Bolagsverket
2024 -05- 22

20240522300387

Wallenstam Lägenheter AB

Org.nr 556749-4371

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2024-05-02
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
2024-05-02

Transaktion 09222115557515080907 Signerat MW2, SL, MA

20240523003888

Wallenstam Lägenheter AB

Org.nr 556749-4371

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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.

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.

Från och med 2023 ingår företaget i inkomstskatterättslig kommission och även i en mervärdesskattegrupp. Som en följd av detta redovisas och beskattas kommissionärsföretagens resultat hos moderföretaget i egenskap av kommittent för den inkomstskatterättsliga kommissionen.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reversfordran utställd till Brf New York 8 i samband med köp av fastighet från bolag inom Wallenstam koncernen. I samband med den transaktionen förvärvades även 16 st bostadsrättsandelar.

Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	44 083	55 425	49 237	99 122
Hyresintäkter	96	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	7 294	29 229	12 812	7 074
Balansomslutning	289 262	148 080	155 879	203 660
Eget kapital	100	22 644	13 987	5 449
Soliditet	0%	15%	9%	3%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	154 120
Årets resultat	-154 060
	60

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att

i ny räkning balanseras	60
	60

20240523003389

Resultaträkning	Not	2023	2022
	1		
Nettoomsättning		44 083 468	55 424 787
Hyresintäkter		96 477	0
		44 179 945	**55 424 787**
Rörelsekostnader	2		
Drift- och förvaltningskostnader		-1 500	-1 500
Kostnad för sålda bostadsrättsandelar		-36 854 358	-38 027 589
Övriga externa kostnader		-5 900 155	-2 211 086
Summa rörelsekostnader		**-42 756 013**	**-40 240 175**
Rörelseresultat		**1 423 932**	**15 184 612**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	10 851 532	16 180 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 981 306	-2 135 425
Summa finansiella poster		**5 870 226**	**14 044 788**
Resultat efter finansiella poster		**7 294 158**	**29 229 400**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-4 272 113
Lämnat kommissionärsbidrag		-7 294 158	0
Skatt på årets resultat	5	-154 060	-2 413 442
Årets resultat		**-154 060**	**22 543 845**
Övrigt totalresultat		0	0
Totalresultat		**-154 060**	**22 543 845**

Transaktion 09222115557515080907 Signerat MW2, SL, MA

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	6		
Uppskjuten skattefordran	7	303 347	457 407
Andra långfristiga fordringar	8	145 783 277	122 822 156
		146 086 624	**123 279 563**
Summa anläggningstillgångar		**146 086 624**	**123 279 563**
Omsättningstillgångar			
Lager			
Lager bostadsrättsandelar	9	143 144 583	24 660 072
		143 144 583	**24 660 072**
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		31 002	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	140 197
		31 002	**140 197**
Summa omsättningstillgångar		**143 175 585**	**24 800 269**
SUMMA TILLGÅNGAR		**289 262 209**	**148 079 832**

Transaktion 09222115557515080907 Signerat MW2, SL, MA

20240523003903

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital	10		
Balanserat resultat		154 120	75
Årets resultat		-154 060	22 543 845
		60	**22 543 920**
Summa eget kapital		**100 060**	**22 643 920**
Avsättningar			
Övriga avsättningar		0	1 000 000
		0	**1 000 000**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		286 148 065	118 796 130
		286 148 065	**118 796 130**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		127 109	298 029
Övriga skulder		51 144	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 835 831	5 341 753
		3 014 084	**5 639 782**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**289 262 209**	**148 079 832**

Transaktion 09222115557515080907 Signerat MW2, SL, MA

Förändringar i eget kapital

	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
-Aktieägartillskott		0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100 000**	**22 543 920**	**22 643 920**

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100 000**	**22 543 920**	**22 643 920**
Årets resultat		-154 060	-154 060
Övrigt totalresultat		0	0
Transaktioner med aktieägarna			
-Utdelning		-22 543 900	-22 543 900
-Aktieägartillskott		154 100	154 100
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100 000**	**60**	**100 060**

20240523003911

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 423 932	14 272 112
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Förändringar i avsättningar	-1 000 000	0
Erhållen ränta	10 851 532	16 180 213
Erlagd ränta	-4 981 306	-2 135 425
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	**6 294 158**	**28 316 900**
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av lager	-118 484 511	-20 189 018
Förändring av kortfristiga fordringar	109 195	-140 197
Förändring av kortfristiga skulder	-2 625 698	-2 657 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-114 706 856**	**5 329 688**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-54 067 255	0
Amortering av fordran	31 106 134	25 714 835
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-22 961 121**	**25 714 835**
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	154 100	0
Förändring av skulder till koncernföretag	167 351 935	-12 885 910
Lämnade koncernbidrag	0	-4 272 113
Lämnat kommissionärsbidrag	-7 294 158	0
Utbetald utdelning	-22 543 900	-13 886 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**137 667 977**	**-31 044 523**
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 09222115557515080907 Signerat MW2, SL, MA

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.
Denna årsredovisning godkänns för utfärdande samtidigt som undertecknandet nedan.

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 2023 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 §.

20240523000392

Intäkter

Hyresintäkter
Hyresintäkter redovisas linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Bostäder är fullt uthyrda. De driftkostnader som då uppkommer i fastigheten är högst begränsade varför det inte föreligger några väsentliga direkta driftkostnader som ej genererar intäkter. Reservering av hyresfordringar enligt beskriven princip nedan redovisas i resultaträkningen som en minskad hyresintäkt.

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 2,75 % och för andra halvåret 3,15 %. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

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

Inkomstskatter
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Uppskjuten inkomstskatt
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.

Kommissionärsredovisning
Företaget bedriver från och med 1 januari 2023 sin verksamhet i kommission för Wallenstam AB (kommittenten). Kommissionärsföretagets resultat överförs till, och beskattas hos, kommittenten genom ett kommissionärsbidrag som redovisas med samma namn i resultaträkningen under bokslutsdispositioner. Detta innebär att samtliga skattemässiga effekter hanteras i kommittenten.

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.

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.

Samtliga av företagets finansiella tillgångar och skulder klassas in under värderingen till upplupet anskaffningsvärde.

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 09222115557515080907 Signerat MW2, SL, MA

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 respektive skatteskulder värderas till 20,6 % och nettoredovisas i balansräkningen.

Kassaflödeanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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.

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 43,3 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.

Transaktion 09222115557515080907 Signerat MW2, SL, MA

20240523003O3

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

	2023	2022
Ränteintäkter	10 851 532	16 180 213
Summa	**10 851 532**	**16 180 213**

NOT 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-4 728 576	-2 393 772
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-252 730	258 347
Summa	**-4 981 306**	**-2 135 425**

NOT 5 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt	-154 060	-2 413 442
Summa	**-154 060**	**-2 413 442**

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

	2023	2022
Resultat före skatt	0	24 957 287
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	0	-5 141 201
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	206 000	2 839 718
-Ej avdragsgilla kostnader	-51 939	0
-Justeringar tidigare år		-111 959
Summa	**154 060**	**-2 413 442**

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

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	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**Resultaträkning**
Koncernskulder	-286 148 065	-118 796 130	*Räntekostnader*
Leverantörsskulder	-127 109	-298 029	*Drift- och förvaltningskostnader*
Summa skulder	**-286 275 174**	**-119 094 159**	

2023-12-31

Förfallotid skulder	**Koncernskulder**	**Räntebärande skulder**	**Leverantörsskulder**
0-3 månader	0	0	-127 109
>5 år*	-286 148 065	0	0
	-286 148 065	**0**	**-127 109**

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**

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

NOT 7 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	**2022-12-31**
Underskottsavdrag	303 347	457 407
Summa	**303 347**	**457 407**

20240523003094

NOT 8 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 822 156	148 536 991
Tillkommande fordringar	54 067 255	0
Amorteringar	-30 854 002	-25 974 581
Reserveringar kreditförluster	-252 132	259 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**145 783 277**	**122 822 156**

NOT 9 Lager bostadsrättsandelar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 660 072	4 471 054
Årets anskaffningar	157 259 533	60 473 645
Försäljningar	-38 775 022	-40 284 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**143 144 583**	**24 660 072**

NOT 10 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	2023	2022
Balanserade vinstmedel	154 120	75
Årets resultat	-154 060	22 543 845
	60	**22 543 920**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas	0	22 543 900
i ny räkning balanseras	60	20
	60	**22 543 920**

NOT 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	18 400	0
Förutbetalda handpenningar	1 817 431	700 000
Upplupna kostnader bostadsrättsprojekt	1 000 000	4 641 753
Summa	**2 835 831**	**5 341 753**

Transaktion 09222115557515080907 Signerat MW2, SL, MA

NOT 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

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

20240523003035

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Lägenheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Lägenheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 uttalande

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 styrelsen 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 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 09222115557515080907 Signerat MW2, SL, MA

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 2023 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515080907

Dokument

202_Wallenstam Lägenheter AB
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-04-12 14:33:57 CEST (+0200) av Martina Wass (MW1)
Färdigställt 2024-04-24 09:41:20 CEST (+0200)

20240523003096

Initierare

Martina Wass (MW1)
Wallenstam
martina.wass@wallenstam.se
+46730613208

Signerare

Martina Wass (MW2)
martina.wass@wallenstam.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTINA WASS"
Signerade 2024-04-12 14:51:20 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Susann Gunilla Linde"
Signerade 2024-04-14 09:10:59 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mathias Kent Arvidsson"
Signerade 2024-04-24 09:41:20 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557515080907

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 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


ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЧЕХОВ
ВОЛЬНЫЙ ГОРОД

Innehåll

Det här är Wallenstam 1

Strategisk inriktning

Vd har ordet 2
Ordförande har ordet 4
Styrelse 6
Koncernledning 8
Wallenstamaktien 10
Finansiering 13

Hållbarhet

Wallenstams hållbarhetsredovisning 15
EU-taxonomi 21
Riskhantering 22

Verksamhet

Medarbetare på Wallenstam 25
Fastighetsförvaltning 27
Fastigheternas värde 30
Nyproduktion 31
Femårsöversikt 34

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse 36
Koncernens räkningar 42
Koncernens redovisningsprinciper och noter 46
Moderbolagets räkningar 74
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter 78
Revisionsberättelse 90
Bolagsstyrningsrapport 94

Fastighetsförteckning

Region Göteborg 100
Region Stockholm 104
Färdigställd nyproduktion och försäljningar 106
Vindkraft 106

Övrigt

GRI-redovisning 107
Redovisning EU-taxonomi 110
Årsstämma 2024 113
Ordlista 113
Definitioner se flik
Kalender se flik

Wallenstams lagstadgade hållbarhetsrapport återfinns på följande sidor: affärsmodell sida 1, klimat- och miljöfrågor sidorna 15–18, 21, 23 och 107–112, social hållbarhet och medarbetarrelaterade frågor sidorna 19–20, 23, 25–26 och 107–109, respekt för mänskliga rättigheter sidorna 3, 19–20 och 107–109, antikorruption sidorna 3, 19–20, 23 och 109 samt mångfald i styrelsen sidorna 26 och 95.

Denna årsrapport är inte ett xHTML-dokument som överensstämmer med ESEF-förordningen (European Single Electronic Format).

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.
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 %.

2 730 Mkr
HYRESINTÄKTER

97 %
UTHYRNINGSGRAD YTA

1 040 Mkr
FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

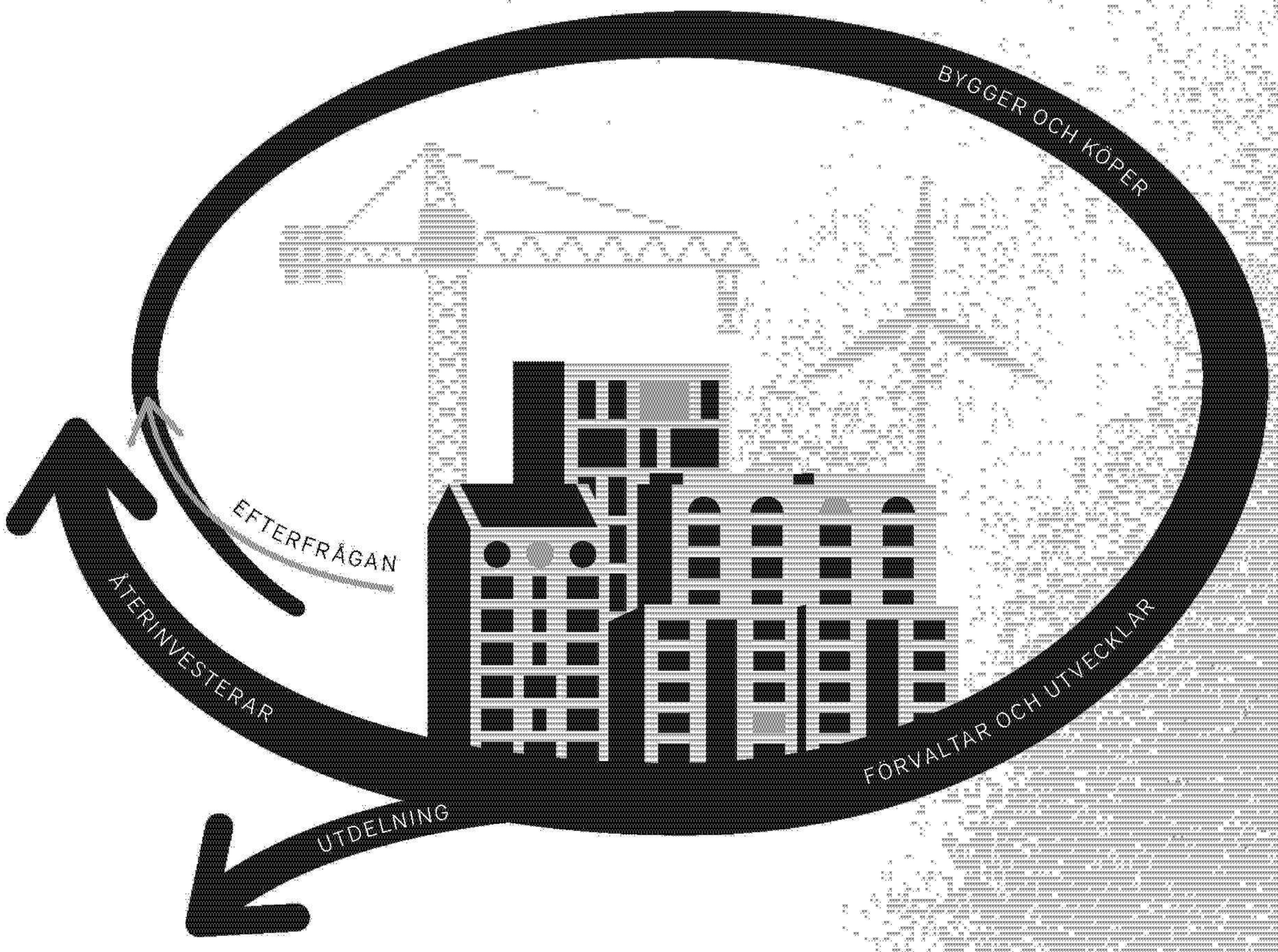
63 Mdr
FASTIGHETSVÄRDE

56,20 kr
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

46 %
SOLIDITET

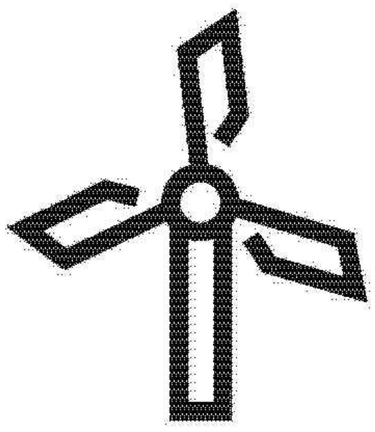
1 081
ANTAL BOSTÄDER I PRODUKTION



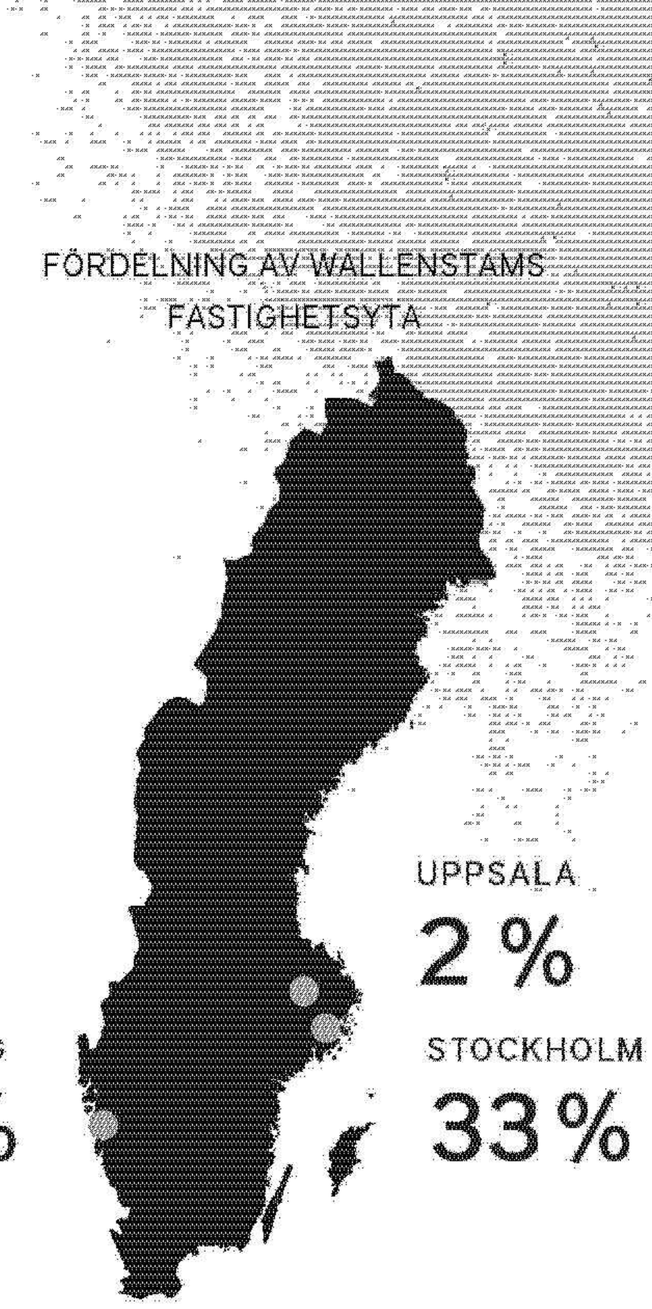


Wallenstam bygger, köper, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder. Genom byggnation, utveckling, förädling och förvaltning med hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt. Resultatet återinvesteras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





100 % förnybar fastighetsel från 53 egna vindkraftverk.



Kvarteret Skogsvaktaren, Mölnlycke Fabriker.

Vd har ordet

Wallenstam står sig starkt med god likviditet och hög efterfrågan på vår produkt, även i dessa oroliga tider. 2023 startade med hög inflation och en Riksbank som höjde styrräntan, något som påverkat både oss och hela fastighetsbranschen under året. Under den senare delen av året såg vi inflationen falla tillbaka mot de nivåer som Riksbanken har som mål. Inflationsnedgången har sin förklaring i att man faktiskt lyckats dämpa tillväxten och konsumtionen i ekonomin, vilket givetvis också har en baksida. Privatpersoner har haft reallönesänkningar under ett par års tid och det finns en hel del företag som har det tufft. Räntan är fortsatt förhållandevis hög, och förhoppningen är att räntan sjunker under 2024.

Stor efterfrågan på bostäder

I en sådan omvärld är jag väldigt glad att ha fastigheter i lägen som är eftertraktade! Våra bostäder finns i attraktiva områden. Efterfrågan är stor, över 280 000 personer – alltså mer än 2,5 % av Sveriges befolkning – har anmält intresse för våra lägenheter. Det är en indikation på att vi har attraktiva bostäder, men också att behovet av fler bostäder på marknaden är mycket, mycket stort.

Hög återköpsgrad speglar nöjda kunder

Det märks att våra kommersiella lokaler, som i huvudsak finns i Göteborg CBD, är attraktiva, då vi under hösten gjort ett flertal uthyrningar till stabila kunder. Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler i Göteborg är nu 95 %. Jag kan även konstatera att våra kunder trivs hos oss. Återköpsgraden är 90 %, vilket innebär att nio av tio hyresgäster väljer att stanna kvar som kund till oss när kontraktet löper ut. Det är oerhört glädjande!

Tro på fler transaktioner 2024

På fastighetsmarknaden har det skett få transaktioner under 2023. Vi har lyckats göra ett par, dessutom också avräknat tidigare gjorda överenskommelser. När nu räntan stabiliseras är min tro att transaktionerna på fastighetsmarknaden kommer att öka något med tiden. Wallenstam har finansiella muskler att både förvärva och sälja, och förhoppningsvis kunna ta tillvara de möjligheter som ges. Mot bakgrund av detta tar Erik Klang, affärsstrateg, plats i vår koncernledning.

Ränta och elpris påverkar förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet har gått ner under året, och detta beror i första hand på att vår räntekostnad har stigit, men också på att elkostnaderna i vår drift radikalt har gått upp. De högre elkostnaderna motverkas dock av att vi producerar vår egen el, vilket betyder att för koncernen blir det kostnadsneutralt men det slår negativt i fastighetsförvaltningen. För 2024 bedömer vi att både elpriset och räntan kommer att sjunka.

Finansiellt starka

Wallenstam är finansiellt starka med en soliditet på 46 %. Vi har hela 98 % av finansieringen i form av banklån hos svenska banker och Europeiska Investeringsbanken och närmare 60 % av våra lån är räntesäkrade med hjälp av räntederivat. Under kvartalet har vi dessutom förlängt våra räntederivat för att öka räntebindningstiden och på så sätt ytterligare stärka vår finansiella position.

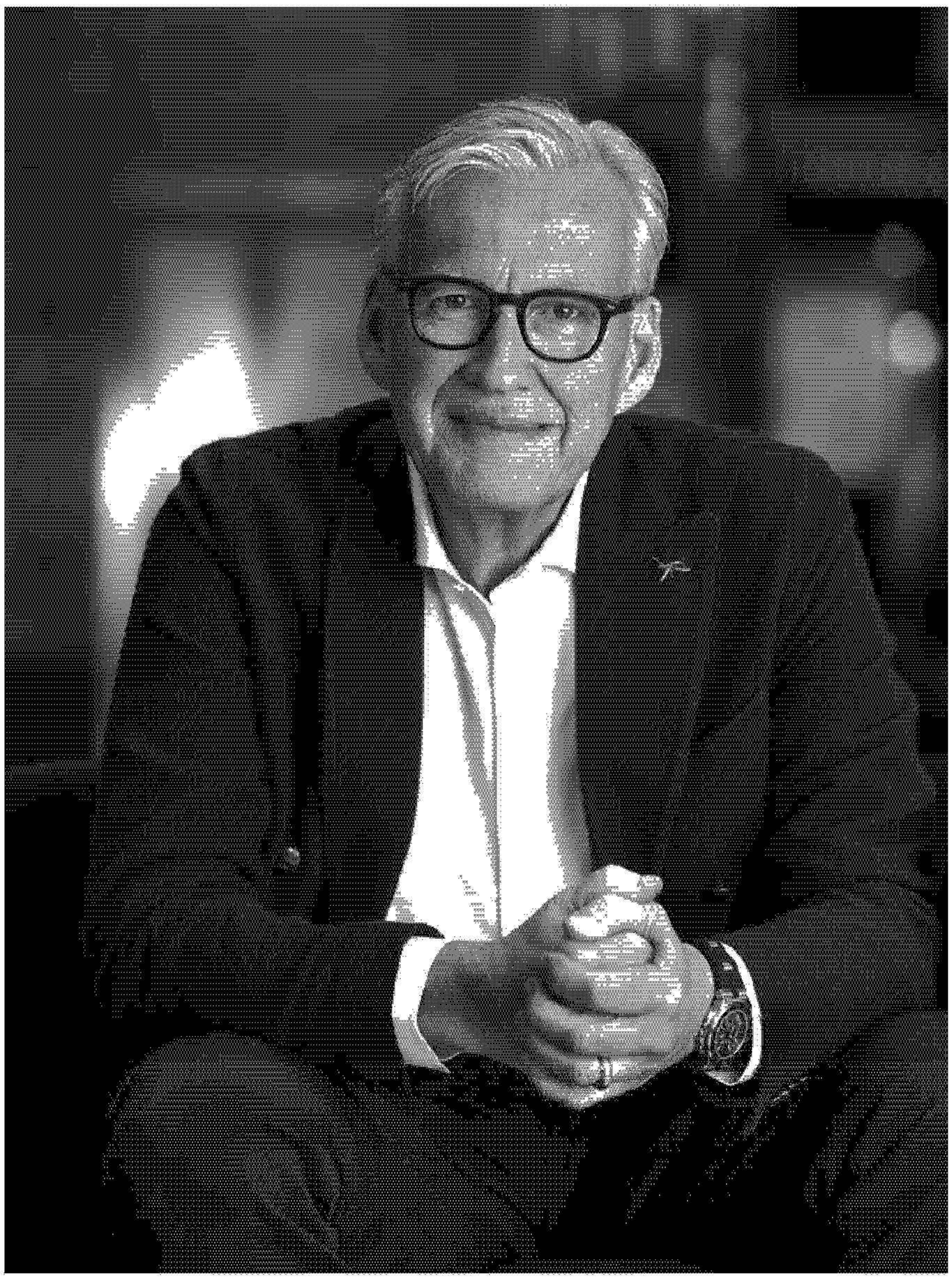
Hopp om nya projektstarter

Vår produktion av nya hyresrätter har tyvärr minskat i takt med den ökade oron i omvärlden. Under året har vi anpassat vår organisation för vår nyproduktionsverksamhet så att den matchar nedgången i antal projektstarter. Vi ser nu att byggkostnadsökningen har stagnerat och det gör att vi återigen tittar på att starta nya byggprojekt. Jag hoppas kunna återkomma med konkreta byggstarter inom kort, och det känns både hoppfullt och glädjande, särskilt med tanke på det skriande bostadsbehovet i våra lägen.

Hållbarhetsarbete som ger resultat

Det finns många utmaningar när det gäller vår nyproduktion i fråga om kostnader, men det är också en utmaning att bygga på ett så hållbart sätt som möjligt. Våra klimatmål är godkända av Science Based Targets initiative i linje

Våra bostäder finns i attraktiva områden. Efterfrågan är stor, över 280 000 personer – alltså mer än 2,5 % av Sveriges befolkning – har anmält intresse för våra lägenheter.



med Parisavtalet och innebär att vi ska minska våra CO_2-utsläpp i verksamheten. Ett av målen, Scope 3, rör specifikt CO_2-utsläppen från vår byggverksamhet, som vi ska minska med 55 % till 2030. Här ser vi redan goda resultat: en minskning med 19 % jämfört med basåret 2019!

Under 2023 har vi även arbetat med att förbereda oss inför kommande redovisningskrav enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Både CSRD och EU:s taxonomiförordning blir obligatoriska för oss för räkenskapsåret 2025. Vi har valt att sedan förra året frivilligt redovisa hur stor andel av våra tillgångar som definieras som hållbara enligt EU-taxonomin. Här kan jag med glädje konstatera en förbättring: 42 % av vår omsättning är förenlig med EU-taxonomin, jämfört med 37 % föregående år.

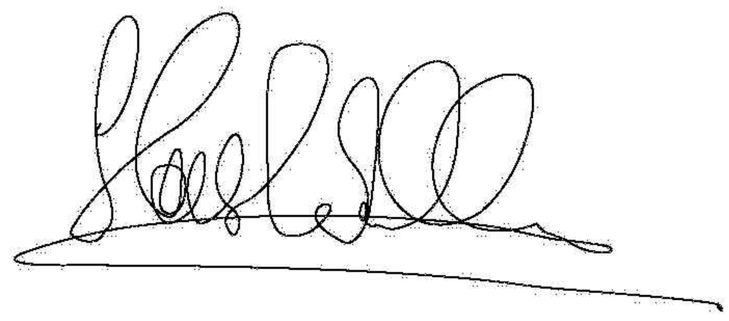
Vi har också arbetat med att tydliggöra vårt sociala hållbarhetsarbete. Wallenstam har en lång tradition, faktiskt ända sedan min pappa startade bolaget 1944, av att vara engagerade i samhället och ta ett socialt ansvar, även om insatserna inte alltid varit lika strukturerade som under de senare åren. Vi samarbetar med en rad organisationer som arbetar mot utanförskap och vi verkar på olika sätt för att skapa ökad trivsel och trygghet för våra hyresgäster som bor och arbetar i våra fastigheter. Den troligtvis viktigaste sociala insatsen vi gör är att tillföra nya hem – att ha en bostad är grundläggande i en människas liv. För mig är det få saker som känns så bra som att se våra bostadsprojekt växa fram och fyllas av nya hyresgäster!

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

Ser fram emot spännande 2024

Trots ovanligt tuffa utmaningar under 2023 har Wallenstams verksamhet fungerat väl, tack vare engagerade och uthålliga medarbetare och att vi ihärdigt arbetat utifrån våra långsiktiga strategier. Våra fastigheter finns i attraktiva lägen och vi har en diversifierad fastighetsportfölj med både lokaler och bostäder. Vår finansiering består huvudsakligen av banklån och vi har avstått rating vilket ger oss flexibilitet. Vi fokuserar på kontrollerad tillväxt – att växa och skapa värde utan att riskera bolagets soliditet.

Jag är oerhört stolt över det som vi under året åstadkommit tillsammans inom hela organisationen. Wallenstam har fantastiska fastigheter och ett stabilt finansiellt läge, och jag ser fram emot ett spännande, utmanande och förhoppningsvis ljusare 2024!



Hans Wallenstam, vd

Ordförande har ordet

Det blir inte alltid som man har tänkt sig, ibland blir det bättre. Denna mening sammanfattar ganska väl hur den ekonomiska utvecklingen blev under 2023. Med all rätt var den svenska konsumenten negativ i den ekonomiska motvinden under det gångna året och förvisso såg vi en svagt negativ BNP-utveckling i Sverige för 2023 men det får betraktas som en mild lågkonjunktur eller det ekonomer brukar kalla en mjuklandning av ekonomin.

2023 kan även betraktas som ett år då vi samtidigt hade låg- och högkonjunktur. För samtidigt som vi konsumenter hade det kämpigt, gick stora delar av verkstadsindustrin på högvarv tack vare välfyllda orderböcker som skulle betas av. Detta har i högsta grad varit märkbart bland verkstadsbolagen i Göteborgsregionen och det har varit en positiv bidragsfaktor till sysselsättningen i regionen. Vi ser nu tecken på en typ av normalisering av den ekonomiska utvecklingen efter ett decennium av ekonomiska excesser.

Styrelsens arbete under året

2023 blev första året med Wallenstams nya affärsplan och i linje med vår förväntansbild blev det få byggstarter under året. Bygginflationen som varit ett gissel för byggstarterna har äntligen kommit ner till humana nivåer. Nu ser vi fram emot en lägre och mer stabil räntenivå och då bör våra byggstarter komma igång igen. Successivt under hösten kom alla de signaler som centralbankscheferna vill se. Inflationen föll tillbaka, inflationsförväntningar kom allmänt ner i samhället samtidigt som den svenska kronan började stärkas och genast började räntemarknaden spekulera i räntesänkningar. En av våra viktigaste parametrar för att nå vårt substansmål om 100 kronor per aktie år 2030 är att vi är aktiva inom vår bostadsproduktion och om vi har en ränteutveckling som är med oss kan vi hoppas på ett antal byggstarter under 2024.

Under de senaste årens energipristurbulens har vi fått skörda frukterna av att vara självförsörjande på el tack vare våra 53 vindkraftverk. Styrelsen fick under året en gedigen genomgång av hela vår vindkraftsaffär och vi känner oss både trygga med och övertygade om att Wallenstam fortsatt ska producera egen el med samma ambitionsmål som tidigare.

Att arbeta i Wallenstams styrelse är både roligt och stimulerande och jag ser alltid fram emot varje styrelsemöte. Extra inspirerande är det då styrelsen får möjlighet att göra projektbesök, antingen på våra pågående byggnationer eller i något befintligt hus. Under 2023 valde styrelsen att återvända till Wallenstams stora projekt i Kallebäck. Senast styrelsen var där, var för tre år sedan och nu är området verkligen etablerat med flertalet vackra byggnader uppförda med hög Wallenstamstandard. Vid varje lägenhet vi såg fick jag samma känsla; vilken fantastisk boendemiljö. Jag kan rekommendera en promenad i området för att ta del av såväl vacker arkitektur som inspirerande verksamheter.

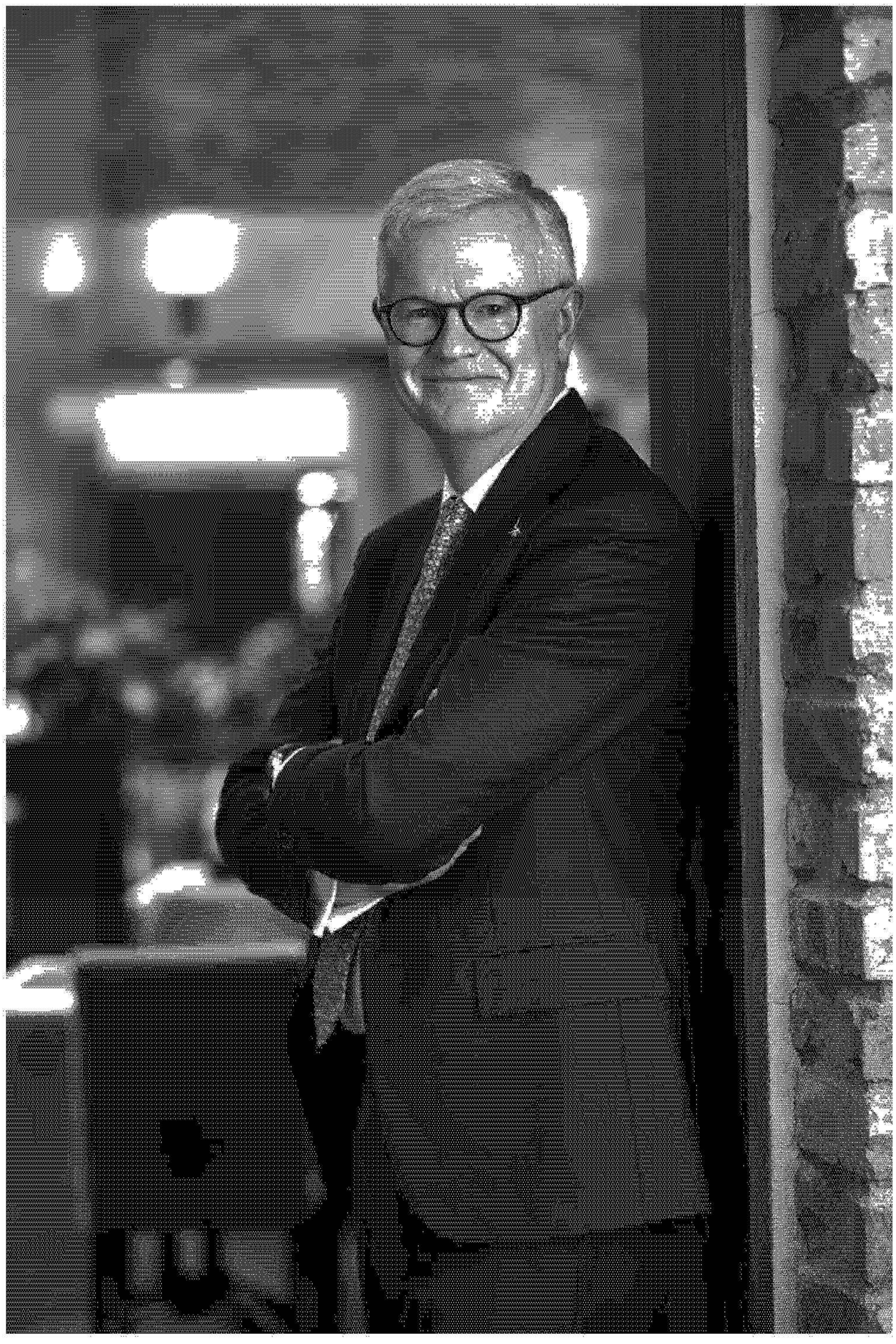
Vid vårens årsstämma valdes Rebecka Wallenstam in som ordinarie styrelseledamot vilket har bidragit positivt till styrelsens arbete. Då Rebecka tidigare varit adjungerad styrelseledamot och känner bolaget väl, var hennes startsträcka obefintlig in i styrelsearbetet.

