poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt – fastigheter, vindkraftverk, värdeförändringar derivatinstrument samt underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld består främst av en temporär skillnad mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjuten skattefordran avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att den kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skatteutbetalningar. För värdeförändring finansiella derivatinstrument redovisas en uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld beroende på om marknadsvärdena för tillfället utgör en skuld eller en tillgång. Vid förändring av de nämnda balansposterna förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Det finns inga tidsmässiga begränsningar för koncernens underskott och samtliga svenska underskottsavdrag i koncernen är värderade.

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld om dessa gäller samma skatteverk (land).

Uppskattningar och bedömningar

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering efter beslutad skattesats. Under 2022 uppgick skattesatsen till 20,6 % (20,6). Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden samt vid vilken tidpunkt. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

I uppskjuten skattefordran ingår värderade underskottsavdrag om totalt 881 Mkr (638) vilka motsvarar det skattemässiga värdet av koncernens svenska underskottsavdrag. Därutöver har koncernen ansamlade fållanförluster om 146 Mkr (10), hänförligt till avyttring av fastigheter.

Not 27. Uppskjuten skatteskuld, forts.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	2022-12-31		2021-12-31	
Mkr	**Underlag**	**Skatt**	Underlag	Skatt
UNDERSKOTTSAVDRAG				
Vid årets ingång	**3 099**	**638**	1 218	251
Förändring underskottsavdrag	**-431**	**-89**	-195	-40
Värdeförändring finansiella anläggningstillgångar	**-21**	**-4**	-1	0
Ej värderat underskott	**0**	**0**	0	0
Justering skatt tidigare år	**1 631**	**336**	2 077	428
Vid årets utgång enligt balansräkningen	**4 279**	**881**	3 099	638
DERIVAT				
Vid årets ingång	**34**	**7**	515	107
Värdeförändring	**-**	**-**	-481	-99
Omföring uppskjuten skatteskuld	**-34**	**-7**	-	-
Vid årets utgång enligt balansräkningen	**-**	**-**	34	7
PENSIONSÅTAGANDEN INKL. LÖNESKATT				
Vid årets ingång	**49**	**10**	49	10
Årets förändring	**-5**	**-1**	0	0
Vid årets utgång enligt balansräkningen	**43**	**9**	49	10
ÖVRIGA TEMPORÄRA SKILLNADER				
Vid årets ingång	**20**	**4**	49	10
Årets förändring	**16**	**3**	-29	-6
Vid årets utgång enligt balansräkningen	**36**	**7**	20	4
Skattereduktion inventarieköp	**-**	**9**	-	10
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	**4 359**	**907**	3 202	669

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	2022-12-31		2021-12-31	
Mkr	**Underlag**	**Skatt**	Underlag	Skatt
FASTIGHETER				
Vid årets ingång	**33 819**	**6 998**	29 757	6 161
Ombyggnationer	**402**	**83**	448	92
Avskrivningar	**723**	**149**	622	128
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**-2 684**	**-553**	3 655	753
Reservering och reversering exploateringsfastigheter	**-16**	**-3**	5	1
Försäljningar	**-1 998**	**-412**	-723	-149
Värdeförändringar som ej genererar uppskjuten skatt	**624**	**129**	67	14
Övrigt	**14**	**3**	-11	-2
Vid årets utgång enligt balansräkningen	**30 884**	**6 393**	33 819	6 998

20230526000975

Not 27. Uppskjuten skatteskuld, forts.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	2022-12-31		2021-12-31	
Mkr	**Underlag**	**Skatt**	Underlag	Skatt
VINDKRAFTVERK				
Vid årets ingång	**143**	**30**	132	27
Avskrivningar	**-7**	**-2**	1	0
Överavskrivningar	**4**	**1**	10	2
Återläggning nedskrivning	**300**	**62**	-	-
Övrigt	**1**	**0**	-	-
Vid årets utgång enligt balansräkningen	**441**	**91**	143	30
DERIVAT				
Vid årets ingång	**1**	**0**	-	-
Omföring från uppskjuten skattefordran	**-34**	**-7**	-	-
Värdeförändring	**1 907**	**393**	1	0
Vid årets utgång enligt balansräkningen	**1 874**	**386**	1	0
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	**33 198**	**6 870**	33 963	7 027
NETTO UPPSKJUTEN SKATT				
Vid årets ingång	**30 761**	**6 358**	28 057	5 811
Årets förändring	**-1 925**	**-397**	2 704	547
Vid årets utgång enligt balansräkningen	**28 836**	**5 963**	30 761	6 358

Not 28. Övriga avsättningar

Redovisningsprincip

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, där det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Redovisade avsättningar utgörs av avsättning för pensioner, åtaganden i sålda fastigheter och i förekommande fall avgångsvederlag samt bedömt belopp för risker i tvister. I enlighet med IFRIC 21 skuldförs fastighetsskatt i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket sker den 1 januari årligen.

Avsättning för framtida pensionsåtagande utgör en skuld för vilken det finns en lika stor tillgång i form av kapitalförsäkringar. Dessa redovisas till verkligt värde och nettoredovisas i enlighet med IAS 19. Övriga avsättningar redovisas i enlighet med IAS 37 punkt 36 med det belopp som är bästa uppskattning vid periodens utgång.

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 påverkat denna period, alternativt i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	**64**	55
Årets avsättning framtida åtaganden	**2**	2
Årets värdeförändring	**-8**	11
Årets utbetalningar	**-5**	-5
Utgående skuld kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	**53**	64
Utgående tillgång kapitalvärde av pensionsåtaganden	**-53**	-64
Netto avsättningar pensionsåtaganden	**-**	-

Not 28. Övriga avsättningar, forts.

ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående balans övriga avsättningar	**51**	142
Värdeförändring avsättning optionsskuld	**-1**	-93
Värdeförändring särskild löneskatt avseende kapitalförsäkring	**-3**	3
Årets avsättning för framtida åtaganden eftermarknadsåtgärder, genomförda transaktioner	**44**	-
Återföring av åtaganden eftermarknadsåtgärder, genomförda transaktioner	**-14**	-1
Utgående balans övriga avsättningar	**77**	51

Not 29. Finansiella instrument och finansiering

Redovisningsprincip

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar

- » finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- » finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
- » finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificeringen är beroende av syftet för vilket den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Ett finansiellt instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld värderade till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Wallenstam redovisar sina finansiella avtal brutto för finansiella instrument såsom exempelvis ränteswappar och valutaterminer eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om nettning. Wallenstam har inte identifierat några inbäddade derivat. 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.

I enlighet med IFRS 13 ska verkligt värde upplysas om för vissa tillgångar och skulder även då de inte värderas till verkligt värde i balansräkningen. Wallenstam har 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 finansiärerna. Wallenstams kapitalbindning inklusive kreditlöften var vid utgången av året 11 månader (16). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till 18 % (23) av den totala låneportföljen. Wallenstam har ett diversifierat fastighetsbestånd 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 kreditskulder bedöms i allt väsentligt motsvara koncernens upplupna anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: dels finansiella tillgångar och finansiella skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt, dels derivat. Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar och skulder i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I denna kategori ingår främst ränte- och elderivat samt innehav i noterade bolag såsom Ferroamp Elektronik AB. Värdet på investeringar i noterade aktier beräknas genom att använda noterade marknadspriser. Även det onoterade innehavet i Klarna Holding AB ingår i denna kategori och redovisas till bedömt marknadsvärde.

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

SAMMANSTÄLLNING VÄRDENIVÅER FINANSIELLA INSTRUMENT

	Värdenivå	Not
Innehav i noterade bolag	1	18
Innehav i onoterade bolag	3	18
Räntederivat	2	19
Elderivat	2	19
Valutaderivat	2	19

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. Dessa värderas till upplupet anskaffningsvärde. 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

20230526000976

Not 29. Finansiella instrument och finansiering, forts.

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. Vid avyttring av andelar redovisas intäkten på raden Intäkt försäljning exploateringsfastigheter och den sålda andelens bokförda värde som Kostnad försäljning exploateringsfastigheter.

Finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde
Lån från kreditinstitut och leverantörer samt övriga skulder värderas 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 vid första redovisningstillfället.

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. Policyn beskriver finansieringsverksamhetens syfte, organisation 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 2 093 Mkr (1 032). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 912 Mkr (800), där ingen del har utnyttjats på bokslutsdagen (-). Per 31 december 2022 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 2 093 Mkr (4 032), varav 1 045 Mkr (3 000) utgör checkräkningskrediter (back up-faciliteter) för emitterade utestående företagscertifikat. Skillnaden mellan åren beror främst på att Wallenstam valt att avsluta back up-faciliteten om 3 000 Mkr till följd av lägre nyttjande av företagscertifikat.

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.

För att optimera villkoren för låneportföljen görs koncernens upplåning i huvudsak med borgen från moderbolaget. Lånen består till största del av traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet, men även av obligationslån och företagscertifikat. I maj 2019 lanserade Wallenstam gröna obligationer under befintligt MTN-program (Medium Term Notes), vilka noterades på Nasdaq Stockholms hållbara obligationsmarknad. Emissionslikviden för dessa gröna obligationer kan enbart allokeras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk, vilket uppdaterades under året. Under 2022 har inga obligationer emitterats (1 300 Mkr), däremot har återköp av obligationer skett. Totalt utestående obligationer på balansdagen uppgår till 890 Mkr (2 700). Samtliga obligationer är emitterade under Wallenstams MTN-program, med en låneram om fem miljarder kronor.

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. Den kreditfacilitet koncernen tidigare haft om 3 000 Mkr för att uppfylla dessa villkor har under året sagts upp då nyttjandet av företagscertifikaten minskat. Istället har nya checkräkningskrediter om 1 112 Mkr tagits upp. Utestående företagscertifikat uppgår på balansdagen till 1 045 Mkr (3 000).

Den av EIB (Europeiska Investeringsbanken) beviljade kreditfacilitet om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter lyftes i sin helhet under 2020 och ingår i de nedan presenterade långfristiga räntebärande banklåneavtalen om 4 731 Mkr (5 181). 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.

De räntebärande skulderna uppgår på balansdagen till 28 793 Mkr (28 318) varav 511 Mkr (485) avser leasingskuld och 5 642 Mkr (6 965) är långfristiga.

Not 29. Finansiella instrument och finansiering, forts.

OBLIGATIONSLÅN

Tidpunkt för emittering	Utestående saldo, Mkr	Löptid, år	Förfall	Ränta	Övrigt
Februari 2021 (grön)	460	2,5	2023	rörlig, STIBOR 3M +60 punkter	Inom MTN-programmet
April 2021 (grön)	30	2	2023	rörlig, STIBOR 3M +50 punkter	Inom MTN-programmet
April 2021 (grön)	400	3	2024	rörlig, STIBOR 3M +66 punkter	Inom MTN-programmet
Summa obligationslån	890				

EXTERN FINANSIERING

	2022-12-31		2021-12-31	
Mkr	**Avtal**	**Utnyttjat**	Avtal	Utnyttjat
Kortfristiga räntebärande banklåneavtal	**21 627**	**21 627**	16 955	16 955
Långfristiga räntebärande banklåneavtal	**4 731**	**4 731**	5 181	5 181
Checkkredit	**1 912**	**-**	800	-
Summa räntebärande låneavtal	**28 271**	**26 359**	22 936	22 137
Kortfristiga obligationer, MTN	**490**	**490**	1 400	1 400
Långfristiga obligationer, MTN	**4 510**	**400**	3 600	1 300
Företagscertifikat (ram om 4 Mdr)	**4 000**	**1 034**	4 000	2 996
Back up-facilitet	**-**	**-**	3 000	-
Summa obligationer, företagscertifikat, back up-faciliteter	**9 000**	**1 924**	12 000	5 696
Summa	**37 271**	**28 283**	34 936	27 833

LÅNEAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

	2022-12-31			2021-12-31		
	UTNYTTJAT I			UTNYTTJAT I		
Mkr	**Bank**	**Företagscertifikat/ Obligationer**	**Totala räntebärande skulder**	Bank	Företagscertifikat/ Obligationer	Totala räntebärande skulder
0–3 mån	**5 415**	**839**	**6 254**	2 036	2 497	4 533
3 mån–1 år	**16 212**	**685**	**16 897**	14 920	1 899	16 819
1–2 år	**2 009**	**400**	**2 409**	1 750	900	2 650
2–3 år	**1 323**	**-**	**1 323**	709	400	1 109
3–4 år	**400**	**-**	**400**	1 323	-	1 323
4–5 år	**400**	**-**	**400**	400	-	400
5–6 år	**400**	**-**	**400**	400	-	400
6–7 år	**200**	**-**	**200**	400	-	400
7–8 år	**-**	**-**	**-**	200	-	200
	26 359	**1 924**	**28 283**	22 137	5 696	27 833

Samtliga finansiella instrument återfinns i tabellen Klassificering av finansiella instrument på sidan 82. Leverantörsskulder förfaller normalt inom 30 dagar medan övriga korta skulder förfaller inom ett år. Övriga långa skulder förfaller efter fem år.

20230526000977

Not 29. 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. Finansiella instrument, ränteswappar, används i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar.

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 realiseras genom betalning av kontrakterad ränta, uppgår på balansdagen till 2,21 % (1,17). I relation till balansdagens skulder till kreditinstitut beräknas ränteutgift för 2022 till i storleksordningen 625 Mkr (327) baserat på snitträntan på bokslutsdagen. Genomsnittlig effektiv ränta för räkenskapsåret uppgår till 1,60 % (1,25) och belåningsgraden på balansdagen till 45 % (43).

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 44 månader (40). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2023 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 115 Mkr (125) före skatt, vilket motsvarar cirka 10 % (13) av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten. Efter skatt är motsvarande påverkan 91 Mkr (99).

BINDNINGSTID FÖR MEDELRÄNTOR

	2022-12-31			2021-12-31	
År	**Belopp, Mkr**	**Medelränta, %**	År	Belopp, Mkr	Medelränta, %
2023	**11 533**	**3,96**	2022	12 809	1,49
2024	**-**	**-**	2023	401	1,09
2025	**2 000**	**0,72**	2024	1 000	0,64
2026	**2 000**	**0,78**	2025	2 423	1,06
2027	**2 000**	**1,05**	2026	1 700	0,90
2028	**2 000**	**1,16**	2027	1 700	1,05
2029	**2 000**	**0,93**	2028	1 700	1,06
2030	**2 000**	**0,95**	2029	1 900	0,87
2031	**2 000**	**0,67**	2030	1 900	0,89
2032	**2 000**	**1,31**	2031	1 900	0,59
2033	**750**	**2,21**	2032	400	0,84
Summa	**28 283**	**2,21**		27 833	1,17

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).

Transaktionsexponering
Koncernens transaktionsrelaterade valutaexponering uppstår framför allt vid inköp av byggelement och inköp av service avseende vindkraftverk. För att minimera den ekonomiska påverkan av valutamarknadens rörelser på koncernens resultat, använder koncernen valutaterminer för att säkra dessa flöden. Vid köp eller försäljning av varor eller tjänster i utländsk valuta som överstiger ett värde av 10 Mkr ska valutasäkring om 100 % av investeringsbeloppet göras i samband med avtalstecknande. Avsteg från ovanstående säkringsgrad samt tidpunkt för valutasäkring kan godkännas av vd. Säkringsredovisning tillämpas varför omräkningseffekter redovisas i övrigt totalresultat.

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

Maximal kreditrisk motsvarar tillgångarnas redovisade värde. Principerna för reservering av kreditförluster görs i en förenklad modell som bygger på förväntade förluster enligt IFRS 9 och sker till en andel av utestående reversfordringar per balansdag. 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 154 Mkr (229) varav - Mkr (62) förfaller inom noll till tre månader, 14 Mkr (-) förfaller inom 1–5 år och 140 Mkr (167) efter fem år. Ställda säkerheter finns för reversfordringar om 140 Mkr (188).