Volatil aktiemarknad men vår starka balansräkning skapar möjligheter

I samband med att vi publicerade vår Q3-rapport i slutet av oktober beslutade styrelsen att återigen starta ett aktieåterköpsprogram. Vår aktie värderades till cirka 37 kronor vid den tidpunkten och styrelsen ansåg att återköp skapade aktieägarvärde med de förutsättningar som vi då hade. Vid årsskiftet hade Wallenstamaktien stigit med nästan 50 % sedan slutet av oktober.

Wallenstams balansräkning är stark vilket bidrar till att vi kan genomföra affärer och starta nya byggprojekt såväl som göra aktieåterköp. I samband med lanseringen av Wal-

Jag ser många anledningar att tro att den senaste tidens resultatutveckling för Wallenstam – som för övrigt firar 80 år under 2024 – blir ett litet hack i kurvan när vi om några år ser tillbaka på den här perioden.



lenstams nya affärsplan för 2030 antogs även en uppdaterad utdelningspolicy som innebär att bolagets utdelning beräknas vara cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet. I linje med vår utdelningspolicy föreslår därför styrelsen en utdelning på 50 öre per aktie för 2023.

En 80-årings perspektiv

Visst har det varit både kämpigt och utmanande för oss som bolag under de senaste två åren men jag ser många anledningar att tro att den senaste tidens resultatutveckling för Wallenstam – som för övrigt firar 80 år under 2024 – blir ett litet hack i kurvan när vi om några år ser tillbaka på den här perioden. Huvudanledningen till att vi är på väg att reda ut även den här turbulenta tiden är hårt och långsiktigt arbete och att Wallenstam i grunden är ett synnerligen välskött bolag som leds av vår fantastiske vd, Hans Wallenstam. 80-åringen Wallenstam AB står starkare än någonsin.



Lars-Åke Bokenberger, ordförande



Styrelse

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, Frösö Hästgård AB samt Prins Carl Philips och Prinsessan Sofias Stiftelse. Styrelseledamot i Länsförsäkringar AB, WCR 2019 Jämtland Härjedalen AB, Astrid Lindgrens Värld AB, Svenska Hockeyligan AB och Skogsägarna Mellanskog Ekonomisk Förening.
Aktieinnehav i Wallenstam: 19 000 B-aktier*.

LEDAMOT

Rebecka Wallenstam

Född 1991, Ekonom.
Styrelseledamot sedan 2023.
Tidigare erfarenhet bl.a. som styrelseledamot i Convendum Corporation AB och som koncerncontroller inom Wallenstam.
Andra uppdrag, bl.a. uthyrningschef bostad Göteborg (Wallenstam).
Aktieinnehav i Wallenstam:
2 323 337 B-aktier* och
40 000 syntetiska optioner.

* Inklusive familjemedlemmar.
Uppgifterna avser förhållandet vid årsskiftet.



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, Mertzig Asset Management AB samt Colive AB.
Aktieinnehav i Wallenstam:
30 000 B-aktier.

LEDAMOT

Mikael Söderlund

Född 1965, Fil. kand. i statsvetenskap.
Styrelseledamot sedan 2020.
Tidigare erfarenhet bl.a. som partner i konsultbolaget Kreab samt förtroendeuppdrag inom Moderaterna och som borgarråd i Stockholms stad.
Andra uppdrag, bl.a. grundare och vd för Sthlm Urban Advisors. Ledamot i stiftelsen Svenska Dagbladet.
Aktieinnehav i Wallenstam:
1 000 B-aktier.

LEDAMOT

Agneta Wallenstam

Född 1952, utbildning inom teologi, etnologi, arkeologi och socialantropologi. Master i kulturantropologi. Ordinerades till pastor 1987. Styrelseledamot sedan 2010.
Tidigare erfarenhet från arbete som pastor och församlingsföreståndare i olika församlingar sedan 1987.
Andra uppdrag, bl.a. pastor i Equmeniakyrkan och styrelseordförande i Betlehemskyrkans församling. Styrelseledamot i Göteborgs Räddningsmission samt Ulla och Lennart Wallenstamstiftelsen. Driver Kolboryd gård sedan 2003.
Aktieinnehav i Wallenstam:
23 368 000 B-aktier.



Koncernledning

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:
53 000 B-aktier och
100 000 syntetiska optioner.

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.
Aktieinnehav i Wallenstam:
446 700 B-aktier och
100 000 syntetiska optioner.

VVD WALLENSTAM AB, REGIONCHEF GÖTEBORG

Marina Fritsche

Född 1967, anställningsår 2005 och 2010.
Utbildning: Civilingenjör, Väg- och vattenbyggnad.
Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Teknisk chef Företag Göteborg, Affärsområdeschef Bostad Region Göteborg.
Externa uppdrag: Styrelseledamot i Fastighetsägarna Göteborg första regionen, Itsumo AB samt Fastigo.
Aktieinnehav i Wallenstam:
181 578 B-aktier** och
100 000 syntetiska optioner.



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,
98 799 600 B-aktier** och
100 000 syntetiska optioner.

CFO OCH IR-ANSVARIG

Susann Linde

Född 1979, anställningsår 2001.
Utbildning: Civilekonom.
Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Koncern-controller.
Aktieinnehav i Wallenstam:
317 500 B-aktier* och
100 000 syntetiska optioner.

REVISOR
Mathias Arvidsson, Född 1975,
Auktoriserad revisor, KPMG AB.
Utsedd till huvudansvarig revisor 2023.
Övriga uppdrag, bl.a. IKEA of Sweden, Fagerhult Group, Christian Berner, MQ Marqet och Nelly.

* Inklusive familjemedlemmar.
** Inklusive aktier ägda via bolag och familjemedlemmar.
Uppgifterna avser förhållandet vid årsskiftet.

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie har varit noterad sedan 1984 och finns på Large Caplistan på Nasdaq Stockholm. På bokslutsdagen hade bolaget 20 157 aktieägare (20 243).

Det totala antalet aktier uppgår till 660 000 000, varav 69 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 591 000 000 B-aktier (en röst per aktie).

Återköp

I enlighet med årsstämmans beslut har Wallenstam möjlighet att förvärva egna B-aktier upp till 10 % av samtliga aktier i bolaget. Under 2023 återköptes 2 000 000 aktier. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 3 000 000, köpta till en genomsnittskurs om 43,28 kr per aktie inklusive courtage.

Handel och omsättning

Årets högsta betalkurs på Nasdaq Stockholm uppgick till 55,25 kr och den lägsta till 34,00 kr. Vid årets slut var aktiekursen 54,70 kr (43,90), vilket innebär en ökning med 24,6 % under 2023. Det kan jämföras med index för OMX Stockholm Real Estate PI som ökade med 17,0 % och OMX Stockholm PI som ökade med 15,5 % under samma period.

Aktien har en standardavvikelse på 5,2 för 2023. Betavärdet är 1,00 i förhållande till indexet OMXC All PI. Utöver Nasdaq Stockholm, där cirka 35 % av omsättningen av aktien skedde 2023, handlades aktien även via exempelvis CBOE Global Markets och LSE Group (Källa: Holdings).

AKTIEDATA

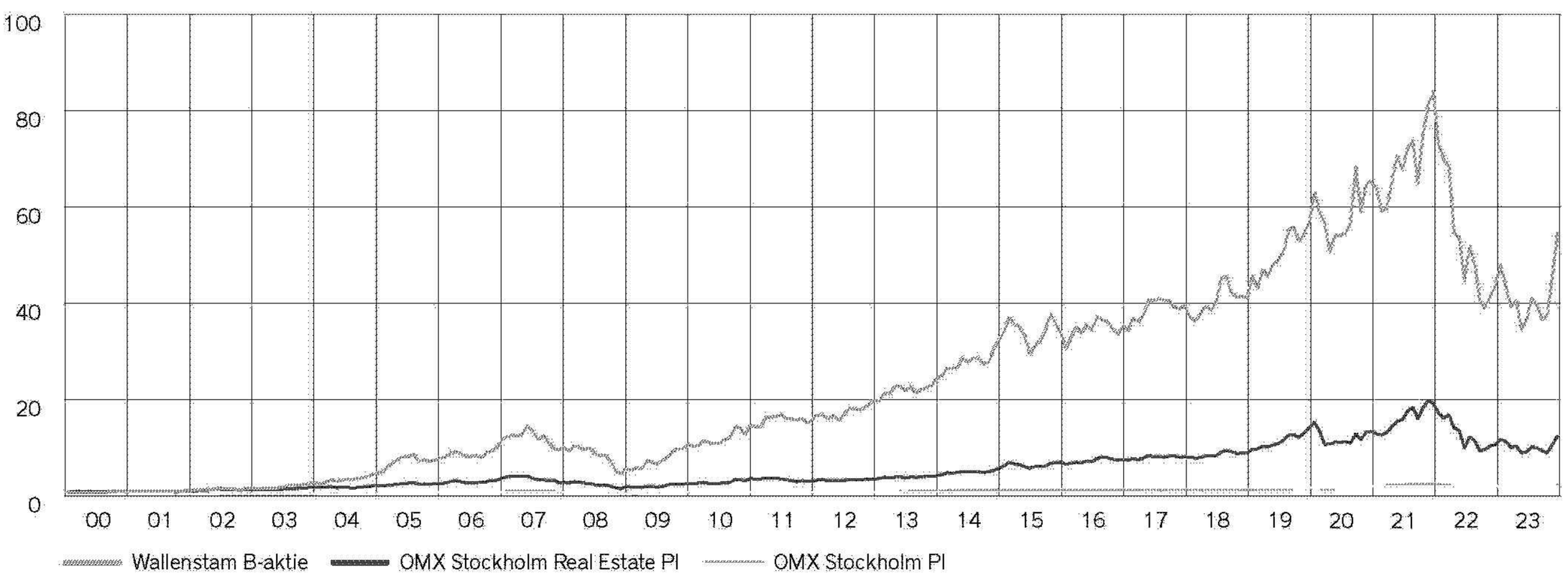
	2023	2022
Börsvärde, Mkr	36 102	28 974
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,7	1,7
Eget kapital per aktie, kr	46,40	47,70
Substansvärde per aktie, kr	56,20	57,40
Börskurs, kr	54,70	43,90
Utdelning, kr	0,50*	0,60
Direktavkastning, %	0,9	1,4
Totalavkastning, %	26,0	Neg.**
Omsättning på Nasdaq, miljoner antal Wallenstamaktier	163,1	188,3
Omsättning per handelsdag i snitt, antal Wallenstamaktier	649 992	744 291
Omsättning på Nasdaq, Wallenstamaktier, Mkr	6 858	9 416
Omsättning per handelsdag i snitt, Wallenstamaktier, Mkr	27,3	37,2

* Föreslagen utdelning för verksamhetsår 2023.
** Negativ totalavkastning 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 handlingsfrihet. Utdelningen baseras på förvaltningsresultatet, vilket genereras av verksamheten. Utdelningen beräknas över tid uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet.

KURSUTVECKLING 2000–2023





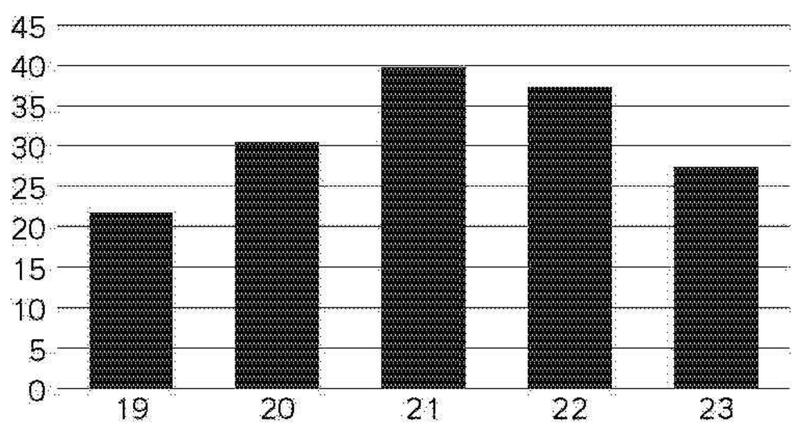
Kallebäcks Terrasser, Göteborg.

För räkenskapsåret 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,60), uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr per aktie. Den föreslagna utdelningen beräknas uppgå till totalt 328,5 Mkr, baserat på antalet utestående aktier per den 8 februari 2024.

Substansvärde

Substansvärdet på bokslutsdagen uppgick till 36 930 Mkr (37 825), motsvarande 56,20 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 affärsplan 2030 är att substansvärdet ska uppgå till 100 kr/aktie.

GENOMSNITTLIG OMSÄTTNING PER HANDELSDAG, NASDAQ



Under 2023 skedde cirka 35 % av den totala handeln med Wallenstamaktier på Nasdaq.

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 i utlandet. På wallenstam.se finns informationen om bolaget samlad.

AKTIEÄGARINNEHAV 2023-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med familj och bolag	69 000 000	98 799 600	25,42	61,72
AMF – Försäkring och fonder		85 115 201	12,90	6,66
Henric och Ulrika Wiman		23 955 504	3,63	1,87
Agneta Wallenstam		23 368 000	3,54	1,83
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 529 200	3,26	1,68
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,33
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,25
Monica och Jonas Brandström		13 468 604	2,04	1,05
Swedbank Robur Fonder		12 886 972	1,95	1,01
Bengt Norman		12 440 000	1,88	0,97
Övriga ägare		263 396 643	39,93	20,63
Totalt antal aktier	**69 000 000**	**588 000 000**		
Återköpta egna aktier*		3 000 000	0,45	
Totalt registrerade aktier	**660 000 000**		**100,00**	**100,00**
Summa utestående aktier	**657 000 000**			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 21 % av kapitalet och cirka 11 % av rösterna. Källa: Euroclear Sweden AB
Utlandsägandet uppgår till cirka 8 % av kapitalet och cirka 4 % av rösterna.
* Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

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 8 % fördelat på 65 % i USA och 35 % i Europa exkl. Sverige.

FÖRDELNING AV AKTIER 2023-12-31

	Antal aktieägare	Aktieägare, %	Antal aktier	Aktier, %
1–500	12 948	64,2	1 556 917	0,2
501–1 000	1 908	9,5	1 472 018	0,2
1 001–5 000	2 907	14,4	6 954 146	1,1
5 001–10 000	842	4,2	6 127 440	0,9
10 001–15 000	380	1,9	4 745 669	0,7
15 001–20 000	222	1,1	3 966 773	0,6
20 001–	950	4,7	635 177 037	96,3
Summa	**20 157**	**100,0**	**660 000 000**	**100,0**

Källa: Euroclear Sweden AB



Godhems backe, 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 2023 till 66 841 Mkr (67 049) och finansieras dels genom eget kapital om 30 500 Mkr (31 432), dels genom skulder om 36 341 (35 617). Vid årsskiftet uppgick Wallenstams soliditet, som i affärsplan 2030 inte ska understiga 35 %, till 46 % (47).

Finanspolicy

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.

Räntebärande skulder

De totala räntebärande skulderna uppgår till 29 075 Mkr (28 283). Wallenstam har 98 % av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker och Europeiska Investeringsbanken (EIB). Resterande andel består av företagscertifikat om 373 Mkr och obligationslån om 334 Mkr. Wallenstams obligationer är gröna och ryms inom ramen för det gröna MTN-programmet (Medium Term Notes) som har en total låneram om 3 Mdr. Obligationerna, som förfaller i april 2024, är noterade på Nasdaq Stockholms hållbara obligationsmarknad. Grön finansiering uppgår totalt till 10 828 Mkr, motsvarande 37 %.

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen, företagscertifikaten samt lånet hos EIB är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande lånelöften i form av checkräkningskrediter. För lånet hos EIB finns utställda kovenanter för att kunna bibehålla lånet som icke säkerställt. Uppfylls inte kovenanterna ska lånet säkerställas, se vidare sid. 68.

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.

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

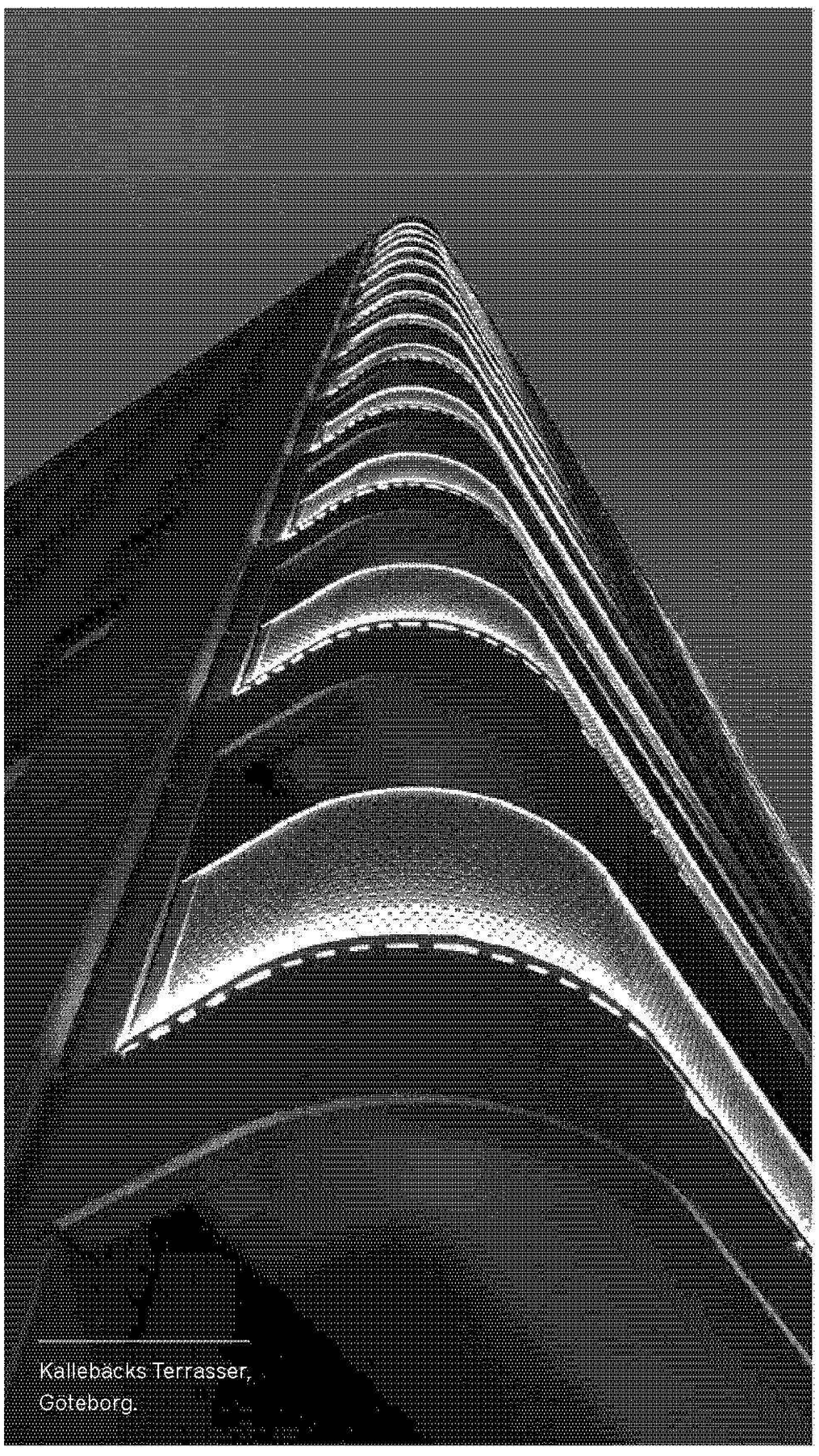
upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har inte påverkat det egna kapitalet.

Volymen totalt utestående räntederivat där Wallenstam betalar fast ränta uppgår till 16,0 Mdr (16,3), motsvarande 55 % av de totala lånen. Under året har marknadsvärdet på derivaten utvecklats negativt, däremot är värdet på räntederivatportföljen fortsatt positivt och uppgick vid årsskiftet till 1 000 Mkr (1 874).

	2023	2022
Andel lån med lång kapitalbindning (>12 mån), %	14	18
Andel lån med lång räntebindning (>12 mån), %	57	59
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	40	44
Genomsnittlig ränta under året, %	2,89	1,55
Genomsnittlig ränta per bokslutsdagen, %	3,24	2,21

Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 285 Mkr (2 093), varav 378 Mkr är reserverade för back up för emitterade utestående företagscertifikat. Under året har Wallenstam valt att minska checkräkningskrediterna. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 325 Mkr (1 912), där 90 Mkr (-) har nyttjats på bokslutsdagen.



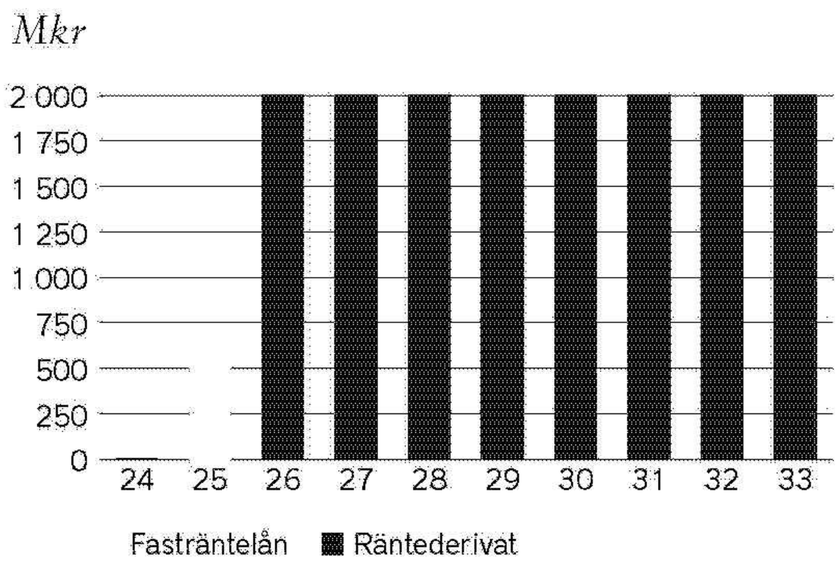
Kallebäcks Terrasser, Göteborg.

BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR

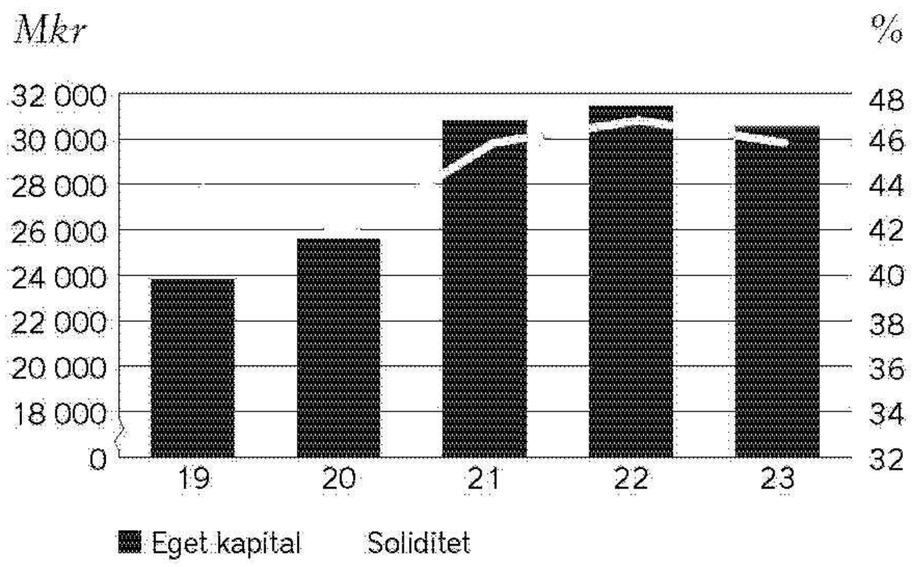
	2023-12-31		2022-12-31	
År	**Belopp, Mkr**	**Snittränta, %**	Belopp, Mkr	Snittränta, %
2023			11 533	3,96*
2024	**12 575**	**6,06***	-	-
2025	**500**	**0,52**	2 000	0,72
2026	**2 000**	**0,78**	2 000	0,78
2027	**2 000**	**1,05**	2 000	1,05
2028	**2 000**	**1,16**	2 000	1,16
2029	**2 000**	**0,93**	2 000	0,93
2030	**2 000**	**0,95**	2 000	0,95
2031	**2 000**	**0,67**	2 000	0,67
2032	**2 000**	**1,31**	2 000	1,31
2033	**2 000**	**2,02**	750	2,21
Summa	**29 075**	**3,24**	28 283	2,21

*Innefattar effekter av swapavtal.

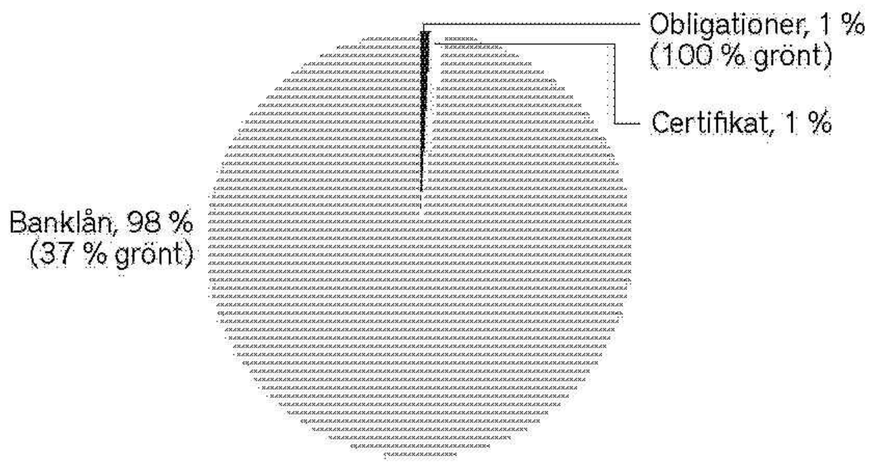
FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEDERIVAT OCH FASTRÄNTELÅN



SOLIDITET OCH EGET KAPITAL



FINANSIERING



Räntebärande skulder hos kreditinstitut uppgår till 29 075 Mkr (28 283). Belåningsgraden är 46 % (45).

Wallenstams vindkraftverk
vid Gullmarn i Bohuslän.

Wallenstams hållbarhetsredovisning

Wallenstam vill bedriva ett ansvarsfullt företagande och bidra till ett hållbart samhälle, idag och för kommande generationer. Vi vill ta ett långsiktigt ansvar för den påverkan vår verksamhet har på samhället, människan, klimatet och miljön.

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

Wallenstam har hållbarhetsrapporterat sedan 2006. Sedan flera år tillbaka har vi valt att prioritera fem av FN:s Globala mål för hållbar utveckling avseende ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsarbetet grundar sig i den väsentlighetsanalys som genomfördes år 2018 med kalibrering 2021 och rapporteringen inspireras av GRI (Global Reporting Initiative) Universal Standards 2021, se vidare sid. 107. Vi stödjer UN Global Compact och arbetar utifrån de tio principerna avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Aktuell Communication on Progress (CoP) för Wallenstam finns på UN Global Compact:s hemsida.


Solceller på Söra kvarter i Akersberga, Österåker

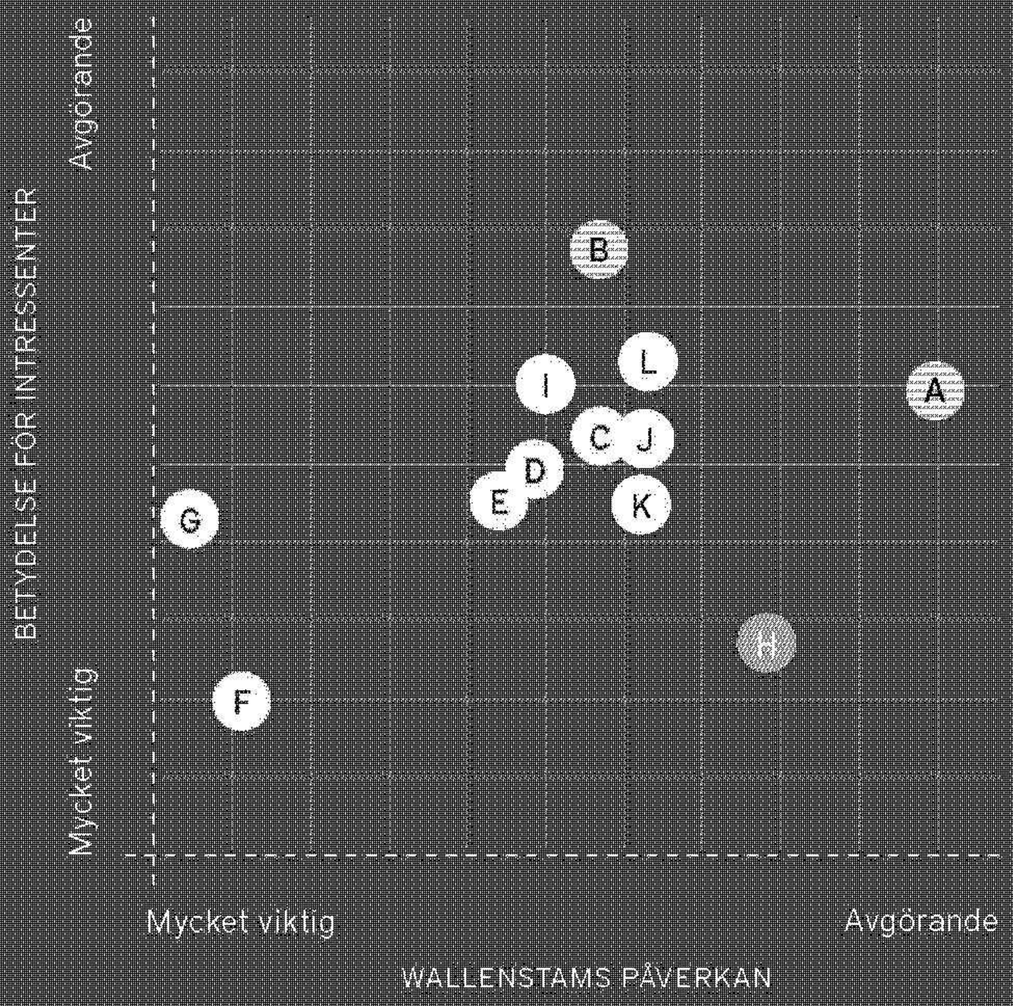
Wallenstam har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt EU:s taxonomiförordning, se vidare sid. 21. Under 2023 påbörjade vi även arbetet med att förbereda oss för kommande rapporteringskrav enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Vi har under året rapporterat våra utsläpp av växthusgaser och vår vattenförsörjning till CDP (Carbon Disclosure Project).

Styrning av hållbarhetsarbetet

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

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN BASERAT PÅ INTRESSENTDIALOG

Väsentlighetsanalysen genomfördes 2018 med kalibrering 2021. Intressentdialoger genomfördes med medarbetare, kreditgivare, storägare, styrelserepresentanter samt hyresgäster.



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

Klimat och miljö

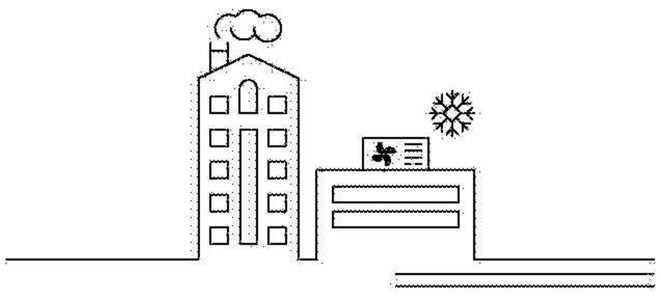
Wallenstams klimatmål år 2023–2030

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av den totala koldioxidbelastningen i samhället. Vi vill ta vårt ansvar och bidra till den gröna omställningen, därför har vi klimatmål som är vetenskapligt baserade och i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius. Klimatmålen blev godkända av det globala klimatsamarbetet Science Based Targets initiative (SBTi) i slutet av 2022 och är så kallade near-term targets.

De validerade klimatmålen innebär att Wallenstam ska minska sina utsläpp med 50 % inom Scope 1 och 2 till och med 2030, med basår 2018. Scope 1 avser utsläpp från gas som används till uppvärmning samt utsläpp som uppstår vid köldmedieläckage i våra värmepumpar. Scope 2 avser utsläpp från produktion av fjärrvärme, el och fjärrkyla. Vår fastighetsel är koldioxidfri eftersom den produceras i våra egenägda vindkraftverk och solceller, därav redovisas inga utsläpp för elenergin i Scope 2 som market based (marknadsbaserad). Scope 1 och 2 redovisas i absoluta tal.

Utöver de validerade klimatmålen inom Scope 1 och 2 har Wallenstam även definierat ett frivilligt mål inom Scope 3, enligt Science Based Targets initiatives metodik. Målet innebär att Wallenstam ska mäta och minska utsläppen från byggverksamheten med 55 % till och med 2030, med 2019 som basår. Scope 3 redovisas som ett intensitetstal, baserat på årets nybyggnation.