Derivattillgångarna uppgår till 1 900 Mkr (139) varav - Mkr (3) förfaller inom tre till tolv månader, 446 Mkr (11) förfaller inom 1–5 år och 1 454 Mkr (125) efter fem år. Övriga finansiella instrument såsom kundfordringar och kortfristiga fordringar förfaller i huvudsak inom tre månader från balansdag och uppgår till 93 Mkr (65).

Not 29. Finansiella instrument och finansiering, forts.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Mkr	**Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen** **221231**	211231	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde** **221231**	211231	**Summa** **221231**	211231	**Resultaträkningen**
FINANSIELLA TILLGÅNGAR							
Reversfordran	-	-	**154**	229	**154**	229	Finansiella intäkter
Andelar	-	-	**9**	4	**9**	4	Kostnad försäljning exploateringsfastigheter
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	**52**	445	**9**	9	**61**	454	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Räntederivat	**1 900**	137	-	-	**1 900**	137	Värdeförändring derivatinstrument, Finansiella kostnader
Elderivat	-	1	-	-	-	1	Värdeförändring derivatinst.
Valutaderivat	-	0	-	-	-	0	Övrigt totalresultat, Förvaltningsfastighet
Kundfordringar	-	-	**12**	9	**12**	9	Intäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	**81**	56	**81**	56	-
Likvida medel	-	-	**181**	232	**181**	232	-
Summa finansiella tillgångar	**1 952**	583	**446**	538	**2 398**	1 121	

Mkr	**Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen** **221231**	211231	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde** **221231**	211231	**Summa** **221231**	211231	**Resultaträkningen**
FINANSIELLA SKULDER							
Syntetiskt optionsprogram	**1**	1	**14**	15	**15**	16	Värdeförändring syntetiskt optionsprogram
Långfristiga skulder	-	-	**5**	5	**5**	5	-
Räntederivat	**26**	170	-	-	**26**	170	Värdeförändring derivatinstrument, Finansiella kostnader
Valutaderivat	-	0	-	-	-	0	Övrigt totalresultat, Förvaltningsfastigheter
Räntebärande skulder	-	-	**28 283**	27 833	**28 283**	27 833	Finansiella kostnader
Leverantörsskulder	-	-	**180**	204	**180**	204	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	**202**	146	**202**	146	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	**56**	388	**56**	388	Drift och administration
Summa finansiella skulder	**27**	171	**28 740**	28 591	**28 767**	28 762	

20230526000978

Not 30. Leasingskuld

Redovisningsprincip

Wallenstams tomträtts- och markarrendeavtal redovisas enligt IFRS 16 Leasingavtal. 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. Omsättningsbaserade arrenden påverkas inte av IFRS 16 Leasingavtal.

Nyttjanderätten för tomträtter redovisas som en del av balansposten Förvaltningsfastigheter och uppgår på balansdagen till 500 Mkr (469). Nyttjanderätten för markarrenden redovisas som en del av balansposten vindkraftverk och uppgår till 9 Mkr (15). Skillnaden mellan åtaganden för framtida leasingavgifter och den ingående leasingskulden per 1 januari 2022 avser avskrivningar på markarrendena samt amortering leasingskuld.

17 Mkr (16) av utgående leasingskuld om 511 Mkr (485) förfaller till betalning inom ett år, 66 Mkr (65) inom 2–5 år samt 428 Mkr (404) efter fem år.

Mkr	2022	2021
TOMTRÄTT		
Räntekostnad	**-15**	-14
Totalt kassaflöde tomträtt	**-15**	-14
Redovisat värde nyttjanderätt per bokslutsdag	**500**	469
Redovisat värde leasingskuld per bokslutsdag	**500**	469
MARKARRENDE		
Avskrivningsbelopp	**-1**	-1
Räntekostnad	**-1**	-1
Kostnad för omsättningsbaserade arrenden (inkluderas ej i värdering av leasingskuld)	**-7**	-4
Totalt kassaflöde markarrenden	**-7**	-4
Redovisat värde nyttjanderätt per bokslutsdag	**9**	15
Redovisat värde leasingskuld per bokslutsdag	**11**	17

Not 31. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna lönekostnader	**38**	37
Upplupna räntekostnader	**66**	38
Upplupna driftkostnader	**55**	44
Upplupna administrationskostnader	**4**	13
Förutbetalda hyresintäkter	**281**	260
Upplupna kostnader exploateringsfastigheter, eftermarknad	**6**	10
Upplupna kostnader exploateringsbidrag	**1**	1
Upplupna kostnader i samband med transaktioner	**32**	3
Redovisat värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**483**	406

Not 32. 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 motsvarar utestående företagscertifikat. Se även not 29.

Av koncernens totala fastighetsinteckningar om 30 926 Mkr (28 694) är 4 535 Mkr (6 978) obelånade.

STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	**24 337**	20 916
Fastighetsinteckningar avseende checkräkningskredit	**1 912**	800
Fastighetsinteckningar avseende framtida projekt	**143**	143
Pensionsåtaganden	**53**	64
Redovisat värde ställda säkerheter	**26 445**	21 923

Not 33. Eventualförpliktelser

Redovisningsprincip
Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Ansvar finns gentemot Skatteverket för att investeringsmoms i lokaler avseende momspliktiga hyresgäster ska återläggas då lokal uthyres till icke momspliktig hyresgäst. Belopp går ej att fastställa.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	**3**	3
Investeringar i vindkraftverk	**33**	31
Moderbolagsgarantier gentemot kommuner	**139**	141
Moderbolagsgarantier gentemot Länsstyrelsen	**5**	5
Redovisat värde eventualförpliktelser	**180**	179

Not 34. Kassaflödesanalys

Redovisningsprincip
Kassaflödesanalysen visar periodens förändring av likvida medel och koncernens disponibla likviditet. Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden uppdelat utifrån de olika verksamhetsgrenarna:

- löpande verksamhet: intäkter och kostnader som ingår i rörelseresultatet, erhållna och betalda räntor, betald skatt samt förändring av rörelsekapitalet
- investeringsverksamhet: förvärv av anläggningstillgångar och andra typer av investeringar
- finansieringsverksamhet: upptagande och amortering av lån, utdelningar och återköp av aktier samt eventuella emissioner.

I koncernen finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden utöver leasing om 15 Mkr (14).

20230526000979

Not 34. Kassaflödesanalys, forts.

JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	2022	2021
Realisationsresultat fastigheter	-99	-41
Resultatandel intresseföretag	3	3
Avskrivningar/Utrangeringar	87	87
Utbetalning syntetiskt optionsprogram	-	-183
Realiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-	103
Avsättningar	-44	0
Övriga justeringar	-7	-5
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-60	-35

Not 35. Företagsförvärv och försäljning av bolag

Under året har Wallenstam förvärvat fastigheter "satt på bolag". Samtliga transaktioner bedöms utgöra tillgångsförvärv. På motsvarande sätt har fastigheter avyttrats i år. Upplysningar avseende tillgångsförvärv och försäljningar av fastigheter framgår av not 12 och not 15.

Not 36. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2022	2021
Förvaltningsintäkter	2	**336**	302
Hyresintäkter	2	**132**	129
Intäkter försäljning elcertifikat		**5**	7
Övriga intäkter	2	**6**	2
Summa intäkter		**479**	439
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 4, 6, 11, 12	**-396**	-381
Driftkostnader	7	**-38**	-30
Avskrivningar fastigheter	12	**-29**	-27
Kostnader försäljning elcertifikat		**-11**	-4
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	4	**-**	-89
Övriga kostnader		**-7**	-2
Summa kostnader		**-481**	-533
Rörelseresultat		**-2**	-94
Resultat från andelar i koncernföretag	8, 13	**224**	970
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	**550**	538
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	**-338**	-262
Värdeförändring derivatinstrument	15	**1 908**	478
Resultat från finansiella poster		**2 343**	1 724
Resultat efter finansiella poster		**2 341**	1 630
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		**-194**	-19
Resultat före skatt		**2 147**	1 611
Skatt på årets resultat	10	**-40**	-100
Årets resultat		**2 107**	1 511
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET			
Värdeförändring valutaderivat		**0**	3
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		**0**	-1
Totalresultat		**2 107**	1 513

20230526000980

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade utgifter datorprogram	11	**19**	18
Summa immateriella anläggningstillgångar		**19**	18
Materiella anläggningstillgångar	12		
Förvaltningsfastigheter		**1 383**	1 344
Inventarier		**27**	22
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 411**	1 366
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	13	**5 692**	6 026
Fordringar hos koncernföretag	13, 22	**25 631**	26 474
Uppskjuten skattefordran	14	**8**	48
Andra andelsinnehav	22	**7**	7
Andra långfristiga fordringar	22	**4**	5
Finansiella derivatinstrument	15, 22	**1 900**	137
Summa finansiella anläggningstillgångar		**33 242**	32 697
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**34 672**	34 081
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar		**1**	1
Finansiella derivatinstrument	15, 22	**-**	0
Kundfordringar	22	**2**	1
Övriga fordringar	22	**23**	22
Aktuella skattefordringar		**6**	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16, 22	**16**	18
Likvida medel	17, 22	**181**	228
Summa omsättningstillgångar		**229**	274
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 901**	34 355
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		**165**	165
Reservfond		**122**	122
Summa bundet eget kapital		**287**	287
Fritt eget kapital	19		
Balanserad vinst		**12 057**	10 985
Årets resultat		**2 107**	1 511
Summa fritt eget kapital		**14 164**	12 495
SUMMA EGET KAPITAL		**14 451**	12 782
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar		**5**	5
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar	20	**28**	32
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	21, 22	**2 400**	3 975
Skulder till koncernföretag	22	**8 870**	7 004
Finansiella derivatinstrument	15, 22	**23**	170
Övriga skulder	22	**1**	1
Summa långfristiga skulder		**11 294**	11 150
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	21, 22	**9 006**	10 253
Finansiella derivatinstrument	15, 22	**3**	0
Leverantörsskulder	22	**11**	23
Övriga skulder	22	**18**	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22, 23	**85**	89
Summa kortfristiga skulder		**9 123**	10 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 901**	34 355

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Not 18	Aktiekapital	Reservfond	Andra reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2021-01-01		165	122	-2	10 494	10 778
Årets resultat		-	-	-	1 511	1 511
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Poster som kan omföras till periodens resultat						
Värdeförändring valutaderivat		-	-	3	-	3
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	-1	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning		-	-	-	-392	-392
Återköp egna aktier		-	-	-	883	883
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2021-12-31		165	122	0	12 495	12 782
INGÅENDE EGET KAPITAL 2022-01-01		**165**	**122**	**0**	**12 495**	**12 782**
Årets resultat		**-**	**-**	**-**	**2 107**	**2 107**
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Poster som kan omföras till periodens resultat						
Värdeförändring valutaderivat		**-**	**-**	**0**	**-**	**0**
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		**-**	**-**	**0**	**-**	**0**
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning		**-**	**-**	**-**	**-396**	**-396**
Återköp egna aktier		**-**	**-**	**-**	**-43**	**-43**
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2022-12-31		**165**	**122**	**0**	**14 164**	**14 451**

20230526000981

Moderbolagets rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2022	2021
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		**-2**	-94
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	**44**	-56
Erhållen ränta och räntebidrag		**551**	540
Erlagda räntor		**-348**	-260
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**245**	129
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		**-5**	-5
Kortfristiga skulder		**-24**	10
Förändring av rörelsekapital		**-29**	4
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**216**	133
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av andelar i dotterföretag		**1 474**	24
Utdelningar och uttag från dotterföretag		**984**	457
Lämnade aktieägartillskott		**-1 062**	-1
Investeringar i fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		**-93**	-68
Försäljning av fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		**5**	7
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**1 308**	418
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna räntebärande skulder		**9 287**	13 110
Amortering räntebärande skulder		**-12 110**	-12 710
Förändring skulder till koncernföretag		**1 866**	732
Förändring fordringar hos koncernföretag		**17**	-2 447
Koncernbidrag		**-194**	-19
Utbetald utdelning		**-396**	-392
Återköp egna aktier		**-43**	-
Försäljning av egna aktier		**-**	883
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-1 571**	-842
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL			
Likvida medel vid årets början		**228**	518
Årets kassaflöde		**-47**	-290
Likvida medel vid årets slut		**181**	228
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		**1 912**	800
Disponibel likviditet	17	**2 093**	1 028

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.

Skillnader 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.

Förändringar i svenska regelverk
De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2022 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.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar (främst Förvaltningsfastigheter) samt eget kapital.

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 339 Mkr (304) intäkter från koncernbolag.

Not 3. Medelantal anställda

2022			2021		
Medelantal anställda	**varav: kvinnor**	**män**	Medelantal anställda	varav: kvinnor	män
266	**145**	**121**	261	148	113

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PÅ BOKSLUTSDAGEN

	2022-12-31			2021-12-31		
	Antal	**varav: kvinnor**	**män**	Antal	varav: kvinnor	män
Styrelseledamöter	**5**	**2**	**3**	5	2	3
Vd, vvd:ar och ledande befattningshavare	**5**	**3**	**2**	6	3	3

20230526000982

Not 4. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022					2021				
Mkr	**Grundlön**	**Förmåner**	**Rörliga ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Pensions-kostnader**	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensions-kostnader
Styrelsens ordförande	**0,9**	**-**	**1,2**	**0,7**	**-**	0,7	-	1,6	0,7	-
Styrelseledamöter	**0,8**	**-**	**-**	**0,2**	**-**	0,7	-	-	0,2	-
Total ersättning styrelsen	**1,7**	**-**	**1,2**	**0,8**	**-**	1,4	-	1,6	0,9	-
Vd i moderbolaget	**4,4**	**0,2**	**-**	**0,7**	**1,5**	3,3	0,2	-	4,0	1,7
Vice vd:ar, 2 personer (2)	**6,2**	**0,1**	**-**	**1,8**	**1,9**	5,9	0,1	-	2,9	1,8
Andra ledande befattnings-havare, 3 personer (3)	**4,7**	**0,1**	**-**	**1,8**	**1,6**	4,8	0,1	-	2,0	1,5
Övriga anställda	**144,7**	**3,3**	**-**	**51,2**	**21,1**	135,6	3,4	-	48,2	20,8
Total ersättning anställda	**160,0**	**3,8**	**-**	**55,5**	**26,1**	149,6	3,8	-	57,1	25,8
Summa löner och ersättningar	**161,7**	**3,8**	**1,2**	**56,3**	**26,1**	151,0	3,8	1,6	58,0	25,8

För övriga uppgifter om personalrelaterade kostnader, se koncernens not 5.

Not 5. Upplysningar om närståendetransaktioner

Upplysningar om transaktioner med närstående framgår av koncernens not 7.

Not 6. Ersättning till revisionsbyråer

Mkr	**2022**	2021
Revisionsuppdrag	**1,3**	1,4
Övrig revisionsverksamhet	**0,0**	0,1
Summa	**1,3**	1,5

Wallenstam anlitar KPMG för revision. Koncernens kostnader avseende revision hanteras av moderbolaget och fördelas därefter ut till dotterföretagen.

Not 7. Driftkostnader

Mkr	**2022**	2021
Uppvärmningskostnader	**2**	2
Underhållskostnader	**16**	9
Fastighetsskatt	**10**	8
Övriga driftkostnader	**11**	11
Summa driftkostnader	**38**	30

Det finns inga (0) 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 kommanditbolag under rubriken Resultat från andelar i koncernföretag.

Resultat från andelar i koncernföretag avser resultatandel från dotterföretag med 159 Mkr (27). Resultat från försäljning dotterbolagsandelar uppgår till 194 Mkr (0). Nedskrivning av dotterbolagsandelar har skett om -162 Mkr (-1) under året samt återföring av nedskrivningar av dotterbolagsandelar om 32 Mkr (119). Utdelning från dotterföretag har inte skett under året (825 Mkr).