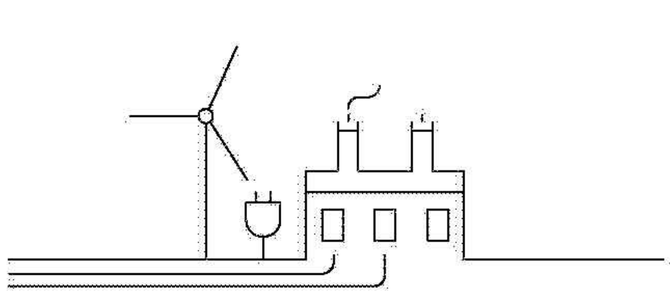
SCOPE 1
Direkta utsläpp
Förbränning av bränslen samt köldmedieläckage



Mål: –50 %
Basår: 695 ton CO_2e
2023: 444 ton CO_2e
Utfall: –36 %

Under året har kylanläggningar med köldmedium ersatts i våra fastigheter, vilket minskar risken för köldmedieläckage som ger upphov till utsläpp.

SCOPE 2
Indirekta utsläpp
Inköpt energi

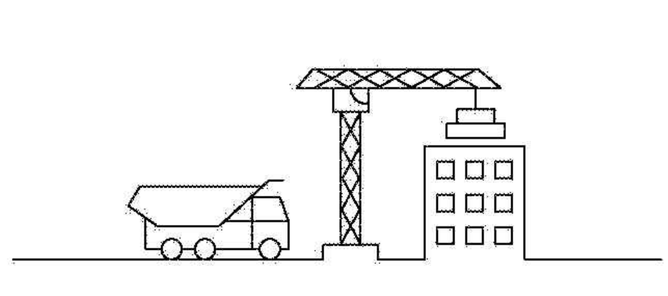


Mål: –50 %
Basår: 5 097 ton CO_2e
2023: 3 888 ton CO_2e*
Utfall: –24 %*

Vi mäter och optimerar kontinuerligt driften av våra fastigheter för ökad energieffektivitet, minskad energiförbrukning och minskade utsläpp. Energieffektiviseringsprojekten består bland annat av uppdateringar av teknisk utrustning, fönsterbyte, tilläggsisolering samt solcellsinstallationer.

*Då data för faktiska utsläpp från vissa fjärrvärmeleverantörer avseende 2023 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras redovisningen till en mindre del på utsläppsdata för 2022.

SCOPE 3
Övriga indirekta utsläpp
Inköp av varor för byggnation



Mål: –55 %
Basår: 340 kg CO_2e/BTA
2023: 277 kg CO_2e/BTA
Utfall: –19 %

För att effektivisera materialanvändandet i vår nyproduktion och begränsa projektets totala klimatpåverkan utför vi klimatberäkningar. Baserat på beräkningarna gör vi klimatsmarta materialval, som exempelvis klimatförbättrad betong, samt minskar materialmängden där det är möjligt. En omfattande klimatfärdplan har upprättats som stöd för verksamheten i arbetet med att minska klimatpåverkan från vår nyproduktion.

Förnybar energi

Genom att satsa på förnybar energi från solceller och vindkraftverk tar vi ett aktivt ansvar för vår klimatpåverkan. Sedan 2013 har Wallenstam, som första fastighetsbolag i Sverige, varit självförsörjande på 100 % förnybar elenergi. Våra 53 vindkraftverk är belägna mellan Skåne och Gästrikland och har en installerad effekt om totalt 112 MW (112). Under året har vindkraftverken producerat totalt 292 GWh (338). Eftersom Wallenstam inte äger något elnät distribueras den el som vi producerar till den nordiska elmarknaden. Därifrån köper vi sedan förnybar vindkraftsel till våra fastigheter. Vi har fortsatt arbetet med solcellsinstallationer och vi har nu 11 760 (6 300) solcellspaneler i drift med en installerad effekt om 4,1 MW (1,8). Solcellerna producerade 1 930 MWh (1 006) under 2023.

Wallenstam ställer sig bakom regeringsinitiativet *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft – Uppvärmningsbranschen*. Vi deltar i forskning och utveckling inom stadsutveckling, byggnation och förvaltning, och vi har ett innovationsråd på Wallenstam som arbetar med att utveckla och skapa nya hållbara lösningar. Därtill är vi delägare i Ferroamp, ett börsnoterat företag som utvecklar nya verktyg för energioptimering och lastbalansering i fastigheternas elsystem, och vi använder deras teknik i delar av vår nyproduktion.

Miljöcertifiering

Wallenstam ska miljöcertifiera samtlig nyproduktion av bostäder enligt Miljöbyggnad nivå Silver. I slutet av 2023 har Wallenstam certifierat totalt 18 fastigheter enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Vi arbetar även med att certifiera befintligt bestånd. I dagsläget har en kommersiell fastighet certifierats enligt BREEAM In-Use och tre kommersiella fastigheter har certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift nivå Guld.

Biologisk mångfald. Vi vill främja den biologiska mångfalden. Under året har vi bland annat placerat insektshotell på några fastigheter, samt skapat blomstrande ängsytor på flera av våra innergårdar, i några fall i närheten av våra bikupor. Vi har även placerat död ved på några gårdar för att gynna den biologiska mångfalden.

Fokus på resurseffektivitet och cirkulärt byggande

Genom att effektivisera resursanvändningen av energi, vatten och byggmaterial kan vi minska vår klimatpåverkan och även minska våra kostnader. Under 2023 har vi börjat mäta mängden och typen byggavfall i ombyggnadsprojekt, detta för att vi ska kunna formulera relevanta mål, ställa krav och styra mot förbättringar. Vi strävar efter att skapa flexibla, optimerade och hållbara lokaler och öka andelen uthyrningar som inte kräver omfattande renoveringar och lokalanpassningar. Det gör vi för att minska resursanvändningen och vår klimatpåverkan, och det bidrar även till en mer effektiv uthyrningsprocess. Därtill har vi under året börjat erbjuda våra kommersiella hyresgäster gröna hyresavtal, som innebär att vi tillsammans med våra hyresgäster ska verka för minskad miljö- och klimatpåverkan. Wallenstam deltar även i samarbetsinitiativet *Handslaget* för cirkulärt byggande i Göteborgs stad, där vi tillsammans med andra aktörer i branschen ska verka för att utveckla och etablera en marknad för återbruk.

Utöver arbetet med att minska vårt byggavfall fortsätter vi aktivt göra insatser för att minska restavfallet från våra fastigheter. Under året har vi infört ett nytt och enhetligt skyltsystem i samtliga miljörum i syfte att underlätta och förbättra avfallshanteringen. Våra textilkärl som vi i samarbete med Human Bridge placerar ut vid våra fastigheter fortsätter vara ett framgångsrikt initiativ. Sammanlagt har vi under året samlat in 42,5 ton (41) textilier.

Hållbara transporter

Vi vill erbjuda både våra hyresgäster och våra medarbetare praktiska och klimatsmarta transportlösningar. Wallenstams medarbetare uppmuntras till kollektivt resande och på våra kontor finns elcyklar samt bilpool med elbilar, vilket möjliggör koldioxidfria resor i tjänst. Därtill arbetar vi både i vår nyproduktion och i vårt befintliga bestånd med att utveckla olika mobilitetslösningar. Dessutom installerar vi laddplatser för elbilar i både vår nyproduktion och i vissa befintliga fastigheter.



Wallenstams kommersiella fastighet på Östra Hamngatan i Göteborg certifierades i början av 2023 enligt Miljöbyggnad iDrift nivå Guld.

Socialt ansvar

Wallenstam arbetar för att vara en engagerad samhällsaktör. I syfte att sammanfatta och beskriva alla de initiativ och insatser som vi gör har ledningen antagit en strategi för Wallenstams sociala hållbarhetsarbete. Vårt sociala hållbarhetsarbete riktas främst mot de geografiska områden där vi verkar och insatserna kan delas in i fyra fokusområden:

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

Verka proaktivt mot utanförskap och bidra till jämlika livschanser

Vi vill ta ett långsiktigt samhällsansvar genom att skapa jämlika stadsdelar och områden där alla kan känna sig inkluderade. Vi stödjer marginaliserade grupper och individer som befinner sig i samhällets utkanter. Vi samarbetar med organisationer som Mitt Liv och TalangAkademin, vilka arbetar för minskat utanförskap och hjälper människor komma in på arbetsmarknaden. Därutöver vill vi främja en aktiv fritid för barn och unga i det lokala samhället där vi verkar, till exempel genom att tillhandahålla lokaler för föreningar, skapa mötesplatser och stödja olika typer av aktiviteter. Några av våra samarbetspartners är Project Playground, Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Majornas samverkansförening, stiftelsen Läxhjälpen, Maskrosbarn, BRIS samt olika idrottsföreningar för barn och unga.

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

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



Främja välbefinnande, trygghet och delaktighet

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

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

Ytterligare ett exempel är Wallenstams mobilapp där våra hyresgäster har möjlighet att kommunicera med oss och med sina grannar, vilket främjar känslan av trygghet och gemenskap. Några av våra samarbeten och samverkansprojekt som verkar för välbefinnande, trygghet och delaktighet är Tryggare Sverige, Purple Flag, Idrott utan gränser och andra idrottsföreningar i de områden vi verkar.

Bidra till en positiv utveckling av samhället genom stadsutveckling

Rätten till en trygg bostad är fastställd i såväl FN:s konvention om mänskliga rättigheter som i svensk grundlag, likväl råder det fortsatt bostadsbrist i Sverige, särskilt i storstadsregionerna. Vi vill bidra till fler hem på marknaden, främst hyresrätter. Trots det ansträngda läget i omvärlden har vi under året byggstartat 172 lägenheter i Stockholm och samtidigt färdigställt 837 lägenheter i Göteborg, Härryda och Uppsala.

Vi vill skapa och utveckla god inomhusmiljö samt inbjudande utemiljöer med grönska och plats för rekreation.

Vi strävar efter att skapa trygga och välkomnande områden och fastigheter där människor vill bo, arbeta och vistas, nu och i framtiden. Genom att vi utvecklar och förvaltar våra byggnader kan vi ta ett långsiktigt ansvar för våra fastigheter och dess närområden under en lång tid. Vi utvecklar och bygger främst hyresrätter, och ibland bygger vi även bostadsrätter och delningslägenheter som upplåtelseform. Delningslägenheter är ett modernt kollektivboende som främjar gemenskap för unga som vill komma in på bostadsmarknaden. Dessa utvecklar vi tillsammans med Colive, som vi är delägare i sedan 2020.

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

Affärsetik och antikorruption

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

Wallenstams etiska råd driver bolagets centrala arbete med affärsetik och antikorruption. Rådet arbetar proaktivt för att minimera riskerna internt och hos våra leverantörer och ansvarar för utbildning och information avseende affärsetik, antikorruption samt uppförandepolicyn. Utbildningen är obligatorisk för samtliga anställda. Det har inte rapporterats något ärende till etiska rådet under 2023 som har krävt ytterligare 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 2023. Ärendet hanteras enligt gällande rutiner men kvalificeras inte som ett visselblåsarärende.

I Wallenstams mobilapp har våra hyresgäster möjlighet att kommunicera med oss och med sina grannar, vilket främjar känslan av trygghet och gemenskap.

Ekonomisk hållbarhet

Långsiktigt hållbar ekonomi

Långsiktig lönsamhet är ett grundläggande villkor för oss som bolag och våra ägare vill se en avkastning på det kapital som de investerat i verksamheten. Genom en effektiv organisation, hållbarhetsansvar, kostnadseffektivitet samt fokus på orter med god tillväxt och stark efterfrågan kan vi säkra en långsiktig ekonomisk stabilitet. Långsiktig lönsamhet innebär också att vi ska generera vinst som vi kan återinvestera i verksamheten. Genom att tillföra bostäder och lönsamt utveckla våra fastigheter skapar vi värde för samhället och våra kunder samt för företagets medarbetare och ägare.

Tack vare vårt hållbarhetsarbete har vi kunnat finansiera oss grönt. Grön finansiering utgör 37 % av Wallenstams totala finansiering. Gröna banklån och gröna obligationer används för att finansiera våra gröna tillgångar såsom vindkraftverk, miljöcertifierade fastigheter, fastigheter som innehar energiklass B eller bättre samt EU-taxonomilinjerade fastigheter. Samtliga obligationer som Wallenstam har är gröna och har emitterats enligt bolagets gröna ramverk, som innehar det högsta betyget, Dark Green.



EU-taxonomi

Wallenstam träffas inte av EU:s taxonomiförordning i år då bolaget har färre än 500 anställda, men har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt taxonomin. Wallenstams verksamhet bedöms möta förordningens tekniska granskningskriterier avseende artiklarna *4.3 Elproduktion från vindkraft* samt *7.7 Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter*. Wallenstam är byggherre men utför inte några entreprenader i egen regi, varför bedömningen är att bolaget inte omfattas av ytterligare artiklar.

För att få rapportera en ekonomisk aktivitet som förenlig med taxonomiförordningen ska verksamheten väsentligt bidra till ett miljömål, ej orsaka betydande skada för något av de andra miljömålen (eng. Do no significant harm, DNSH) samt uppfylla minimiskyddsåtgärder (eng. minimum safeguards) avseende mänskliga rättigheter, mutor och korruption, transparens om skatter samt fri konkurrens. Wallenstam har rapporterat förenlighet med förordningens miljömål 1 *Begränsning av klimatförändringar*. Ekonomiska aktiviteter som bedöms möta kraven enligt det första miljömålet har en energideklaration med energiklass A alternativt en energianvändning som ryms inom de femton procent bästa av det nationella byggnadsbeståndet (Topp 15 %).

Antaganden, avgränsningar och förtydliganden

Wallenstam har valt en måttfull tolkning av kriterierna, och hellre valt att definiera färre ekonomiska aktiviteter som gröna, snarare än fler. Utifrån att det fortsatt finns tolkningsutrymme i EU-taxonomins tekniska granskningskriterier har Wallenstam gjort en rad antaganden, avgränsningar och förtydliganden:

- I omsättningen (turnover) ingår samtliga hyrestillägg.
- I kapitalutgifter (CapEx) inkluderas investeringar i linjerade tillgångar samt investeringar i nyproducerade byggnader som vid färdigställande kommer att vara linjerade tillgångar.
- Tabell för kärnkraft och fossilgasrelaterade verksamheter redovisas ej då Wallenstam ej utför, finansierar eller är exponerad mot denna typ av verksamhet.

Topp 15 %. Gränsvärden för Topp 15 % definierades av Fastighetsägarna i december 2022 till 80 kWh/m² A_{temp} för kontorsfastigheter och 81 kWh/m² A_{temp} för flerbostadshus.

NYCKELTAL EU-TAXONOMI 2023

Avser artiklarna 4.3 och 7.7.

	SEK (Mkr)	Andel förenlig med EU-taxonomin, %
Omsättning	1 255 (1 010)	42 (37)
CapEx	1 263 (1 649)	52 (37)
OpEx	95 (95)	25 (33)*

Uppgifter inom parentes avser utfall 2022.
* Korrigerad uppgift för 2022.

För fullständiga taxonomitabeller, se sid. 110.

Riskhantering

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS, KASSAFLÖDE

	Mkr
Hyresförändring bostäder, 1 %	14,7
Hyresförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 %	2,1
Förändring av driftkostnader, 1 %	7,3
Förändring av låneräntan, 1 procentenhet (årsbasis)	125,8

VERKSAMHETSRISKER

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.

Wallenstams hantering

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

Samarbetspartners

Beskrivning av risk

» Konkurrens om entreprenörer.
» Att upphandlingar inte görs/avtal inte tecknas korrekt, vilket kan leda till otydlighet kring ansvar och ökade kostnader.
» Att samarbetspartners inte följer ingångna avtal eller vår uppförandepolicy.

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.
» Interna stickprov utförs.

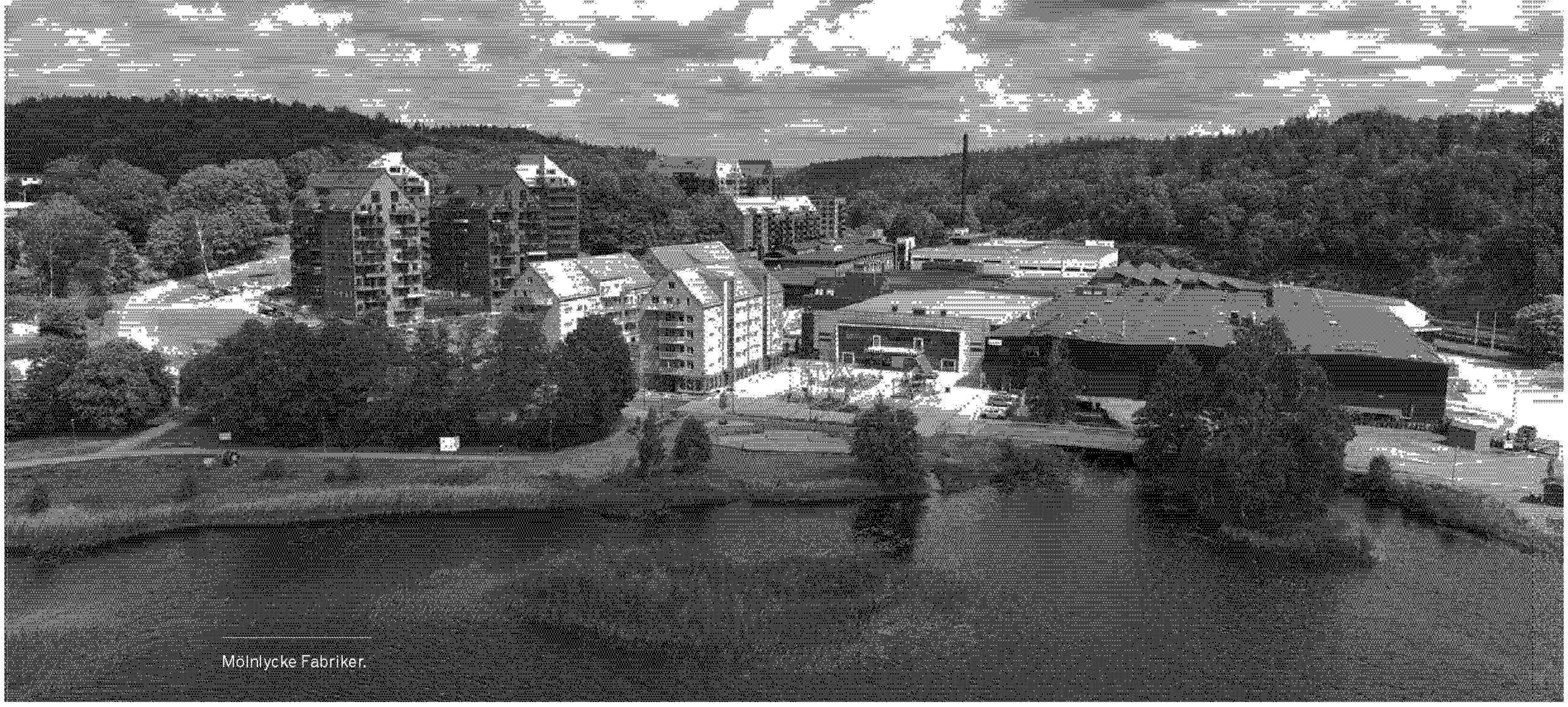
Informations- och IT-säkerhet

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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



Mölnlycke Fabriker.

Medarbetare

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Antikorruption

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Klimatförändringar

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Finansiering

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Räntor

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Konjunktur

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Infrastruktur och stadsutveckling

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Förändring av lagar och regler

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

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.



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.

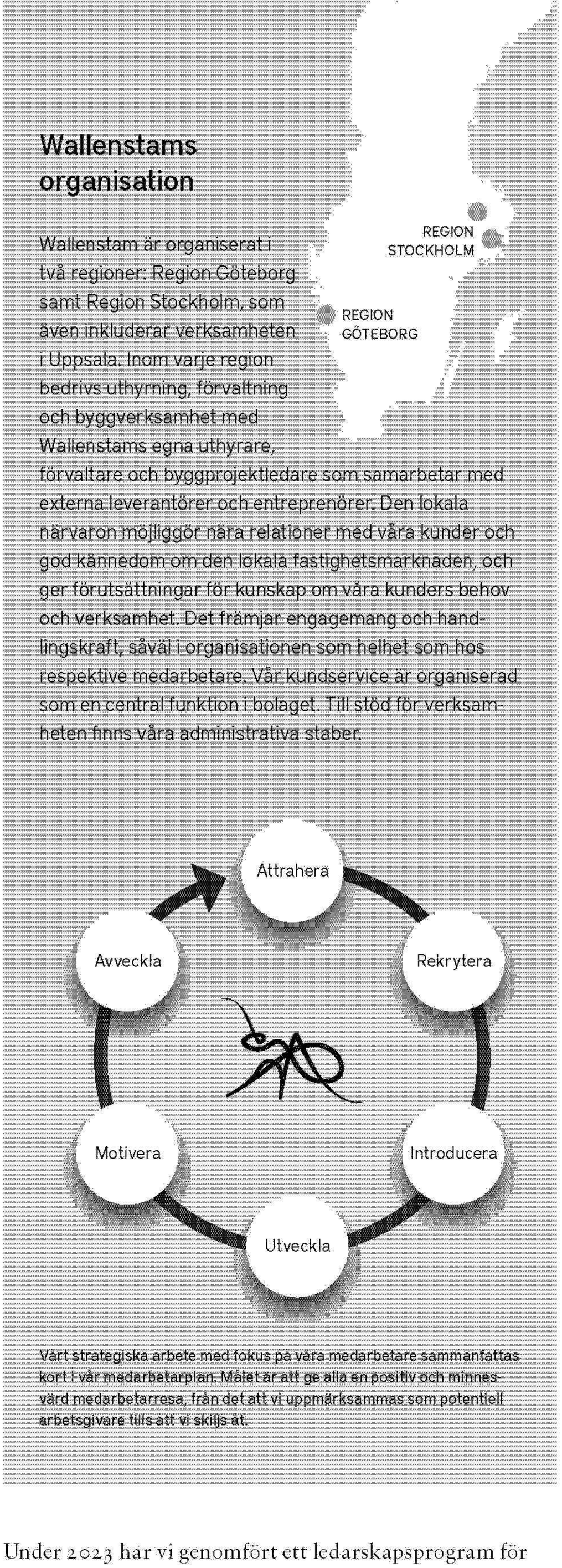
Vår vision är att vara det självklara valet för boende och lokaler och vi tror på att samhället vinner på ett aktivt stadsliv. Genom att vi har våra kontor som utgångspunkt kan vi fortsätta bygga den kultur vi är stolta över. Gemenskap och idéer föds när människor möts och det är viktiga byggstenar för 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 2023 utsågs vi för andra året i rad till en av Sveriges mest attraktiva arbetsplatser av organisationen Karriärföretagen med motiveringen: ”Wallenstam har framgångsrikt skapat en arbetsplats där medarbetare trivs och ges möjligheter att växa. Med en stark inriktning på hållbarhet och samhällsengagemang ger de dig en meningsfull karriär där du kan vara stolt över att påverka samhällsutvecklingen. Om du vill vara en del av ett företag som värderar ditt engagemang, din utveckling och en positiv arbetsmiljö, är Wallenstam den perfekta arbetsgivaren för dig.”

Vi jobbar aktivt med att utbilda och erbjuda aktiviteter som främjar våra medarbetares utveckling och hälsa.

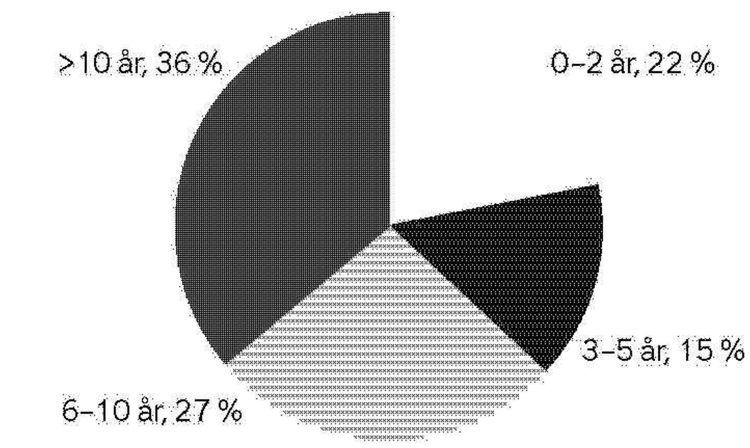
Wallenstams organisation



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 administrativa staber.

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 10 år. Personalomsättningen har under året varit 9 % (7).

MEDARBETARE I SIFFROR, 2023-12-31

	Antal	Andel kvinnor	Andel män
Hela bolaget	264	56 %	44 %
Chefer/ledare	44	45 %	55 %
Koncernledning	5	60 %	40 %
Styrelse	5	60 %	40 %

264

ANSTÄLLDA PERSONER

hade Wallenstam per årsskiftet 2023/2024. 92 % är tillsvidareanställda. I genomsnitt leder varje chef hos oss sex medarbetare. 26 % av medarbetarna finns i Stockholm, övriga i Göteborg. Wallenstams medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

98,4 %

FRISKNÄRVARO UNDER 2023

Under 2023 har vi genomfört ett ledarskapsprogram för samtliga chefer för att skapa en gemensam syn på vilken förväntansbild vi har på våra ledare och vad de ska göra för att bidra till en positiv medarbetarresa. Ett annat uppskattat initiativ under året har varit våra hälsokvartal där vi inspirerar inom hälsa som helhet för att skapa kunskap om vad vi behöver för att må bra varje dag.

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, intressanta arbetsuppgifter och att arbeta i en hälsosam arbetsmiljö är andra faktorer som många av oss tycker är viktiga och som kommer vara en del av vår strategiska agenda under 2024.

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 57 och där hela 67 % av våra medarbetare är ambassadörer – det vill säga tillhör den grupp som varmt kan rekommendera Wallenstam som arbetsgivare.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen med fokus på utveckling, nöjda kunder, effektivitet och lönsamhet är grundläggande i vår affärsmodell. Vi förvaltar 208 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

Förvaltningsfastigheter omfattar 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 11 800 lägenheter finns 5 550 i Göteborg, 5 800 i Stockholm och 450 i Uppsala. Lägenhetsstrukturen där 64 % 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	2023-12-31	2022-12-31	Förändring
Bostäder	**697**	670	27
Kontor	**257**	259	-2
Butiker/restaurang/bio	**107**	109	-2
Industri/lager	**100**	101	-1
Utbildning/vård	**54**	45	9
Övrigt	**10**	10	0
Garage	**163**	160	3
Totalt	**1 388**	1 356	32

Under året har vi sålt en kommersiell fastighet i Uppsala, samt några bostadsfastigheter i Göteborg, Stockholm och Uppsala. För detaljer, se tabell på sid. 106.

Aktiv uthyrning

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. Uthyrningsgraden i våra fastigheter uppgår till 97 % avseende yta.

Efterfrågan, liksom hyresnivån, på våra lokaler har varit stabil under 2023. Under året har vi tecknat cirka 110 nya kommersiella avtal som omfattar cirka 26 000 kvm. Återköpsgraden, som speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, var 90 % för 2023. Uthyrningsgraden för våra kommersiella fastigheter i Göteborg uppgår till 95 % avseende yta. Uthyrningsgraden för samtliga kommersiella fastigheter, det vill säga även inräknat Stockholm som utgör cirka 10 % av ytan, uppgår till 92 %. Det totala hyresvärdet för outhyrda kommersiella ytor i Göteborg och Stockholm uppgår till cirka 134 Mkr per årsskiftet.

Våra bostäder är fullt uthyrda och vi märker en stor efterfrågan på både vår nyproduktion och de lägenheter som hyrs ut i vårt befintliga bestånd. I vår egen bostadskö hade per årsskiftet 2023/2024 cirka 280 000 personer registrerat sig. Via kön förmedlas både våra nyproducerade lägenheter och lägenheter som blir lediga i befintligt bestånd. Vi förmed-



Södra Larmgatan, Göteborg.

SERVICEINDEX

81,3 %
BOSTÄDER

84,7 %
LOKALER

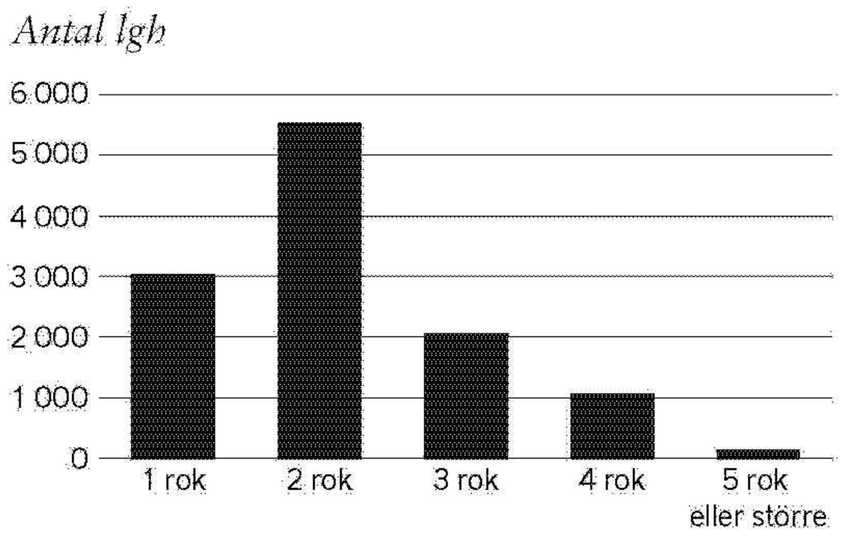
Serviceindex är en sammanvägning av hyresgästernas betyg avseende trygghet, bemötande och service. Den senaste NKI-mätningen (Nöjd Kund Index) visar att serviceindex för både bostäder och lokaler har en fortsatt positiv utveckling.

10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

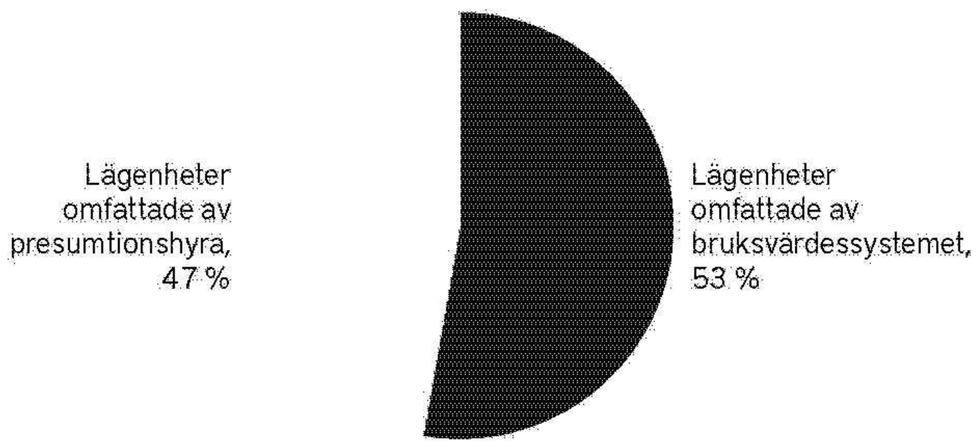
Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	20 621
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 832
Convendum AB	10 497
Frida Utbildning AB	8 088
ICA Fastigheter AB	6 906
Dagab Inköp & Logistik AB	6 308
Frisk Service i Göteborg AB	5 874
Summa	**110 273**

Våra tio största hyresgästers hyresvärde motsvarar 8 % av det totala hyresvärdet eller 17 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Den uthyrda ytan motsvarar 21 % av den totala ytan i det kommersiella beståndet.

FÖRDELNING LÄGENHETSBESTÅNDET



FÖRDELNING BRUKSVÄRDESHYRA/ PRESUMTIONSHYRA BOSTÄDER



lar även en del lägenheter via HomeQ i Göteborg och via bostadsförmedlingarna i Stockholm och Uppsala.

Effektiv förvaltning med fokus på energisparprojekt och trygghet

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 enligt planer för varje fastighet. Fastighetsskötsel och löpande underhåll av våra fastigheter är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom ett välutvecklat partnerkoncept, Wallenstam Partner.

Under 2023 har vi fokuserat extra på energiprojekt. Vi investerar för att göra fastigheterna mer energieffektiva, byter ut och optimerar teknisk utrustning samt installerar solceller. Förutom att dessa investeringar är positiva för klimatet bidrar de också till lägre driftkostnader.

Trygghet är ett annat fokusområde där vi under året infört ett systematiskt arbete för ökad trivsel och trygghet i och omkring våra fastigheter. Vi inventerar varje fastighet för att få en aktuell lägesbild och gör en handlingsplan utifrån vår framtagna trygghetsstandard. Åtgärderna i handlingsplanen genomförs i samverkan inom Wallenstam och vid behov även med andra fastighetsägare, samarbetspartners, organisationer och myndigheter. Trygghet, trivsel och långsiktig lönsamhet är nyckelord när vi exempelvis rustar upp bostadshusens gårdar, eller när vi utvecklar innerstadsmiljöer för att bidra till mötesplatser samt liv och rörelse i staden.

När vi arbetar med områdesutveckling ser vi 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.

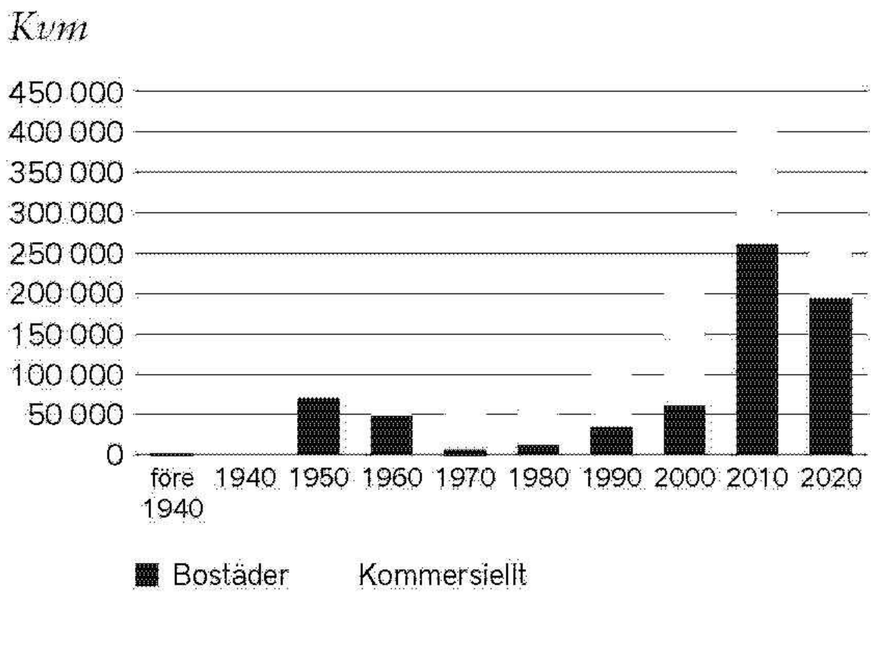
Vår kund är central

Vi vill kunna erbjuda rätt produkt och service till bostadshyresgäster såväl som till lokalhyresgäster. Nöjda kunder som trivs är lojala och hyr länge hos oss, vilket bland annat bidrar till lägre omflyttning och ökad trygghet.

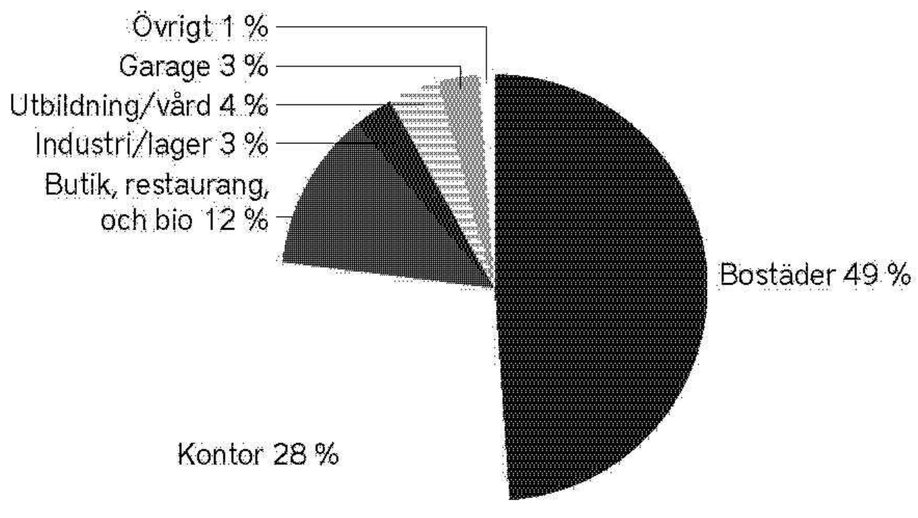
Vi möter våra kunder varje dag, genom telefonsamtal, mejl och personliga kontakter, bland annat via vår kundservice som tar emot kundärenden. På den kommersiella sidan har kundansvariga en nära kontakt med kunderna för att snabbt kunna fånga upp förändrade behov och önskemål.

Vi genomför regelbundet kundundersökningar där vi frågar våra kunder vad de tycker om vår service, vår produkt och vår profil. Den senaste större undersökningen visar fortsatta förbättringar av betygen inom flera områden från våra hyresgäster.

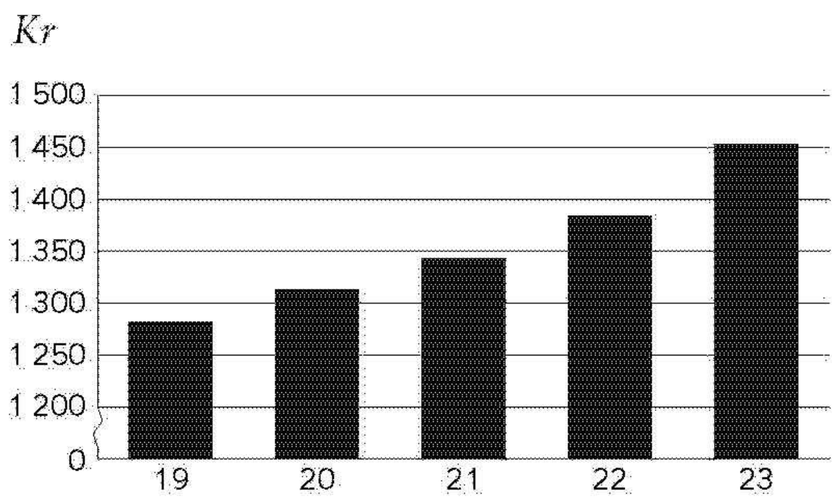
FASTIGHETERNAS BYGGÅR/OMBYGGNADSÅR



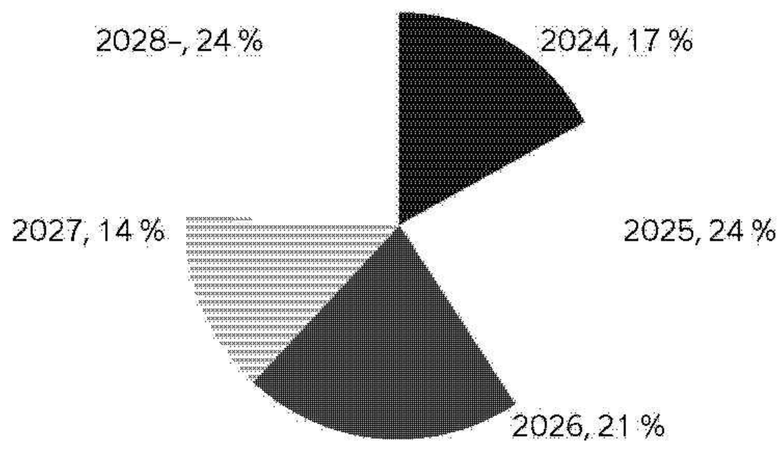
FÖRDELNING HYRESVÄRDE



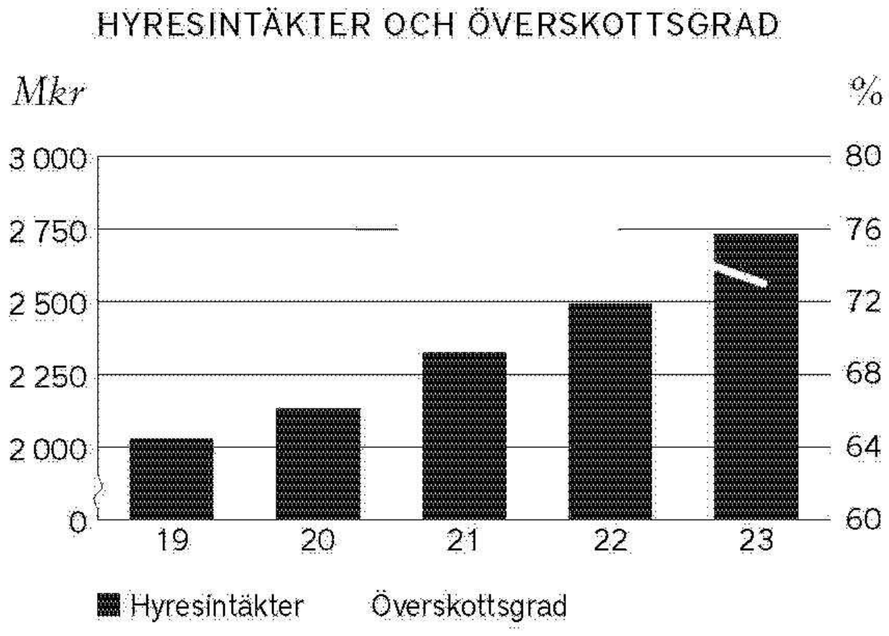
DRIFTNETTO PER KVADRATMETER



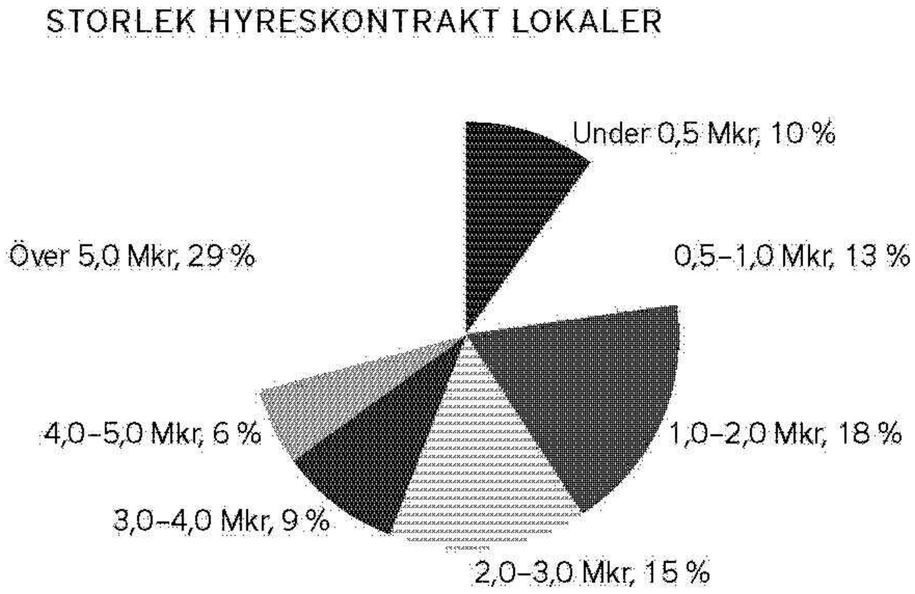
LÖPTIDER HYRESKONTRAKT LOKALER, HYRESVÄRDE



HYRESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD



STORLEK HYRESKONTRAKT LOKALER



Tillgängligheten och bemötandet från vår kundservice är i toppklass, våra duktiga samarbetspartners får höga betyg avseende fastighetsskötsel i våra fastigheter och hyresgästerna trivs bra i sitt kvarter och i sitt område. Vår hyresgästinformation får goda omdömen och andelen kunder som vill rekommendera oss som hyresvärd är fortsatt hög.

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2023 uppgick till 2 730 Mkr (2 490). Hyresavtalen för bostäder och parkeringar löper på tre månader med automatisk förlängning, och hyresbeloppen omförhandlas i regel en gång per år. Under 2023 uppgick hyreshöjningarna för bashyran i jämförbart bostadsbestånd till i genomsnitt 2,8 %. 47 % av våra lägenheter omfattas av presumtionshyra, vilket innebär att hyran baseras på nyproduktionskostnaden vid färdigställande.

I vårt kommersiella bestånd är den genomsnittliga löptiden på kontrakt 2,5 år (2,4). Av kontraktens hyresvärde kan 17 % (17) omförhandlas under 2024 men en affärsmässig bedömning görs för varje avtal. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör 77 % av bolagets kommersiella hyresintäkter. Bashyran för Wallenstams lokaler i Göteborg och Stockholm har i jämförbart bestånd ökat med 9,1 % före tillägg, mot föregående år, främst som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräkningar.

Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 63 090 Mkr (62 092), och inkluderar både fastigheter i drift och hyresfastigheter för egen förvaltning under uppförande. Exklusive pågående nybyggnationer motsvarar det cirka 41 600 kr/kvm (41 200).

Fastighetens unika förutsättningar är avgörande för dess värde, där stor vikt läggs vid läge och standard. Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till bra lägen i attraktiva storstadsregioner. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Wallenstams kommersiella fastigheter uppgår till 4,6 % och för bostadsfastigheterna till 3,6 %.

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

		Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2023		62 092
+	Förvärv	20
+	Byggnationer	2 293
–	Försäljningar	-464
–	Orealiserad värdeförändring fastigheter	-851
Förvaltningsfastigheter 31 december 2023		**63 090**

Värdering av fastigheter

Wallenstam värderar fastigheterna internt. Vid årsbokslutet 2023 har värdering av mark och byggrätter för framtida nyproduktion skett externt. 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. 58.

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ort	Fastighetstyp	%
Stockholm	Bostäder	3,6
Stockholm	Kommersiella lokaler	5,7
Stockholm	Samhällsfastigheter	3,3
Göteborg	Bostäder	3,6
Göteborg	Kommersiella lokaler	4,5
Göteborg	Samhällsfastigheter	5,1

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA DIREKTAVKASTNINGSKRAV

	Mkr
0,50 procentenheter lägre	71 985
0,25 procentenheter lägre	67 216
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**63 090**
0,25 procentenheter högre	59 482
0,50 procentenheter högre	56 300

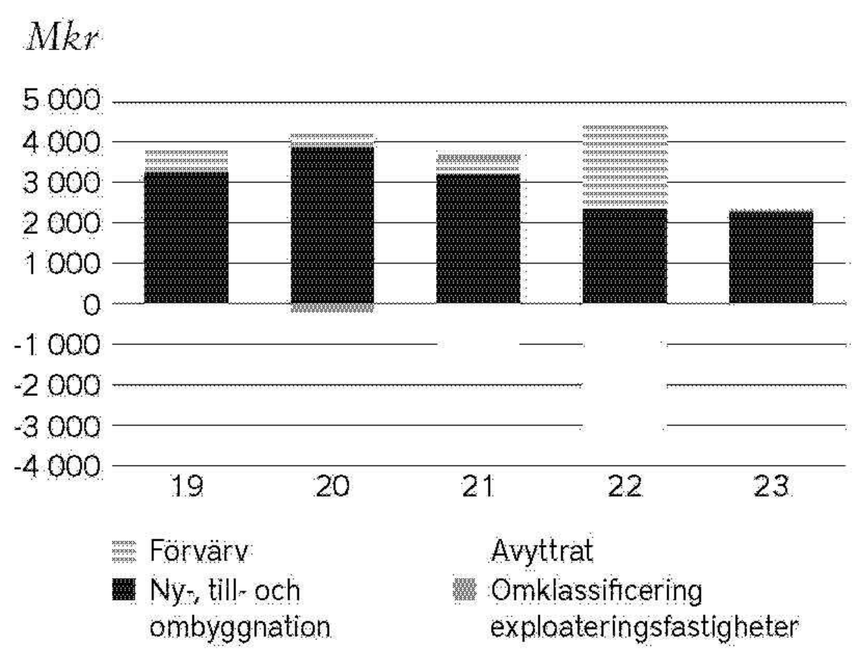
FASTIGHETSBESTÅNDETS* FÖRDELNING, MARKNADSVÄRDE

55 %
BOSTAD

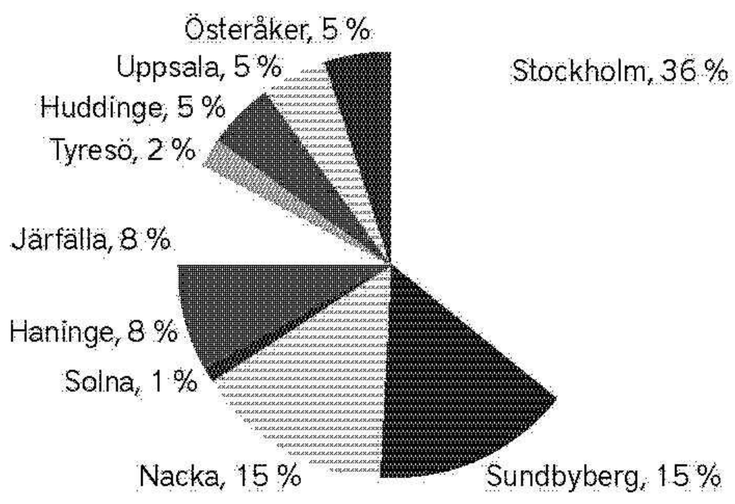
45 %
KOMMERSIELLT

*Avser fastigheter i drift.

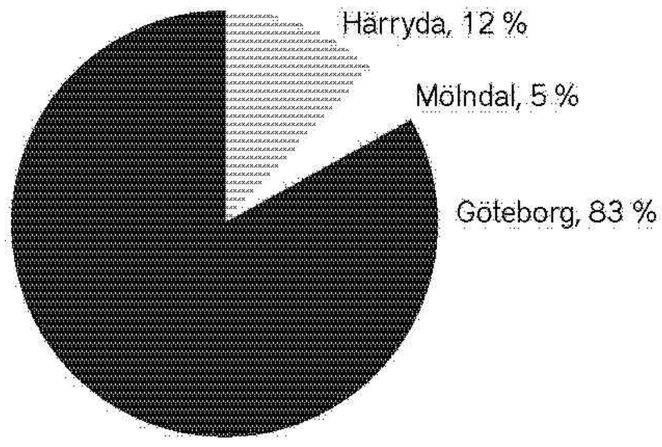
FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA PER KOMMUN, REGION STOCKHOLM

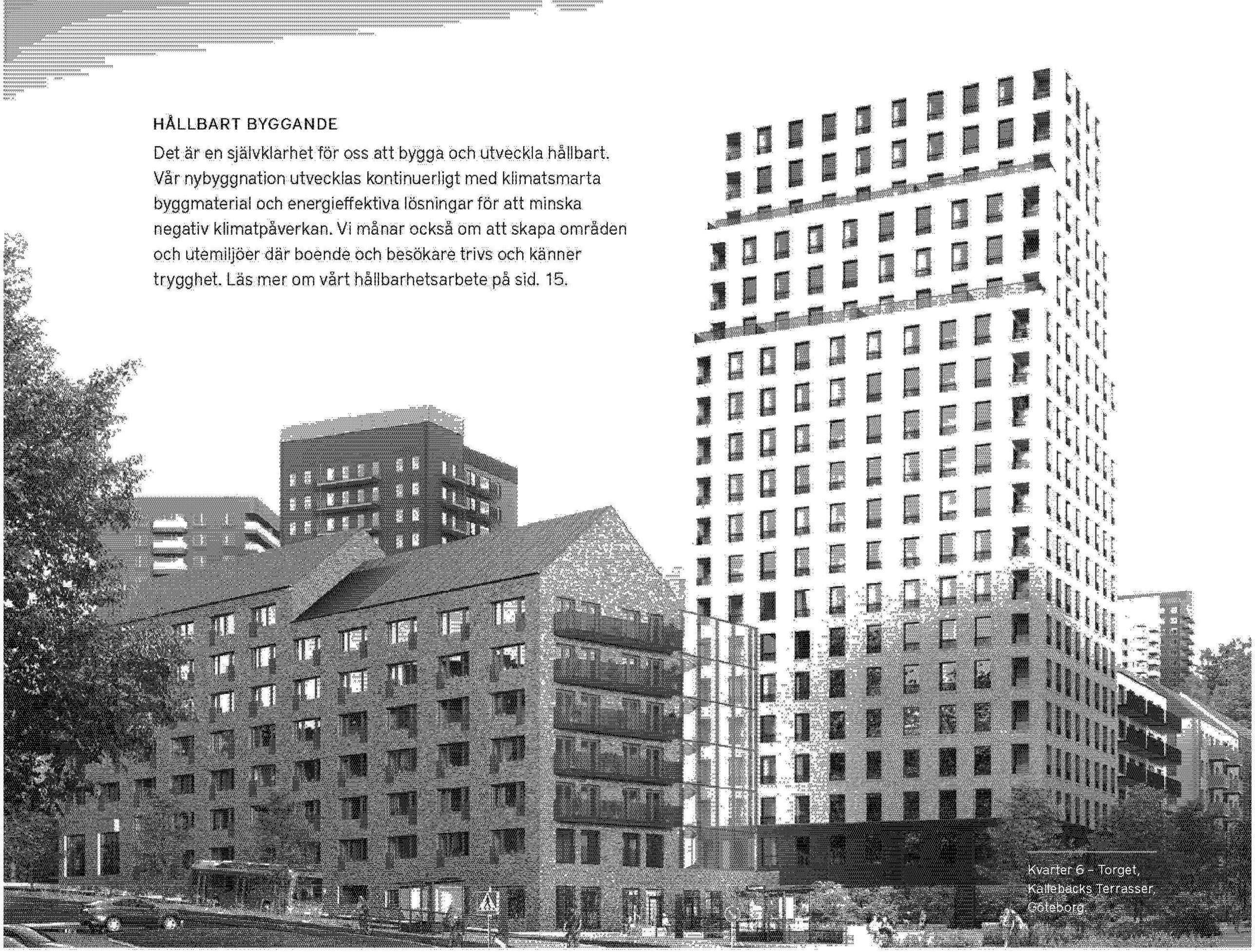


FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA PER KOMMUN, REGION GÖTEBORG



HÅLLBART BYGGANDE

Det är en självklarhet för oss att bygga och utveckla hållbart. Vår nybyggnation utvecklas kontinuerligt med klimatsmarta byggmaterial och energieffektiva lösningar för att minska negativ klimatpåverkan. Vi månar också om att skapa områden och utemiljöer där boende och besökare trivs och känner trygghet. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sid. 15.



Kvarter 6 – Torget, Kallebäcks Terrasser, Göteborg.

Nyproduktion

Som stadsutvecklare vill vi 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.

Våra pågående projekt har löpt på och färdigställts enligt tidplan, och totalt blev 837 nya lägenheter klara och inflyttade i Göteborg, Härryda och Uppsala under året. Däremot har antalet byggstarter sjunkit väsentligt jämfört med tidigare år, framför allt till följd av rådande kostnadsläge. Det har också blivit än viktigare att inför projektstarter säkra leveranser och att säkerställa att entreprenörer och underleverantörer har ekonomiska förutsättningar för att kunna driva projektet tillsammans med oss. I maj kunde vi, efter att ha säkrat kalkyler, leveranser och val av entreprenör, byggstarta 172 lägenheter i projektet Ädellövet i Farsta, Stockholm.

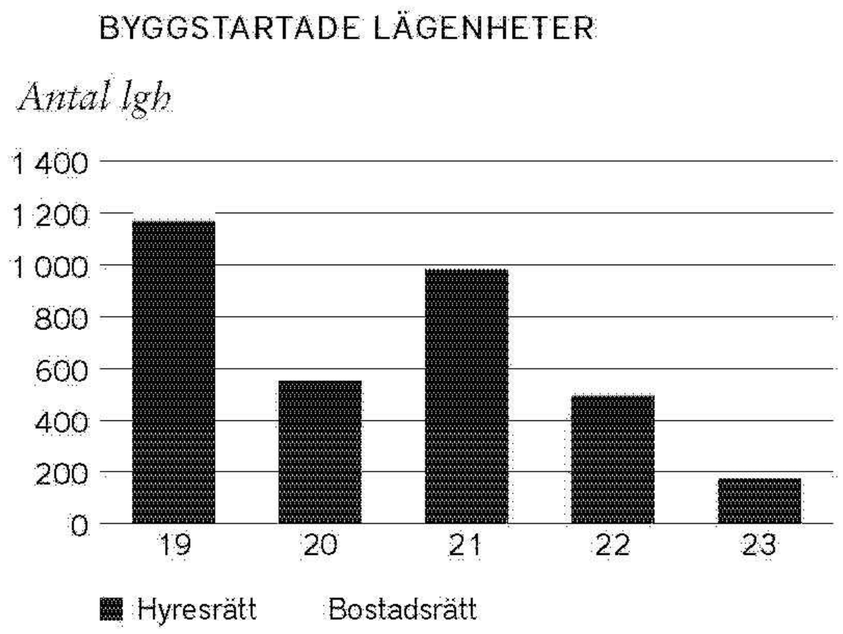
Totalt 2 293 Mkr (2 374) har under året investerats i ny-, till- och ombyggnation av förvaltningsfastigheter, och 86 Mkr (143) i byggnation av exploateringsfastigheter. Vid utgången av 2023 hade vi 1 081 lägenheter och 2 000 kvm kommersiell yta i produktion, totalt cirka 2,1 Mdr i pågående investeringsvolym. Ett stort fokus under året har varit energiprojekt för förbättrad energiprestanda i våra fastigheter.

Bygger för egen förvaltning

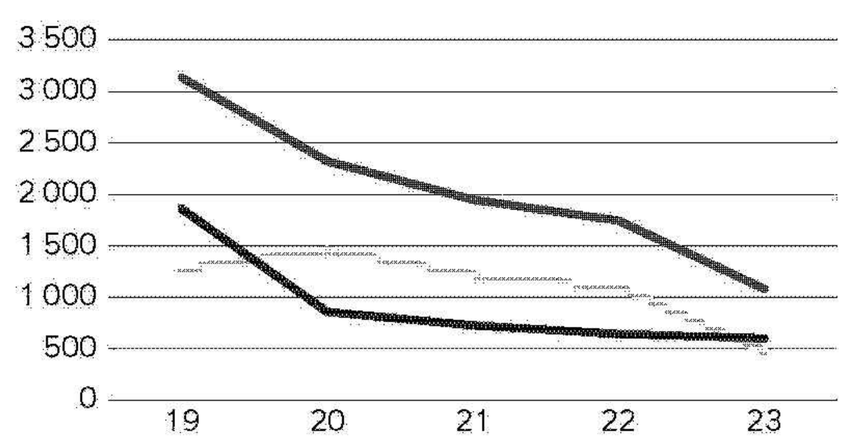
Wallenstam bygger främst hyresrätter för egen förvaltning och räknar med att ta hand om husen i många år. Kommersiella ytor byggs främst i entrévåningarna i bostadsfastigheterna, men det förekommer också en del projekt med renodlade kommersiella fastigheter. Vi bygger också en mindre andel så kallade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

Ädellövet, Farsta, Stockholm.

BYGGSTARTADE LÄGENHETER



LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



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.

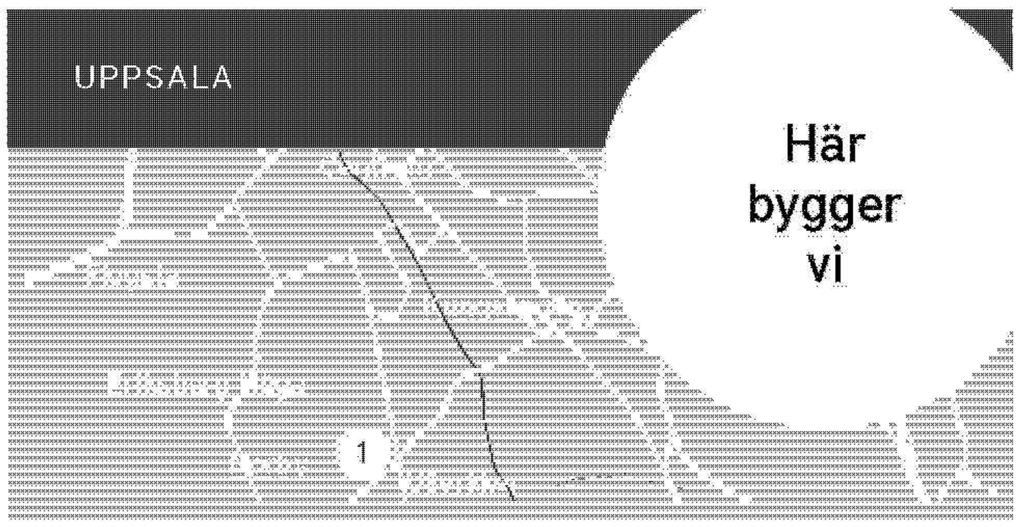
Levande stadsdelar

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 12 200 lägenheter, och vi arbetar löpande med att fylla på med nya intressanta projekt, gärna i områden där vi redan har fastigheter. Projektportföljen innefattar en mix av egen mark och markanvisningar från kommunerna i de regioner vi verkar.







Pågående nyproduktion 2023-12-31

REGION STOCKHOLM

	Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	Varav inflyttade lgh hittills
1.	Kompositören, Rosendal, Uppsala	185	Q2 2023	9 000	116
2.	Nacka Grace, Nacka	169	Q3 2024	13 000	
3.	Älta Torg Kv. 1, Nacka	191	Q4 2024	21 000	
4.	Ädellövet, Farsta***	172	2025	8 500	
	Summa lgh i projekten	**717**		**51 500**	
	varav pågående per 31 dec 2023	**601**			

REGION GÖTEBORG

	Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	Varav inflyttade lgh hittills
5.	Kallebäcks Terrasser Kv. 5	182	Q1 2024	12 000	
6.	Kallebäcks Terrasser Kv. 6	298	2025	17 000	
	Summa lgh i projekten	**480**		**29 000**	

	Kommersiellt	Inflyttning*	Kvm**
7.	Stampgatan ombyggnation och påbyggnad	Q1 2024	2 000
	Summa		**2 000**

* 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 2023.

Projektstatus

Tidsåtgången för respektive fas kan variera.

Inför detaljplan
Idéfas där mål och utgångspunkter för området tas fram.

2 700
LGH I DENNA FAS

Pågående detaljplan
Detaljplan pågår, det vill säga ett konkret och detaljerat planförslag tas fram.

4 900
LGH I DENNA FAS

Antagen detaljplan
Detaljplan är antagen men har ej vunnit laga kraft, exempelvis på grund av överklagande.

0
LGH I DENNA FAS

Lagakraftvunnen detaljplan
Detaljplan är antagen och har vunnit laga kraft. Godkänt marklov alt. bygglov inväntas före byggstart.

4 600
LGH I DENNA FAS

Byggnation

1 081
LGH I PÅGÅENDE NYPRODUKTION

12 200
LGH TOTALT I PROJEKTPORTFÖLJEN

Femårsöversikt

Mkr	**2023**	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Hyresintäkter	**2 730**	2 490	2 324	2 131	2 026
Driftkostnader	**-730**	-602	-561	-519	-497
Driftnetto fastigheter	**2 000**	1 888	1 763	1 613	1 529
Förvaltnings- och administrationskostnader	**-293**	-272	-249	-243	-228
Finansnetto	**-668**	-364	-235	-239	-194
Förvaltningsresultat fastigheter	**1 040**	1 252	1 280	1 131	1 108
Resultatandel intresseföretag	**-3**	-3	-3	-1	-5
Resultat försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter	**95**	30	20	167	92
Övriga intäkter och kostnader, inkl. övriga finansiella kostnader	**58**	113	5	-48	-26
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	**1 190**	1 392	1 303	1 249	1 169
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**-847**	-2 627	3 674	1 339	2 600
Värdeförändring finansiella instrument	**-916**	1 646	484	-158	-264
Värdeförändring syntetiska optioner	**-68**	-	-89	-36	-40
Nedskrivningar och återläggningar vindkraftverk	**59**	300	-	-	0
Resultat före skatt	**-582**	711	5 371	2 393	3 464
Skatt	**132**	393	-654	-485	-727
Årets resultat efter skatt	**-450**	1 103	4 717	1 908	2 737
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Förvaltningsfastigheter	**63 090**	62 092	63 480	57 457	51 951
Tomträtter	**534**	500	469	476	402
Vindkraftverk	**985**	1 017	943	1 017	1 092
Markarrenden	**9**	9	15	16	17
Andelar i intresseföretag	**285**	255	217	220	133
Finansiella derivatinstrument	**1 018**	1 900	138	10	8
Övriga anläggningstillgångar	**372**	387	783	610	620
Exploateringsfastigheter	**77**	217	123	126	175
Övriga omsättningstillgångar	**471**	670	531	648	290
Summa tillgångar	**66 841**	67 049	66 698	60 581	54 689
Eget kapital	**30 500**	31 432	30 767	25 558	23 794
Avsättningar för uppskjuten skatt	**5 830**	5 963	6 358	5 811	5 322
Avsättningar	**94**	77	51	142	188
Räntebärande skulder och leasingskulder	**29 619**	28 793	28 318	27 785	24 302
Finansiella derivatinstrument	**18**	26	170	525	358
Ej räntebärande skulder	**780**	758	1 033	761	725
Summa eget kapital och skulder	**66 841**	67 049	66 698	60 581	54 689

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 andra företags använda mått 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.

	2023	2022	2021	2020	2019
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Driftnetto fastigheter, Mkr	**2 000**	1 888	1 763	1 613	1 529
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	**73,3**	75,8	75,9	75,7	75,5
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	**1 040**	1 252	1 280	1 131	1 108
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	**-847**	-2 627	3 674	1 339	2 600
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	**63 090**	62 092	63 480	57 457	51 951
Antal kvm (tusental)	**1 388**	1 356	1 330	1 235	1 201
Uthyrningsgrad, yta, %	**97**	97	98	98	98
Exploateringsfastigheter, Mkr	**77**	217	123	126	175
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Resultat efter skatt, Mkr	**-450**	1 103	4 717	1 908	2 737
Avkastning eget kapital, %	**-1,4**	3,4	16,9	7,8	12,3
Avkastning totalt kapital, %	**0,2**	1,6	8,9	4,6	7,2
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)	**2,6**	4,7	6,1	5,8	6,3
Belåningsgrad, %	**46**	45	43	46	45
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	**3,24**	2,21	1,17	1,21	1,22
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	**40**	44	40	41	38
Soliditet, %	**46**	47	46	42	44
Eget kapital, Mkr	**30 500**	31 432	30 767	25 558	23 794
Substansvärde, Mkr	**36 930**	37 825	37 795	31 746	29 501
Börsvärde, Mkr	**36 102**	28 974	55 440	43 098	37 356
Utbetald utdelning, Mkr	**395**	396	392	162	614
Återköp aktier, Mkr	**130**	43	-	-	-
DATA PER AKTIE					
Substansvärde per aktie, kr	**56,20**	57,40	57,30	49,10	45,70
Resultat efter skatt, kr	**-0,7**	1,7	7,2	3,0	4,3
P/E-tal, ggr	**Neg.**	26,3	11,7	22,1	13,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	**2,0**	1,8	1,5	1,9	2,1
Eget kapital, kr	**46,40**	47,70	46,60	39,60	36,80
Börskurs, kr	**54,70**	43,90	84,00	65,30	56,60
Utdelning, kr (2023 avser föreslagen utdelning)	**0,50**	0,60	0,60	0,60	0,25
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	**3 000**	1 000	-	-	-
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	**658 449**	659 904	655 334	646 000	646 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	**657 000**	659 000	660 000	646 000	646 000

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

Eget kapital och balansomslutning i genomsnitt:

Mkr	**2023**	2022	2021	2020	2019
Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande	**30 500**	31 432	30 767	25 557	23 792
Genomsnittligt eget kapital	**31 139**	32 074	27 915	24 528	22 329
Balansomslutning	**66 841**	67 049	66 698	60 581	54 689
Genomsnittlig balansomslutning	**67 290**	68 079	63 075	57 708	51 306

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, upprättar härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Detta är Wallenstam
Wallenstam grundades 1944 och är en fastighetskoncern som bygger, utvecklar, äger och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande i Stockholms- och Göteborgsregionen. Verksamheten fokuserar på bostadsfastigheter i båda regioner samt i Göteborg också på kommersiella fastigheter. Vidare är Wallenstam självförsörjande på förnybar elenergi. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

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

Mål för verksamheten
I affärsplan 2023–2030 antogs 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 2023 var medelantalet anställda i koncernen totalt 263 (268). 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. Under året investerades 2,4 Mdr (2,5) medan pågående investeringar vid årsskiftet uppgår till 2,1 Mdr (3,2). I region Stockholm bygger vi för närvarande cirka 600 lägenheter och i region Göteborg pågår byggnation av cirka 500 lägenheter.

Fastighetsförvaltning
Fastighetsinnehavet omfattar totalt 1,4 miljoner kvm som fördelas på 208 fastigheter. Sammantaget har Wallenstam cirka 11 800 lägenheter och 1 000 företagskunder. Andelen bostäder utgör drygt hälften av ytan och kommersiella ytor samt parkering utgör resterande. Av lägenhetsbeståndet finns drygt 5 800 lägenheter i Stockholmsområdet, cirka 450 i Uppsala och cirka 5 550 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 95 %. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till cirka 63 Mdr, varav cirka 58 Mdr utgörs av fastigheter i drift.

Wallenstams hållbarhetsarbete
Wallenstam vill bedriva ett ansvarsfullt företagande och bidra till ett hållbart samhälle, idag och för kommande generationer. Vi vill ta ett långsiktigt ansvar för den påverkan vår verksamhet har på samhället, människan, klimatet och miljön. Wallenstams hållbarhetsarbete baseras på bolagets hållbarhetspolicy och strategi, väsentlighetsanalys samt på de av Science Based Targets initiative validerade klimatmålen inom Scope 1 och 2. Utöver de validerade klimatmålen har ett frivilligt mål definierats inom Scope 3. Målet innebär att Wallenstam ska mäta och minska utsläppen från byggverksamheten. Vi stödjer UN Global Compact och arbetar utifrån de tio principerna avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Sedan flera år tillbaka har vi valt att prioritera fem av FN:s Globala mål för hållbar utveckling avseende ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Hållbarhetsrapporteringen inspireras av GRI (Global Reporting Initiatives) Universal Standards 2021.