Not 9. Ränteintäkter,-kostnader och liknande resultatposter

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till 550 Mkr (538) medan räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till 338 Mkr (262). Av finansiella intäkter är 547 Mkr (537) ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag medan räntekostnader på skulder till koncernföretag uppgår till 111 Mkr (34).

Not 10. Skatt

SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	**2022**	2021
Aktuell skatt	**-**	-
Uppskjuten skatt	**-40**	-100
Summa skatt	**-40**	-100

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

Mkr	**2022**	2021
Redovisat resultat före skatt	**2 147**	1 611
Skatt enligt gällande skattesats	**-442**	-332
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	**3**	3
Ej bokförda men skattemässigt avdragsgilla kostnader	**44**	57
Justering skatt tidigare år	**336**	-
Utdelning	**-**	170
Pensionsåtaganden tryggade via kapitalförsäkring	**0**	0
Skattereduktion inventarieinköp	**-**	2
Uppskjuten skatt på grund av avyttring kommanditbolag	**20**	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**-40**	-100

20230526000983

Not 10. Skatt, forts.

FÖRDELNING AV AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Mkr	2022 Underlag aktuell skatt	2022 Underlag uppskjuten skatt	2021 Underlag aktuell skatt	2021 Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	**2 147**		1 611	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	**-11**	**11**	-9	9
Återläggning värdeminskningsavdrag på grund av sålda fastigheter	**5**	**-5**	-	-
Ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	**-18**	**2**	-22	6
Ej bokförda men skattemässigt avdragsgilla kostnader	**-212**	**-**	-276	-
Ej skattepliktig värdeförändring derivat	**-1 908**	**1 908**	-478	478
Utdelning	**-**	**-**	-825	-
Pensionsåtaganden tryggade via kapitalförsäkring	**-4**	**5**	0	0
Justering skatt tidigare år	**-**	**-1 631**	-	-
Uppskjuten skatt p.g.a avyttring kommanditbolag	**-**	**-96**	-	-1
Löpande skattemässigt resultat	**0**	**194**	0	493
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	**0**	**0**	0	0
Skattepliktigt resultat	**0**	**194**	0	493
Skatt på årets resultat	**0**	**-40**	-	-101
Skattereduktion inventarieinköp	**-**	**-**	-	2
Summa skatt	**0**	**-40**	0	-100

Not 11. Aktiverade utgifter datorprogram

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**57**	59
Årets investeringar	**7**	4
Årets utrangeringar	**-1**	-6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**63**	57
Ingående avskrivningar	**-39**	-40
Årets avskrivningar	**-5**	-5
Årets utrangeringar	**0**	6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-44**	-39
Redovisat värde aktiverade utgifter datorprogram	**19**	18

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. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. 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, i enlighet med IAS 36.

Not 12. Materiella anläggningstillgångar, forts.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**1 589**	1 540
Årets investeringar	**64**	54
Investeringsmoms	**-**	2
Övrig momsperiodisering	**4**	-4
Årets försäljningar/utrangeringar	**-**	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 658**	1 589
Ingående avskrivningar	**-245**	-221
Årets avskrivningar	**-29**	-27
Årets försäljningar/utrangeringar	**-**	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-274**	-245
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	**1 383**	1 344

Mark ingår med ett värde om 245 Mkr (241). Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 3 022 Mkr (3 156).

INVENTARIER

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**64**	62
Årets investeringar	**11**	8
Årets försäljningar/utrangeringar	**-10**	-6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66**	64
Ingående avskrivningar	**-42**	-43
Årets avskrivningar	**-6**	-5
Årets försäljningar/utrangeringar	**10**	6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-38**	-42
Redovisat värde inventarier	**27**	22

Not 13. Finansiella anläggningstillgångar

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

I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterföretagens 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 upptagit ränteswappar för koncernbolags räkning. Vägda genomsnittliga räntesatsen på fordringar hos dotterföretag uppgår till 1,8 % (2,0).

20230526000984

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 Investment 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**	**3 976**
Wallenstam Fastigheter 11 AB	556763-8522	Göteborg	**100**	**1 000**	**0**
KB Myran nr 13	916442-2520	Göteborg	**100**		**304**
KB Myran nr 60	916443-3410	Göteborg	**100**		**-**
KB Uttern	916444-4391	Göteborg	**100**		**32**
KB Myran nr 193	916446-7905	Göteborg	**100**		**-**
KB Killingen 8 och 9	916447-4851	Göteborg	**100**		**0**
KB Myran nr 178	916614-5475	Göteborg	**100**		**47**
KB Myran nr 269	916644-2567	Göteborg	**100**		**-**
KB Myran nr 294	916775-5793	Göteborg	**100**		**27**
KB Stärteredsvägen 24	916849-7361	Göteborg	**100**		**0**
KB Länsmansvägen 2	916849-7387	Göteborg	**100**		**0**
KB Myran nr 325	916852-6961	Göteborg	**100**		**0**
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	**100**		**-**
KB Myran nr 349	969614-9443	Göteborg	**100**		**282**
KB Myran nr 345	969614-9476	Göteborg	**100**		**607**
KB Myran nr 409	969637-6400	Göteborg	**100**		**77**
KB Wallenstam Avenyn 1	969637-6681	Göteborg	**100**		**90**
KB Gårda-Stampen	969646-4065	Göteborg	**100**		**145**
KB Göteborg Lorensberg 53:5	969659-8755	Göteborg	**100**		**45**
Xuleh New York 1 KB	969690-0761	Göteborg	**100**		**61**
					5 692

Nedan bolag har Wallenstam AB sålt koncerninternt under året:

	Organisationsnummer	Säte
KB Myran nr 286	916775-5876	Göteborg
KB Myran nr 318	916613-4750	Göteborg
KB Myran nr 121	916444-2452	Göteborg
KB Myran nr 122	916444-2460	Göteborg
KB Myran nr 179	916614-5483	Göteborg
KB Myran nr 261	916644-2591	Göteborg
KB Myran nr 264	916644-2518	Göteborg
KB Myran nr 297	969605-7430	Göteborg
KB Myran nr 298	969605-7455	Göteborg
KB Myran nr 299	969605-7463	Göteborg
KB Myran nr 300	969605-7471	Göteborg
KB Myran nr 301	969605-7489	Göteborg
KB Myran nr 302	969605-7497	Göteborg
KB Myran nr 314	969605-7570	Göteborg

Nedan bolag har Wallenstam AB sålt externt under året:

	Organisationsnummer	Säte
KB Myran nr 136	916563-7035	Göteborg
KB Myran nr 280	916775-5942	Göteborg
KB Myran nr 367	969677-9181	Göteborg

Inga bolag har förvärvats under året.

Not 13. Finansiella anläggningstillgångar, forts.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG, ÅRETS FÖRÄNDRING

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**7 066**	7 093
Årets försäljning	**-1 282**	-27
Lämnade aktieägartillskott	**1 062**	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 846**	7 066
Ingående nedskrivningar	**-1 040**	-1 162
Årets försäljning	**18**	4
Årets nedskrivningar	**-162**	-1
Årets återförda nedskrivning	**32**	119
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 153**	-1 040
Redovisat värde andelar i dotterföretag	**5 692**	6 026

Not 14. Uppskjuten skatt

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	**-41**	-60
Temporära skillnader räntederivat	**-386**	-
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN		
Underskottsavdrag	**422**	86
Pensionsåtaganden tryggade via kapitalförsäkring	**9**	10
Temporära skillnader räntederivat	**-**	7
Övrigt	**4**	5
Summa utgående uppskjuten skattefordran, netto	**8**	48

Samtliga underskott löper utan tidsbegränsning.

Not 15. Finansiella derivatinstrument

	2022-12-31		2021-12-31	
Mkr	**Tillgångar**	**Skulder**	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	**1 900**	**-23**	137	-170
Redovisat värde långfristiga derivatinstrument	**1 900**	**-23**	137	-170
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	**-**	**-3**	-	-
Valutaderivat	**-**	**-**	0	0
Redovisat värde kortfristiga derivatinstrument	**-**	**-3**	0	0
Summa derivatinstrument	**1 900**	**-26**	137	-170

20230526000985

Not 15. Finansiella derivatinstrument, forts.

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
0–3 mån	-	0
3 mån–1 år	-3	0
1–5 år	423	-68
>5 år	1 454	35
Summa	1 874	-33

Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda administrationskostnader	10	8
Förutbetalda finansieringsutgifter	4	5
Upplupna administrationsintäkter	-	2
Övriga upplupna intäkter	2	2
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	18

Not 17. Likvida medel

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Disponibel likviditet	2 093	1 028
Varav beviljat belopp checkräkningskredit	-1 912	-800
Varav utnyttjat belopp checkräkningskredit	-	-
Disponibelt belopp checkräkningskredit	-1 912	-800
Likvida medel	181	228

Likvida medel utgörs av kontanta medel insatta på konton hos svenska storbanker.

Not 18. 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.

Som intäkt från dotterföretag redovisas erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Specifikation över förändring av eget kapital återfinns i rapporten Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Antalet aktier i Wallenstam AB består, efter genomförd aktiesplit 2:1, 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 (0,50). *Föreslagen utdelning per aktie uppgår till 0,60 kr (0,60).*

Under året har 1 000 000 aktier återköpts till ett genomsnittligt pris om 42,56 kr/aktie inklusive courtage, totalt 43 Mkr (-).

Föregående år avyttrades samtliga 7 000 000 B-aktier (före split) i eget förvar. Priset uppgick till 127,00 kr per aktie (före split), innebärande en total ökning av det egna kapitalet om 883 Mkr motsvarande 349 Mkr över anskaffningsvärde.

Not 19. Vinstdisposition

Kr	**2022**	2021
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	**12 056 742 794**	10 984 623 844
Årets resultat	**2 106 981 833**	1 510 611 496
Summa	**14 163 724 626**	12 495 235 340
Till aktieägarna utdelas 0,60 kr/aktie (0,60)	**395 400 000**	395 982 000
I ny räkning överförs	**13 768 324 626**	12 099 235 340
Summa	**14 163 724 626**	12 495 235 340

Not 20. Övriga avsättningar

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	**64**	55
Årets avsättning framtida åtaganden	**2**	2
Årets värdeförändring	**-8**	11
Årets utbetalningar	**-5**	-5
Utgående skuld kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	**53**	64
Utgående tillgång kapitalvärde av pensionsåtaganden	**-53**	-64
Netto avsättningar pensionsåtaganden	**-**	-

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående balans övriga avsättningar	**32**	122
Värdeförändring avsättning optionsskuld	**-1**	-93
Värdeförändring särskild löneskatt avseende kapitalförsäkring	**-3**	3
Utgående balans övriga avsättningar	**28**	32

Not 21. Räntebärande skulder

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
LÅNGFRISTIGA LÅN		
Skulder till kreditinstitut	**2 400**	3 975
Redovisat värde långfristiga skulder till kreditinstitut	**2 400**	3 975
KORTFRISTIGA LÅN		
Checkräkningskredit	**-**	-
Skulder till kreditinstitut	**9 006**	10 253
Redovisat värde kortfristiga skulder till kreditinstitut	**9 006**	10 253
Summa skulder till kreditinstitut	**11 406**	14 228

20230526000986

Not 21. Räntebärande skulder, forts.

LÅNEAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31
0–3 mån	**1 685**	2 890
3 mån–1 år	**7 321**	7 363
1–2 år	**600**	1 575
2–3 år	**400**	600
>3 år	**1 400**	1 800
Summa	**11 406**	14 228

BINDNINGSTID FÖR MEDELRÄNTOR

	2022-12-31			2021-12-31	
År	**Belopp, Mkr**	**Medelränta, %**	År	Belopp, Mkr	Medelränta, %
2023	**-4 421**	**0,16**	2022	528	18,91
2024	**-**	**-**	2023	-	-
2025	**1 077**	**0,15**	2024	1 000	0,64
2026	**2 000**	**0,78**	2025	1 500	0,86
2027	**2 000**	**1,05**	2026	1 700	0,90
2028	**2 000**	**1,16**	2027	1 700	1,05
2029	**2 000**	**0,93**	2028	1 700	1,06
2030	**2 000**	**0,95**	2029	1 900	0,87
2031	**2 000**	**0,67**	2030	1 900	0,89
2032	**2 000**	**1,31**	2031	1 900	0,59
2033	**750**	**2,21**	2032	400	0,84
Summa	**11 406**	**1,30**		14 228	1,54

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 *hamnar i intervallet 0–1 år. 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 1 912 Mkr (800).

SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

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

Not 22. 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 ränte- eller elderivat redovisas alla värdeförändringar direkt bland finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen. Moderbolaget administrerar upplåning inklusive säkring av räntor genom räntederivatavtal samt elderivat för säkring av pris på el för koncernens bolag som en administrativ tjänst. Samtliga finansiella förhållanden som beskrivs för koncernen, se koncernens not 29, gäller även moderbolaget.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultat-räkningen **221231**	211231	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde **221231**	211231	Summa **221231**	211231	Resultaträkningen
FINANSIELLA TILLGÅNGAR							
Fordringar hos koncernföretag	-	-	**25 631**	26 474	**25 631**	26 474	Ränteintäkter
Andra andelsinnehav	-	-	**7**	7	**7**	7	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Räntederivat	**1 900**	137	-	-	**1 900**	137	Värdeförändring derivatinstrument, Räntekostnader
Valutaderivat	-	0	-	-	-	0	Övrigt totalresultat
Kundfordringar	-	-	**2**	1	**2**	1	Intäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	**10**	13	**10**	13	-
Likvida medel	.	-	**181**	228	**181**	228	-
Summa finansiella tillgångar	**1 900**	137	**25 831**	26 722	**27 731**	26 859	

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultat-räkningen **221231**	211231	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde **221231**	211231	Summa **221231**	211231	Resultaträkningen
FINANSIELLA SKULDER							
Syntetiskt optionsprogram	**1**	1	**14**	15	**15**	16	Värdeförändring syntetiskt optionsprogram
Skulder till koncernföretag	-	-	**8 870**	7 004	**8 870**	7 004	Räntekostnader
Räntederivat	**26**	170	-	-	**26**	170	Värdeförändring derivatinstrument, Räntekostnader
Valutaderivat	-	0	-	-	-	0	Övrigt totalresultat, Förvaltningsfastighet
Räntebärande skulder	-	-	**11 406**	14 228	**11 406**	14 228	Räntekostnader
Leverantörsskulder	-	-	**11**	23	**11**	23	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	**75**	77	**75**	77	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	**9**	4	**9**	4	Drift och administration
Summa finansiella skulder	**27**	171	**20 385**	21 352	**20 413**	21 523	

20230526000987

Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna lönekostnader	**37**	37
Upplupna räntekostnader	**17**	27
Upplupna driftkostnader	**1**	1
Förutbetalda hyresintäkter	**10**	11
Upplupna administrationskostnader	**4**	10
Upplupna kostnader i samband med transaktioner	**16**	3
Redovisat värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**85**	89

Not 24. Ställda säkerheter

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	**1 697**	1 595
Interna reverser jämte fastighetsinteckningar	**3 836**	3 182
Pantsatt kapitalförsäkring	**53**	64
Redovisat värde ställda säkerheter	**5 587**	4 842

Not 25. 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 i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer, det vill säga de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

Borgensförbindelser för koncernbolag uppgår till 16 877 Mkr (13 605) och för övriga företag till 137 Mkr (173). Övriga eventualförpliktelser avser komplementäransvar för kommanditbolagens externa skulder om 37 Mkr (50) och Fastigo om 3 Mkr (3).

Not 26. Kassaflödesanalys

Mkr	2022	2021
JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET		
Realiserat resultat tillgångar	**6**	-3
Utbetalning syntetiskt optionsprogram	**-**	-183
Värdeförändring hänförliga till syntetiskt optionsprogram	**-**	89
Avskrivning	**40**	37
Övrigt	**-2**	3
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet	**44**	-56

Not 27. 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 3 maj 2023.

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 23 mars 2023

Wallenstam AB (publ)

Lars-Åke Bokenberger
Styrelseordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 23 mars 2023.

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

20230526000988

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wallenstam AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46-106 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så 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.

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 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.

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 69-72 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Wallenstam redovisar fastigheter till verkligt värde vilket per 31 december 2022 uppgår till 62 593 Mkr. Detta värde inkluderar förvaltningsfastigheter under uppförande. Redovisningen av fastigheternas redovisade värde per 31 december 2022 är baserat på fastighetsvärderingar utförda av ett internt värderingsteam kompletterat med externa värderingar. 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 som används är korrekt och fullständig.

Vi har genom stickprov testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna i detalj. Härvid har vi jämfört bolagets antaganden med marknadsdata från av bolaget oberoende källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser. Vidare har vi granskat övriga fastighetsvärderingar analytiskt.

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 externa värderingar, 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 INKOMSTSKATTER

Se not 13 och 27 och redovisningsprinciper på sidorna 67-68 och 79-81 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Redovisningen av aktuell skatt i koncernen baseras på att det löpande görs bedömningar och uppskattningar i frågor om taxeringar och i fråga om krav från eller tvister med Skatteverket gällande tolkning av nuvarande och tidigare regler för inkomstbeskattning. Regelverken för inkomstbeskattning av fastighetsbolag i Sverige är omfattande och komplicerade.

Koncernen har redovisat uppskjutna skatteskulder om 5 963 Mkr, hänförliga till temporära skillnader mellan skattemässiga värden och redovisade värden för förvaltningsfastigheter. Tillvägagångssättet att redovisa uppskjutna skatteskulder i fastighetsförvaltande bolag kan avvika väsentligt från hur uppskjutna skatteskulder redovisas i andra branscher.

De ackumulerade temporära skillnaderna kan vara stora då fastigheter i regel förvärvas indirekt genom förvärv av andelar i fastighetsförvaltande bolag. Detta innebär att koncernen övertar säljarens skattemässiga värden vilka ofta är betydligt lägre än koncernens förvärvspris för fastigheterna. Därtill påverkas de temporära skillnaderna av värdeförändringar.

Med hänvisning till att det redovisade värdet av aktuell och uppskjuten skatt baseras på bedömningar och uppskattningar finns det en risk för att det redovisade värdet på koncernens skatteskuld kan komma att visa sig vara över- eller underskattat. Varje justering av värdet påverkar direkt periodens resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har utvärderat rimligheten i koncernens bedömningar och tolkningar av regler för inkomstbeskattning av fastighetsbolag. Vi har använt vår samlade erfarenhet och kunskap om regelverken och rättstillämpningen för att analysera och utmana koncernens väsentliga bedömningar och uppskattningar som de tillämpat vid fastställandet av koncernens redovisning av skatteskulder. Vi har utvärderat koncernens processer och verktyg för hantering av och kontroll av skattemässiga värden och vi har testat koncernens beräkningar av den aktuella och den uppskjutna skatten.

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.

REDOVISNING AV FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Se not 12, 15 och 35 Väsentliga redovisningsprinciper på sidorna 66, 69-72 och 89 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivningar av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under året investerat i fastigheter för totalt 4 420 Mkr, varav 2 046 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts för 3 124 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, 15 och 35 i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-45 och 111-116. 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 så 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.

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.

20230526000989

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. Risken 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

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 eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

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 för år 2022 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 fortlöpande 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 för år 2022.

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 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 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 utsågs till Wallenstam ABs revisor av bolagsstämman den 26 april 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2020.

Göteborg den 23 mars 2023

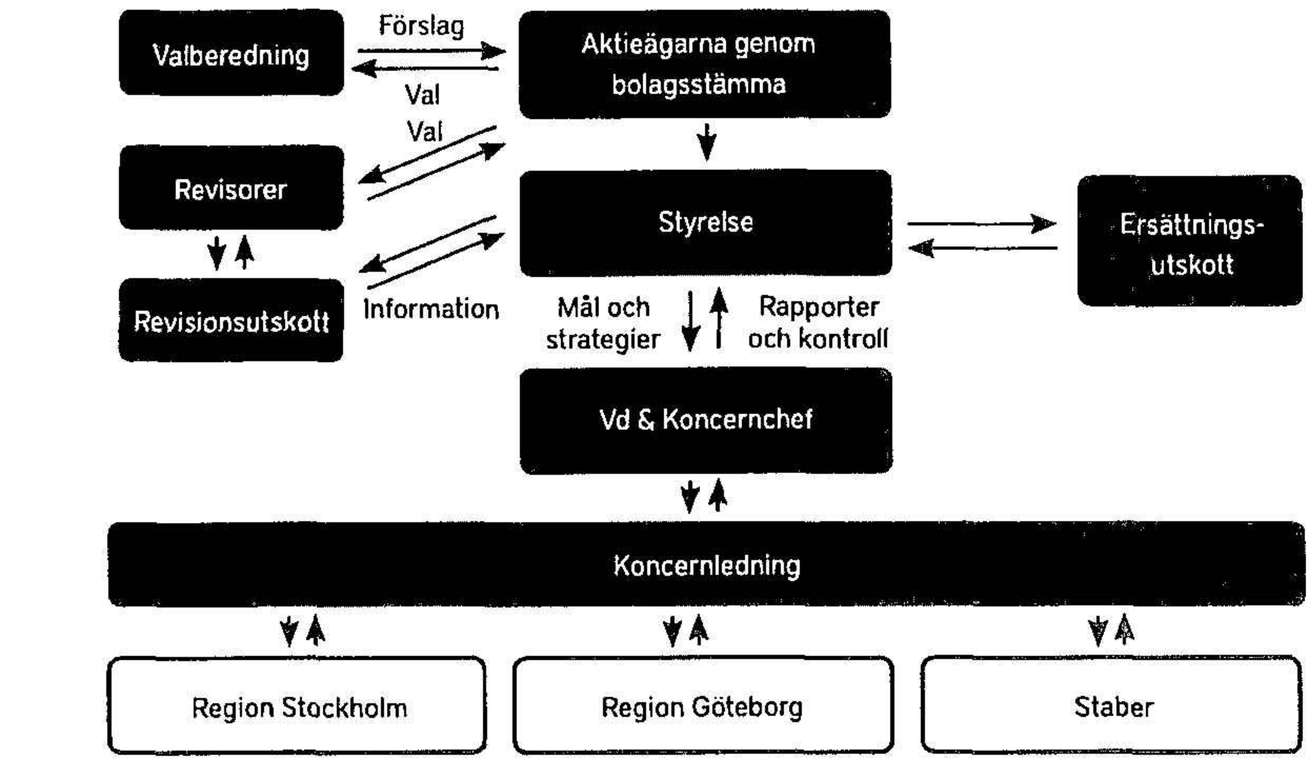
KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

20230526000990

Bolagsstyrningsrapport 2022

Struktur för Wallenstams bolagsstyrning



Interna styrinstrument
Affärsidé, mål och strategier, bolagsordning, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, policys, riktlinjer, attest- och beslutsordning samt kärnvärden.

Externa styrinstrument
Aktiebolagslagen, Årsredovisningslagen, Regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning samt andra relevanta lagar och regler.

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 20 300 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 10 % av kapitalet och 5 % av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 60 % av kapitalet och cirka 80 % 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 2022 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 har dock inte rätt till utdelning. Per den 8 februari 2023 finns 1 000 000 återköpta aktier. Wallenstams börsvärde uppgick vid årets slut till 28 974 Mkr.

Enligt Wallenstams utdelningspolicy ska hänsyn tas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Utdelningen baseras på förvaltningsresultatet, vilket genereras av verksamheten. Utdelningen beräknas över tid uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet.

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 efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman – personligen eller via ombud – om aktieägaren är införd i aktieboken på den så kallade avstämningsdagen samt har anmält sitt deltagande vid stämman till bolaget inom den tid som anges i kallelsen till stämman. För att kunna utöva rösträtt vid stämman måste även aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn enligt vad som följer av kallelsen.

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, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare och inrättande av valberedning.

Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska också annonseras i Dagens Industri. Av kallelsen framgår bland annat dagordning samt styrelsens och valberedningens förslag till beslut. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan begära det i god tid före stämman hos Wallenstams styrelse.

Vid Wallenstams årsstämma den 26 april 2022 representerades 205 aktieägare. Dessa representerade cirka 52,2 % av antalet aktier och cirka 75,4 % av det totala antalet röster i bolaget. På grund av den pågående covid-19-pandemin hölls årsstämman genom enbart förhandsröstning.

Följande beslut fattades av årsstämman den 26 april 2022:

- Fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för 2021.
- Utdelning om 1,20 kr per aktie (0,60 kr per aktie efter verkställande av beslut om split).

» Arvode till styrelsen om 1 000 000 kr till styrelsens ordförande, 280 000 kr till vice ordförande och 180 000 kr vardera till övriga ledamöter. Dessutom beslutades om ett extra arvode till styrelsens ordförande om 1 000 000 kr. Totalt arvode uppgår därmed till 2 820 000 kr. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete.
» Ansvarsfrihet för vd och styrelse.
» Omval av styrelseledamöterna Lars-Åke Bokenberger, Karin Mattsson, Agneta Wallenstam, Anders Berntsson och Mikael Söderlund. Lars-Åke Bokenberger valdes till styrelsens ordförande.
» Omval av KPMG AB som revisor med Mathias Arvidsson som huvudansvarig revisor.
» Fastställande av ersättningsrapport.
» Uppdelning av aktier, s.k aktiesplit.
» Ändring av bolagsordning.
» Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.
» Inrättande av valberedning inför årsstämman 2023.

Protokoll och presentation från årsstämman finns på www.wallenstam.se.

Valberedning

Årsstämman 2022 beslutade att inrätta en valberedning inför årsstämman 2023 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 2023 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 avvikelsen 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 2022 inför årsstämman 2022 hållit ett protokollfört möte där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Koden 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 2021.

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 i börsbolag.

Under 2022 har Wallenstams styrelse bestått av fem stämmovalda ledamöter utan suppleanter. En närmare presentation av ledamöterna finns på sidan 6. Rebecka Wallenstam, dotter till vd Hans Wallenstam, har närvarat såsom adjungerad ledamot i styrelsen vid tre styrelsemöten under året. 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.

Namn	Funktion	Invald	Närvaro styrelsemöten	Närvaro revisions-utskottsmöten	Närvaro ersättnings-utskottsmöten	Oberoende*
Lars-Åke Bokenberger	Ordförande	2020	9/9	3/3	2/2	Ja
Karin Mattsson	Vice ordförande	2016	9/9	3/3	2/2	Ja
Anders Berntsson	Ledamot	1997	8/9	1/1		Nej
Agneta Wallenstam	Ledamot	2010	9/9	1/1		Nej
Mikael Söderlund	Ledamot	2020	9/9	1/1		Ja

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

20230526000991

Styrelsens årsplanering

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

JAN

FEB
- Fastställande av bokslutskommuniké
- Ersättningsfrågor
- Förberedelser inför årsstämma
- Revisionsfrågor
- Utvärdering av internrevision
- Utdelningsförslag

MAR

APR
- Inför årsstämman
- Konstituerande styrelsemöte
- Närståendefrågor och intressekonflikter
- Hållbarhetsfrågor

MAJ

JUN
- Beslutsfrågor

JUL

AUG

SEP
- Strategi och planer
- Revisionsfrågor
- Prognos

OKT

NOV

DEC
- Budget
- Policys
- Utvärdering av vd:s arbete
- Utvärdering av styrelsens arbete
- Revisionsfrågor
- Närståendefrågor och intressekonflikter

Möten under 2022
Under 2022 har styrelsen haft nio protokollförda möten, varav ett var konstituerande. Vid dessa möten har styrelsen behandlat i bilden ovan angivna ärenden liksom andra frågor av väsentlig betydelse för bolaget. Styrelsearbetet under året har delvis varit präglat av covid-19-pandemin samt det rådande ekonomiska läget i världen och då särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor, fastighetstransaktioner samt investeringar. Styrelsen har vidare varit involverad i framtagandet av en ny långsiktig affärsplan för Wallenstam. Vd och bolagets tjänstemän är föredragande på styrelsemötena.

Vid det konstituerande styrelsemötet den 26 april 2022 inrättades ett revisionsutskott bestående av ordförande och vice ordförande. Bolagets revisorer har under året närvarat vid styrelsemötet som hölls i februari samt vid möte med revisionsutskottet i september och december.

Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2022. 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 2022. Frågor som hanterades på mötet var bland annat, ersättningsrapport, 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.

Revisionsutskott
Styrelsen har på det konstituerande styrelsemötet den 26 april 2022 prövat frågan om inrättande av ett särskilt revisionsutskott och valt att inrätta ett sådant utskott. 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 2022 har styrelsen i egenskap av revisionsutskott sammanträtt en gång och revisionsutskottet har sammanträtt två gånger för att behandla bland annat ovanstående frågor.

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. Koncernledningen håller även styrelsen löpande informerad om bolagets och koncernens utveckling genom månatliga informationsbrev.

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. I Wallenstams koncernledning ingår vd, vice vd tillika regionchef Stockholm inkl. Uppsala, vice vd tillika regionchef Göteborg, CFO och IR-ansvarig samt kommunikationsdirektören. Fram till mitten av december ingick även den tekniska direktören i koncernledningen. Wallenstams koncernledning presenteras på sidan 8. Vd och övriga medlemmar av koncernledningen har kontinuerliga möten för att följa upp affärsområdenas utveckling och resultat, uppdatera prognoser och planer samt diskutera aktuella frågor. Rapporteringen från koncernledning

till vd sker månadsvis av respektive verksamhet. I samband härmed, jämte årliga utvecklingssamtal, utvärderas att rätt kompetens finns på nyckelpositioner.

Ersättning till vd och koncernledning
Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Riktlinjerna omfattar vd, vice vd och övriga personer i koncernledningen. Riktlinjerna omfattar även konsultarvode till styrelseledamot som utför annat arbete än rent styrelsearbete för bolaget. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. 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, årligen minska miljöpåverkan samt vara en attraktiv arbetsgivare. Genom att följa affärsstrategin skapas substansvärdestillväxt för bolaget och dess aktieägare, vilket är bolagets mål för affärsplan 2019–2023. 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.

Rörlig kontantersättning 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 kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den rörliga kontantersättningen 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 bland annat 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 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 utbetalning av rörlig kontantersättning m.m.
Wallenstam tillämpar för närvarande 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 av 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 komponenter 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 de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning 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 koncernledningen, 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 koncernledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna
Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå 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.

20230526000992

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna
Några betydande förändringar av riktlinjerna har inte gjorts sedan de antogs av årsstämman 2020, dock har det lagts till att vare sig vd eller annan ledande befattningshavare får spara mer än 40 semesterdagar med lön till ett senare semesterår.

Externa revisorer
Wallenstams revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2022 omvaldes KPMG AB till revisor med auktoriserade revisorn Mathias Arvidsson som huvudansvarig revisor till och med utgången av årsstämman 2023. 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. Därutöver lämnar revisorn detaljerade redogörelser till revisionsutskottet på revisionsutskottsmöten som huvudregel minst tre gånger per år. Revisionsutskottet träffar bolagets revisor utan närvaro av koncernledningen en gång per år.

Utöver revisionen utför KPMG AB vissa revisionsnära tjänster för Wallenstam. Dessa tjänster avser huvudsakligen redovisnings-, skatte- och aktiebolagsrättsliga 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 4.