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

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

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

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

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 15–18, 21, 23 och 107–112, social hållbarhet och medarbetarrelaterade frågor sidorna 19–20, 23, 25–26 och 107–109, respekt för mänskliga rättigheter sidorna 3, 19–20 och 107–109, antikorruption sidorna 3, 19–20, 23 och 109 samt mångfald i styrelsen sidorna 26 och 95. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
2023 har varit ännu ett speciellt och lite oroligt år som inleddes med stigande inflation, fortsatt höga elpriser och en Riksbank som höjde styrräntan, något som påverkat så väl Wallenstam som hela fastighetsbranschen under året. Under den senare delen av året föll inflationen tillbaka.

Marknadsutvecklingen har fått byggnationerna inom fastighetsbranschen som helhet att minska drastiskt. För Wallenstam har pågående projekt fortsatt medan våra produktionsstarter för nya hyresrätter har minskat i takt med den ökade oron i omvärlden. Under året har vi anpassat vår organisation för vår nyproduktionsverksamhet så att den matchar nedgången i antal projektstarter. I takt med att byggkostnadsökningen stagnerat mot slutet av året ser vi dock att det åter börjar bli möjligt att starta nya byggprojekt. Under året har även elkostnaderna i vår drift ökat väsentligt. Då Wallenstam även är elproducent har de ökade elpriserna dock inte påverkat koncernens resultat som helhet. För 2024 bedömer vi att både elpriset och räntan kommer att sjunka.

Koncernens resultat

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökar med 240 Mkr och uppgår till 2 730 Mkr (2 490). Justerat för transaktioner är ökningen 284 Mkr där drygt 40 % kommer från tillförda fastigheter och större projekt och resterande från jämförbara fastigheter. Tillväxten är främst ett resultat av inflyttning i våra nyproducerade hyresfastigheter. Bashyran i jämförbart bestånd har ökat cirka 2,8 % för bostäder. För lokaler är motsvarande ökning före tillägg 9,1 % mot föregående år, främst som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräkningar.

Driftkostnader och driftnetto förvaltningsfastigheter

Driftkostnaderna för året uppgår till 730 Mkr (602). Säsongseffekter för Wallenstam utgörs främst av klimatrelaterade variationer. För 2023 är dessa 6 Mkr högre jämfört med föregående år. Driftnettot ökar med 112 Mkr och uppgår till 2 000 Mkr (1 888). Överskottsgraden uppgår till 73,3 % (75,8).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkostnader och fördelas på fastighetsförvaltning 293 Mkr (272), energiförvaltning 11 Mkr (6) samt fastighetstransaktioner om totalt 13 Mkr (19). Därutöver har koncernen utgifter för projektledning om totalt 98 Mkr (105) varav 62 Mkr (105) aktiverats och 36 Mkr (-) kostnadsförts inom Värdeförändring förvaltningsfastigheter till följd av att flera nyproduktionsprojekt fått skjutas på framtiden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 7 Mkr (6) och finansiella kostnader till 726 Mkr (385). Finansiella kostnader fördelas mellan fastighetsförvaltningen i drift 675 Mkr (370), kostnadsförd projekträntа 13 Mkr (-) samt övrigt 38 Mkr (14), som främst utgörs av vindkraft och finansiella investeringar.

Övriga intäkter och Övriga kostnader

Som Övriga intäkter och Övriga kostnader redovisas främst koncernens elproduktion.

Årets elproduktion uppgår till 292 GWh (338). Produktionsminskningen beror främst på avyttring av 13 vindkraftverk i maj 2022. I jämförbart bestånd ökar produktionen med 7 GWh till följd av mer vind 2023. Årets övriga intäkter inkluderar statliga stöd för el med närmare 11 Mkr medan föregående års resultat inkluderade 69 Mkr från vindkraftstransaktioner inklusive tilläggsköpeskilling från tidigare år.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring uppgår till -847 Mkr (-2 627). Största värdeförändringen avser mark och byggrätter för framtida nyproduktion. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter inkluderar projektledningskostnader om -36 Mkr (-), interna administrationskostnader fastighetstransaktioner om 10 Mkr (19) samt räntekostnader om -13 Mkr (-) till följd av att flera nybyggnationsprojekt fått skjutas på framtiden. Bokslutsdagens genomsnittliga direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på respektive balansdag, uppgår för bostäder till 3,6 % (3,5) och för kommersiellt bestånd till 4,6 % (4,6).

Värdeförändring finansiella instrument

I Värdeförändring finansiella instrument ingår värdeförändringar på räntederivat samt innehav av aktier.

Räntederivatens värden är fortsatt positiva, däremot är årets utveckling negativ med -874 Mkr (1 908) till följd av sjunkande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 2,34 % att jämföra med 3,12 % vid årets början. Resultat från aktieinnehav är -42 Mkr (-261).

Skatt

Årets redovisade skatt uppgår netto till 132 Mkr (393), varav uppskjuten skatt utgör 134 Mkr (397) och aktuell skatt -2 Mkr (-4). Minskade fastighets- och derivatvärden påverkar skatten positivt.

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 2023 uppgår till 602 Mkr (626), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investeringar i byggnadsrörelsen.

SPECIFIKATION BETALDA SKATTER

Mkr	**2023**	2022
Mervärdesskatt	**390**	414
Fastighets-, energi-, stämpel- och inkomstskatt	**142**	153
Sociala avgifter	**70**	59
Summa betalda skatter	**602**	626

Koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Under året har vi investerat 2 313 Mkr (4 421) i förvaltningsfastigheter, varav förvärv uppgår till 20 Mkr (2 046) samt ny-, till- och ombyggnation till 2 293 Mkr (2 374). Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 63 090 Mkr (62 092). Wallenstams samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av ett internt värderingsteam. Mark och byggrätter för framtida nyproduktion värderas till marknadsvärde och är externt värderade på bokslutsdagen. Se vidare not 15.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter är fastigheter som uppförs med syfte att avyttras vid färdigställande och redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Resultat redovisas när fastigheterna färdigställts och överlämnats till köparen. Investeringar i produktion av exploateringsfastigheter uppgår under året till 86 Mkr (143). På balansdagen uppgår Wallenstams exploateringsfastigheter till 77 Mkr (217) och utgörs främst av brf-radhus i Pixbo Sjöterrass, Mölnlycke, samt i Söra radhus, Österåker. Under året har Bersån i Uppsala färdigställts och avyttrats.

Vindkraft

Wallenstam har per bokslutsdagen 53 vindkraftverk i drift, fördelade på 17 parker. Installerad effekt uppgår till 112 MW (112).

Under året har en tidigare nedskrivning om 59 Mkr återlagts inom elområde 2, under föregående år återlades 300 Mkr av tidigare nedskrivningar i elområde 3.

Vindkraftverken redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Årets avskrivningar uppgår till 91 Mkr (74). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på så kallade minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 9 Mkr (9). Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgår den 31 december 2023 till 985 Mkr (1 017)

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgår till 30 500 Mkr (31 432), vilket motsvarar 46,40 kr per aktie (47,70). Soliditeten uppgår till 46 % (47).

Nettoskatteskuld
I koncernen redovisas en nettoskatteskuld om 5 830 Mkr (5 963). Uppskjuten skattefordran uppgår till 1 088 Mkr (907) och avser främst värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld uppgår till 6 918 Mkr (6 870) där 6 430 Mkr (6 393) är fastighetsrelaterat och 488 Mkr (477) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

Räntebärande skulder
Wallenstams räntebärande skulder uppgår till 29 075 Mkr (28 283). Lånen har främst säkerställts med pantbrev i fastigheter. Belåningsgraden uppgår till 46 % (45). För 57 % (59) av låneportföljen överstiger räntebindningstiden ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 40 månader (44). På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter, vilken beaktar effekten av ingångna derivat, till 3,24 % (2,21). Av de räntebärande skulderna hos kreditinstitut uppgår lån med lång kapitalbindning till 14 % (18) av den totala portföljen. Leasingskuld uppgår till 544 Mkr (511)

För information om koncernens samtliga finansiella instrument samt finansiell riskstyrning, se not 28.

Disponibel likviditet
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 285 Mkr (2 093), varav 378 Mkr är reserverade back up för emitterade utestående företagscertifikat. Wallenstam har under året valt att minska checkräkningskrediterna i takt med att företagscertifikat minskat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 325 Mkr (1 912), där 90 Mkr (-) utnyttjats på bokslutsdagen.

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

Goda relationer med flera olika kreditgivare ger goda förutsättningar för finansiering.

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

Fokus på medarbetare är viktigt för kvalitet och nöjda kunder. Genom att erbjuda en god arbetsmiljö med attraktiva och marknadsmässiga anställningsvillkor 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 2023 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 +4,1 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,6 Mdr.

En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 63 Mkr (58) i räntekostnader på helår.

Faktorer som räntehöjningar ger ökade kostnader och stor påverkan på resultatet. Wallenstams hantering innefattar en låneportfölj med olika löptider, där lånen är fördelade mellan olika kreditformer och kreditgivare. Räntederivat används för att erhålla önskad 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 2023 av fem ledamöter. Under 2023 har styrelsen haft nio protokollförda möten utöver löpande kontakter.

Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Styrelsearbetet har under året präglats av det rådande ekonomiska läget i världen och då särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor, fastighetstransaktioner samt investeringar. Styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten som är avskild från Förvaltningsberättelsen och kan läsas på sidan 94.

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 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.

Inför årsstämman 2024 presenterar styrelsen följande förslag till nya riktlinjer för lön och ersättning till ledande befattningshavare:

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

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

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda

konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

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

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

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

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

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

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

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

Lön och anställningsvillkor för anställda
Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens 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 ersättning till vd och vice vd å ena sidan och övriga anställda å andra sidan kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

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

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 2021, dock har hänvisning till nu gällande affärsplan lagts till samt en förklararing kring hur riktlinjerna förhåller sig till lön som uppbärs av styrelseledamot p.g.a. anställning hos Wallenstam.

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

Moderbolaget
Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Sedan 2023 ingår moderbolaget i inkomstskatterättslig kommission med dotterföretag. Som kommittent i den inkomstskatterättsliga kommissionen redovisas och beskattas kommissionärsbolagens resultat hos moderbolaget. Kommissionärsbidragen innefattar hela dotterbolagens resultat och består, utöver resultat från löpande verksamhet om 94 Mkr (-), av utdelningar och

nedskrivningar från dotterbolagsandelar, netto 978 Mkr (-). Under 2023 är medelantalet anställda i moderbolaget totalt 261 (266).

Den totala omsättningen för året uppgår till 481 Mkr (479), varav hyresintäkterna utgör 146 Mkr (132). Värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument uppgår till -874 Mkr (1 908). Resultat efter skatt uppgår till 424 Mkr (2 107). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 33 Mkr (82). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 11 060 Mkr (11 406).

Moderbolagets skatt är positiv om 115 Mkr (-40), vilket förklaras av årets stora värdenedgång för räntederivat som minskar bolagets uppskjutna skatteskuld.

Wallenstamaktien

Antalet aktier i Wallenstam AB består av 69 000 000 A-aktier som berättigar till 10 röster vardera samt 591 000 000 B-aktier med 1 röst vardera, totalt 660 000 000 aktier. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde per aktie om 0,25 kr. Under 2023 har Wallenstamaktien ökat med 24,6 %. Motsvarande period har fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI ökat med 17,0 % och OMX Stockholm PI ökat med 15,5 %.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 54,70 kr (43,90) och börsvärdet uppgick till 36 102 Mkr (28 974) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 46,40 kr (47,70). Årets högsta betalkurs var 55,25 kr (85,30) och den lägsta var 34,00 kr (32,80).

Totalt omsattes 163,1 miljoner Wallenstamaktier (188,3) till ett värde av 6 858 Mkr (9 416) på Nasdaq Stockholm. Den genomsnittliga omsättningen per dag uppgick till cirka 27,3 Mkr (37,2).

Wallenstams styrelse har mandat från stämman att genomföra återköp av aktier. Under 2023 har totalt 2 000 000 (1 000 000) aktier återköpts vilket motsvarar 0,3 % (0,2) av aktiekapitalet och 0,5 Mkr (0,25) i kvotvärde. Totala utgifter, inklusive courtage, för aktier i eget förvar uppgår till 130 Mkr (43), motsvarande 43,28 kr (42,56) 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 regionerna Göteborg och Stockholm. Vi kommer arbeta för att bli än mer serviceinriktade, produktiva och kostnadseffektiva för att skapa ännu mer värde för våra aktieägare, medarbetare, kunder och samhället i stort. 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	13 681 405 533
Årets resultat	424 352 276
Summa	14 105 757 810
Till aktieägarna utdelas 0,50 kr/aktie	328 500 000
I ny räkning överförs	13 777 257 810
Summa	14 105 757 810

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 0,50 kr per aktie (0,60) uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 29 april 2024 och för den andra utbetalningen den 29 oktober 2024. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas Euroclear Sweden AB genomföra den första utbetalningen den 3 maj 2024 och den andra utbetalningen den 1 november 2024.

I bolaget finns totalt 660 000 000 aktier, varav 3 000 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier till och med den 8 februari 2024. Med beaktande av de icke utdelningsberättigade återköpta egna aktierna uppgår den totala summan föreslagen utdelning till 328 500 000 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 sänker bolagets soliditet från 35 procent till 34 procent. Koncernens soliditet sjunker från 46 procent till 45 procent 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 har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen (1995:1554). Därigenom har ett övervärde om totalt 794 311 309 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).

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	3	**2 730**	2 490
Driftkostnader	4	**-730**	-602
Driftnetto fastigheter		**2 000**	1 888
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	**-293**	-272
Finansiella intäkter	8	**7**	6
Finansiella kostnader	8	**-675**	-370
Förvaltningsresultat fastigheter		**1 040**	1 252
Resultatandel intresseföretag	9	**-3**	-3
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	10	**348**	79
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	10	**-254**	-49
Övriga intäkter	11	**273**	283
Övriga kostnader	11	**-176**	-156
Finansiella kostnader, övrigt	8	**-38**	-14
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		**1 190**	1 392
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4, 8, 12	**-847**	-2 627
Värdeförändring finansiella instrument	8, 13	**-916**	1 646
Värdeförändring syntetiska optioner	5	**-68**	-
Återläggning nedskrivning vindkraftverk	17	**59**	300
Resultat före skatt		**-582**	711
Aktuell skatt	14	**-2**	-4
Uppskjuten skatt	14	**134**	397
Årets resultat efter skatt		**-450**	1 103

Koncernens totalresultat överensstämmer med Årets resultat efter skatt.

FÖRDELNING AV ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT			
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		**-**	-
Hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		**-450**	1 103
DATA PER AKTIE			
Årets resultat efter skatt, kr (inga utspädningseffekter förekommer)		**-0,7**	1,7
Utdelning per aktie, kr (föreslagen 2023)		**0,50**	0,60
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		**658 449**	659 904

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade utgifter datorprogram		**16**	19
Summa immateriella anläggningstillgångar		**16**	19
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 15	**63 090**	62 092
Tomträtter	16	**534**	500
Vindkraftverk	17	**985**	1 017
Markarrenden	16	**9**	9
Inventarier	18	**80**	82
Summa materiella anläggningstillgångar		**64 698**	63 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	19, 28	**28**	61
Andelar i intresseföretag	9	**285**	255
Andra långfristiga fordringar	19, 28	**248**	227
Finansiella derivatinstrument	13, 28	**1 018**	1 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 579**	2 443
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**66 293**	66 161
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar		**6**	1
Exploateringsfastigheter	20	**77**	217
Kundfordringar	3, 28	**15**	12
Övriga fordringar	21, 28	**157**	291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22, 28	**180**	176
Andelar	23, 28	**63**	9
Likvida medel	24, 28	**50**	181
Summa omsättningstillgångar		**548**	887
SUMMA TILLGÅNGAR		**66 841**	67 049
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	25		
Aktiekapital		**165**	165
Övrigt tillskjutet kapital		**359**	359
Andra reserver		**-3**	-3
Balanserat resultat		**29 979**	30 911
Summa eget kapital		**30 500**	31 432
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	26	**5 830**	5 963
Avsättningar	27, 28	**94**	77
Räntebärande skulder	28	**4 058**	5 131
Finansiella derivatinstrument	13, 28	**18**	23
Leasingskuld	16, 28	**543**	510
Övriga skulder	28	**16**	16
Summa långfristiga skulder		**10 559**	11 720
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	28	**25 017**	23 151
Leasingskuld	16, 28	**1**	1
Finansiella derivatinstrument	13, 28	**0**	3
Leverantörsskulder	28	**118**	180
Aktuell skatteskuld		**2**	4
Övriga skulder	28	**74**	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28, 29	**570**	483
Summa kortfristiga skulder		**25 782**	23 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**66 841**	67 049

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

		HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE				
Mkr	Not 25	**Aktie-kapital**	**Övrigt till-skjutet kapital**	**Andra reserver**	**Balanserat resultat**	**Totalt eget kapital**
INGÅENDE EGET KAPITAL 2022-01-01		165	359	-3	30 246	30 767
Årets resultat efter skatt		-	-	-	1 103	1 103
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
INGÅENDE EGET KAPITAL 2023-01-01		**165**	**359**	**-3**	**30 911**	**31 432**
Årets resultat efter skatt		**-**	**-**	**-**	**-450**	**-450**
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning		**-**	**-**	**-**	**-395**	**-395**
Återköp egna aktier		**-**	**-**	**-**	**-87**	**-87**
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2023-12-31		**165**	**359**	**-3**	**29 979**	**30 500**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat

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

Kapitalhantering

Koncernens egna kapital uppgår vid årets slut till 30 500 Mkr (31 432). Avkastningen på eget kapital uppgår till -1,4 % (3,4). Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa betryggande finansiella förutsättningar för drift och förädling av vårt fastighetsbestånd samt utveckling av nyproduktion. Wallenstam har som mål att under perioden 2023–2030 nå ett substansvärde om 100 kr/aktie. Substansvärdet innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Per den 31 december 2023 var substansvärdet per aktie 56,20 kr (57,40).

Soliditet är ett viktigt mått för vår kapitalhantering med målet att denna ej ska understiga 35 %. Vid utgången av 2023 var soliditeten 46 % (47).

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 0,50 kr per aktie (0,60) för 2023. Beräknat på utestående utdelningsberättigade aktier, uppgår den föreslagna utdelningen till 329 Mkr (395).

Wallenstam kan genomföra återköp som ett led i att anpassa bolagets kapitalstruktur, vilket skett under året. Totalt har 3 000 000 aktier (1 000 000) återköpts till ett genomsnittligt pris om 43,28 kr/aktie (42,56) inklusive courtage.

Koncernens rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2023	2022
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*		**1 190**	1 392
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	**-6**	-16
Förändring avsättningar		**-7**	-44
Betald skatt		**-5**	-4
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**1 172**	1 328
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		**146**	-226
Kortfristiga skulder		**26**	98
Förändring av rörelsekapital		**172**	-129
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**1 344**	1 199
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter och enskilda bostadsrättslägenheter		**-2 438**	-4 562
Investering i immateriella & materiella anläggningstillgångar		**-11**	-27
Investering i finansiella anläggningstillgångar		**-75**	-5
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		**6**	137
Kostnadsförda projektutgifter avseende ränta och administration*		**-50**	-
Investering i intresseföretag		**-33**	-41
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar		**817**	3 179
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-1 785**	-1 318
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna räntebärande skulder		**27 120**	23 159
Amortering räntebärande skulder		**-26 418**	-22 709
Förändring checkräkningskredit		**90**	-
Amorterade reverser		**-**	72
Utställda reverser		**-**	-14
Utbetald utdelning		**-395**	-396
Återköp av egna aktier		**-87**	-43
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**309**	69
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL			
Likvida medel vid årets början		**181**	232
Årets kassaflöde		**-131**	-51
Likvida medel vid årets slut		**50**	181
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		**1 235**	1 912
Disponibel likviditet	24	**1 285**	2 093

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -824 Mkr (-400) respektive 7 Mkr (4) i Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar och -13 Mkr (0) avseende projektränta inom Värdeförändring förvaltningsfastigheter, netto -830 Mkr (-396). Totalt har 129 Mkr (81) av dessa aktiverats på anläggningstillgångar.

Koncernens redovisningsprinciper och noter

Not 1. Koncernens redovisningsprinciper

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

Koncern- och årsredovisningen för Wallenstam AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2023 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 21 mars 2024 och föreläggs årsstämman den 25 april 2024 för fastställande.

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

- Redovisningsprinciper markeras med ✱
- Bedömningar och uppskattningar markeras med ≈
- Risker markeras med !

Grunder för redovisningen
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de är antagna av EU, som gäller för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023 eller senare. Därutöver tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

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

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

Koncernredovisning
Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet, och bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2023. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagets egna kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden.

Förändringar i svenska regelverk
Rådet för finansiell rapportering
Förändringar gjorda under 2023 har inte haft någon påverkan på Wallenstams redovisning.

Ändringar av redovisningsprinciper och upplysningar
Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2023 har medfört följande påverkan på Wallenstams finansiella rapportering:

- Förändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter – innebärande att Wallenstam endast upplyser om och beskriver väsentliga redovisningsprinciper.
- Förändringar i IAS 12 Inkomstskatter – innebärande att uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld hänförlig till finansiell leasing bruttoredovisas.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2024 eller senare
De nya standarder och tolkningar som gäller från och med 1 januari 2024 har inte tillämpats i förtid. De bedöms inte heller få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2. Segmentsrapport

Redovisningsprincip

I övrigt-segmentet redovisas intäkter och kostnader hänförliga till elproduktion samt vissa centrala poster vilka inte fördelas till affärsområdena, såsom noteringskostnader. I elimineringskolumnen elimineras de koncerninterna transaktionerna.

SEGMENTSRAPPORT

	2023					2022				
Mkr	**Region Göteborg**	**Region Stockholm**	**Övrigt**	**Eliminering**	**Totalt**	Region Göteborg	Region Stockholm	Övrigt	Eliminering	Totalt
RESULTATRÄKNING										
Hyresintäkter	**1 854**	**902**	**0**	**-27**	**2 730**	1 679	838	0	-27	2 490
Driftkostnader	**-479**	**-250**	**0**	**-**	**-730**	-390	-212	0	-	-602
Driftnetto	**1 375**	**652**	**0**	**-27**	**2 000**	1 289	626	0	-27	1 888
Förvaltnings- och administrationskostnader	**-181**	**-107**	**-31**	**27**	**-293**	-168	-100	-32	27	-272
Finansnetto	**-467**	**-210**	**9**	**-**	**-668**	-275	-135	46	-	-364
Förvaltningsresultat	**727**	**335**	**-21**	**-**	**1 040**	846	391	15	-	1 252
Ofördelade poster										
Resultatandel intresseföretag					**-3**					-3
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					**95**					30
Övriga intäkter och kostnader					**97**					127
Finansiella kostnader, övrigt					**-38**					-14
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					**1 190**					1 392
Värdeförändringar					**-1 772**					-681
Resultat före skatt					**-582**					711
BALANSRÄKNING										
Förvaltningsfastigheter	**41 077**	**21 991**	**22**	**-**	**63 090**	39 739	22 354	-	-	62 092
Tomträtter	**52**	**482**	**-**	**-**	**534**	52	448	-	-	500
Vindkraftverk	**-**	**-**	**985**	**-**	**985**	-	-	1 017	-	1 017
Markarrenden	**-**	**-**	**9**	**-**	**9**	-	-	9	-	9
Exploateringsfastigheter	**54**	**23**	**-**	**-**	**77**	31	186	-	-	217
Ofördelade tillgångar	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 146**	-	-	-	-	3 213
Summa tillgångar					**66 841**					67 049
Eget kapital	**-**	**-**	**-**	**-**	**30 500**	-	-	-	-	31 432
Räntebärande skulder och leasingskulder	**17 711**	**10 078**	**1 830**	**-**	**29 619**	16 703	10 261	1 829	-	28 793
Ofördelade skulder	**-**	**-**	**-**	**-**	**6 722**	-	-	-	-	6 824
Summa eget kapital och skulder					**66 841**					67 049
Pågående investeringar materiella anläggningstillgångar	**2 000**	**3 064**	**-**		**5 064**	3 291	3 157	-	-	6 448

Not 3. Hyresintäkter

Redovisningsprincip

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

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

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

Kreditrisk

Förluster på kundfordringar uppstår när kunder av någon anledning inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Wallenstam främst arbetar med etablerade kunder med dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet. I enlighet med Wallenstams riktlinjer krävs, i de fall motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker, en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra (deposition) vid nyuthyrning. Wallenstam har en god riskspridning i kontraktsportföljen med drygt 1 700 kommersiella kontrakt och drygt 19 000 bostads- och parkeringskontrakt.

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

Kundfordringar uppgår till 30 Mkr (23) varav 15 Mkr (11) har reserverats för. Kundfordringar förfallna mer än två månader uppgår till 15 Mkr (10).

HYRESINTÄKTER

Mkr	**2023**	2022
Bostäder, parkering	**1 500**	1 391
Lokaler	**1 230**	1 099
Summa hyresintäkter	**2 730**	2 490

Förändring av hyresintäkter mellan 2022 och 2023

Hyresintäkter enligt resultaträkning	**2 490**	2 324
Hyresförändring befintliga fastigheter	**164**	65
Nyproduktion	**120**	160
Förvärvade fastigheter	**4**	35
Sålda fastigheter	**-49**	-95
Hyresintäkter enligt resultaträkning	**2 730**	2 490
Årets vakanser och tomställningar	**154**	120
Justerade hyresintäkter 31 december	**2 883**	2 610

HYRESKONTRAKTENS STORLEK

	Antal kontrakt	**Bedömt helårsvärde per balansdag, Mkr**	**Totalt, %**
Över 5,0 Mkr	37	360	12
4,0–5,0 Mkr	18	77	3
3,0–4,0 Mkr	34	115	4
2,0–3,0 Mkr	77	193	6
1,0–2,0 Mkr	154	219	7
0,5–1,0 Mkr	231	166	6
Under 0,5 Mkr	1 193	124	4
Summa lokaler	1 744	1 253	42
Vakanta objekt	564	134	4
Bostäder och parkering	19 210	1 601	54
Totalt	21 518	2 989	100

Not 3. Hyresintäkter, forts.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

	Antal kontrakt	Bedömt helårsvärde per balansdag, Mkr	Totalt, %
2024	701	211	7
2025	392	302	10
2026	312	262	9
2027	217	174	6
2028–	122	306	10
Summa lokaler	1 744	1 253	42
Vakanta objekt	564	134	4
Bostäder och parkering	19 210	1 601	54
Totalt	21 518	2 989	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, fastighetstransaktioner samt projektadministration.

Förvaltnings- och administrationskostnader som hänförs till koncernens fastighetsförvaltning uppgår till 293 Mkr (272). Förvaltnings- och administrationskostnader hänförliga till vindkraft uppgår till 11 Mkr (6) och redovisas i posten Övriga kostnader. Administrations- och direkta transaktionskostnader hänförliga till fastighetstransaktioner uppgår till 10 Mkr (19) och interna projektledningskostnader uppgår till 36 Mkr (-). Dessa kostnader ingår i posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter. I posten Kostnader försäljning exploateringsfastigheter ingår intern administration med 3 Mkr (0).

DRIFTKOSTNADER

Mkr	**2023**	2022
Fjärrvärmekostnader	**77**	73
Underhållskostnader	**160**	150
Elkostnader	**182**	80
Vattenkostnader	**41**	37
Försäkringskostnader	**5**	5
Fastighetsskatt	**107**	106
Övriga driftkostnader	**158**	150
Summa driftkostnader	**730**	602

Till följd av den höga uthyrningsgraden är direkta kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter endast marginella. För fastigheter som till del tomställts för genomförande av ombyggnationsprojekt finns driftkostnader om cirka 1 Mkr (2) för vilka intäkter saknas.

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

DRIFTKOSTNADER PER KVM

Kr/kvm	**2023**	2022
Fjärrvärmekostnader	**56**	54
Underhållskostnader	**116**	110
Elkostnader	**132**	59
Vattenkostnader	**30**	27
Försäkringskostnader	**4**	3
Fastighetsskatt	**77**	78
Övriga driftkostnader	**115**	110
Summa driftkostnader	**530**	442

FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	**2023**	2022
Avskrivning anläggningstillgångar	**12**	9
Marknadsföringskostnader	**20**	16
Övriga externa tjänster och kostnader	**35**	29
Personalkostnader	**228**	184
Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial	**55**	41
Övriga kostnader	**3**	19
Summa förvaltnings- och administrationskostnader	**353**	297

REVISIONSKOSTNADER

Mkr	**2023**	2022
Revisionsuppdrag, KPMG	**2,4**	1,7
Övrig revisionsverksamhet, KPMG	**0,1**	0,3
Rådgivning, KPMG	**0,0**	0,0
Summa	**2,5**	1,9

Not 5. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Redovisningsprincip

Avsättning för pensioner

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

Syntetiskt optionsprogram till personal

Samtliga tillsvidareanställda fick i maj 2023 erbjudande om att utan vederlag erhålla 20 000–100 000 syntetiska optioner. Vd och vvd:ar samt övriga ledande befattningshavare erbjöds att förvärva 100 000 st vardera. 243 anställda utnyttjade erbjudandet vid start. Totalt kan 10 000 000 optioner ges ut i programmet, 6 013 000 st gavs ut vid start. Beräknad kostnad vid maximalt utfall uppgår till 350 Mkr. Optionerna värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktig indata i modellen är: aktiepris per balansdagen 54,70 kr, lösenpris 45 kr med tak om 75 kr, aktieprisets förväntade volatilitet 27 %, optionens löptid till och med den 1 mars 2027 och årlig riskfri ränta om 2,18 %. Totalt antal utestående optioner vid årets slut uppgår till 5 960 000 st.

Ersättningar

Till vd har utgått lön jämte förmåner om sammanlagt 5,2 Mkr (4,6). 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

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

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 2023 till ordinarie årsstämma 2024 arvode om 1 680 kkr (1 820), varav 1 025 kkr (1 000) till styrelsens ordförande, 285 kkr (280) till vice ordförande och till övriga ledamöter 185 kkr (180) vardera. Utöver styrelsearvode till styrelsens ordförande enligt ovan utgår ytterligare 1 000 kkr (1 000) i arvode för att bistå bolagsledningen. Rebecka Wallenstam uppbär inte styrelsearvode utan lön och utgör en av nedan ledande befattningshavare.

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

KONCERNENS LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2023					2022				
Mkr	**Grundlön**	**Förmåner**	**Rörliga ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Pensions-kostnader**	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensions-kostnader
Styrelsens ordförande	**1,0**	**-**	**1,0**	**0,6**	**-**	0,9	-	1,2	0,7	-
Styrelseledamöter	**0,7**	**-**	**-**	**0,2**	**-**	0,8	-	-	0,2	-
Total ersättning styrelsen	**1,7**	**-**	**1,0**	**0,8**	**-**	1,7	-	1,2	0,8	-
Vd i moderbolaget	**4,6**	**0,6**	**-**	**3,0**	**1,7**	4,4	0,2	-	0,7	1,5
Vice vd:ar, 2 personer (2)	**6,8**	**0,9**	**-**	**3,1**	**2,0**	6,2	0,1	-	1,8	1,9
Andra ledande befattnings-havare, 3 personer (3)	**4,7**	**1,1**	**-**	**2,1**	**1,3**	4,7	0,1	-	1,8	1,6
Övriga anställda	**154,2**	**25,1**	**-**	**53,1**	**19,3**	145,7	3,3	-	51,5	21,1
Total ersättning anställda	**170,3**	**27,7**	**-**	**61,4**	**24,4**	161,0	3,8	-	55,8	26,1
Summa löner och ersättningar	**172,0**	**27,7**	**1,0**	**62,2**	**24,4**	162,7	3,8	1,2	56,6	26,1

Pensioner och avgångsvederlag

För vd tecknar bolaget pensionsförsäkring med årlig premie om 30 % (30) av bruttolön jämte en efterlevandepensionsförsäkring motsvarande en premiekostnad om 242 kkr (223) för 2023. 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 2023 uppgår till totalt 153 kkr (154). 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 och kommunikationsdirektör. (Rebecka Wallenstam omfattas inte av övriga ledande befattningshavares pensioner och avgångsvederlag).

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

Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta avseende ITP 2 uppgår till 6,9 Mkr (8,9). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 158 % (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 0,04463 % (0,04416).

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

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR TILL KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Kostnad för syntetiskt optionsprogram

Mkr	**2023**	2022
Vd	**1,1**	-
Vice vd:ar, 2 personer (2)	**2,2**	-
Andra ledande befattningshavare, 3 personer (3)	**2,7**	-
Övriga anställda	**61,8**	-
Summa kostnad syntetiska optioner	**67,8**	-

Kostnaderna för syntetiskt optionsprogram inkluderar hänförliga omkostnader.

Not 6. Medelantal anställda

2023				2022			
Medelantal anställda	**varav:**	**kvinnor**	**män**	Medelantal anställda	varav:	kvinnor	män
263		**146**	**117**	268		146	122

Koncernens personal är i allt väsentligt anställd av moderbolaget.

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PÅ BOKSLUTSDAGEN

	2023-12-31			2022-12-31		
	Antal	**varav: kvinnor**	**män**	Antal	varav: kvinnor	män
Styrelseledamöter	**5**	**3**	**2**	5	2	3
Vd, vvd:ar och ledande befattningshavare	**5**	**3**	**2**	5	3	2

Not 7. Upplysningar om närståendetransaktioner

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

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 5 Mkr i nettoutgift för året. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,7 Mkr. Vidare har vd förvärvat två andelar i Pixbo Sjöterrass till ett belopp om 24,3 Mkr.

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

Convendum- och Colivekoncernerna, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot i respektive moderbolag, har under året erlagt 41 Mkr respektive 13 Mkr i hyra. Ferroamp AB, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot, är sedan andra halvan av 2023 hyresgäst och har under året erlagt totalt 1,5 Mkr i hyra.

Wallenstams engagemang i klimat-, miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2023 på sidorna 15-21. 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 3,5 Mkr, och Barn i Nöd har erhållit 1,8 Mkr i stöd. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler och lägenheter av Wallenstam motsvarande 6,4 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

Not 8. Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprincip

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

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Mkr	**2023**	2022
FINANSIELLA INTÄKTER		
Ränteintäkter omsättningstillgångar	**6**	3
Utdelning	**1**	3
Valutakursvinst	**0**	0
Summa finansiella intäkter	**7**	6
FINANSIELLA KOSTNADER		
Räntekostnader fastigheter	**-659**	-354
Räntekostnader projekt	**-13**	-
Räntekostnader övrigt	**-38**	-14
Räntekostnader leasing	**-15**	-15
Övriga finansiella kostnader	**-1**	-1
Summa finansiella kostnader	**-726**	-385

Under året har 129 Mkr (81) i räntor avseende investeringar i projekt aktiverats. Vid aktivering har den genomsnittliga räntenivån uppgått till 3,0 % (1,8). Finansnettot inklusive Värdeförändring finansiella räntederivat uppgår till -1 593 Mkr (1 529), se not 13.

Not 9. Resultatandel i intresseföretag

Redovisningsprincip

Innehaven i intresseföretag redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

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

Innehav i intressebolag utgörs av investering i Convendum Corporation AB (publ) (Convendum) och Colive AB (Colive). Årets investering utgörs av nyemissioner i de båda bolagen, Convendum 28 Mkr (41) och Colive 5 Mkr (-).

Convendum erbjuder moderna och effektiva kontorslösningar, i större städers centrala affärsområden. Colive är en av Sveriges första operatörer av delningsboende genom så kallade coliving-hubbar.

Marknadsrisk

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

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Kapitalandel, %	**Redovisat värde 2023-12-31**	Redovisat värde 2022-12-31
Convendum Corporation AB (publ), 559020-5182	37,2 (37,2)	**260**	232
Colive AB, 559145-6008	22,8 (22,3)	**25**	23
Summa		**285**	255

Not 9. Resultatandel i intresseföretag, forts.

FÖRÄNDRING ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	**255**	217
Årets investeringar	**33**	41
Årets resultat från intresseföretag	**-3**	-3
Redovisat värde andelar i intresseföretag	**285**	255

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

	Convendum		**Colive**		**Wallenstams ägarandel**	
Mkr	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG						
Intäkter	**40**	32	**1**	1	**15**	12
Rörelsens kostnader	**-37**	-30	**-15**	-15	**-17**	-15
Rörelseresultat	**3**	2	**-14**	-13	**-2**	-2
Räntenetto	**-3**	-2	**0**	0	**-1**	-1
Resultat före skatt	**0**	0	**-14**	-13	**-3**	-3
Skatt	**0**	0	**0**	0	**0**	0
Årets resultat	**0**	0	**-14**	-13	**-3**	-3
BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG						
Tillgångar	**355**	306	**28**	24	**138**	119
Eget kapital	**313**	275	**24**	19	**122**	107
Skulder	**41**	31	**4**	5	**16**	12

Not 10. Intäkter och kostnader försäljning exploateringsfastigheter

Redovisningsprincip

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

Under året har fastigheten Kvarngärdet 71:1 i Uppsala, med projektnamn Bersån, fränträtts. Vidare har totalt tre brf-andelar i Pixbo Sjöterrass och Söra radhus samt nio externt förvärvade brf-andelar sålts.

Administrations- och försäljningsomkostnader ingår med totalt 7 Mkr (8).

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	**2023**	2022
INTÄKTER		
Elintäkter	**258**	200
Försäljning vindkraftverk	**-**	69
Övriga intäkter	**14**	14
Summa övriga intäkter	**273**	283
KOSTNADER		
Elkostnader	**-72**	-64
Avskrivningar vindkraft	**-91**	-74
Förvaltnings- och administrationskostnader vindkraft	**-11**	-6
Övriga kostnader	**-2**	-12
Summa övriga kostnader	**-176**	-156

Under 2023 har statligt stöd för el erhållits om 11 Mkr som redovisas under Övriga intäkter.

Not 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

Wallenstams värderingsprocess är intern och genomförs i samband med varje kvartalsbokslut. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdag värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell kvarstående osäkerhet.

En försäljning redovisas på frånträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag. Resultatet av försäljning av fastighet omfattar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och bedömt marknadsvärde vid närmast föregående kvartalsrapportering med hänsyn tagen till därefter gjorda investeringar. Direkta försäljningsomkostnader samt en andel av internt fördelade administrationskostnader avgår.

Årets värdeförändringar uppgår till -847 Mkr (-2 627) och påverkas främst av värdeutvecklingen på mark och byggrätter för framtida nyproduktion, som utvecklats negativt under året. Utvecklingen på hyresmarknaden, genomförda projekt samt försäljningar påverkar positivt. Bokslutsdagens genomsnittliga direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på respektive bokslutsdag, uppgår till 3,6 % (3,5) för bostäder och 4,6 % (4,6) för lokaler.

Not 13. Finansiella derivatinstrument

Redovisningsprincip

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat redovisade till verkligt värde.

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

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

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

Den totala värdeförändringen på derivatinstrument under året uppgår till -874 Mkr (1 907). Samtliga derivat har värderats till verkligt värde och redovisats i resultaträkningen.

Not 13. Finansiella derivatinstrument, forts.

FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

	2023-12-31		2022-12-31	
Mkr	**Tillgångar**	**Skulder**	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	**1 018**	**-18**	1 900	-23
Redovisat värde långfristiga derivatinstrument	**1 018**	**-18**	1 900	-23
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	**-**	**0**	-	-3
Redovisat värde kortfristiga derivatinstrument	**-**	**0**	-	-3
Summa derivatinstrument	**1 018**	**-18**	1 900	-26

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
0–3 mån	**-**	-
3 mån–1 år	**0**	-3
1–5 år	**271**	423
>5 år	**729**	1 454
Summa	**1 000**	1 874

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.

Wallenstams avtal för finansiella instrument 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.

De nominella beloppen avseende koncernens utestående ränteswappar per den 31 december 2023 uppgår till totalt 16 423 Mkr (17 274), varav 16 000 Mkr (16 250) är swappar där vi betalar en fast ränta och 423 Mkr (1 024) är swappar där vi erhåller en fast ränta. Per den 31 december 2023 varierar de fasta swapräntorna mellan 0,1–2,13 % (0,1–2,79) och den fasta swapräntan som erhålls från bankerna uppgår till 2,4 % (1,4–2,4). De rörliga swapräntorna motsvarar STIBOR 3M.

Not 14. Skatt

Redovisningsprincip

Gällande skattesats för aktiebolag i Sverige 2023 är 20,6 % (20,6). Skatten i resultaträkningen fördelas på två poster, aktuell samt uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt

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

SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	**2023**	2022
Aktuell skatt	**-2**	-4
Uppskjuten skatt	**134**	397
Summa skatt	**132**	393

Not 14. Skatt, forts.

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

Mkr	**2023**	2022
Redovisat resultat före skatt	**-582**	711
Skatt enligt gällande skattesats	**120**	-146
Skatteeffekt av:		
Värdeförändring finansiella anläggningstillgångar	**-12**	-49
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter och andelar	**38**	381
Värdeförändringar som ej genererar uppskjuten skatt	**56**	-129
Ej avdragsgill ränta	**-27**	-
Justering skatt tidigare år	**-6**	337
Övriga skattemässiga justeringsposter	**-37**	-2
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**132**	393

FÖRDELNING AV UPPSKJUTEN OCH AKTUELL SKATT

	2023		2022	
Mkr	**Underlag aktuell skatt**	**Underlag uppskjuten skatt**	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	**-582**		711	
Skattemässigt avdragsgilla:				
Ombyggnationer	**-423**	**423**	-402	402
Avskrivningar	**-858**	**858**	-716	716
Överavskrivningar	**-553**	**553**	-4	4
Utrangeringar, nedskrivningar och återläggningar	**-59**	**59**	-300	300
Värdeförändring finansiella anläggningstillgångar	**42**	**17**	261	-21
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	**851**	**-851**	2 684	-2 684
Värdeförändring som ej genererar uppskjuten skatt	**-**	**-271**	-	624
Värdeförändring finansiella instrument	**874**	**-874**	-1 907	1 907
Avyttring fastigheter och andelar	**17**	**-203**	122	-1 978
Förändring ränteavdrag	**102**	**28**	-	-
Övriga skattemässiga justeringsposter	**178**	**3**	1	8
Löpande skattemässigt resultat	**-412**	**-258**	450	-722
Underskottsavdrag vid årets ingång	**-4 279**	**4 279**	-3 079	3 079
Förändrad värdering inrullade underskott	**29**	**-29**	-1 631	1 631
Underskottsavdrag vid årets utgång	**4 670**	**-4 670**	4 279	-4 279
Skattepliktigt resultat	**8**	**-678**	19	-291
Årets skatt	**-2**	**140**	-4	60
Tidigare värderat / ej värderat underskott	**-**	**-6**	-	336
Årets skatt i resultaträkningen	**-2**	**134**	-4	397

Not 15. Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

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

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bland annat:

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

Värderingsprocess

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

Beräkningsmässigt utgår avkastningsvärderingen från fastigheternas normaliserade driftnetton. I årsbokslutet 2023 är det uppgifter för 2024 som utgör grunden för fastigheternas värdering. Driftnettot motsvarar därmed bolagets förväntade faktiska intäkter och kostnader. Förväntade faktiska kostnader justeras avseende sådana poster som varierar väsentligt mellan olika år, exempelvis reparations- och underhållskostnader. Dessa ersätts istället av på årsbasis normaliserade schablonbelopp. I relation till koncernredovisningens redovisade driftnetto sker även ett avdrag för eventuell tomträttsavgäld. För samtliga kommersiella kontrakt sker också ett avdrag för generell vakans om 3 %. För bostäder sker inget schablonmässigt vakansavdrag då beståndet är, och förväntas förbli, fullt uthyrt. I vår beräkning gör vi antagandet att det budgeterade kassaflödet för nästkommande år med ovan justeringar motsvarar ett evigt kassaflöde avseende vår tillämpade värderingsmodell. Det driftnetto som framräknas divideras med ett direktavkastningskrav för respektive fastighet varpå ett avkastningsvärde (nuvärde av evigt driftnetto) per fastighet erhålles.

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

Wallenstams värderingsmodell

+	Hyresvärde (baseras på förväntade hyresnivåer 2024)
-	Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
-	Driftkostnader inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, exklusive administration
=	Driftnetto
÷	Bedömt direktavkastningskrav för fastigheten
=	Fastighetens avkastningsvärde brutto
-	Två årshyror för outhyrda ytor (faktisk vakans)
-	Planerade investeringar samt större reparationer
+/-	Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag
=	**Fastighetens bedömda verkliga värde**

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

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

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

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

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

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

Totalt uppgår värdet för pågående nybyggnation samt mark och byggrätter till 4 987 Mkr (6 231).

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

Wallenstams fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter bortsett från fastigheter som utgör exploateringsfastigheter. Dessa redovisas istället i balansräkningen som Exploateringsfastigheter, se vidare not 20.

Redovisning av tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld betalas där Wallenstams byggnader står på mark som innehas med tomträtt. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att nyttjanderätten till mark upplåten med tomträtt redovisas som en tillgång, jämte lika stor leasingskuld, i balansräkningen samt att hela avgälden presenteras som finansiell kostnad i resultaträkningen. För 2023 har 15 Mkr (15) redovisats som finansiell kostnad avseende tomträttsavgäld. Den vägda

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

genomsnittliga räntan uppgår till 3,0 %. Nyttjanderätten för marken har beräknats till 534 Mkr (500) och redovisas som en del av fastigheternas värde. Se vidare not 16.

Bedömningar och uppskattningar

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter, som är intern, kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen för posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter. I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda antaganden. Wallenstam följer också löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs kvartalsvis.

Vid förvärv görs bedömning huruvida förvärvet är ett tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Under året har inga förvärv skett, föregående års transaktioner bedömdes samtliga utgöra tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid den första värdering påverkas av skatterabatten.

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	**62 092**	63 480
Förvärv	**20**	2 046
Byggnationer	**2 293**	2 374
Försäljningar	**-464**	-3 124
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	**-851**	-2 684
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	**63 090**	62 092

Aktiverade räntor under året uppgår till 129 Mkr (81). Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade räntorna uppgår till 3,0 % (1,8).

DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid värderingen har följande direktavkastningskrav använts:

Fastighetstyp	**Region**	**2023-12-31, %**	2022-12-31, %
Bostäder	Stockholm	**3,00–4,00**	3,00–4,00
Bostäder	Göteborg	**3,00–4,00**	3,00–3,70
Kommersiella	Stockholm	**4,00–5,30**	4,00–5,50
Kommersiella	Göteborg	**4,10–6,60**	4,00–6,50
Samhällsfastigheter	Stockholm	**3,00–5,50**	3,00–5,50
Samhällsfastigheter	Göteborg	**3,00–5,60**	3,00–5,50

Effektivt direktavkastningskrav per region och typ av fastighet:

Fastighetstyp	**Region**	**Genomsnittligt effektivt direktavkastningskrav 2023, %**	Genomsnittligt effektivt direktavkastningskrav 2022, %
Bostadsfastigheter	Stockholm	**3,6**	3,4
Bostadsfastigheter	Göteborg	**3,6**	3,5
Kommersiella fastigheter	Stockholm	**5,7**	5,9
Kommersiella fastigheter	Göteborg	**4,5**	4,5
Samhällsfastigheter	Stockholm	**3,3**	3,3
Samhällsfastigheter	Göteborg	**5,1**	4,7
Genomsnittligt direktavkastningskrav bostäder		**3,6**	3,5
Genomsnittligt direktavkastningskrav kommersiellt bestånd		**4,6**	4,6
Genomsnittligt direktavkastningskrav samhällsfastigheter		**4,5**	4,2

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

INVESTERINGSÅTAGANDEN

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

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Kontrakterade byggnationsinvesteringar	**1 198**	1 535

KÄNSLIGHETSANALYS

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid en viss värderingstidpunkt. Det verkliga priset kan dock endast fastställas när en transaktion är genomförd och betald. För att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett verkligt värde anges ofta ett värdeintervall som normalt brukar anges till +/- 5–10 %. Detta kan dock variera beroende på bland annat marknadssituation, fastighetens standard och investeringsbehov. Wallenstam har per den 31 december 2023 värderat förvaltningsfastigheterna till 63 090 Mkr (62 092). Med ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 6,3 Mdr (6,2) och +/- 3,2 Mdr (3,1). Vidare medför en förändring av direktavkastningskravet en väsentlig påverkan på värderingen. Vid 0,25 procentenheters förändring av direktavkastningskravet förändras fastigheternas värde cirka +4,1 Mdr (4,2) respektive -3,6 Mdr (-3,6) vilket motsvarar en förändring i substansvärdet om cirka +/- 5,90 kr per aktie (5,90).

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA KALKYLMÄSSIGA DIREKTAVKASTNINGSKRAV, ACKUMULERAT

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
0,50 procentenheter lägre	**71 985**	71 168
0,25 procentenheter lägre	**67 216**	66 288
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**63 090**	62 092
0,25 procentenheter högre	**59 482**	58 444
0,50 procentenheter högre	**56 300**	55 241

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA KALKYLMÄSSIGA DIREKTAVKASTNINGSKRAV, PER KATEGORI

Mkr	**2023-12-31** **Bostäder**	2022-12-31 Bostäder	**2023-12-31** **Kommersiellt**	2022-12-31 Kommersiellt	**2023-12-31** **Samhällsfastighet**	2022-12-31 Samhällsfastighet
0,50 procentenheter lägre	**42 205**	42 212	**27 883**	27 292	**1 897**	1 664
0,25 procentenheter lägre	**39 390**	39 297	**26 062**	25 446	**1 764**	1 546
Fastighetsvärde	**36 980**	36 822	**24 461**	23 827	**1 649**	1 443
0,25 procentenheter högre	**34 892**	34 694	**23 042**	22 396	**1 549**	1 354
0,50 procentenheter högre	**33 067**	32 845	**21 774**	21 121	**1 459**	1 275

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE HYRESINTÄKTER, ACKUMULERAT

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
5 procentenheter högre	**66 708**	65 565
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**63 090**	62 092
5 procentenheter lägre	**59 472**	58 620

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE HYRESINTÄKTER, PER KATEGORI

Mkr	**2023-12-31** **Bostäder**	2022-12-31 Bostäder	**2023-12-31** **Kommersiellt**	2022-12-31 Kommersiellt	**2023-12-31** **Samhällsfastighet**	2022-12-31 Samhällsfastighet
5 procentenheter högre	**39 030**	38 815	**25 929**	25 218	**1 750**	1 532
Fastighetsvärde	**36 980**	36 822	**24 461**	23 827	**1 649**	1 443
5 procentenheter lägre	**34 930**	34 829	**22 993**	22 437	**1 549**	1 355

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE DRIFTKOSTNADER, ACKUMULERAT

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
5 procentenheter högre	**62 291**	61 324
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**63 090**	62 092
5 procentenheter lägre	**63 889**	62 860

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE DRIFTKOSTNADER, PER KATEGORI

Mkr	**2023-12-31** **Bostäder**	2022-12-31 Bostäder	**2023-12-31** **Kommersiellt**	2022-12-31 Kommersiellt	**2023-12-31** **Samhällsfastighet**	2022-12-31 Samhällsfastighet
5 procentenheter högre	**36 470**	36 326	**24 189**	23 572	**1 631**	1 427
Fastighetsvärde	**36 980**	36 822	**24 461**	23 827	**1 649**	1 443
5 procentenheter lägre	**37 489**	37 318	**24 733**	24 083	**1 667**	1 459

Not 16. Leasingskuld

Redovisningsprincip

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

Markarrende betalas för markhyra där Wallenstams vindkraftverk är uppförda. Dessa består av två typer, minimiarrenden och omsättningsbaserade arrenden. Variabla avgifter, såsom omsättningsbaserade arrenden, redovisas det år de uppstår.

Nyttjanderätten för tomträtter och markarrenden uppgår på balansdagen till 534 Mkr (500) respektive 9 Mkr (9). Skillnaden mellan åtaganden för framtida leasingavgifter och den ingående leasingskulden per 1 januari 2023 avser avskrivningar på markarrendena samt amortering av leasingskuld.

1 Mkr (1) av utgående leasingskuld om 544 Mkr (511) förfaller till betalning inom ett år, 4 Mkr (4) inom 2–5 år samt 539 Mkr (506) efter fem år.

LEASINGSKULD

Mkr	**2023**	2022
TOMTRÄTT		
Räntekostnad	**-15**	-15
Totalt kassaflöde tomträtt	**-15**	-15
Redovisat värde nyttjanderätt per bokslutsdag	**534**	500
Redovisat värde leasingskuld per bokslutsdag	**-534**	-500
MARKARRENDE		
Avskrivningsbelopp	**-1**	-1
Räntekostnad	**0**	-1
Kostnad för omsättningsbaserade arrenden (inkluderas ej i värdering av leasingskuld)	**-11**	-7
Totalt kassaflöde markarrenden	**-11**	-7
Redovisat värde nyttjanderätt per bokslutsdag	**9**	9
Redovisat värde leasingskuld per bokslutsdag	**-10**	-11

Not 17. Vindkraftverk

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

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

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

För att beräkna en tillgångs nyttjandevärde krävs att företagsledningen gör ett antal uppskattningar och bedömningar. Nyttjandevärde bygger på kassaflödesprognoser för nyttjandeperioden. Kassaflöden påverkas av kommersiella faktorer som bland annat marknadstillväxt, konkurrenskraft, priser, marginaler, kostnadsutveckling, investeringsnivåer, rörelsekapitalbindning, förväntade pris- och 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 till elpris används ett medelpris grundat på förväntningar på framtida elpris baserat på styrelsens och ledningens bästa bedömning utifrån extern, oberoende marknadsrapport. Detta pris ligger till grund för beräkning av kassaflöde för perioden 2024–2030. För perioder efter 2030 har en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,5 % antagits. Avkastningskrav före skatt har fastställts till 6 % (6).

Nedskrivningsprövningen har föranlett en återläggning om 59 Mkr (300) för vindkraftverk i elområde 2 medan föregående års återläggning avsåg elområde 3. Kvarvarande nedskrivningar avser vindkraftverk i elområde 2. Känslighetsanalyser har genomförts med differentierade antaganden för komponenterna för att säkerställa att nedskrivningar och återläggningar är bestående över tid.

VINDKRAFTVERK

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**1 808**	2 409
Årets försäljningar och utrangeringar	**-**	-601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 808**	1 808
Ingående avskrivningar	**-718**	-862
Årets avskrivningar	**-90**	-73
Årets försäljningar och utrangeringar	**-**	218
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-808**	-718
Ingående nedskrivningar	**-74**	-606
Årets försäljningar och utrangeringar	**-**	232
Återläggning nedskrivning	**59**	300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-15**	-74
Redovisat värde vindkraftverk	**985**	1 017
Framtida investeringsåtagande	**33**	33

Not 18. Inventarier

Redovisningsprincip
Avskrivning görs planenligt över nyttjandeperioden 10 år motsvarande 10 % på möbler och 5 år motsvarande 20 % på övriga inventarier. Avskrivningar på inventarier ingår i resultaträkningens post Förvaltnings- och administrationskostnader.

Not 18. Inventarier, forts.

ÅRETS FÖRÄNDRING INVENTARIER

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**125**	115
Årets investeringar	**8**	20
Årets försäljningar/utrangeringar	**-4**	-10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**128**	125
Ingående avskrivningar	**-43**	-45
Årets avskrivningar	**-9**	-7
Årets försäljningar/utrangeringar	**4**	10
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-48**	-43
Redovisat värde inventarier	**80**	82

Not 19. Finansiella anläggningstillgångar

Redovisningsprincip
Wallenstams innehav utgörs av noterade och onoterade aktier samt andelsinnehav. Noterade aktier vid börs värderas till balansdagens marknadskurs. För övriga aktie- och andelsinnehav baseras bedömningen av verkligt värde på aktuell tillgänglig information så som kurs vid nyligen genomförd emission eller resultat av försäljningar av liknande andelar. Dessa utgör värdenivå 3. Finansiella anläggningstillgångar innehåller också reversfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde och utgör värdenivå 2.

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

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

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERS- OCH ANDELSINNEHAV

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	**61**	454
Årets värdeförändring	**-48**	-220
Årets investeringar	**16**	5
Årets försäljningar	**-**	-177
Redovisat värde långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	**28**	61

Under året har 16 Mkr (5) investerats i Ferroamp Elektronik AB, där totalt innehav uppgår till 20 Mkr (52) på bokslutsdagen. Andelsinnehav uppgår till 9 Mkr (9). Under året har det sedan tidigare nedskrivna, återstående aktieinnehavet i Klarna Holding AB avyttrats. Under föregående år avyttrades innehavet i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) samt merparten av innehavet i Klarna Holding AB. Innehavet i Tmpl Solutions AB är oförändrat sedan föregående år och nedskrivet i sin helhet.

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	**227**	242
Nya fordringar	**69**	14
Omklassificering till kortfristig fordran	**-15**	-1
Återbetalningar	**-32**	-28
Redovisat värde andra långfristiga fordringar	**248**	227

Andra långfristiga fordringar utgörs främst av reversfordringar. Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga fordringar uppgår till 4,1 % (2,7). Samtliga långfristiga fordringar följer betalningsplan, vilket innebär att det inte finns några förfallna långfristiga fordringar.

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	**2023-12-31**	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	**217**	123
Byggnationer	**86**	143
Reservering osäkra projekt och förgävesprojektering	**-**	-16
Sålda fastigheter	**-203**	-
Sålda bostadsrättsandelar	**-24**	-32
Redovisat värde exploateringsfastigheter	**77**	217

Not 21. Övriga fordringar

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Fordringar vid fastighetsaffärer	**0**	1
Momsfordran	**121**	241
Fordringar på leverantörer	**2**	0
Fordran elproduktion	**12**	30
Reversfordringar	**14**	-
Övrigt	**8**	19
Redovisat värde övriga fordringar	**157**	291

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Förutbetalda driftkostnader	**3**	10
Förutbetalda administrationskostnader	**14**	10
Bedömd avdragsgill moms i pågående projekt	**73**	107
Förutbetalda finansieringskostnader	**3**	4
Upplupna ränteintäkter	**58**	3
Upplupna elintäkter	**23**	38
Upplupna hyresintäkter	**5**	4
Redovisat värde förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**180**	176

Not 23. Andelar

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**9**	4
Årets investeringar	**69**	25
Årets försäljningar	**-15**	-21
Redovisat värde andelar	**63**	9

Not 24. Likvida medel

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Disponibel likviditet	**1 285**	2 093
Varav beviljat belopp checkräkningskredit	**-1 325**	-1 912
Varav utnyttjat belopp checkräkningskredit	**90**	-
Disponibelt belopp checkräkningskredit	**-1 235**	-1 912
Likvida medel	**50**	181

Per 31 december 2023 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 1 285 Mkr (2 093), varav 378 Mkr (1 045) utgör checkräkningskrediter (back up-faciliteter) för emitterade utestående företagscertifikat.

Not 25. Eget kapital

Redovisningsprincip

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

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

Totalt antal aktier uppgår till 660 000 000 och det registrerade aktiekapitalet uppgår till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde om 0,25 kr per aktie (0,25). Föreslagen utdelning per aktie uppgår till 0,50 kr (0,60).

Under året har 2 000 000 aktier (1 000 000) återköpts till ett genomsnittligt pris om 43,28 kr/aktie inklusive courtage (42,56). Totalt innehav återköpta aktier uppgår till 3 000 000 st (1 000 000) till ett värde om 130 Mkr (43).

Not 26. Uppskjuten skatteskuld

Redovisningsprincip

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

Uppskattningar och bedömningar

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

I uppskjuten skattefordran ingår värderade underskottsavdrag om totalt 962 Mkr (881) vilka motsvarar det skattemässiga värdet av koncernens svenska underskottsavdrag. Därutöver har koncernen ej värderade, ansamlade fållanförluster om 147 Mkr (146) motsvarande skattemässigt värde om 30 Mkr (30), där merparten är hänförligt till avyttring finansiella instrument.

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

Not 26. Uppskjuten skatteskuld, forts.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD, NETTO

	2023-12-31		2022-12-31	
Mkr	**Underlag**	**Skatt**	Underlag	Skatt
Underskottsavdrag	**4 670**	**962**	4 279	881
Fastigheter	**-31 213**	**-6 430**	-31 029	-6 393
Derivat	**-1 000**	**-206**	-1 874	-386
Vindkraftverk	**-828**	**-171**	-447	-92
Leasingtillgång	**544**	**112**	-	-
Leasingskuld	**-544**	**-112**	-	-
Övriga temporära skillnader	**55**	**11**	79	16
Skattereduktion inventarieköp	**-**	**3**	-	9
Vid årets utgång i balansräkningen	**-28 315**	**-5 830**	-28 992	-5 963
Vid årets ingång	**-28 992**	**-5 963**	-30 917	-6 364
Förvärv / försäljning av bolag / eget kapital	**-**	**0**	-	4
Årets förändring enligt resultaträkningen	**678**	**134**	1 925	397
Vid årets utgång i balansräkningen	**-28 315**	**-5 830**	-28 992	-5 963

Not 27. Avsättningar

Redovisningsprincip

Redovisade avsättningar utgörs av avsättning för pensioner, åtaganden i sålda fastigheter, avsättning för syntetiska optioner samt bedömt belopp för risker i tvister. För vidare information om syntetiskt optionsprogram se not 5.

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

Bedömningar och uppskattningar

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

AVSÄTTNINGAR

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Ingående balans avsättningar	**77**	51
Värdeförändring avsättning optionsskuld	**44**	-1
Värdeförändring särskild löneskatt avseende kapitalförsäkring	**1**	-3
Årets avsättning för framtida åtaganden eftermarknadsåtgärder, genomförda transaktioner	**-**	44
Återföring av åtaganden eftermarknadsåtgärder, genomförda transaktioner	**-28**	-14
Utgående balans avsättningar	**94**	77

Not 27. Avsättningar, forts.

AVSÄTTNINGAR KAPITALFÖRSÄKRINGAR

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	**53**	64
Årets avsättning framtida åtaganden	**2**	2
Årets värdeförändring	**5**	-8
Årets utbetalningar	**-5**	-5
Utgående skuld kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	**55**	53
Utgående tillgång kapitalvärde av pensionsåtaganden	**-55**	-53
Netto avsättningar pensionsåtaganden	**-**	-

Not 28. Finansiella instrument och finansiering

Redovisningsprincip

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

Wallenstam har främst lån hos de svenska storbankerna. Enligt Wallenstams finanspolicy får en enskild bank som mest svara för 50 % av finansieringen för att garantera riskspridning i relation till finansiärerna. Wallenstams kapitalbindning inklusive kreditlöften var vid utgången av året 10 månader (11). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till 14 % (18) av den totala låneportföljen. Wallenstam har ett diversifierat fastighetsbestånd i attraktiva lägen med ungefär lika andel bostäder som kommersiella ytor. I kombination med bolagets utveckling över tid, vilken varit stabil, finns ingen förväntan om någon snar väsentlig förändring av motpartsrisk för Wallenstamkoncernen. Verkligt värde på koncernens lånade kapital bedöms i allt väsentligt motsvara skuldernas upplupna anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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 och säkringsredovisning tillämpas. I denna kategori ingår främst räntederivat samt innehav i noterade bolag såsom Ferroamp Elektronik AB. Värdet på investeringar i noterade aktier beräknas genom att använda noterade marknadspriser.

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	19
Innehav i onoterade bolag	3	19
Räntederivat	2	13

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella riskfaktorer

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

Finansiell riskhantering

För att minimera riskerna arbetar Wallenstam genom sin finansavdelning enligt den finanspolicy som prövas och fastställs av styrelsen årligen. Policyn beskriver finansieringsverksamhetens syfte, organisation och ansvarsfördelning samt regelverk för den finansiella

Not 28. Finansiella instrument och finansiering, forts.

riskhanteringen och syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk.

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

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

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

Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 285 Mkr (2 093), varav 378 Mkr (1 045) är reserverade för back up för emitterande utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 325 Mkr (1 912), där 90 Mkr (-) utnyttjats på bokslutsdagen.

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

Wallenstam arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Koncernen har ett långsiktigt samarbete med de stora svenska affärsbankerna. Målet är att ha finansiering från minst tre av de stora svenska affärsbankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en relevant löptid i förhållande till prissättning. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar.

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. Emissionslikviden för gröna obligationer kan enbart allokeras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Under 2023 har inga obligationer emitterats (-), däremot har återköp av obligationer skett. Totalt utestående obligationer på balansdagen uppgår till 334 Mkr (890), utav en låneram om tre 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. För att uppfylla dessa villkor har koncernen checkräkningskrediter om 525 Mkr (1 112). Utestående företagscertifikat uppgår på balansdagen till 373 Mkr (1 045).

Den av EIB (Europeiska Investeringsbanken) beviljade kreditfaciliteten om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter lyftes i sin helhet under 2020. Under 2023 har totalt 500 Mkr amorterats. Under kortfristiga räntebärande banklåneavtal nedan ingår 200 Mkr (500) som skuld till EIB, resterande del ingår i de långfristiga skulderna med 1 800 Mkr (2 000). Lånet är icke säkerställt givet att följande förutsättningar är uppfyllda:

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

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

EXTERN FINANSIERING

	2023-12-31		2022-12-31	
Mkr	**Avtal**	**Utnyttjat**	Avtal	Utnyttjat
Kortfristiga räntebärande banklåneavtal	**24 220**	**24 220**	21 627	21 627
Långfristiga räntebärande banklåneavtal	**4 058**	**4 058**	4 731	4 731
Checkkredit	**1 325**	**90**	1 912	-
Summa räntebärande låneavtal	**29 602**	**28 367**	28 271	26 359
Kortfristiga obligationer, MTN	**334**	**334**	490	490
Långfristiga obligationer, MTN	**2 666**	**-**	4 510	400
Företagscertifikat (ram om 4 Mdr)	**4 000**	**373**	4 000	1 034
Summa obligationer, företagscertifikat, back up-faciliteter	**7 000**	**707**	9 000	1 924
Summa	**36 602**	**29 075**	37 271	28 283

Not 28. Finansiella instrument och finansiering, forts.

OBLIGATIONSLÅN

Tidpunkt för emittering	Utestående saldo, Mkr	Löptid, år	Förfall	Ränta	Övrigt
April 2021 (grön)	334	3	2024	rörlig, STIBOR 3M +66 punkter	Inom MTN-programmet
Summa obligationslån	334				

LÅNEAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

	2023-12-31			2022-12-31		
	UTNYTTJAT I			UTNYTTJAT I		
Mkr	Bank	Företagscertifikat/ Obligationer	Totala räntebärande skulder	Bank	Företagscertifikat/ Obligationer	Totala räntebärande skulder
0–3 mån	**5 932**	**373**	**6 305**	5 415	839	6 254
3 mån–1 år	**18 378**	**334**	**18 712**	16 212	685	16 897
1–2 år	**1 323**	**-**	**1 323**	2 009	400	2 409
2–3 år	**660**	**-**	**660**	1 323	-	1 323
3–4 år	**1 475**	**-**	**1 475**	400	-	400
4–5 år	**400**	**-**	**400**	400	-	400
5–6 år	**200**	**-**	**200**	400	-	400
6–7 år	**-**	**-**	**-**	200	-	200
	28 367	**707**	**29 075**	26 359	1 924	28 283

Samtliga finansiella instrument återfinns i tabellen Klassificering av finansiella instrument på sidan 70. Leverantörsskulder förfaller normalt inom 30 dagar medan övriga korta skulder förfaller inom ett år. Övriga långa skulder förfaller efter fem år.

Ränterisk

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

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

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

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

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

Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swapavtal i takt med att dessa realiseras genom betalning av kontrakterad ränta, uppgår på balansdagen till 3,24 % (2,21). I relation till balansdagens skulder till kreditinstitut beräknas ränteutgift för 2023 till i storleksordningen 942 Mkr (625) baserat på snitträntan på bokslutsdagen. Genomsnittlig effektiv ränta för räkenskapsåret uppgår till 2,90 % (1,60) och belåningsgraden på balansdagen till 46 % (45).

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 40 månader (44). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2024 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 126 Mkr (115) före skatt, vilket motsvarar cirka 10 % (10) av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten. Efter skatt är motsvarande påverkan 100 Mkr (91).

Valutarisk

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

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

Not 28. Finansiella instrument och finansiering, forts.

BINDNINGSTID FÖR MEDELRÄNTOR

2023-12-31			2022-12-31		
År	**Belopp, Mkr**	**Medelränta, %**	År	Belopp, Mkr	Medelränta, %
2023			2023	11 533	3,96*
2024	**12 575**	**6,06***	2024	-	-
2025	**500**	**0,52**	2025	2 000	0,72
2026	**2 000**	**0,78**	2026	2 000	0,78
2027	**2 000**	**1,05**	2027	2 000	1,05
2028	**2 000**	**1,16**	2028	2 000	1,16
2029	**2 000**	**0,93**	2029	2 000	0,93
2030	**2 000**	**0,95**	2030	2 000	0,95
2031	**2 000**	**0,67**	2031	2 000	0,67
2032	**2 000**	**1,31**	2032	2 000	1,31
2033	**2 000**	**2,02**	2033	750	2,21
Summa	**29 075**	**3,24**		28 283	2,21

* Innefattar effekter av swapavtal.

Kreditrisk

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

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

Wallenstams kreditrisker avseende hyresfordringar beskrivs i not 3. Reversfordringar uppgår till 182 Mkr (154) varav - Mkr (-) förfaller inom 0–3 månader, 14 Mkr (-) förfaller inom 3–12 månader, - Mkr (14) förfaller inom 1–5 år och 169 Mkr (140) efter fem år. Ställda säkerheter finns för samtliga reversfordringar (140).