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 verksamhetens 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. Styrelsen, i egenskap av revisionsutskott, 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
» fastighetstransaktioner/byggnation
» skattemässiga bedömningar inklusive tolkningar av rättsfall och regelförändringar.

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 ekonomichefen 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 medverkar som huvudregel vid möte med revisionsutskottet tre gånger per år och informerar då 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 2022 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 23 mars 2023

Lars-Åke Bokenberger
Styrelseordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

20230526000993

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Wallenstam AB (publ), organisationsnummer 556072-1523

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 111–116 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs 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. Upplysningar 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 23 mars 2023
KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Wallenstam AB (publ), organisationsnummer 556072-1523

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 1, 3, 10, 17–22, 27, 29–30 och 126–128 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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 23 mars 2023
KPMG AB

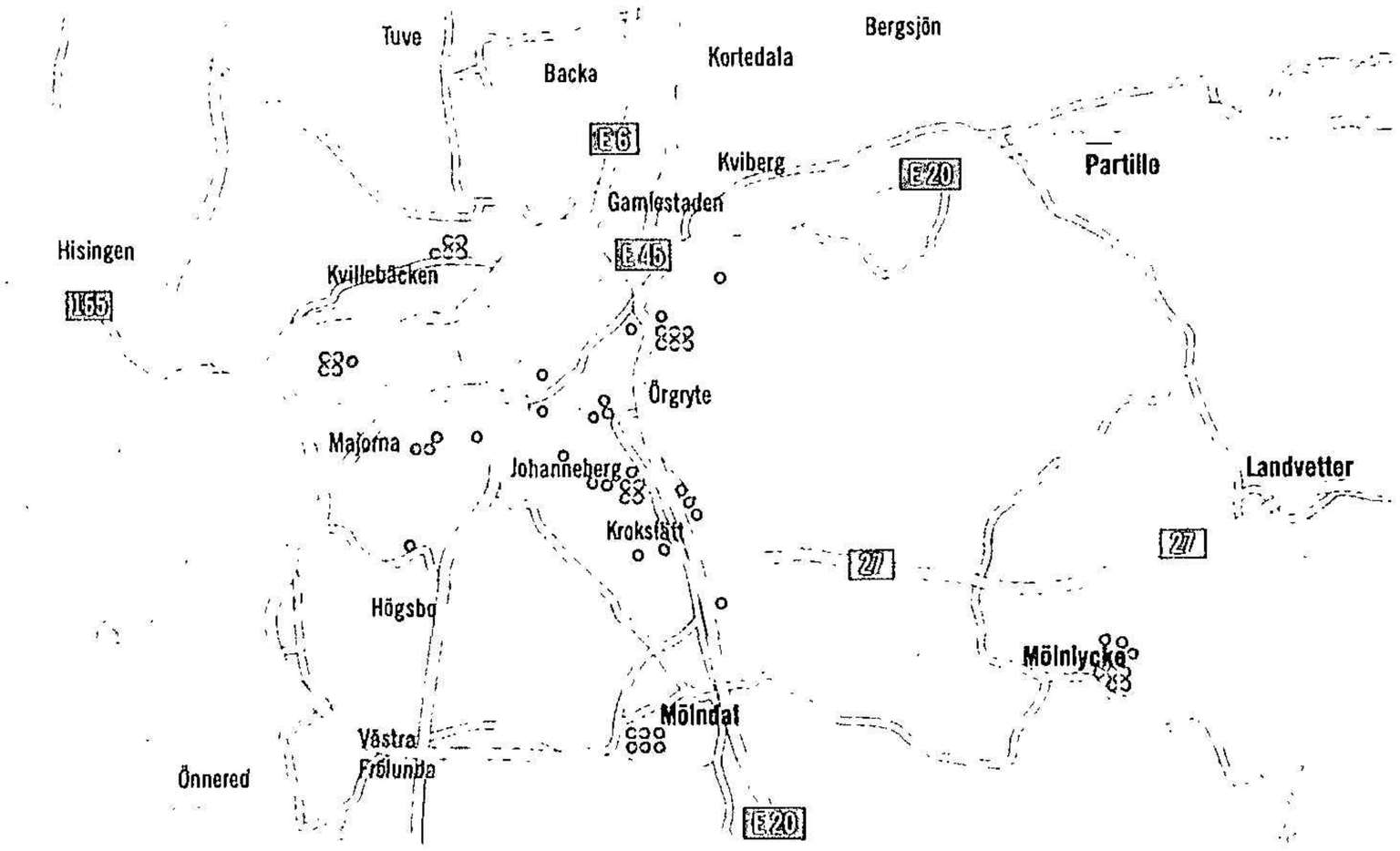
Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning, Region Göteborg

• = Bostadsfastigheter • = Kommersiella fastigheter = Samhällsfastigheter

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
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
• Lorensberg 43:1	Kungsportsavenyen 1 / Parkgatan 29 / Storgatan 30 / Teatergatan 2	1883/2008	553	2 925	707				10	4 195	153 200		10	Advokatfirman Nordia Göteborg
• Lorensberg 44:2	Kungsportsavenyen 2 / Parkgatan 31 / Storgatan 32, 34A-34B / Södra vägen 1	1910/2005		4 682	782					5 464	194 000			Wallenstam
• Lorensberg 45:21	Kungsportsavenyen 4 / Storgatan 51	1940/2000	1 946		1 070					3 016	130 800		27	Gondoliere
• Lorensberg 52:4	Kristinelundsgatan 10 / Kungsportsavenyen 21-25 / Teatergatan 22-26	1941/1996	6 890	4 986	2 561	215	68	2 970		17 690	637 600		79	Convendum
• Lorensberg 53:1	Kungsportsavenyen 16 / Vasagatan 43A	1896/1998		1 500	705					2 205	87 000			Nilson Group
• Lorensberg 53:2	Lorensbergsgatan 1 / Vasagatan 43B	1966/2009		994	846		536			2 376	67 600			Eminent Hälsostudio Göteborg
• Lorensberg 53:5	Kristinelundsgatan 14 / Lorensbergsgatan 7	1920/1984	1 179		540					1 719	59 064		13	Göteborgs Nattliv
• Lorensberg 53:6	Kristinelundsgatan 12 / Kungsportsavenyen 22	1929		1 184	574					1 758	56 400			Opalen Fastighets-Förvaltning
• Lorensberg 53:7	Kungsportsavenyen 20	1929/1983		635	210		272			1 117	44 000			SEB
• Lorensberg 54:9	Vasagatan 45	1979/2010		4 662	1 541	388		567		7 118	202 000			Willhem
• 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
• Lorensberg 56:8	Engelbrektsgatan 32 / Kungsportsavenyen 32-34 / Lorensbergsgatan 17-19	1962/2010	1 360	5 160	2 157	237		700		9 614	301 600		12	Bokio Group
• Lorensberg 57:8	Engelbrektsgatan 30 / Kungsportsavenyen 29-37 / Teatergatan 30-38	1962/2014	7 097	7 112	2 909	471	325			17 914	820 345		93	Kungsportsläkarna
• Lorensberg 58:6	Chalmersgatan 26 / Engelbrektsgatan 26-28 / Teatergatan 25	1929/1988	1 565	4 214	349	67				6 195	195 400		14	Mullvad VPN
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	Sjölins gymnasium
• Vasastaden 9:7	Bellmansgatan 13 / Vasagatan 14	1929/1990	2 079							2 079				Räddningsmissionen
Gamlestaden														
• Gamlestaden 740:22	Marieholmsgatan 60B-60C	1929/1969				389				389	882	2024		Prezero Recycling
• Gamlestaden 740:23	Marieholmsgatan 60-62	1970				4 142				4 142	1 486	2024		Bjora Borlind
Guldheden														
• Guldheden 5:5	Guldhedstorget 1, 1A-1B / Reutersgatan 1	1945/2015	2 708		611	50	1 010			4 379	85 434		57	
Gårda														
• Gårda 18:22	Drakegatan 5 och 7	1989		9 335		303		2 850	107	12 595	264 000			Max Matthiessen
• Gårda 20:1	Fabriksgatan 15 / Gårdavägen 1	1986/2007		4 431	93	129		204		4 857	114 000			Msc Sweden
• Gårda 22:24	Fabriksgatan 26 / Vädursgatan 5	1989/2008		5 138	820	434	2 471	1 713		10 576	103 400			Kunskapsskolan
• Gårda 46:9	Södra Gubberogatan 4-8, 18-20	1936/1995		12 480	544	771	1 990	2 950	375	19 110	200 161			Västra Götalandsregionen
Heden														
• Heden 24:13	Skånegatan 19 / Sten Sturegatan 34-36	1964/1997	3 693	414	750	36		1 423		6 316	146 400		34	Dagab Inköp & Logistik
• 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	Coop Väst
• Heden 37:4	Skånegatan 16B	2006			10 610					10 610		2026		Filmstaden
Högsbo														
• Högsbo 5:7	A Odhners gata 6 / Olof Asklunds gata 25	1967/1998			1 369	1 872				3 241	17 512			B V H Car Recond
• Högsbo 34:12	Gruvgatan 4	1980		215		1 700				1 915	12 259			B V H Car Recond
• Högsbo 34:21	Gruvgatan 6-8 / J A Wettergrens gata 16	1989		4 914	269	261	3 107	1 450		10 001				GHP Spine Centre Göteborg
• Järnbrott 195:1	Högsbogatan 21-25	2009	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
• Inom Vallgraven 15:1	Drottninggatan 24-26 / Korsgatan 2-6 / Södra Hamngatan 25	1809		1 995	1 119					3 114	96 000			Wiktor Ahlströms konditori
• Inom Vallgraven 15:13	Östra Hamngatan 23, 25, 27 / Södra Hamngatan 33, 35 / Drottninggatan 34, 36	1991/2019		8 787	2 472	562			148	11 969	376 000			Svenska Handelsbanken
• Inom Vallgraven 16:6	Korsgatan 1 / Södra Hamngatan 17-23	1891		2 981	287	139	1 846			5 253	27 800			Ljud & Bildskolan
• Inom Vallgraven 16:24	Korsgatan 3	1885		1 398	225	94			105	1 822	49 800			Advokatfirman Credo
• Inom Vallgraven 16:25	Drottninggatan 22 / Korsgatan 5	1885		552	188	40				780	25 800			Smoltek Nanotech Holding
• Inom Vallgraven 17:13	Drottninggatan 9-11, Västra Hamngatan 8	1929/1998		2 626	29	100				2 755	86 524			Infotiv

20230526000994



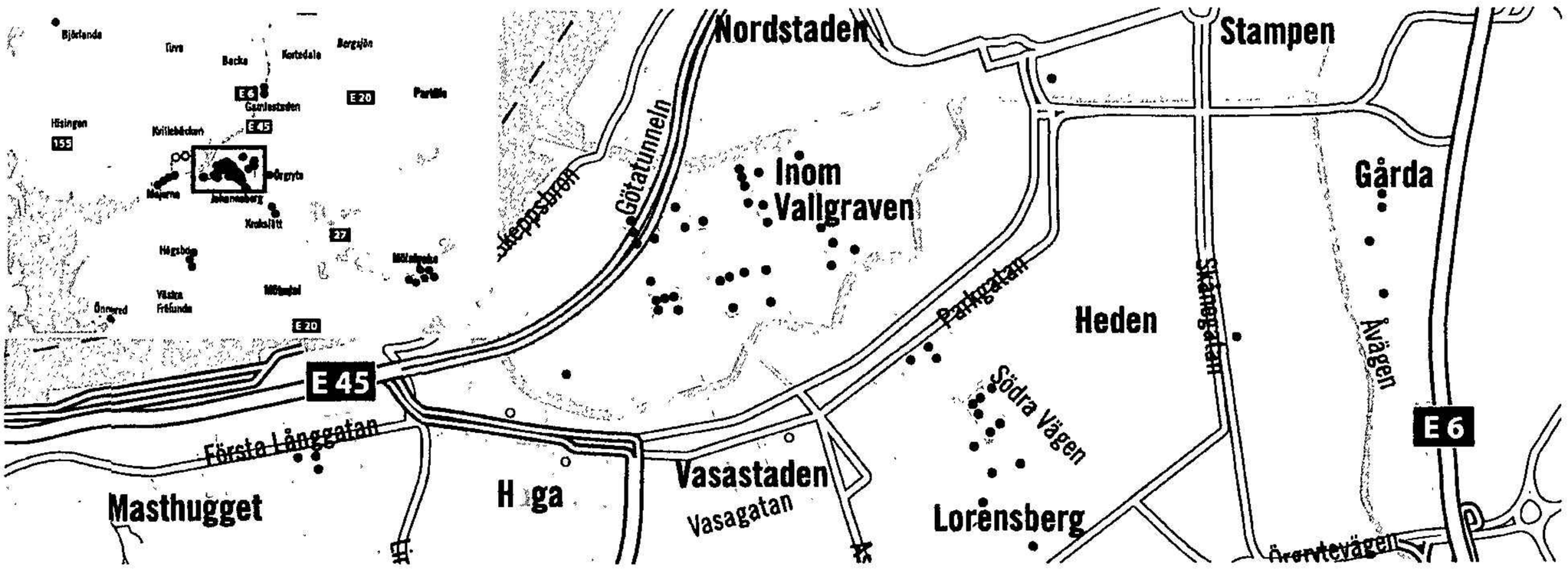
• = Bostadsfastigheter

MARK
Fastighetsbeteckning

Almekarr 2:10	Kalleback 18:19
Gårda 52:2	Karra 2:11
Gårda 52:3	Karra 26:5
Gårda 52:10	Lorensberg 21:3
Gårda 52:11	Molnlycke 1:164
Hjällsnäs 11:17	Mölnlycke 1:166
Hälle 1:3	Molnlycke 1:167
Kallebäck 18:6	Molnlycke 2:1
Kallebäck 18:7	Morten 6
Kallebäck 18:9	Nejonogat 16
Kallebäck 18:11	Nejonogat 17
Kallebäck 18:12	Pixbo 1:20
Kallebäck 18:13	Pixbo 1:294
Kallebäck 18:14	Skår 57:15
Kallebäck 18:15	Släps-Hagen 1:29
Kallebäck 18:16	Storegården 1:70
Kallebäck 18:17	Älvsborg 755:505
Kalleback 18:18	

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
• Inom Vallgraven 18:3	Korsgatan 11, 11B / Kyrkogatan 32	1929/2002	863		711					1 574	61 800		18	Buttericks Leco
• Inom Vallgraven 19:16	Korsgatan 12 / Kyrkogatan 34-36	1929	60	631	1 644					2 335	57 575		1	Cervera
• Inom Vallgraven 20:18	Korsgatan 14-18 / Kungsgatan 42-44 / Kyrkogatan 15-19	1810/2004		6 151	2 499	255				8 905	390 000			Ropo Capital Sweden
• Inom Vallgraven 21:10	Kungsgatan 59 / Östra Hamngatan 41-43	1804/1998		1 465	503	21			61	2 050	97 000			WERKS Advokater
• Inom Vallgraven 21:11	Vallgatan 42 / Ostra Hamngatan 45	1929/2015		2 142	332					2 474	138 240			DB Banklokaler
• Inom Vallgraven 23:7	Södra Larmgatan 16 / Vallgatan 21, 21A-21D	1929/2019		1 666	1 033	115				2 814	91 000			Funkis Multimedia
• Inom Vallgraven 23:8*	Södra Larmgatan 18 / Vallgatan 23	1878			416					416				
• Inom Vallgraven 23:11	Korsgatan 17 / Södra Larmgatan 20-22 / Vallgatan 25-29, 25A-25B, 27A-27B	1929/2006		2 049	1 244	6				3 299	165 000			Fortex International
• Inom Vallgraven 23:13	Södra Larmgatan 10-14 / Vallgatan 15-19	1929/2002	323	2 684	2 062	86			87	5 242	156 977		5	Linderoths Mediaproduktion
• Inom Vallgraven 25:1	Basargatan 10-12 / Kungsportsplatsen 1 / Kungstorget 10-14, 11-13	1929/2008		3 165	2 404				6	5 575	235 432			Dunross & CO
• 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
• Inom Vallgraven 27:1	Gronsakstorget 1 / Södra Larm-gatan 7 / Vastra Hamngatan 24-26	1929/2011		2 424	802	10			80	3 316	109 000			Recorded Future
• Inom Vallgraven 32:1	Kaserntorget 6 / Vallgatan 1	1939/2001		2 033	576	234				2 843	92 000			More Alliance Nordic
• Inom Vallgraven 32:2	Vallgatan 3	1929/2008		333	231					564	17 539			Vink io
• Inom Vallgraven 32:8	Magasinsgatan 15 / Vallgatan 5	1814		386	322					708	21 000			Kaffelabbet MWJ
• *Inom Vallgraven 32:12*	*Magasinsgatan 19 / Södra Larmgatan 2*	*1929/2020*		*370*	*3 228*					*3 598*	*98 000*			*Gotaplatsgruppen Restauranger*
• Inom Vallgraven 32:13	Kaserntorget 8, 9	1929/2007		123	471					594	10 791			Musik utan gränser
• Inom Vallgraven 32:14	Magasinsgatan 17	2019			61					61	11 800			Kaffelabbet MWJ
• Inom Vallgraven 35:12	Kaserntorget 1, 2 / Kungsgatan 13	1956		1 415	465	56				1 936	54 600			Protek Projektstyrning
• Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2 / Otterhallegatan 1	1986/2006		2 620		375				2 995	78 600			Jobtip
• Inom Vallgraven 55:1	Drottninggatan 2 / Ekelundsgatan 2 / Magasinsgatan 1 / Otterhällegatan 2	1850/2002		2 863	416	84				3 363	85 000			Walborg
• Inom Vallgraven 57:7	Kyrkogatan 12-16 / Västra Hamngatan 7A-7C	1907/2003		997		24	2 844			3 865				Frisk Service i GBG
• Inom Vallgraven 60:8	Ekelundsgatan 1-3 / Otterhällegatan 4	1965/1997		11 383	514	1 064		1 098	55	14 114	317 000			Länsstyrelsen
• Inom Vallgraven 60:9	Ekelundsgatan 5-7 / Otterhällegatan 6	1964		2 600	66	48		3 900	3	6 617	107 000			Modern Ekonomi Sverige
• Inom Vallgraven 60:10	Ekelundsgatan 9-11 / Kungsgatan 20-22 / Käppslängareliden 2 / *Otterhällegatan 8*	1964/2002		4 599	2 581					7 180	176 000			Fingerprint Cards
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 Ostergata 10, 12 / Skolgatan 1, 3 / Sodra Allégatan 6 / Ostra Skansgatan 4	1992		1 978			3 030	500		5 508				Medborgarskolan Region Vast

* Andel i BRF Larmtrumman



• = Kommersiella fastigheter = Samhällsfastigheter

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
• Masthugget 10:3	Första Långgatan 22	1960/1994		2 133	173	110				2 416	41 000			Zikta Invest
• Masthugget 10:15	Första Långgatan 16-18 / Andra Långgatan 15-19 / Nordhemsgatan 13-15	1957/1989		8 873	2 359	455	3 170	800		15 657	254 000			Praktiska Utbildning
• Masthugget 10:20	Första Långgatan 24-26 / Värmlandsgatan 14	1962/1991		4 806	467	150	1 800			7 223	128 000			Tibco Software
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	1971		8 400	485	21 431			221	30 537	112 000			ICA Fastigheter
• Kallebäck 18:2	Smörkärnegatan 21-29	2021	14 335					1 501		15 836	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	Långfilsgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	2021		12 531		46	2 335	8 764		23 676	301 000			CELLINK Bioprinting
• Kallebäck 18:8	Smörkärnegatan 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	2022	6 928					950		7 878	91 148		85	
Krokslätt														
• Illern 6	Krokslätts Parkgata 46A-46D	1944/1975	884			39			8	931	18 345		24	
• Krokslätt 9:15	Bomgatan 1 / Framnäsgatan 2 / Mölndalsvägen 47-51	2008	2 873							2 873	101 000		60	
• Krokslätt 21:1	Drivhusgatan 6A-6B / Milpålegatan 5 / Thorburnsgatan 12A-12D	1948/1994	2 517			13				2 530	75 026		47	
• Krokslätt 21:2	Drivhusgatan 4A-4C / Helmutsrogatan 7A-7B	1950/1994	1 761			122				1 883	51 250		33	
• Krokslätt 21:3	Helmutsrogatan 9 / Milpålegatan 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 / Fredriksdalsgatan 4C-D	2020	17 195		209	34		6 196		23 634	597 153		336	
Kvillebäcken														
• Brämaregården 62:1	Fjärdingsgatan 3-9 / Gustaf Dahlénsgatan 4-8, 6A / Långängen 14-16	2015	5 803	54	249	22		1 250		7 378	230 452		112	
• Kvillebäcken 3:1	Gustaf Dahlénsgatan 10-14 / Långängen 11, 11A / Solventilsgatan 20-22	2014	6 009		85	30		1 167		7 291	223 592		115	
• Kvillebäcken 5:6	Lantmätaregatan 12, 12A-12D, 14A-14C / Långängen 19	1954	2 089	114	559					2 762	50 328		37	
• Kvillebäcken 73:1	Fjärdingsgatan 23-29 / Gustaf Dahlénsgatan 22-26	2013	6 280		108	3	594	2 336		9 321	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 Bräckevägen 52	1942/1975	652						54	706	13 067		16	
• Kyrkbyn 10:14	Estlandsgatan 4A-4D / Finlandsgatan 3 / Östra Bräckevägen 54	1942/1994	684		8					692	13 184		16	
• Kyrkbyn 10:15	Estlandsgatan 2A-2D / Finlandsgatan 1 / Vårbroddsgatan 1	1942/1975	658						47	705	12 845		16	
• Kyrkbyn 11:14	Finlandsgatan 4A-4D / Hullgatan 3 / Östra Bräckevägen 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
Kålltorp														
• Bagaregården 27:1	Lilla Munkebäcksgatan 9A-9E	1939/1999	1 062		18					1 080	31 228		25	
Linnéstaden														
• Olivedal 3:12	Övre Djupedalsgatan 7, 7A-7D	1929	1 143		192					1 335	38 896		16	

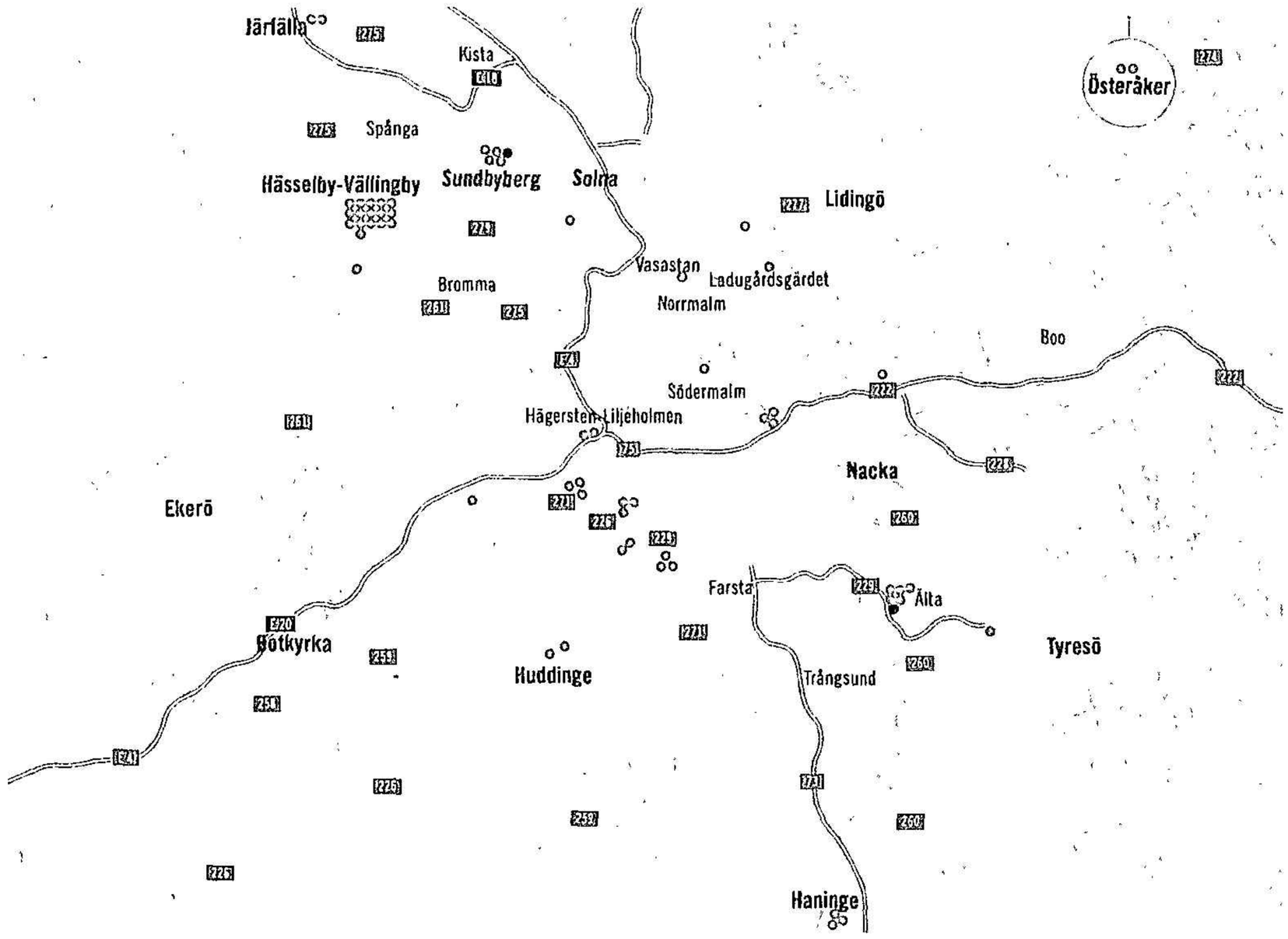
Fastighets-beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg-nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau-rang/Bio kvm	Indu-stri/ Lager kvm	Utbild-ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt-rätt	Antal lägen-heter	Större lokal-hyresgäster
Lunden och Olskroken														
• Bö 72:20	Danska vägen 20	1861		393		12			479	884				Gothia Akademi
• 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					2 163	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	Ulfsparregatan 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
• Majorna 303:29	Amiralitetsgatan 2A-2B, 4-8 / Bangatan 21-39 / Djurgårdsgatan 26-40	1965/2014	34 408	816	1 813	92		10 949	346	48 424	1 011 144		446	Dagab Inköp & Logistik
• Majorna 350:5	Dahlströmsgatan 8-20, 20B-20C, 22-44, 44B, 46-52 / Kolumbus-gatan 1-3 / Stenklevsgatan 5	1959/2012	17 255	207		349			18	17 829	485 335		246	
• Majorna 350:6	Kolumbusgatan 1-5, Stenklevsgatan 7A-B, 9, 11	2020	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
• Majorna 721:78, 721:81	Fiskhamnen 23 / Fiskhamnen 25	1974				2 416				2 416	9 650	2033 & 2028		Bröderna Hansson i Göteborg Export
Rosenlund														
• *Inom Vallgraven 69:5*	*Rosenlundsgatan 6-8 /* Rosenlundsplatsen 2	1974/1998		12 394	3 799	1 709		2 282	261	20 445	391 000			*Kronofogde-*myndigheten
Stampen														
• Stampen 5:6	Polhemsplatsen 1 / Stampgatan 12-18	1990/2009		7 395		102	1 730	2 975		12 202	236 000			Arbets-förmedlingen
• *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	Göteborgs Räddningsmission
Önnered														
• Önnered 762:369	Önnereds brygga 1-17	1975/2005		1 434	705	228			520	2 887	19 849	2024		Prové
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
• 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
• Hulebäck 4:92	Biblioteksgatan 4A-4E	2002		398	496					894	13 731			Kronans Apotek
• 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	
• 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
• Hönekulla 1:157	Långenäsvägen 9	2021							2 194	2 194				Östermalmshallen Padel
• Hönekulla 1:479	Hönekullavägen 7	1971		608	437	656			1 035	2 736	10 302			Rescue Mission
• Hönekulla 1:571	Åvägen 1	1987/1993		1 463		2 926				4 389	17 578			RZ HB Mekaniska
• Mölnlycke 1:159	Fabriksvägen 2	1890/1981		350						350	1 685			Du & Din Hund Produkter HJ
• Mölnlycke 1:162	Mjölnarens 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 1:165	Bruksgatan 1, 3, 5, 7, Viola Gråstens plats 2, 4, 6	2021	6 110		541			390		7 041			116	Kasper Sports Bar
• Mölnlycke 1:168	Viola Gråstensplats 1, Bruksgatan 9, 11, 13, 15, 17-23, 25, Kraftgränd 1-2, 6	1890/2001		4 315	520	19 194	1 760	17 270	494	45 553				Essity Hygiene and Health
MÖLNDALS KOMMUN														
Mölndal														
• 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-O	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	30				1 723	33 073		26	
Totalt			301 588	228 774	94 616	92 761	39 433	96 725	7 687	861 584	18 412 551		4 993	

Fastighetsförteckning, Region Stockholm

• = Bostadsfastigheter • = Kommersiella fastigheter = Samhällsfastigheter

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 Torg 4 / *Ingrid Horns väg 6-8*	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	1 393	366		52				1 811	30 763		23
• Runan 1	Drakvägen 2 / Gymnasievägen 2 / Kvarnbergsplan 2-18	1960	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	12 231		1 203	110	1 278	2 620		17 442	479 400		205
NACKA KOMMUN													
Nacka Strand													
• Sicklaön 368:2	Fyrspannsvägen 3A-3B, 5A-5C / Jacobsdalsvägen 2A / Lokomobilvägen 3-5	2015	7 561					1 694		9 255	296 454	2023	122
Älta													
• Älta 10:62	Oxelbacken 1-3 / Oxelvägen 24	2015	7 509					2 554		10 063	272 000	2024	129
• Älta 14:104	Stensövägen 2-8	2011	4 217					1 175		5 392	139 736		73
• Älta 19:2	Oxelvägen 42	1968		1 344	1 283	908			1 585	5 120	57 600		
• Älta 19:3	Ältavägen 202	1993	5 136	692	210	94				6 132	132 167		82
• Älta 24:2	Oxelvägen 3-35	1965	24 800	264		528			20	25 612	486 568		320
• Älta 25:106	Oxelvägen 26-40	1966	12 598	135		285			16	13 034	242 882		163
SOLNA KOMMUN													
Solna													
• Smaragden 1	Hannebergsgatan 22	1951	2 446	416		143				3 005	82 851		32
STOCKHOLMS KOMMUN													
Bandhagen													
• Framkallningen 3	Trollesundsvägen 56 A-F	2020	6 766			11		1 868		8 645	273 377		110
• Murförbandet 1	Trollesundsvägen 3 / Mosstenabacken 2, 4, 6	2022	3 555	129				640		4 324	64 737		84
• Passfotot 2	Trollesundsvägen 58 B-C	2020	3 005					651		3 656	122 191		48
Blackeberg													
• Islänningen 1	Holbergsgatan 82-84	1951	2 548		196					2 744	62 901	2031	84
Gärdet													
• New York 8	Sandhamnsgatan 1	1943	2 212		260					2 472	128 939		40
Hammarby Sjöstad													
• Forsen 1	Båtbyggargatan 66-68 / Vävar Johans gata 12-18	2005	8 214					1 700		9 914	429 200	2024	135
• Skärgårdsbåten 2	Fendergatan 2-4	2009	3 380					750		4 130	185 346	2028	49
• Svallvågen 1	Fartygsgatan 12-18 / Rorgängargatan 22-28 / Vävar Johans gata 29-37	2007	11 734					2 675		14 409	626 800	2026	170
Högdalen													
• Brukslaven 2	Skebokvarnsvägen 163-171	1955	4 752			19			88	4 859	107 408	2024	81
• Nockteglet 3	Sjösavägen 21-31	1953	2 569	88				156		2 813	63 687	2023	45
Midsommarkransen													
• Violen 12	Erikslundsgatan 6 / Nioörtsvägen 36	1938/1987	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		2024	
• Stora Sjöfallet 3	Grythundsgatan 5-11 / Husarviksgatan 16A / Jaktgatan 37-41	2016	6 626	124	105			1 772		8 627	473 770	2024	121
Råcksta													
• Hålslaget 2	Ullångergatan 5	1953	3 840	51		79			6	3 976	87 972	2031	71
• Hålslaget 3	Ullångergatan 7-19	1953	3 020	150		113	50			3 333	68 716	2022	49
• Hängmappen 1	Multrågatan 34-50	1953	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	1953	4 039	251		115				4 405	90 320	2031	67
• Kortregistret 3	Multrågatan 72-86	1953	3 347	137		166				3 650	74 258	2031	60

20230526000996



• = Bostadsfastigheter
• = Kommersiella fastigheter
= Samhällsfastigheter

MARK
Fastighetsbeteckning
Bergkristallen 1
Bergskristallen 3, Tibble 10:8-9
Fagero 1
Freden Storre 15
Freden Storre 21
Freden Storre 22
Hagby 1:98
Klockelund 3
Kringlan 1
Kringlan 11
Kringlan 12
Kringlan 2
Kringlan 4
Maren 1:14
Maren 1:15
Packrummet 12
Rankan 3
Rankan 4
Sicklaön 134:36
Tyresö Strand 1:18
Älta 24:3
Älta 25:107
Kvarngärdet 71:1
Kåbo 78:1

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
• Kortregistret 6	Multrågatan 52-70, 56A-56B	1953	3 904	29	423	51				4 407	96 044	2031	65
• Kulspetspennan 1	Nordingrågatan 2-20, 20A-20B	1953	5 481	36		197		700		6 414	128 661	2022	96
• Kundregistret 4	Multrågatan 128	1953	2 933	32		67				3 032	67 153	2025	54
• *Kundregistret 5*	*Multrågatan 130-156 / Ångermannagatan 123-125*	1953	6 784	83	286	212		550	*46*	7 961	154 877	2025	108
• Kundregistret 6	Ångermannagatan 109-121	1953	2 803		64	156				3 023	64 705	2025	56
• Raknemaskinen 2	Gudmundrågatan 1-3, 2-10 / Solleftegatan 15-17	1952/1993	3 739	226	106	71	100		219	4 461	85 636	2031	58
Räknetabellen 3	Gudmundrågatan 12 / Långseteringen 5	1953		58	307	78	1 087			1 530		2031	
• Samlingspärmen 2	Multrågatan 31-39	1953	1 979	181	29	5				2 194	44 913	2031	35
• Skrivmaskinen 4	Multrågatan 6-32	1952	5 889	83		279		250	17	6 518	136 786	2031	107
• Skrivmaskinen 6	Gudmundrågatan 15-19	1952	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	Folkparksvagen 91-95 / Skodonsvagen 3-7 / Tåhättevagen 3	2017	8 943					2 584		11 527	346 277	2026	148
• Seglarskon 1	Skodonsvagen 2-10	2018	4 827					1 261		6 088	201 000		80
• Seglarskon 2	Tåhattevagen 7-9 / Skodonsvägen 12-16	2018	4 904			3		1 487		6 394	209 000		90
Södermalm													
Pålen 16	Hornsgatan 91 / Hornskroken 1	1938/1996	3 237	879	198					4 314			57
• *Urvädersklippan Mindre 4*	*Klevgrand 10 / Urvadersgrand 11*	1964	1 175	213		34		191		1 613	59 159		11
Örby													
• Kolvringen 1	Ravsnäsvägen 79-83	1951											
• Sökarlyktan 1	Ravsnäsvägen 57-63, 69-83	1951	2 884	50		609				3 543	60 342		44
• Trafikmarket 1	Rävsnäsvägen 69-77	1951											
Östermalm													
• Salgen 2	Birger Jarlsgatan 64, 64A-64B / Rådmansgatan 24	1927/2007		3 079	731			583	250	4 643	243 800		
SUNDBYBERGS KOMMUN													
Sundbyberg													
• Freden Större 12	Fredens Torg 4A-E	2020	2 856		325					3 181	136 141		75
• Freden Större 13	Östra Madenvagen 7A, 7D / Gesällvägen 7, 7C, 9 / *Odlingsgatan 4 B-D*	2019	8 125		838	120		3 040		12 123	364 400		147
• Freden Större 17	Rissneleden 20, 22, 24	2020	8 449			101		1 378		9 928	341 600		141
• Freden Större 19	Östra Madenvagen 9-9C, 11-11D/ Odlingsgatan 6A-B	2022	7 195		481	128		2 005		9 809	141 923		133
• Freden Storre 20	Gesällvägen 1 / Rissneleden 2-28, 4-18 / Ostra Madenvägen 3-5, 9-17	1974		18 449	2 378	2 938	2 136	12 672		38 573	243 000		
TYRESÖ KOMMUN													
Tyresö													
• Jarnet 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

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
UPPSALA KOMMUN													
Centrala Uppsala													
• Dragarbrunn 20:6	Kungsgatan 45-47 / Vaksalagatan 14	1938/2017	372	1 846	707	80				3 005	111 200		3
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	165 800		156
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	Norrgårdshöjden 1-8	2020	5 633		86			1 195		6 914	184 951	2026	128
Totalt			**368 818**	**30 562**	**14 246**	**8 310**	**5 998**	**63 733**	**2 494**	**494 161**	**12 538 541**		**6 298**

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	670 406	259 336	108 862	101 071	45 431	160 458	10 181	1 355 745	30 951 092	11 291

Fullt färdigställd nyproduktion 2022

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau-rang/ Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lägen-heter
Göteborg											
Härryda Mölnlycke 1:162 (Projekt: Kv. Kvarnen)	Mjölnarens väg 7, 9, 11	2021	9 749					772		10 521	185
Härryda Mölnlycke 1:165 (Projekt: Kv. Väven)	Bruksgatan 1, 3, 5, 7 / Viola Gråstens plats 2, 4, 6	2021	6 110		541			390		7 041	116
Kallebäck 18:2 (Projekt: Kv. 11, Mejeristen)	Smörkärnegatan 21-29	2021	14 335					1 501		15 836	270
Majorna 303:29*	Amiralitetsgatan 2A-2B, 4-8 / Bangatan 21-39 / Djurgårdsgatan 26-40	2022									1
Kallebäck 18:8 (Projekt: Kv. 10, Hållbarheten)	Smörkärnegatan 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	2022	6 928					950		7 878	85
Kallebäck 18:4 (Projekt: Entré Kallebäck)	Långfilsgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	2021		12 531		46	2 335	8 764		23 676	
Stockholm											
Freden Större 19 (Projekt: Umami Park,etapp 3)	Östra Madenvägen 9-9C, 11-11D / Odlingsgatan 6A-B	2022	7 195		481	128		2 005		9 809	133
Murförbandet 1 (Projekt: Stationshuset)	Trollesundsvägen 3 / Mosstenabacken 2, 4, 6	2022	3 555	129				640		4 324	84
Uppsala Kåbo 76:1 (Projekt: Flanören)	Lydia Wahlströms gata 8,14 / Torgny Segerstedts Allé 78 A, 80 A, 82 A	2022	7 035	63	122		532			7 752	156
Totalt			**54 907**	**12 723**	**1 144**	**174**	**2 867**	**15 022**		**86 837**	**1 030**

** Tillbyggd lägenhet i befintlig fastighet*

Fastighetsförvärv 2022

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau-rang/ Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lägen-heter
Göteborg											
Inom Vallgraven 15:13	Östra Hamng. 23-27 / Södra Hamng. 33-35 / Drottningg. 34-36	1991/2019		8 787	2 472	562			148	11 969	
Stockholm											
*Sicklaön 134:36**											
Del av Älta 10:1*											
Packrummet 12*											
Totalt				**8 787**	**2 472**	**562**			**148**	**11 969**	

**Mark*

20230526000997

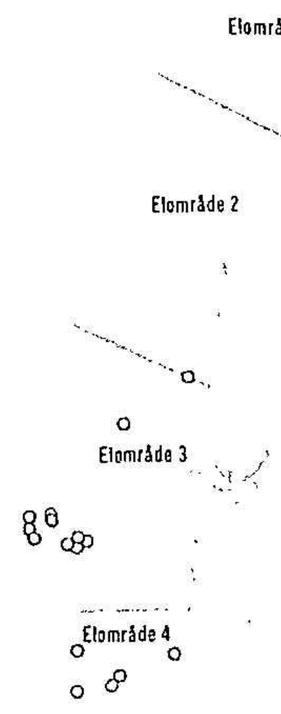
Fastighetsförsäljningar 2022

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 lägenheter
Göteborg											
Bramaregården 15:17	Vaderkvarnsgatan 11A-11C	1991	1 012	50		10				1 072	17
Bramaregården 19:2	Jagaregatan 9A-9C / Tunnbindaregatan 1	1990	1 032							1 032	19
Bramaregården 30:3	Ekebergsgatan 1-7 / Hallegatan 7 / Hisingsgatan 22, 22B, 24A-24B	2006	2 276							2 276	35
Bramaregården 42:11	Godemansgatan 2 / Hjalmar Brantingsgatan 5, 5A-5D	1942	782		266	75				1 123	14
Bramaregården 42:12	Hjalmar Brantingsgatan 7, 7A-7D / Lantmataregatan 5	1939	821		221	70				1 112	15
Bramaregården 44:11	Hjalmar Brantingsgatan 9 / Lantmataregatan 2-6	1983	2 792		291	128				3 211	39
Kålltorp 36:15	Stobéegatan 8A-8C	1997	945		50					995	20
Kålltorp 57:1	Qvidingsgatan 2A-2C	1936	576			65				641	14
Kålltorp 57:2	Qvidingsgatan 4A-4B	1936	551			72				623	10
Lunden 13:2	Karlagatan 7A-7C	1935	628							628	16
Lunden 16:7	Karlagatan 4, 4A-4C	1976	583	46	34			30		663	12
Majorna 332:6	Godhemsgatan 14A-14C / Paternostergatan 7	1933	854			70				924	18
Majorna 332:9	Godhemsgatan 8A-8B	1933	665			90				755	12
Olskroken 11:8	Övre Olskroksgatan 22, 22A-22B	1979	1 640			60				1 730	24
Partille Stärtered 1:21	Bäcksorlet 2 / Lansmansvagen 2A-2B, 4A-4B, 6A-6B, 8A-8B	1994	2 176	134		33				2 343	40
Partille Stärtered 1:22*	Stärteredsvagen 22										0
Partille Stärtered 1:23	Stärteredsvagen 24A-24B, 26A-26B, 28A-28B, 30A-30B	1994	2 164			94				2 258	40
Partille Stärtered 1:28	Stärteredsvägen 25-31	2010	3 620							3 620	59
Rambergsstaden 25:3	Enekullegatan 5A-5D	1984	744			49				793	14
Rambergsstaden 28:1	Enekullegatan 4 / Håkansgatan 2 / Trekantsgatan 2, 2A-2D	1943	714		52	125				891	15
Rambergsstaden 28:2	Enekullegatan 2A-2D / Håkansgatan 4	1943	808			201				1 009	18
Rambergsstaden 32:2	Lantmannagatan 6 / Östra Keillersgatan 1A-1G	1985	1 948							1 948	36
Sannegården 20:2	Bautastensgatan 11A-11C	1936	700			29				729	18
Sannegården 20:3	Bautastensgatan 9, 9A-9C	1939	741		41	6				788	17
Sannegården 21:39	Biskopsgatan 2A-2D / Pilegårdsgatan 26 / Prebendegatan 9	1983	612	50		50				712	11
Sannegården 21:41	Pilegårdsgatan 22A-22D / Prebendegatan 5	1975	520			59				579	14
Sannegården 21:42	Pilegårdsgatan 20A-20D / Prebendegatan 3	1942	538			20				558	14
Stockholm											
Barlasten 4	Fågelsångsvägen 17	1929	719	191		21				931	16
Barlasten 6	Fregattvagen 4-8	1956	4 071			335		675	190	5 271	60
Barlasten 8	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52						598	11
Galjonsbilden 28	Matrosbacken 15	1949	571							571	11
Sundbyberg Fjällnaset 14	Högklintavägen 9-11	1966	2 632	514		153				3 299	37
Sundbyberg Lärkan 14	Kolonivägen 2-4 / Skogsbacken 1-3 / Tulegatan 8-14 / Ängsstigen 1-7	1964	9 823	629	1 447	2 938	1 299	9 780	113	26 029	162
Tyreso Jarnet 12	Axel Wennergrens väg 1 / Bollmora gårdsväg 20, 22	2020	2 376		163	22				2 561	54
Tyreso Jarnet 13	Axel Wennergrens väg 3-19	2021	10 266		107			3 245		13 618	221
Del av Älta 19:2, 24:2, 27:3*											
Totalt			**61 446**	**1 666**	**2 672**	**4 775**	**1 299**	**13 730**	**303**	**85 891**	**1 133**

**Mark*

Vindkraft

Namn	Plats	Elområde	Antal verk	Effekt MW
Dan Carlson	Rålanda, Uddevalla kommun, Bohuslan	3	2	4,0
Rose-Marie Gulleberg	*Lyngby, Kristianstads kommun, Skåne*	4	3	5,6
Bengt Carlsson	Gategården, Vara kommun, Vastra Gotaland	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, Vastra Gotaland	3	3	6,0
Bo Strandberg	Kilagården, Skara kommun, Västra Gotaland	3	3	6,0
Susanne Borjeson	Järmunderöd, Munkedals kommun, Vastra Gotaland	3	3	6,0
Lena Johanson	Södervidinge, Kävlinge kommun, Skåne	4	2	4,0
Benny Olsson	*Gunnarby, Uddevalla kommun, Bohuslan*	3	8	18,4
Rigmor Skold	Tommared, Laholms kommun, Halland	4	6	13,8
Gun Karlsson	Nyckeltorp, Skara kommun, Vastra Gotaland	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 24 mars 2022. Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2022. 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 2022 uppgick till 268 st. Samtliga av koncernens anställda är tillsvidareanställda, med undantag av 9 personer som är provanställda och 5 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 Hisingen, (b)id Stigberget, Innerstaden Göteborg AB, Göteborg Citysamverkan ideell förening och Johanneberg Science Park.

201-1: SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Tabellen avser endast den löpande verksamheten. Värdeförändringar omfattas inte.

Mkr	2018*	2019	2020	2021	2022
Ekonomiskt värde som genereras					
Intäkter	2 877	2 652	2 876	2 589	3 002
Ekonomiskt värde som fördelas					
Driftkostnader	-481	-497	-519	-561	-602
Anställdas löner, förmåner och pension	-192	-210	-212	-272	-194
Räntebetalning långivare	-237	-223	-264	-259	-384
Betalning myndigheter (fastighetsskatt, moms)	-556	-717	-897	-640	-626
Bidrag till samhället	-7	-8	-14	-11	-12
Utdelning aktieägare	-583	-614	-162	-392	-396
Summa fördelat ekonomiskt värde	-2 057	-2 269	-2 068	-2 135	-2 214
Behållet ekonomiskt värde	***820***	***383***	***808***	***454***	***788***

* Basår 2018 – utgår från starten för affärsplan 2019-2023.

** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

302-1: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

	2018*	2019	2020	2021	2022
Bränsleanvändning, MWh					
Total fossil bränsleanvändning	**521**	**496**	**146**	**32**	**-**
Eldningsolja	379	353	146	-	-
Naturgas	142	143	-	32	-
Total förnybar bränsleanvändning	**-**	**-**	**116**	**257**	**281**
Biogas	-	-	116	257	281
Energianvändning, MWh					
Elektricitet**	**41 280**	**37 889**	**37 074**	**45 178**	**42 459**
Uppvärmning	**89 081**	**87 611**	**80 480**	**95 511**	**82 724**
Fjärrvärme	88 560	87 115	80 218	95 222	82 443
Eldningsolja	379	353	146	-	-
Naturgas	142	143	-	32	-
Biogas	-	-	116	257	281
Kyla	**557**	**425**	**259**	**239**	**598**
Fjärrkyla	557	425	259	239	598
Total energianvändning, ej förnybar	**49 983**	**47 395**	**42 719**	**47 288**	**40 762**
Total energianvändning, förnybar	**80 934**	**78 531**	**75 094**	**93 640**	**85 018**
Total energianvändning	**130 917**	**125 925**	**117 813**	**140 928**	**125 780**

Den faktiska energianvändningen, dvs. ej energiindexkorrigerad, har minskat under 2022 jämfört med föregående år.

Elektricitet kWh/m² **	34,7	31,7	30,2	34,4	31,2
Uppvärmning kWh/m² faktisk energianvändning	74,9	73,4	65,5	72,7	60,8
Uppvärmning kWh/m² energiindexkorrigerad	80,4	79,9	74,7	74,7	63,4

Samtliga intensitetstal minskar jämfört med föregående år. Intensitetstalen redovisas per total yta inklusive garage.

Egen produktion av el från förnybara källor, MWh					
Vindkraftsel	**337 880**	**367 246**	**416 696**	**352 908**	**338 020**
Solcellsproducerad el	*n/a*	*n/a*	*n/a*	**258**	**1 006**

Minskad produktion av vindel, till följd av avyttring av 13 turbiner vid halvårsskiftet.

302-3: ENERGIINTENSITET

	2018	2019	2020	2021	2022
kWh/kvm	110	105	96	107	92

Avser fastighetsel samt faktisk användning av fjärrvärme, fjärrkyla, biogas och naturgas. Redovisas per total yta inklusive garage. Inkluderar ej hyresgästernas elanvändning.

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

	2019	2020	2021	2022
Total reduktion	**4 992**	**13 104**	**-10 011**	**5 136**
Reduktion el	3 391	4 206	-3 898	-1 179
Reduktion ej energiindexkorrigerad värme	1 470	8 601	-6 430	6 357
Reduktion kyla	132	298	318	-41

303-5: TOTAL VATTENANVÄNDNING, m³

2018*		2019		2020		2021		2022	
Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
n/a	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	**1 256 475**	**0,956**	**1 211 462**	**0,890**

Vattenanvändningen minskar. Redovisas per total yta inklusive garage.

20230526080998

305: UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER CO_2e***

Absoluta tal anges i ton CO_2 och intensitetstal anges i kg CO_2/kvm.

	2018*		2019		2020		2021		2022		Kommentar 2022
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	
Scope 1											
305-1 DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER											
Olja	102	0,086	94	0,079	39	0,032	-	-	-	-	*Vi har sedan 2020 ersatt oljepannor med andra uppvärmningsalternativ.*
Gas	30	0,026	29	0,024	5	0,004	7	0,005	0	0,000	*Till största del används biogas.*
Köldmedieläckage	*n/a*	*n/a*	809	0,677	561	0,457	370	0,281	1 264	0,929	*Vi har under året haft ökade köldmedieläckage.*
Totalt Scope 1	**132**	**0,112**	**932**	**0,780**	**605**	**0,493**	**377**	**0,286**	**1 264**	**0,929**	**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.*
*Elektricitet – Platsbaserad **	*578*	*0,486*	*493*	*0,413*	*297*	*0,241*	*256*	*0,195*	*326*	*0,239*	*Visar vad utsläppen hade varit om vi inte hade haft enbart vindkraftsel som fastighetsel. Redovisas enligt svensk elmix. År 2021 var den 7,67 g CO_2/kWh (5,67), källa AIB.*
Fjärrvärme	5 097	4,288	4 690	3,929	3 135	2,551	3 866	2,943	3 826	2,811	*Utsläppen beräknas på använd energimängd och fjärrvärmeleverantörernas utsläpp. Fastigheter med avtal avseende lägre klimatpåverkan har beaktats. Utsläppet minskar.*
Fjärrkyla	1	0,001	4	0,004	3	0,003	4	0,003	2	0,002	*Fjärrkyla genererar ett marginellt utsläpp. Omräkning av historiska värden har skett då ny information har erhållits avseende ett fåtal leverantörer.*
Totalt Scope 2 (marknadsbaserad)	**5 098**	**4,289**	**4 694**	**3,933**	**3 139**	**2,554**	**3 870**	**2,946**	**3 829**	**2,812**	**Utsläppen i Scope 2 minskar jämfört med föregående år. 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*	29 118	221	8 397	185	7 100	205	11 564	154	*Baseras på klimatberäkningar. Intensitetstalet redovisas per BTA och har minskat betydligt jämfört med föregående år.*
Kategori 3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp											
Utsläpp från fjärrvärme och fjärrkyla	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	558	0,425	418	0,307	*Avser fjärrvärmeleverantörernas bränsletransport. Förbränningsutsläpp redovisas i Scope 2. Fjärrkyla har ett marginellt utsläpp.*
Kategori 6. Tjänsteresor											
Bil	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	34	0,028	24	0,019	20	0,015	*Bilresor med leasade eller personalägda bilar. Redovisas enligt Trafikverkets handbok för luftföroreningar, 2020.*
Flyg	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	8	0,006	5	0,004	7	0,005	*Ökade tjänsteresor jämfört med föregående år då reserestriktioner fanns.*
Taxi	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	0	0,000	0	0,000	0	0,000	*Bolagets taxiresor genererar ett marginellt utsläpp.*
Tåg	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	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*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	74	0,11	76	0,11	*Baseras på undermätning i de fastigheter där detta finns installerat. I övriga fall används schabloner. Intensiteten redovisas per vägd bostadsyta (BOA).*
Totalt Scope 3			**29 118**		**8 439**		**7 762**		**12 085**		**Omfattningen av bolagets Scope 3 utökas årligen. Intensitetstalen summeras inte då de baseras på olika typer av yta.**

305-5: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

	2018*		2019		2020		2021		2022		Kommentar 2022
	Absolut minskning	Minskning per kvm	Absolut minskning	Minskning per kvm	Absolut minskning	Minskning per kvm	Absolut minskning	Minskning per kvm	Absolut minskning	Minskning per kvm	
Scope 1****	-	-	-	-	327	0,29	555	0,49	-332	-0,15	*Ökning mot basår (932) samt mot 2021 (377).*
Scope 2	-	-	404	0,36	1 959	1,74	1 228	1,34	1 269	1,48	*Minskning mot basår (5 098) samt mot 2021 (3 870).*
Scope 3****	*n/a*	*n/a*	-	-	20 679	-	21 356	-	17 033	-	*Minskning mot basår (29 118) samt mot 2021 (7 762).*

306-2: TOTAL AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

	2018*		2019		2020		2021		2022		Kommentar 2022
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	
Restavfall, till förbränning och energiåtervinning	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	3 415	5,12	3 439	5,02	*Redovisningen baseras på viktdata från vissa kommuner, och i övriga fall på vårt bolagssnitt. Intensitet redovisas per vägd bostadsyta (BOA). Restavfallet minskar och matavfallet ökar till följd av ökad sorteringsgrad.*
Matavfall, till kompostering och biogasproduktion	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	260	0,39	350	0,51	

401-1: NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

Nyanställda 2022

Ålder	Antal personer	varav kvinnor/män	varav i Göteborg/Stockholm
Under 30 år	14	10/4	7/7
30-50 år	11	5/6	5/6
Över 50 år	1	1/0	0/1
Totalt	**26**	**16/10**	**12/14**

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	88 % (88)	114 % (113)
Exklusive koncernledning	86 % (87)	117 % (115)

Andel kvinnor inom förvaltning och drift uppgår till 48 %, andel kvinnor inom projekt- och affärsutveckling uppgår till 49 % och andel kvinnor inom affärsstöd uppgår till 63 %.

406-1: DISKRIMINERINGSINCIDENTER OCH ÅTGÄRDER

Under 2022 har inga fall av diskriminering rapporterats.

* Basår 2018 – utgår från starten för affärsplan 2019-2023.

** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

*** All data om CO_2 i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då all data för faktisk påverkan 2022 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme till en mindre del på beräknade värden utifrån emissionsfaktorerna för år 2021.

**** Avseende 2018 rapporterades Scope 1 inte fullständigt och Scope 3 rapporterades inte alls, därav beräknas minskning från 2019.

GRI-index

GRI Standard	Upplysningar		Sida	Kommentar
Allmänna upplysningar				
GRI 1: Foundation 2021		GRI-index	128	
GRI 2: General disclosures 2021	2-1	Detaljer om organisationen	Omslag, 46, 55	
	2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	55, 99	Alla enheter omfattas av GRI-rapporteringen
	2-3	Redovisningsperiod och frekvens	126	
	2-4	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter		Förändringar i upplysning 305-1 och 305-3 har skett då "Bilresor i tjänst" har flyttats samt i upplysning 305-2 till följd av reviderade emissionsfaktorer avseende "Fjärrkyla". Förändringarna påverkar även summeringarna samt upplysning 305-5.
	2-5	Extern granskning	126	
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	22, 31-33, 46, 51-52	
	2-7	Anställda	29-30, 46, 126	
	2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	111-116	
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	2-3	
	2-23	Policys	3, 17-22, 126	
	2-28	Medlemskap i organisationer	126	
	2-29	Intressentgruppers engagemang	10, 17	
	2-30	Kollektivavtal	30	
GRI 3: Material topics 2021	3-1	Process för definition av redovisningens innehåll	17	
	3-2	Väsentliga fokusområden	17	

Wallenstams väsentliga fokusområden				Agenda 2030 Mål	UN Global Compact Principer*
Ekonomisk utveckling					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	1, 10-11,15-18, 22-24, 26-28		
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	44-45, 49-52, 60-61, 95, 126		
Antikorruption					10
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	3, 17, 22, 27		
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policys och rutiner mot korruption	18		
Material					9
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	17-20, 22		
GRI 305: Emissions 2016	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	127		
Energi					8
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	17-20, 27		
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	126		
	302-3	Energiintensitet	126		
	302-4	Minskning av energianvändning	126		
Vatten					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	18-19		
GRI 303: Water and effluents 2018	303-5	Total vattenanvändning	126		
Utsläpp					7, 8
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	17-20, 27		
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	127		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	127		
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	127		
	305-4	Utsläpp av växthusgaser, intensitet	127		
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	127		
Avfall					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	17, 19-20		
GRI 306: Waste 2020	306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	127		
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor					3, 4
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	10, 17-18, 22, 27, 29-30		
GRI 401: Employment 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	30, 126-127		
Hälsa och säkerhet					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	10,17, 27, 29-30		
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-1	Sjukfrånvaro	30		
Kundnöjdhet					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	10-11, 17, 21, 34-36		
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-2	Resultat från kundundersökningar	35		
Mångfald och lika möjligheter					6
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	10, 17-18, 21, 29-30		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	29-30, 62, 112		
	405-2	Andel lön fördelat mellan kvinnor och män	127		
Inkluderande företagsklimat					6
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	10, 17-18, 21, 29-30		
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Diskrimineringsincidenter och åtgärder	127		

* 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 miljömässigt ansvarstagande.

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

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

2023052600999

Årsstämma 2023

Wallenstams årsstämma 2023 kommer att äga rum onsdagen den 3 maj 2023 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 agare kraver på en investering, med beaktande av hur riskfylld investeringen är.

Betavärde
Ett statistiskt mått som anger en akties risk. Ett betavärde större än 1,0 betyder att aktiens avkastning förändrats mer än sitt jämförelseindex och aktien anses ha hog risk. Omvänt anses aktien ha låg risk vid ett betavärde mindre än 1,0.

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

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

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

GRI
Global Reporting Initiative, ramverk for 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 for krediten.

Standardavvikelse
Ett statistiskt mått som anger aktiens volatilitet i relation till aktiens medelvarde.

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 börsvarde.

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

Vakansgrad
Outhyrd yta i förhållande till total yta.

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

For ytterligare ordförklaringar se wallenstam.se

Definitioner

Aktiens direktavkastning
Foreslagen utdelning i procent av borskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning
Aktiens kursutveckling under året inklusive verkställd utdelning i procent av borskursen vid periodens borjan.

Antalet aktier
Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. *Utestående antal aktier:* antalet registrerade aktier med avdrag for återkopta egna aktier vid viss tidpunkt. *Genomsnittligt antal aktier:* vagt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Belåningsgrad
Rantebarande skulder samt leasingskuld efter avdrag for likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, exploateringsfastigheter samt vindkraft vid periodens utgång.

Bostadsfastighet
Fastighet som till overvagande del består av bostadsyta.

Börsvärde
Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Effektivt genomsnittligt direktavkastningskrav
Normaliserade driftnetton i enlighet med värderingsmodellen i relation till direktavkastande fastigheters beraknade marknadsvärde efter avdrag respektive tillägg i enlighet med värderingsmodellen.

Exploateringsfastighet
Fastighet som innehas for föradling med avsikt att avyttras, antingen i sin helhet eller per andel, vid färdigställandet.

Hyresvärde*
Hyresintakter samt bedomd marknadshyra for vakanta ytor.

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 overvagande 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 aktier för den senaste rullande tolvmånadersperioden.

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

Räntabilitet på eget kapital
Resultat efter skatt for rullande tolvmånaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Se sid. 45.

Räntabilitet på totalt kapital
Resultat fore skatt med återlaggning av räntekostnader och fortidslösta derivat för senaste rullande tolvmånadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Se sid. 45.

Räntetäckningsgrad
Resultat fore värdeforandringar och nedskrivningar med återlaggning av finansnettot och förtidslösta rantederivat för senaste rullande tolvmånadersperiod i förhållande till finansnettot och fortidslosta rantederivat for senaste rullande tolvmånadersperiod.

Samhällsfastighet
Fastighet som brukas till overvagande del av skattefinansierad verksamhet och ar specifikt anpassad for samhällsservice.

Snittränta
Periodens rantekostnader inklusive resultat av periodens realiserade swapavtal i relation till rantebarande skulder.

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde
Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld hänforligt till forvaltningsfastigheter.

Substansvärde per aktie
Koncernens substansvarde i relation till antal utestående aktier vid periodens slut.

Uthyrningsgrad – yta
Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Resultat av intakter från periodens försaljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag for omkostnader och fastigheternas bedomda marknadsvarde vid narmast foregående rapportperiod samt resultat av förändring av bedomt marknadsvarde for förvaltningsfastigheter jamfort med narmast foregående rapportperiod.
Vardeförändring Nyproduktion: Värdetillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten tas i drift forsta året. Som vardeförändring nyproduktion redovisas skillnaden mellan kostnaden for byggnationen av ny hyresratt och det värde den har vid färdigställandet.
Värdeförändring Ovriga: Avser vardeförändringar for forvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller langre.

Återköpsgrad
Andel kontrakt som forlangs i relation till andel uppsagningsbara 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. 44.*

KALENDER

WALLENSTAM