Derivattillgångarna uppgår till 1 018 Mkr (1 900) varav - Mkr (-) förfaller inom 3–12 månader, 289 Mkr (446) förfaller inom 1–5 år och 729 Mkr (1 454) efter fem år. Övriga finansiella instrument såsom kundfordringar och kortfristiga fordringar förfaller i huvudsak inom tre månader från balansdag och uppgår till 119 Mkr (93).

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**		**Summa**		**Resultaträkningen**
Mkr	**231231**	221231	**231231**	221231	**231231**	221231	
FINANSIELLA TILLGÅNGAR							
Reversfordran	-	-	**182**	154	**182**	154	Finansiella intäkter
Andelar	-	-	**63**	9	**63**	9	Kostnad försäljning exploateringsfastigheter
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	**20**	52	**9**	9	**28**	61	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Räntederivat	**1 018**	1 900	-	-	**1 018**	1 900	Värdeförändring finansiella instrument, Finansiella kostnader
Kundfordringar	-	-	**15**	12	**15**	12	Intäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	**104**	81	**104**	81	-
Likvida medel	-	-	**50**	181	**50**	181	-
Summa finansiella tillgångar	**1 038**	1 952	**423**	446	**1 460**	2 398	

Not 28. Finansiella instrument och finansiering, forts.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
Mkr	**231231**	221231	**231231**	221231	**231231**	221231	
FINANSIELLA SKULDER							
Syntetiskt optionsprogram	**60**	1	**-**	14	**60**	15	Värdeförändring syntetiskt optionsprogram
Långfristiga skulder	**-**	-	**4**	5	**4**	5	-
Räntederivat	**18**	26	**-**	-	**18**	26	Värdeförändring finansiella instrument, Finansiella kostnader
Räntebärande skulder	**-**	-	**29 075**	28 283	**29 075**	28 283	Finansiella kostnader
Leverantörsskulder	**-**	-	**118**	180	**118**	180	Drift och administration
Upplupna kostnader	**-**	-	**260**	202	**260**	202	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	**-**	-	**55**	56	**55**	56	Drift och administration
Summa finansiella skulder	**77**	27	**29 512**	28 740	**29 589**	28 767	

Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Upplupna lönekostnader	**47**	38
Upplupna räntekostnader	**138**	66
Upplupna driftkostnader	**57**	55
Upplupna administrationskostnader	**6**	4
Förutbetalda hyresintäkter	**310**	281
Upplupna kostnader exploateringsfastigheter, eftermarknad	**2**	6
Upplupna kostnader exploateringsbidrag	**0**	1
Upplupna kostnader i samband med transaktioner	**9**	32
Redovisat värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**570**	483

Not 30. Ställda säkerheter

Redovisningsprincip

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. För företagscertifikat, obligationer och EIB-lån ställs ingen säkerhet. För företagscertifikaten har Wallenstam förbundit sig att ha tillgängliga likviditetsfaciliteter som både vad avser löptid och sammanlagt nominellt belopp minst motsvarar utestående företagscertifikat. Se även not 28.

Av koncernens totala fastighetsinteckningar om 32 415 Mkr (30 926) är 4 007 Mkr (4 535) obelånade.

STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	**27 136**	24 337
Fastighetsinteckningar avseende checkräkningskredit	**1 129**	1 912
Fastighetsinteckningar avseende framtida projekt	**143**	143
Pensionsåtaganden	**55**	53
Redovisat värde ställda säkerheter	**28 463**	26 445

Not 31. Eventualförpliktelser

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	**3**	3
Investeringar i vindkraftverk	**33**	33
Garantier gentemot kommuner	**131**	139
Garantier gentemot Länsstyrelsen	**5**	5
Redovisat värde eventualförpliktelser	**173**	180

Not 32. Kassaflödesanalys

Redovisningsprincip

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden.

I koncernen finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten att specificera i enlighet med IAS 7

Rapport över kassaflöden utöver leasing om 15 Mkr (15).

JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	**2023**	2022
Realisationsresultat fastigheter inkl. exploateringsfastigheter	**-107**	-99
Resultatandel intresseföretag	**3**	3
Avskrivningar/Utrangeringar	**106**	87
Övriga justeringar	**-8**	-7
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet	**-6**	-16

Not 33. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Not 34. Presentation ny koncernresultaträkning

Från och med 2024 kommer Wallenstam presentera koncernens resultat i enlighet med nedan uppställningsform, vilket innebär en förändring mot nuvarande uppställning. Förändringen avser enbart presentation med syfte att uppnå en mer renodlad uppställningsform med färre funktionsindelningar. Viktiga resultatmått så som förvaltningsresultat kommer presenteras även fortsättningsvis men i not.

Förändringarna görs för att anpassa presentationen till gällande regelverk och underlätta jämförbarhet.

Not 34. Presentation ny koncernresultaträkning, forts.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	**2023**	2022
Hyresintäkter	**2 730**	2 490
Övriga intäkter	**621**	363
Summa intäkter	**3 351**	2 852
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	**-730**	-602
Central förvaltning och administration	**-352**	-297
Resultatandel intresseföretag	**-3**	-3
Finansiella intäkter	**7**	6
Finansiella kostnader	**-726**	-385
Övriga kostnader	**-416**	-199
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	**1 129**	1 373
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**-787**	-2 608
Värdeförändring finansiella instrument	**-916**	1 646
Värdeförändring syntetiska optioner	**-68**	-
Återläggning nedskrivning vindkraftverk	**59**	300
Resultat före skatt	**-582**	711
Aktuell skatt	**-2**	-4
Uppskjuten skatt	**134**	397
Årets resultat efter skatt	**-450**	1 103

NOT FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	**2023**	2022
Hyresintäkter	**2 730**	2 490
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	**-730**	-602
Driftnetto fastigheter	**1 999**	1 888
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	**-293**	-272
Finansnetto förvaltningsfastigheter	**-668**	-364
Förvaltningsresultat fastigheter	**1 039**	1 252

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	**2023**	2022
Förvaltningsintäkter	2	**319**	336
Hyresintäkter	2	**146**	132
Intäkter försäljning elcertifikat		**11**	5
Övriga intäkter	2	**4**	6
Summa intäkter		**481**	479
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6, 12	**-423**	-396
Driftkostnader	7	**-46**	-38
Avskrivningar fastigheter	12	**-36**	-29
Kostnader försäljning elcertifikat		**-15**	-11
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	6	**-68**	-
Övriga kostnader		**-4**	-7
Summa kostnader		**-591**	-481
Rörelseresultat		**-110**	-2
Resultat från andelar i koncernföretag	8, 13	**47**	224
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	**830**	550
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	**-634**	-338
Värdeförändring derivatinstrument	10	**-874**	1 908
Resultat från finansiella poster		**-630**	2 343
Resultat efter finansiella poster		**-741**	2 341
Bokslutsdispositioner			
Kommissionärsbidrag		**1 072**	-
Överavskrivningar		**-22**	-
Lämnade koncernbidrag		**-**	-194
Resultat före skatt		**309**	2 147
Skatt på årets resultat	11	**115**	-40
Årets resultat efter skatt		**424**	2 107

Moderbolagets totalresultat överensstämmer med Årets resultat efter skatt.

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade utgifter datorprogram		**16**	19
Summa immateriella anläggningstillgångar		**16**	19
Materiella anläggningstillgångar	12		
Förvaltningsfastigheter		**1 372**	1 383
Inventarier		**26**	27
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 397**	1 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	13	**4 067**	5 692
Fordringar hos koncernföretag	13, 20	**34 490**	25 631
Uppskjuten skattefordran	14	**123**	8
Andra andelsinnehav	20	**7**	7
Andra långfristiga fordringar	20	**2**	4
Finansiella derivatinstrument	10, 20	**1 018**	1 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		**39 707**	33 242
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**41 120**	34 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar		**6**	1
Kundfordringar	20	**3**	2
Övriga fordringar	20	**24**	23
Aktuella skattefordringar		**6**	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15, 20	**72**	16
Likvida medel	16, 20	**49**	181
Summa omsättningstillgångar		**160**	229
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 280**	34 901
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		**165**	165
Reservfond		**122**	122
Summa bundet eget kapital		**287**	287
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		**13 681**	12 057
Årets resultat		**424**	2 107
Summa fritt eget kapital		**14 106**	14 164
SUMMA EGET KAPITAL		**14 393**	14 451
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar		**27**	5
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar	18	**73**	28
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	19, 20	**1 800**	2 400
Skulder till koncernföretag	20	**15 572**	8 870
Finansiella derivatinstrument	10, 20	**18**	23
Övriga skulder	20	**0**	1
Summa långfristiga skulder		**17 390**	11 294
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	19, 20	**9 260**	9 006
Finansiella derivatinstrument	10, 20	**0**	3
Leverantörsskulder	20	**11**	11
Övriga skulder	20	**15**	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20, 21	**111**	85
Summa kortfristiga skulder		**9 398**	9 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 280**	34 901

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Not 17	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2022-01-01		165	122	12 495	12 782
Årets resultat		-	-	2 107	2 107
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning		-	-	-396	-396
Återköp egna aktier		-	-	-43	-43
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2022-12-31		165	122	14 164	14 451
INGÅENDE EGET KAPITAL 2023-01-01		**165**	**122**	**14 164**	**14 451**
Årets resultat		**-**	**-**	**424**	**424**
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning		**-**	**-**	**-395**	**-395**
Återköp egna aktier		**-**	**-**	**-87**	**-87**
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2023-12-31		**165**	**122**	**14 106**	**14 393**

Moderbolagets rapport över kassaflöde

Mkr	Not	**2023**	2022
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		**-110**	-2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	**113**	44
Förändring avsättningar		**-15**	-
Erhållen ränta och räntebidrag		**777**	551
Erlagda räntor		**-607**	-348
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**158**	245
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		**-5**	-5
Kortfristiga skulder		**14**	-24
Förändring av rörelsekapital		**9**	-29
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**167**	216
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av andelar i dotterföretag		**1 708**	1 474
Utdelningar och uttag från dotterföretag		**38**	984
Lämnade aktieägartillskott		**-90**	-1 062
Investeringar i fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		**-52**	-93
Försäljning av fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		**11**	5
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**1 615**	1 308
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna räntebärande skulder		**3 472**	9 287
Amortering räntebärande skulder		**-3 907**	-12 110
Förändring checkräkningskredit		**90**	-
Förändring skulder till koncernföretag		**6 701**	1 866
Förändring fordringar hos koncernföretag		**-8 858**	17
Koncernbidrag		**-**	-194
Kommissionärsbidrag		**1 072**	-
Utbetald utdelning		**-395**	-396
Återköp egna aktier		**-87**	-43
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-1 913**	-1 571
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL			
Likvida medel vid årets början		**181**	228
Årets kassaflöde		**-132**	-47
Likvida medel vid årets slut		**49**	181
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		**710**	1 387
Disponibel likviditet	16	**759**	1 568

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

Not 1. Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

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 2023 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.

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 322 Mkr (339) intäkter från koncernbolag.

Not 3. Medelantal anställda

2023				2022			
Medelantal anställda	**varav:**	**kvinnor**	**män**	Medelantal anställda	varav:	kvinnor	män
261		**145**	**116**	266		145	121

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare framgår av koncernens not 6.

Not 4. Upplysningar om närståendetransaktioner

Upplysningar om transaktioner med närstående framgår av koncernens not 7.

Not 5. Revisionskostnader

Mkr	**2023**	2022
Revisionsuppdrag	**2,4**	1,3
Övrig revisionsverksamhet	**0,0**	0,0
Rådgivning	**0,0**	0,0
Summa	**2,4**	1,3

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

Not 6. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2023 Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader	2022 Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader
Styrelsens ordförande	**1,0**	**-**	**1,0**	**0,6**	**-**	0,9	-	1,2	0,7	-
Styrelseledamöter	**0,7**	**-**	**-**	**0,2**	**-**	0,8	-	-	0,2	-
Total ersättning styrelsen	**1,7**	**-**	**1,0**	**0,8**	**-**	1,7	-	1,2	0,8	-
Vd i moderbolaget	**4,6**	**0,6**	**-**	**3,0**	**1,7**	4,4	0,2	-	0,7	1,5
Vice vd:ar, 2 personer (2)	**6,8**	**0,9**	**-**	**3,1**	**2,0**	6,2	0,1	-	1,8	1,9
Andra ledande befattningshavare, 3 personer (3)	**4,7**	**1,1**	**-**	**2,1**	**1,3**	4,7	0,1	-	1,8	1,6
Övriga anställda	**153,2**	**24,9**	**-**	**53,5**	**19,2**	144,7	3,3	-	51,2	21,1
Total ersättning anställda	**169,4**	**27,5**	**-**	**61,8**	**24,4**	160,0	3,8	-	55,5	26,1
Summa löner och ersättningar	**171,2**	**27,5**	**1,0**	**62,6**	**24,4**	161,7	3,8	1,2	56,3	26,1

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

Not 7. Driftkostnader

Mkr	2023	2022
Fjärrvärme	**2**	2
El	**8**	3
Vatten	**1**	1
Underhållskostnader	**14**	16
Fastighetsskatt	**10**	10
Övriga driftkostnader	**10**	6
Summa driftkostnader	**46**	38

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

Not 8. Resultat från andelar i koncernföretag

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

Resultat från andelar i koncernföretag avser resultatandel från dotterföretag med 38 Mkr (159). Resultat från försäljning dotterbolagsandelar uppgår till 9 Mkr (194). Det har inte skett någon nedskrivning av dotterbolagsandelar (-162) eller återläggning av tidigare nedskrivningar (32) under året. Utdelning från dotterföretag har inte skett (-).

Not 9. Ränteintäkter, -kostnader och liknande resultatposter

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till 830 Mkr (550) medan räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -634 Mkr (-338). Av finansiella intäkter är 825 Mkr (547) ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag medan räntekostnader på skulder till koncernföretag uppgår till -530 Mkr (-111).

Not 10. Finansiella derivatinstrument

	2023-12-31		2022-12-31	
Mkr	**Tillgångar**	**Skulder**	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	**1 018**	**-18**	**1 900**	**-23**
Redovisat värde långfristiga derivatinstrument	**1 018**	**-18**	**1 900**	**-23**
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	**-**	**0**	**-**	**-3**
Redovisat värde kortfristiga derivatinstrument	**-**	**0**	**-**	**-3**
Summa derivatinstrument	**1 018**	**-18**	**1 900**	**-26**

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
0–3 mån	**-**	-
3 mån–1 år	**-**	-3
1–5 år	**271**	423
>5 år	**729**	1 454
Summa	**1 000**	1 874

Not 11. Skatt

SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	**2023**	2022
Aktuell skatt	**-**	-
Uppskjuten skatt	**115**	-40
Summa skatt	**115**	-40

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

Mkr	**2023**	2022
Redovisat resultat före skatt	**309**	2 147
Skatt enligt gällande skattesats	**-64**	-442
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	**-48**	3
Ej bokförda men skattemässigt avdragsgilla kostnader	**-**	44
Justering skatt tidigare år	**-6**	336
Pensionsåtaganden tryggade via kapitalförsäkring	**0**	0
Uppskjuten skatt på grund av avyttring kommanditbolag	**21**	20
Beskattning kommissionärsbolagens resultat	**211**	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**115**	-40

Not 11. Skatt, forts.

FÖRDELNING AV AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Mkr	2023 Underlag aktuell skatt	2023 Underlag uppskjuten skatt	2022 Underlag aktuell skatt	2022 Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	**309**		2 147	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	**-4**	**4**	-11	11
Återläggning värdeminskningsavdrag på grund av sålda fastigheter	**-**	**-**	5	-5
Ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	**233**	**0**	-18	2
Ej bokförda men skattemässigt avdragsgilla kostnader	**-**	**-**	-212	-
Ej skattepliktig värdeförändring derivat	**874**	**-874**	-1 908	1 908
Pensionsåtaganden tryggade via kapitalförsäkring	**-2**	**2**	-4	5
Justering skatt tidigare år	**-**	**29**	-	-1 631
Uppskjuten skatt p.g.a avyttring kommanditbolag	**-**	**-104**	-	-96
Beskattning kommissionärsbolagens resultat	**-1 026**	**-**	-	-
Löpande skattemässigt resultat	**383**	**-943**	0	194
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	**-383**	**383**	0	0
Skattepliktigt resultat	**0**	**-560**	0	194
Skatt på årets resultat	**-**	**115**	0	-40
Summa skatt	**0**	**115**	0	-40

Not 12. Materiella anläggningstillgångar

Redovisningsprincip

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

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**1 658**	1 589
Årets investeringar	**25**	64
Momsperiodisering	**-1**	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 682**	1 658
Ingående avskrivningar	**-274**	-245
Årets avskrivningar	**-36**	-29
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-310**	-274
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	**1 372**	1 383

Mark ingår med ett värde om 245 Mkr (245). Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 3 147 Mkr (3 022).

Not 12. Materiella anläggningstillgångar, forts.

INVENTARIER

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**66**	64
Årets investeringar	**5**	11
Årets försäljningar/utrangeringar	**-4**	-10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66**	66
Ingående avskrivningar	**-38**	-42
Årets avskrivningar	**-6**	-6
Årets försäljningar/utrangeringar	**4**	10
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-41**	-38
Redovisat värde inventarier	**26**	27

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 3,0 % (1,8).

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

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

	Organisationsnummer	**Säte**	**Andel, %**	**Antal andelar**	**Redovisat värde, Mkr**
Wallenstam Art AB	556089-7000	Göteborg	**100**	**2 000**	**1**
Wallenstam Förvaltning AB	556692-0251	Göteborg	**100**	**1 000**	**0**
Wallenstam Stacken AB	556720-9910	Göteborg	**100**	**100 000**	**4 066**
KB Myran nr 60	916443-3410	Göteborg	**100**		**-**
KB Myran nr 193	916446-7905	Göteborg	**100**		**-**
KB Killingen 8 och 9	916447-4851	Göteborg	**100**		**-**
KB Myran nr 269	916644-2567	Göteborg	**100**		**-**
KB Stärteredsvägen 24	916849-7361	Göteborg	**100**		**-**
KB Länsmansvägen 2	916849-7387	Göteborg	**100**		**-**
KB Myran nr 325	916852-6961	Göteborg	**100**		**-**
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	**100**		**-**
					4 067

Not 13. Finansiella anläggningstillgångar, forts.

ÅRETS TRANSAKTIONER AV DOTTERFÖRETAG

Nedan bolag har Wallenstam AB sålt koncerninternt under året:

	Organisationsnummer	**Säte**
Wallenstam Fastigheter 11 AB	556763-8522	Göteborg
KB Myran nr 13	916442-2520	Göteborg
KB Uttern	916444-4391	Göteborg
KB Myran nr 178	916614-5475	Göteborg
KB Myran nr 294	916775-5793	Göteborg
KB Myran nr 349	969614-9443	Göteborg
KB Myran nr 345	969614-9476	Göteborg
KB Myran nr 409	969637-6400	Göteborg
KB Wallenstam Avenyn 1	969637-6681	Göteborg
KB Gårda-Stampen	969646-4065	Göteborg
KB Göteborg Lorensberg 53:5	969659-8755	Göteborg
Xuleh New York 1 KB	969690-0761	Göteborg

Inga bolag har sålts eller förvärvats externt under året.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG, ÅRETS FÖRÄNDRING

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	**6 846**	7 066
Årets försäljning	**-1 944**	-1 282
Lämnade aktieägartillskott	**90**	1 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 992**	6 846
Ingående nedskrivningar	**-1 153**	-1 040
Årets försäljning	**229**	18
Årets nedskrivningar	**-**	-162
Årets återförda nedskrivningar	**-**	32
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-925**	-1 153
Redovisat värde andelar i dotterföretag	**4 067**	5 692

Not 14. Uppskjuten skatt

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	**-18**	-41
Temporära skillnader räntederivat	**-206**	-386
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN		
Underskottsavdrag	**337**	422
Pensionsåtaganden tryggade via kapitalförsäkring	**9**	9
Övrigt	**1**	4
Summa utgående uppskjuten skattefordran, netto	**123**	8

Samtliga underskott löper utan tidsbegränsning.

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Förutbetalda administrationskostnader	**14**	10
Förutbetalda finansieringsutgifter	**2**	4
Upplupna ränteintäkter	**54**	-
Övriga upplupna intäkter	**1**	2
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**72**	16

Not 16. Likvida medel

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Disponibel likviditet	**759**	1 568
Varav beviljat belopp checkräkningskredit	**-800**	-1 387
Varav utnyttjat belopp checkräkningskredit	**90**	-
Disponibelt belopp checkräkningskredit	**-710**	-1 387
Likvida medel	**49**	181

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

Not 17. 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 av 69 000 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 591 000 000 B-aktier med en röst vardera. Totalt antal aktier uppgår till 660 000 000 och det registrerade aktiekapitalet uppgår till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde om 0,25 kr per aktie (0,25). Föreslagen utdelning per aktie uppgår till 0,50 kr (0,60).

Under året har 2 000 000 aktier (1 000 000) återköpts till ett genomsnittligt pris om 43,28 kr per aktie inklusive courtage (42,56). Totalt innehav återköpta aktier uppgår till 3 000 000 st (1 000 000) till ett värde om 130 Mkr (43).

Styrelsen har föreslagit att stämmans förfogade stående vinstmedel, 14 105 757 810 kr, ska disponeras så att till aktieägare utdelas 0,50 kr per aktie, totalt 328 500 000 kr per den 8 februari 2024, och i ny räkning överförs 13 777 257 810 kr.

Not 18. Avsättningar

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	**53**	64
Årets avsättning framtida åtaganden	**2**	2
Årets värdeförändring	**5**	-8
Årets utbetalningar	**-5**	-5
Utgående skuld kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	**55**	53
Utgående tillgång kapitalvärde av pensionsåtaganden	**-55**	-53
Netto avsättningar pensionsåtaganden	**-**	-

Not 18. Avsättningar, forts.

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Ingående balans övriga avsättningar	**28**	32
Värdeförändring avsättning optionsskuld	**44**	-1
Värdeförändring särskild löneskatt avseende kapitalförsäkring	**1**	-3
Utgående balans övriga avsättningar	**73**	28

Not 19. Räntebärande skulder

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
LÅNGFRISTIGA LÅN		
Skulder till kreditinstitut	**1 800**	2 400
Redovisat värde långfristiga skulder till kreditinstitut	**1 800**	2 400
KORTFRISTIGA LÅN		
Checkräkningskredit	**90**	-
Skulder till kreditinstitut	**9 170**	9 006
Redovisat värde kortfristiga skulder till kreditinstitut	**9 260**	9 006
Summa skulder till kreditinstitut	**11 060**	11 406

LÅNEAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
0–3 mån	**1 794**	1 685
3 mån–1 år	**7 466**	7 321
1–2 år	**400**	600
2–3 år	**400**	400
>3 år	**1 000**	1 400
Summa	**11 060**	11 406

BINDNINGSTID FÖR MEDELRÄNTOR

	2023-12-31			2022-12-31	
År	**Belopp, Mkr**	**Medelränta, %**	År	Belopp, Mkr	Medelränta, %
2023			2023	-4 421	0,16
2024	**-4 517**	**2,07**	2024	-	-
2025	**-423**	**2,40**	2025	1 077	0,15
2026	**2 000**	**0,78**	2026	2 000	0,78
2027	**2 000**	**1,05**	2027	2 000	1,05
2028	**2 000**	**1,16**	2028	2 000	1,16
2029	**2 000**	**0,93**	2029	2 000	0,93
2030	**2 000**	**0,95**	2030	2 000	0,95
2031	**2 000**	**0,67**	2031	2 000	0,67
2032	**2 000**	**1,31**	2032	2 000	1,31
2033	**2 000**	**2,02**	2033	750	2,21
Summa	**11 060**	**0,66**		11 406	1,30

Not 19. Räntebärande skulder, forts.

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 år 2024 (2023). 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 710 Mkr (1 387).

SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

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

Not 20. Finansiella instrument

Redovisningsprincip

Moderbolag som omfattas av koncernredovisning ska enligt RFR 2 redovisa vissa finansiella instrument till verkligt värde. Då Wallenstam inte tillämpar säkringsredovisning avseende räntederivat redovisas alla värdeförändringar direkt bland finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen. Moderbolaget administrerar upplåning inklusive säkring av räntor genom räntederivatavtal. Samtliga finansiella förhållanden som beskrivs för koncernen, se koncernens not 28, gäller även moderbolaget.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen 231231	221231	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde 231231	221231	Summa 231231	221231	Resultaträkningen
FINANSIELLA TILLGÅNGAR							
Fordringar hos koncernföretag	-	-	**34 490**	25 631	**34 490**	25 631	Ränteintäkter
Andra andelsinnehav	-	-	**7**	7	**7**	7	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Räntederivat	**1 018**	1 900	-	-	**1 018**	1 900	Värdeförändring derivatinstrument, Räntekostnader
Kundfordringar	-	-	**3**	2	**3**	2	Intäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	**12**	10	**12**	10	-
Likvida medel	-	-	**49**	181	**49**	181	-
Summa finansiella tillgångar	**1 018**	1 900	**34 560**	25 831	**35 578**	27 731	

Not 20. Finansiella instrument, forts.

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultat-räkningen **231231**	221231	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde **231231**	221231	Summa **231231**	221231	Resultaträkningen
FINANSIELLA SKULDER							
Syntetiskt optionsprogram	**60**	1	**-**	14	**60**	15	Värdeförändring syntetiskt optionsprogram
Skulder till koncernföretag	**-**	-	**15 572**	8 870	**15 572**	8 870	Räntekostnader
Räntederivat	**18**	26	**-**	-	**18**	26	Värdeförändring derivatinstrument, Räntekostnader
Räntebärande skulder	**-**	-	**11 060**	11 406	**11 060**	11 406	Räntekostnader
Leverantörsskulder	**-**	-	**11**	11	**11**	11	Drift och administration
Upplupna kostnader	**-**	-	**98**	75	**98**	75	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	**-**	-	**7**	9	**7**	9	Drift och administration
Summa finansiella skulder	**77**	27	**26 747**	20 385	**26 825**	20 413	

Not 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Upplupna lönekostnader	**47**	37
Upplupna räntekostnader	**43**	17
Upplupna driftkostnader	**2**	1
Förutbetalda hyresintäkter	**13**	10
Upplupna administrationskostnader	**6**	4
Upplupna kostnader i samband med transaktioner	**-**	16
Redovisat värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**111**	85

Not 22. Ställda säkerheter

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	**1 754**	1 697
Interna reverser jämte fastighetsinteckningar	**947**	3 836
Pantsatt kapitalförsäkring	**55**	53
Redovisat värde ställda säkerheter	**2 756**	5 587

Not 23. Eventualförpliktelser

Redovisningsprincip

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör åtaganden, betalningar, enligt avtalsvillkoren. Eventualförpliktelser till förmån för dotterföretag är finansiellt garantiavtal och redovisas därför inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

Not 23. Eventualförpliktelser, forts.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	**2023-12-31**	2022-12-31
Borgensförbindelser för koncerföretag	**18 015**	16 877
Borgensförbindelser för övriga företag	**129**	137
Komplementäransvar för kommanditbolags skulder	**0**	37
Garantiförbindelse Fastigo	**3**	3
Redovisat värde eventualförpliktelser	**18 147**	17 054

Not 24. Kassaflödesanalys

JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	**2023**	2022
Realiserat resultat tillgångar	**5**	6
Värdeförändring hänförliga till syntetiskt optionsprogram	**60**	-
Avskrivningar	**48**	40
Övrigt	**1**	-2
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet	**113**	44

Not 25. Händelser efter balansdagen

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

Resultat- och balansräkningar kommer att förelaggas årsstämman den 25 april 2024.

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 21 mars 2024

Wallenstam AB (publ)

Lars-Åke Bokenberger
Styrelseordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 21 mars 2024.

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wallenstam AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 94-98 och hållbarhetsrapporten på sidorna 15-21. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36-93 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 94-98 och hållbarhetsrapporten på sidorna 15-21. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 15 och redovisningsprinciper på sidorna 58-61 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Wallenstam redovisar fastigheter till verkligt värde vilket per 31 december 2023 uppgår till 63 090 Mkr. Detta värde inkluderar förvaltningsfastigheter under uppförande. Redovisningen av fastigheternas redovisade värde per 31 december 2023 är baserat på fastighetsvärderingar utförda av ett internt värderingsteam. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat direktavkastningskrav, framtida uthyrningsgrad och hyresnivåer. Vad gäller värdering av förvaltningsfastigheter under uppförande tillkommer momenten att bedöma bolaget 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 de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från av bolaget oberoende källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.

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

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

Redovisning av inkomstskatter

Se not 14 och 26 och redovisningsprinciper på sidorna 56 och 65 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 5 830 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-35 samt 94-113. 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 Accounting Standards 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.

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.

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wallenstam AB (publ) för år 2023 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 (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god 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, Box 11908, 404 39 Göteborg, utsågs till Wallenstam AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 3 maj 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2020.

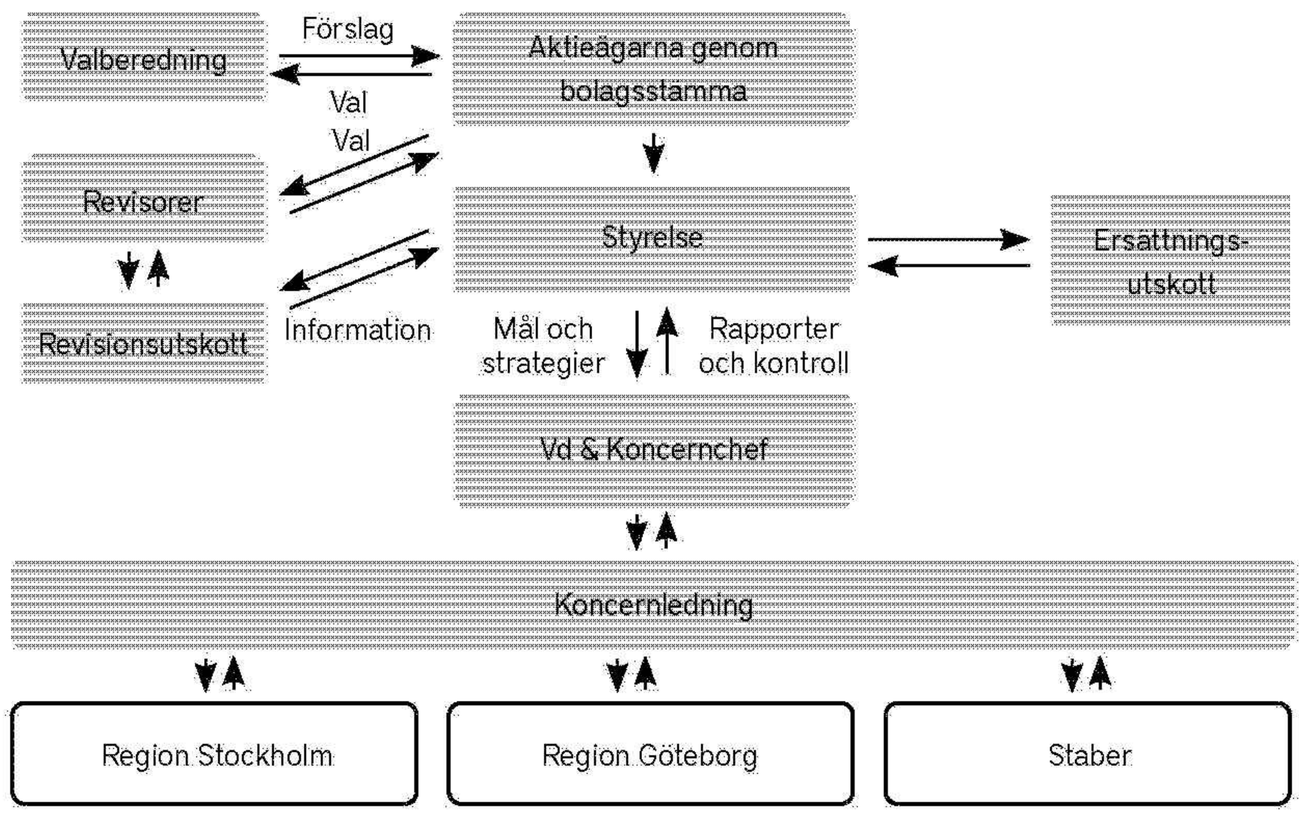
Göteborg den 21 mars 2024

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport 2023

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 20 200 stycken. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam som med familj och bolag innehar cirka 25 % av kapitalet och cirka 62 % av rösterna. Utländska aktieägares andel uppgick till 8 % av kapitalet och 4 % 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 2023 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 2024 finns 3 000 000 återköpta aktier. Wallenstams börsvärde uppgick vid årets slut till 36 102 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 från räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman – personligen eller via ombud – om aktieägaren är införd i aktieboken på 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, ersättningsrapport, 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 3 maj 2023 representerades 350 aktieägare. Dessa representerade 61,5 % av antalet aktier och 80,2 % av det totala antalet röster i bolaget. Utövandet av rösträtt skedde antingen genom fysisk närvaro på stämman eller genom poströstning.

Följande beslut fattades av årsstämman den 3 maj 2023:

- Fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för 2022.
- Utdelning om 0,60 kr per aktie.
- Arvode till styrelsen om 1 025 000 kr till styrelsens ordförande, 285 000 kr till vice ordförande och 185 000 kr vardera till övriga

ledamöter. Dessutom beslutades om ett extra arvode till styrelsens ordförande om 1 000 000 kr. Totalt arvode uppgår därmed till 2 680 000 kr. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete.
- Ansvarsfrihet för vd och styrelse.
- Omval av styrelseledamöterna Lars-Åke Bokenberger, Karin Mattsson, Agneta Wallenstam och Mikael Söderlund. Nyval av Rebecka Wallenstam. Lars-Åke Bokenberger valdes till styrelsens ordförande.
- Omval av KPMG AB som revisor med Mathias Arvidsson som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av ersättningsrapport.
- Inrättande av syntetiskt optionsprogram.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.
- Inrättande av valberedning inför årsstämman 2024.

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

Valberedning
Årsstämman 2023 beslutade att inrätta en valberedning inför årsstämman 2024 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 2024 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 2023 inför årsstämman 2023 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 2022.

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 2023 har Wallenstams styrelse bestått av fem stämmovalda ledamöter utan suppleanter. En närmare presentation av ledamöterna finns på sidan 6. Rebecka Wallenstam, som valdes in som ny ledamot på årsstämman den 3 maj 2023 hade dessförinnan närvarat såsom adjungerad ledamot i styrelsen vid två styrelsemöten under perioden januari till april. 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	3/3			Nej
Agneta Wallenstam	Ledamot	2010	8/9			Nej
Mikael Söderlund	Ledamot	2020	8/9			Ja
Rebecka Wallenstam	Ledamot	2023	5/6			Nej

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

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
- Policys
- Investeringsfrågor entreprenad

JUL

AUG

SEP

- Strategi och planer
- Revisionsfrågor
- Prognos

OKT

NOV

DEC

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

Möten under 2023
Under 2023 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 varit präglat av det rådande ekonomiska läget i världen och då särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor, fastighetstransaktioner samt investeringar. Vd och bolagets tjänstemän är föredragande på styrelsemötena.

Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2023. 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 två protokollförda möten under 2023. Frågor som hanterades på mötena var bland annat ersättningsrapport, utvärdering av gällande ersättningar till ledande befattningshavare samt förslag till kommande ersättningar till dessa personer och tilldelande av syntetiska optioner till ledande befattningshavare.

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
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 2023 har revisionsutskottet sammanträtt tre gånger för att behandla bland annat ovanstående frågor. Bolagets revisorer har under året närvarat vid samtliga möten med revisionsutskottet. Revisionsutskottet har vid ett tillfälle under året träffat revisorn utan vd eller någon ur ledningsgruppen närvarande.

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

Wallenstams vd Hans Wallenstam är största aktieägare i bolaget. Det är en stor fördel för Wallenstam att ha en vd med ett långsiktigt intresse i bolaget. Det innebär förutom kontinuitet även snabbhet i beslut, vilket vid flera tillfällen visat sig vara en konkurrensmässig fördel.

I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. I Wallenstams koncernledning ingår vd, vice vd tillika regionchef Stockholm inkl. Uppsala, vice vd tillika regionchef Göteborg, CFO/IR-ansvarig samt kommunikationsdirektör. 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 medarbetarsamtal, utvärderas att rätt kompetens finns på nyckelpositioner.

Ersättning till vd och koncernledning
Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman och återfinns i Förvaltningsberättelsen på sidan 36.

Externa revisorer

Wallenstams revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2023 omvaldes KPMG AB till revisor med auktoriserade revisorn Mathias Arvidsson som huvudansvarig revisor till och med utgången av årsstämman 2024. 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 och rådgivning 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 2023 har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den bors Wallenstams aktier är upptagna till handel vid eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av borsens disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden.

Denna rapport ar inte en del av den formella årsredovisningen.

Goteborg den 21 mars 2024

Lars-Åke Bokenberger
Styrelseordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
Styrelseledamot

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 94-98 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 innebar 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 21 mars 2024
KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Wallenstam AB org. nr 556072-1523

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 15-21 och för att den ar 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.

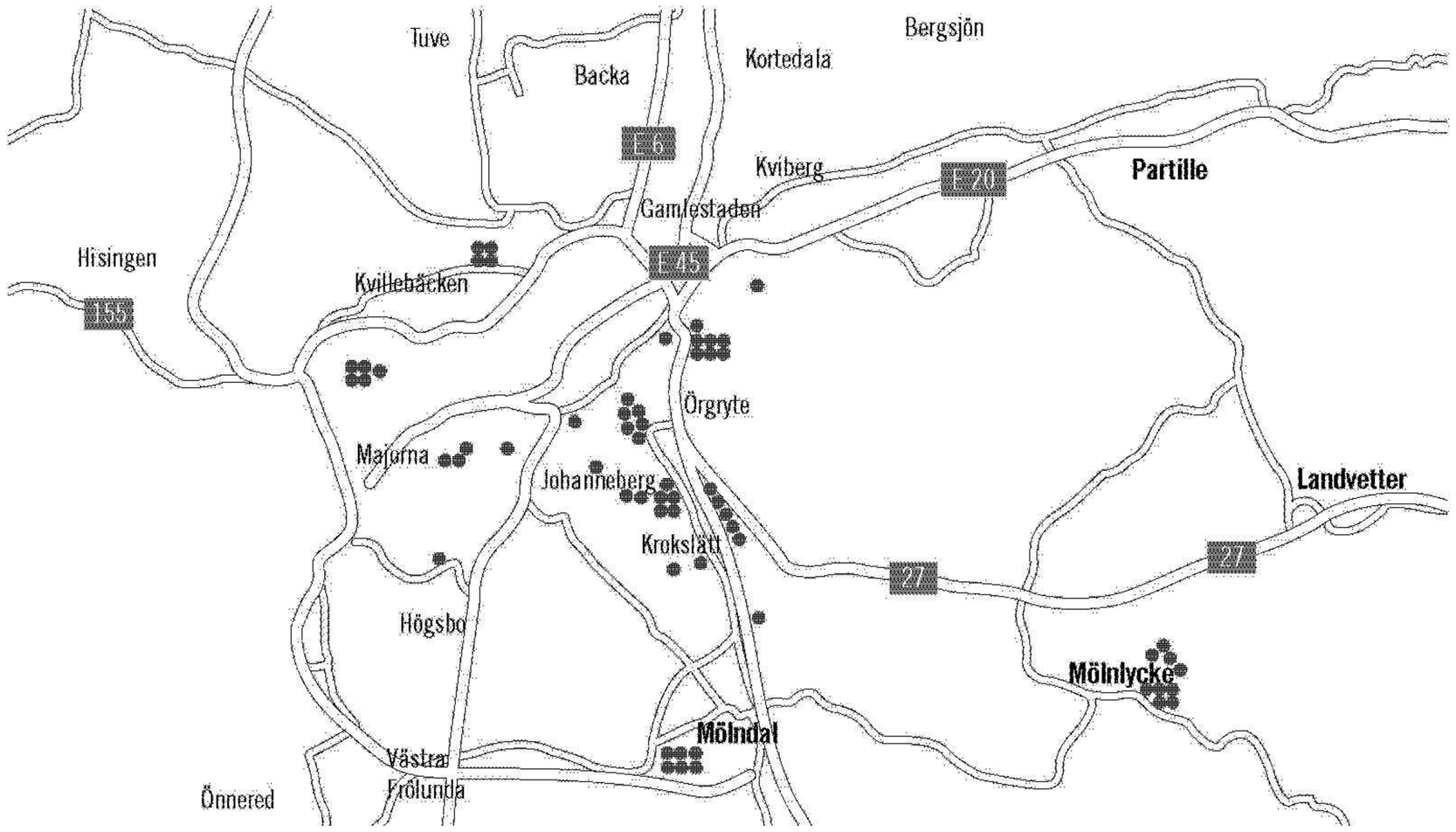
Göteborg den 21 mars 2024
KPMG AB

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	2 578	215	68	2 970		17 707	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		4 648	1 541	348		567		7 104	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	5 137	2 157	241		700		9 595	301 600		13	Bokio Group
• Lorensberg 57:8	Engelbrektsgatan 30 / Kungsportsavenyen 29-37 / Teatergatan 30-38	1962/2014	7 097	7 112	2 968	430	325			17 932	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				Göteborgs Räddningsmission
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		Traffic Tech Nordics
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		12 485	544	785	1 990	2 950	375	19 129	200 161			Västra Götalandsregionen
Heden														
◦ Heden 24:13	Skånegatan 19 / Sten Sturegatan 34-36	1964/1997	3 693	414	750	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			Räty, Onni Olavi
• Högsbo 34:12	Gruvgatan 4	1980		215		1 700				1 915	12 259			Räty, Onni Olavi
• 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
◦ Jämbrott 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	536			148	11 943	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			Inteq Solutions
• Inom Vallgraven 17:13	Drottninggatan 9-11, Västra Hamngatan 8	1929/1998		2 626	29	100				2 755	86 524			Infotiv
• Inom Vallgraven 18:3	Korsgatan 11, 11B / Kyrkogatan 32	1929/2002	863		711					1 574	61 800		18	Buttericks Leco



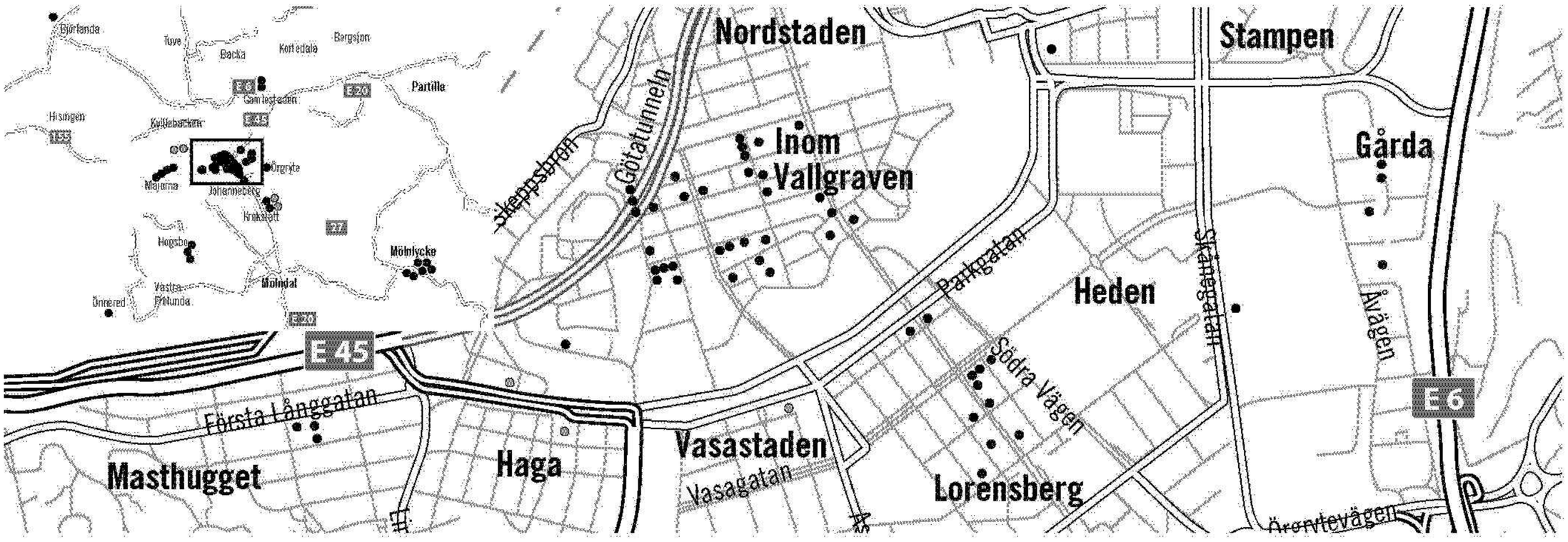
• = Bostadsfastigheter

MARK
Fastighetsbeteckning

Almekärr 2:10	Kärra 2:11
Gårda 52:2	Kärra 26:5
Gårda 52:3	Lorensberg 21:3
Gårda 52:10	Mölnlycke 1:166
Gårda 52:11	Mölnlycke 1:167
Hjällsnäs 11:17	Mölnlycke 2:1
Hälle 1:3	Mörten 6
Kallebäck 18:9	Nejonögat 16
Kallebäck 18:13	Nejonögat 17
Kallebäck 18:14	Rangelgärdet 1:10
Kallebäck 18:15	Skår 57:15
Kallebäck 18:16	Släps-Hagen 1:29
Kallebäck 18:17	Storegården 1:70
Kallebäck 18:18	Älvsborg 755:505
Kallebäck 18:19	

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 19:16	Korsgatan 12 / Kyrkogatan 34-36	1929		1 355	863	221				2 439	57 575			Knapp-Carlsson
• Inom Vallgraven 20:18	Korsgatan 14-18 / Kungsgatan 42-44 / Kyrkogatan 15-19	1810/2004		6 306	2 429	166				8 901	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 / Östra 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		1 658	1 033	115				2 806	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		2 174	1 128	6				3 308	165 000			Fortex International
• Inom Vallgraven 23:13	Södra Larmgatan 10-14 / Vallgatan 15-19	1929/2002	323	2 684	2 062	28			59	5 156	156 977		5	Linderoths Mediaproduktion
• Inom Vallgraven 25:1	Basargatan 10-12 / Kungsportsplatsen 1 / Kungstorget 10-14, 11-13	1929/2008		3 165	2 524				6	5 695	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	Grönsakstorget 1 / Södra Larmgatan 7 / Västra 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	580	172				2 785	92 000			Biståndsföreningen Humana Sverige
• 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			Götaplatsgruppen 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 i Göteborg
• Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2 / Otterhällegatan 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		11 776	365	1 064		1 098	1	14 304	317 000			Länsstyrelsen i Västra Götalands Län
• Inom Vallgraven 60:9	Ekelundsgatan 5-7 / Otterhällegatan 6	1964		2 600	66	48		3 900	3	6 617	107 000			Västra Götalands-regionen
• Inom Vallgraven 60:10	Ekelundsgatan 9-11 / Kungsgatan 20-22 / Käppslängareliden 2 / Otterhällegatan 8	1964/2002		4 599	2 581					7 180	176 000			Biljardpalatset Göteborg
Johanneberg														
• Johanneberg 15:31	Volrat Thamsgatan 2	2018	1 620					223		1 843	95 600		36	
• Johanneberg 47:4	Örnehufvudsgatan 7	1939/1986	1 904			42				1 946	73 031		31	
Järntorget														
• Haga 31:5	Haga Östergata 10, 12 / Skolgatan 1, 3 / Södra Allégatan 6 / Östra Skansgatan 4	1992		1 978			3 030	500		5 508				Medborgarskolan Region Väst
• 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		8 393	2 359	455	3 659	800		15 666	254 000			Göteborgs Kommun

* Ändel i BRF Larmtrumman



• = Kommersiella fastigheter ◦ = Samhällsfastigheter

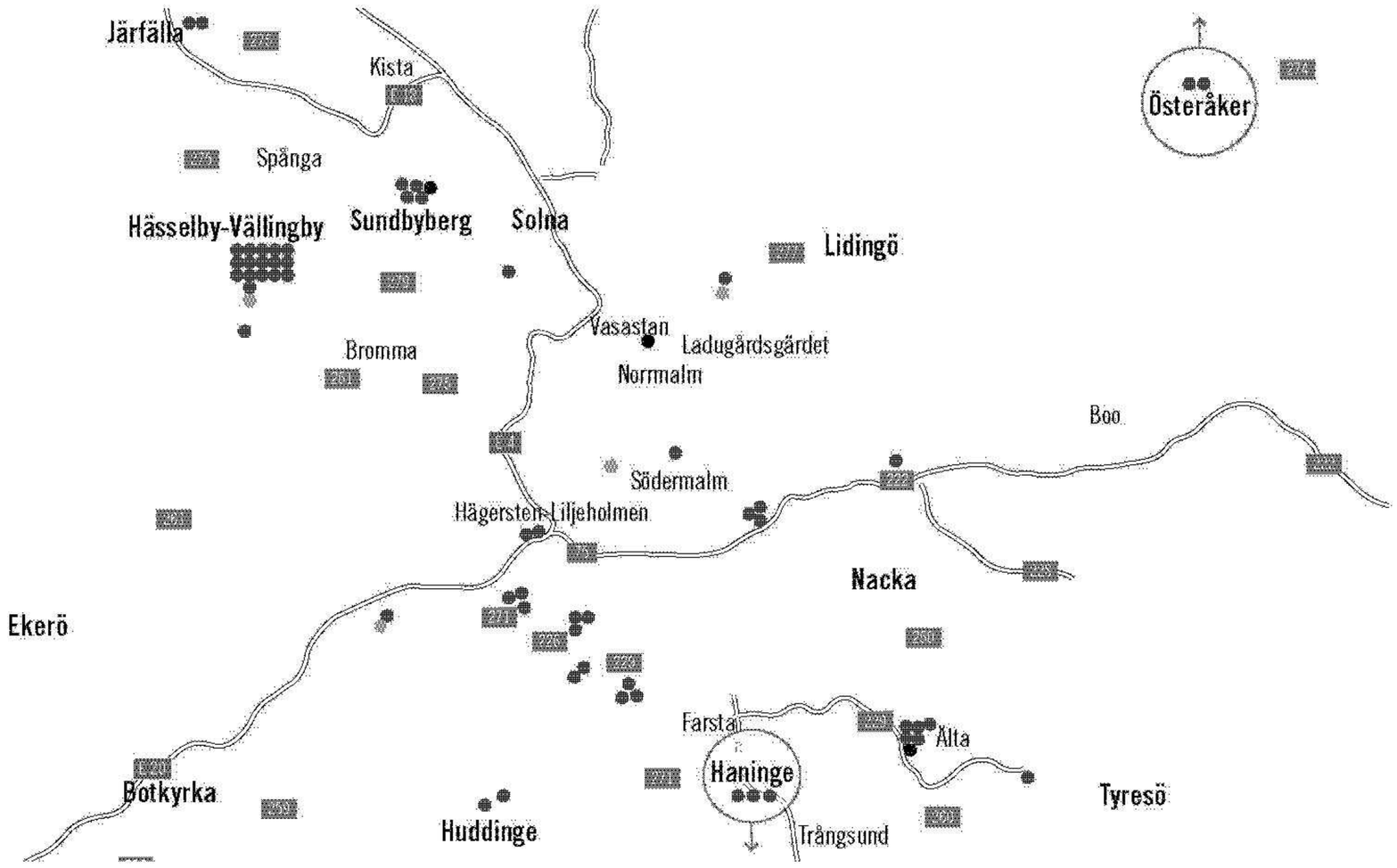
Fastighets-beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg-nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau-rang/Bio kvm	Indu-stri/ Lager kvm	Utbild-ning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt-rätt	Antal lägen-heter	Större lokal-hyresgäster
• Masthugget 10:20	Första Långgatan 24-26 / Värmlandsgatan 14	1962/1991		4 804	467	150	1 800			7 221	128 000			Cloud Software Group Sweden
◦ 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					1 613		15 948	385 152		270	
◦ Kallebäck 18:3	Smörkärnegatan 1 / Smörgatan 1, Filmjölksgatan 6 / Filmjölksgatan 4	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 18:6	Separatorgatan 10, 12, 14, 16 / Skummjölksgatan 2, 4A, 4B, 4C, 6, 8	2022	9 291		381			1 095		10 767	93 868		189	
◦ Kallebäck 18:7	Filmjölksgatan 1, 3, 5 / Skum-mjölksgatan 10, 12, 14, 16 / Separatorsgatan 6, 8	2021	14 259		153			705		15 117	294 759		266	
• Kallebäck 18:8	Smörkärnegatan 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	2022	6 932					950		7 882	91 148		85	
◦ Kallebäck 18:11	Smörkärnegatan 17-19	2023					1 260			1 260	5 000			
◦ Kallebäck 18:12	Kallebäcks Torggata 32-36	2023					5 319			5 319	21 600			
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 / Långgången 14-16	2015	5 803	54	249	22		1 250		7 378	230 452		112	
◦ Kvillebäcken 3:1	Gustaf Dahlénsgatan 10-14 / Långgången 11, 11A / Solventilsgatan 20-22	2014	6 009		85	30		1 167		7 291	223 592		115	
◦ Kvillebäcken 73:1	Fjärdingsgatan 23-29 / Gustaf Dahlénsgatan 22-26	2013	6 280		108	33	594	2 336		9 351	234 984		108	
◦ Kvillebäcken 74:1	Gustaf Dahlénsgatan 7A-7F / Rundbäcksgatan 14	2013	5 124	78		2	800	2 268		8 272	200 678		98	
Kyrkbyn														
◦ Kyrkbyn 9:6	Estlandsgatan 1 / Prebendegatan 32A-32D / Östra Bräckevägen 52	1942/1975	652						54	706	13 067		16	
◦ Kyrkbyn 10:14	Estlandsgatan 4A-4D / Finlands-gatan 3 / Östra Bräckevägen 54	1942/1994	684			7				691	13 184		16	
◦ Kyrkbyn 10:15	Estlandsgatan 2A-2D / Finlands-gatan 1 / Vårbroddsgatan 1	1942/1975	658						47	705	12 845		16	
◦ Kyrkbyn 11:14	Finlandsgatan 4A-4D / Hull-gatan 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	

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
Lunden och Olskroken														
• Bo 72:20	Danska vägen 20	1861		428		12			432	872				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	10				2 173	51 504		28	
• Gårda 69:24	Kobbarnas väg 8	1937/1994	1 610							1 610	49 200		26	
• Gårda 70:8	Kobbarnas väg 15	1944/1985	1 573			15				1 588	47 845		25	
• Lunden 14:12	Karlagatan 1-3 / Mäster Johansgatan 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	34 779	279	1 813	92		10 949	346	48 258	1 011 144		460	Dagab Inköp & Logistik
• Majorna 350:5	Dahlströmsgatan 8-20, 20B-20C, 22-44, 44B, 46-52 / Kolumbusgatan 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			Kronofogdemyndigheten
Stampen														
• Stampen 5:6	Polhemsplatsen 1 / Stampgatan 12-18	1990/2009		7 405		102	1 730	2 975		12 212	236 000			Arbetsförmedlingen
• Stampen 15:18	Friggagatan 25A	1936/1993	1 418		218					1 636	47 303		26	
Torslanda														
• Björlanda 1:61	Björlanda Prästgårdsväg 50	1873	550						898	1 448	6 440		1	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		390	496					886	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 1:164	Disponentvägen 1-11	2023	7 228					322		7 550	49 800		128	
• Mölnlycke 1:165	Bruksgatan 1, 3, 5, 7 / Viola Gråstens plats 2, 4, 6	2021	6 110		588			371		7 069			116	Kasper Sports Bar
• Mölnlycke 1:168	Viola Gråstens plats 1 / Bruksgatan 9, 11, 13, 15, 17-23, 25 / Kraftgränd 1-2, 6	1890/2001		4 315	520	18 482	3 182	17 270	85	43 854				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-D	2019	5 778			98		592		6 468	201 640		109	
• Stallbacken 27	Åby Allé 67	2018	6 252					1 913		8 165	238 161		133	
• Uttern 12	Göteborgsvägen 119-121 / Sörgårdsgatan 1A-1F	1929	1 556		137	50				1 743	33 073		26	
Totalt			**330 592**	**229 035**	**93 722**	**92 071**	**47 923**	**98 940**	**7 149**	**899 432**	**18 827 250**		**5 553**	

Fastighetsförteckning, Region Stockholm

• = 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
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	12 230		1 203	110	1 278	2 620		17 441	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	2033	122
Älta													
• Älta 10:62	Oxelbacken 1-3 / Oxelvägen 24	2015	7 509					2 554		10 063	272 000	2034	129
• Älta 14:104	Stensövägen 2-8	2011	4 217					1 175		5 392	139 736		73
• Älta 19:2	Oxelvägen 42	1968		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	232 520		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			9		1 868		8 643	273 377		110
• Murförbandet 1	Trollesundsvägen 3 / Mosstenabacken 2, 4, 6	2022	3 555	189				640		4 384	159 136		84
• Passfotot 2	Trollesundsvägen 58 B / Trollesundsvägen 58 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
Hammarby Sjöstad													
• Forsen 1	Båtbyggargatan 66-68 / Vävar Johans gata 12-18	2005	8 214					1 700		9 914	429 200	2034	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	2025	170
Högdalen													
• Brukslaven 2	Skebokvarnsvägen 163-171	1955	4 752			19			88	4 859	107 408	2034	81
• Nockteglet 3	Sjösavägen 21-31	1953	2 569	88				156		2 813	63 687	2033	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		2034	
• Stora Sjöfallet 3	Grythundsgatan 5-11 / Husarviksgatan 16A / Jaktgatan 37-41	2016	6 626	124	105			1 772		8 627	473 770	2034	121
Råcksta													
• Hålslaget 2	Ullångergatan 5	1953	3 840	51		79			6	3 976	87 972	2032	71
• Hålslaget 3	Ullångergatan 7-19	1953	3 020	150		113	50			3 333	68 716	2032	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
• 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	2032	96
• Kundregistret 4	Multrågatan 128	1953	2 933	32		67				3 032	67 153	2035	54
• Kundregistret 5	Multrågatan 130-156 / Ångermannagatan 123-125	1953	6 784	83	286	212		550	46	7 961	154 877	2035	108
• Kundregistret 6	Ångermannagatan 109-121	1953	2 803		64	156				3 023	64 705	2035	56



MARK
Fastighetsbeteckning

Bergkristallen 1	Kringlan 11
Bergskristallen 3,	Kringlan 12
Tibble 10:8-9	Maren 1:14
Fagerö 1	Maren 1:15
Freden Större 15	Packrummet 12
Freden Större 21	Rankan 3
Freden Större 22	Rankan 4
Hagby 1:98	Sicklaön 134:36
Klockelund 3	Tyresö Strand 1:18
Kringlan 1	Älta 24:3
Kringlan 2	Älta 25:107
Kringlan 4	

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
• Räknetabellen 3	Gudmundrågatan 12 / Långseleringen 5	1953		58	307	78	1 074			1 517		2031	
• Räknetabellen 4	Gudmundrågatan 2-10 / Solleftegatan 15-17 / Långseleringen 1-3	1952/1993	3 739	226	106	71	100		219	4 461	85 636	2031	58
• 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	Folkparksvägen 91-95 / Skodonsvägen 3-7 / Tåhättevägen 3	2017	8 943					2 584		11 527	346 277	2025	148
• Seglarskon 1	Skodonsvägen 2-10	2018	4 827					1 261		6 088	201 000		80
• Seglarskon 2	Tåhättevägen 7-9 / Skodonsvägen 12-16	2018	4 904					1 487		6 391	209 000		90
Södermalm													
• Pålen 16	Hornsgatan 91 / Hornskroken 1	1938/1996	3 237	879	198					4 314			57
• Urvädersklippan Mindre 4	Klevgränd 10 / Urvädersgränd 11	1964	1 175	213		34		191		1 613	59 159		11
Örby													
• Kolvringen 1	Rävsnäsvägen 79-83	1951											
• Sökarlyktan 1	Rävsnäsvägen 57-63, 69-83	1951	2 884	50		609				3 543	60 342		44
• Trafikmärket 1	Rävsnäsvägen 69-77	1951											
Östermalm													
• Sälgen 2	Birger Jarlsgatan 64 / Rådmansgatan 24	1927/2007		3 079	731			583	250	4 643	243 800		
SUNDBYBERGS KOMMUN													
Sundbyberg													
• Freden Större 20	Odlingsgatan 3, 5, 5A, 7, 7A-7D, 9, 9A, 11, 11A-11G / Rissneleden 2A-2C, 4, 4A-4D, 6, 8, 10, 10A-10F, 12, 12A-12H, 14, 14A-14D, 16, 16A-16E, 18, 18A-18G / Östra Madenvägen 3, 5, 13, 15, 17, 19	1974		18 459	2 378	3 002	2 136	12 672		38 647	360 000		
• Purjolöken 1	Fredens Torg 4A, 4B, 4C, 4D, 4E	2020	2 856		325				2	3 183	136 141		75
• Purjolöken 2	Östra Madenvägen 7A, 7D / Gesällvägen 7, 7C, 9 / Odlingsgatan 4 B-D	2019	8 125		838	120		3 040		12 123	364 400		147
• Tobaksladan 1	Rissneleden 20, 22, 24	2020	8 449			101		1 378		9 928	341 600		141
• Ärtskidan 1	Östra Madenvägen 9-9C, 11-11D / Odlingsgatan 6A-B	2022	7 195		481	128		2 005		9 809	319 065		133
TYRESÖ KOMMUN													
Tyresö													
• Järnet 1	Telefongränd 1 / LM Ericssons väg 2-10 / Bollmora gårdsväg 3, 5A-5C	2018	9 409		63	7		2 488		11 967	294 142		184
UPPSALA KOMMUN													
Rosendal													
• Kåbo 57:2	Rosendalsvägen 6, 8, 10A, 10B / Torgny Segerstedts allé 5, 7	2017	8 420					2 584		11 004	355 991		145
• Kåbo 63:2	Torgny Segerstedts allé 71-81 / Prefektgatan 5-7 / Betty Petterssons gata 13	2019	6 114		262					6 376	274 164		141
• Kåbo 76:1	Lydia Wahlströms gata 8,14 / Torgny Segerstedts allé 78A, 80A, 82A	2022	7 035	63	122		532			7 752	329 400		156
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	2029	128
Totalt			**366 233**	**28 786**	**13 279**	**8 289**	**5 985**	**63 733**	**2 496**	**488 801**	**12 840 181**		**6 255**

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	696 825	257 821	107 001	100 360	53 908	162 673	9 645	1 388 233	31 667 431	11 808

Fullt färdigställd nyproduktion 2023

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											
Majorna 303:29* (Projekt: Djurgårdsgatan)	Amiralitetsg. 2A-2B, 4-8 / Bang. 21-39 / Djurgårdsg. 26-40	2023	371	-537						-166	14
Kallebäck 18:6 (Projekt: Kallebäcks Terrasser Kv.7, Kedjan)	Separatorgatan 10, 12, 14, 16 / Skummjölksgatan 2, 4A, 4B, 4C, 6, 8	2022	9 291		381			1 095		10 767	189
Kallebäck 18:7 (Projekt: Kallebäcks Terrasser Kv.8, Utsikten)	Filmjölksgatan 1, 3, 5 / Skummjölksgatan 10,12,14,16 / Separatorsgatan 6, 8	2021	14 259		153			705		15 117	266
Mölnlycke 1:164 (Projekt: Kv. Skogsvaktaren)	Disponentvägen 1-11	2023	7 228					322		7 550	128
Kallebäck 18:11 (Projekt: Skola, Kallebäcks Terrasser)	Smörkärnegatan 17-19	2023					1 260			1 260	
Kallebäck 18:12 (Projekt: Förskola, Kallebäcks Terrasser)	Kallebäcks Torggata 32-36	2023					5 319			5 319	
Kvillebäcken 5:6* (Projekt: Lantmätaregatan)	Lantmätaregatan 12A-D, 14A-C / Långgången 19	2023	839							839	18
Pixbo 1:294 (Projekt: Pixbo Sjöterrass, brf)	Rådavägen 2	2023	1 276							1 276	8
Uppsala											
Kvarngärdet 71:1 (Projekt: Bersån, exploateringsfastighet)	Gamla Uppsalag. 61A-E / Kantorsgatan 11-17	2023	4 943	82	78	12		870		5 985	98
Totalt			**38 207**	**-455**	**612**	**12**	**6 579**	**2 992**		**47 947**	**721**

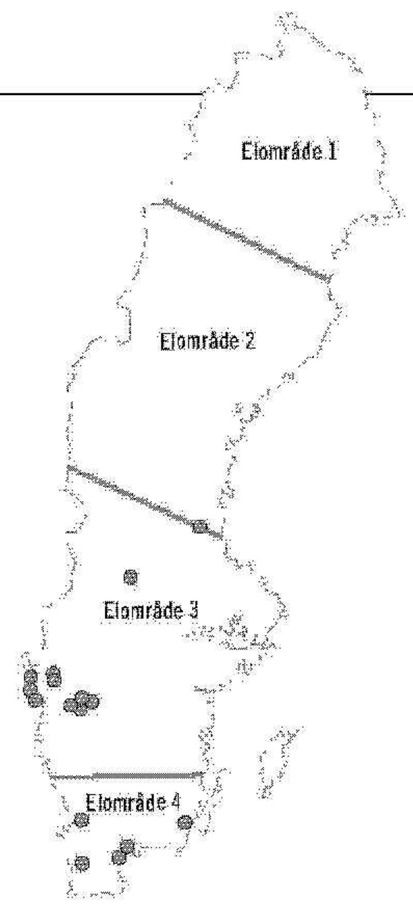
** Ombyggnation lokal till bostad*

Fastighetsförsäljningar 2023

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 lgh
Göteborg											
Kvillebäcken 5:6	Lantmätaregatan 12A-D, 14A-C / Långgången 19	1954	2 089	114	559					2 762	37
Stockholm											
New York 8	Sandhamnsgatan 1	1943	2 212		260					2 472	40
Uppsala											
Dragarbrunn 20:6	Kungsgatan 47 A-E / Vaksalagatan 14	1938/2017	372	1 846	707	80				3 005	3
Kvarngärdet 71:1	Gamla Uppsalag. 61A-E / Kantorsgatan 11-17	2023	4 943	82	78	12		870		5 985	98
Totalt			**9 616**	**2 042**	**1 604**	**92**		**870**		**14 224**	**178**

Vindkraft

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



Wallenstams GRI-redovisning

Wallenstam inspireras av GRI, Global Reporting Initiative, vid upprättandet av följande hållbarhetsrapportering. Rapporteringen följer det finansiella året och publiceras årligen som en del av årsredovisningen. Den senaste GRI-redovisningen publicerades den 23 mars 2023. Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2023. 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 2023 uppgick till 263 st. Samtliga av koncernens anställda är tillsvidareanställda, med undantag av 3 personer som är provanställda och 2 personer som har visstidsanställning, exempelvis i form av vikariat. Wallenstam har ingen påtaglig variation av antalet anställda under året. Inhyrd personal redovisas inte, då Wallenstam anlitar inhyrd personal i liten utsträckning.

2-23: FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN

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

2-28: MEDLEMSKAP I ORGANISATIONER

Wallenstam är representerade i styrande organ för bland andra Paradgatan Avenyn AB, Fastighetsägarna GFR, Fastighetsägarna Centrala Hisingen (FCH), (b)id Stigberget, Innerstaden Göteborg AB, 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	2021	2022	2023
Ekonomiskt värde som genereras					
Intäkter	2 877	2 652	2 589	3 002	3 343
Ekonomiskt värde som fördelas					
Driftkostnader	-481	-497	-561	-602	-730
Anställdas löner, förmåner och pension	-192	-210	-272	-194	-292
Räntebetalning långivare	-237	-223	-259	-384	-713
Betalning myndigheter (fastighetsskatt, moms)	-556	-717	-640	-626	-602
Bidrag till samhället	-7	-8	-11	-12	-10
Utdelning aktieägare	-583	-614	-392	-396	-395
Summa fördelat ekonomiskt värde	-2 057	-2 269	-2 135	-2 214	-2 742
Behållet ekonomiskt värde	**820**	**383**	**454**	**788**	**601**

* Basår 2018.

** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

Utfall för 2020 återfinns i tidigare GRI-redovisningar.

302-1: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

	2018*	2019	2021	2022	2023
Bränsleanvändning, MWh					
Ej förnybar/fossil bränsleanvändning	**521**	**496**	**32**	**-**	**-**
Eldningsolja	379	353	-	-	-
Naturgas	142	143	32	-	-
Förnybar/återvunnen/fossilfri bränsleanvändning	**-**	**-**	**257**	**281**	**413**
Biogas	-	-	257	281	413
Energianvändning, MWh					
Elektricitet**	**41 280**	**37 889**	**45 178**	**42 459**	**38 775**
Uppvärmning	**89 081**	**87 611**	**95 511**	**82 724**	**82 608**
Fjärrvärme	88 560	87 115	95 222	82 443	82 195
Eldningsolja	379	353	-	-	-
Naturgas	142	143	32	-	-
Biogas	-	-	257	281	413
Kyla	**557**	**425**	**239**	**598**	**354**
Fjärrkyla	557	425	239	598	354
Ej förnybar/fossil energi	**49 983**	**47 395**	**47 288**	**40 762**	**10 204**
Förnybar/återvunnen/fossilfri energi	**80 934**	**78 531**	**93 640**	**85 018**	**111 533**
Total energianvändning	**130 917**	**125 925**	**140 928**	**125 780**	**121 737**

Den faktiska energianvändningen, dvs. ej energiindexkorrigerad, har minskat under 2023 jämfört med basår samt föregående år.

Elektricitet kWh/m² **	34,7	31,7	34,4	31,2	27,4
Uppvärmning kWh/m² faktisk energianvändning	74,9	73,4	72,7	60,8	58,4
Uppvärmning kWh/m² energiindexkorrigerad	80,4	79,9	74,7	63,4	59,1

Samtliga intensitetstal minskar jämfört med basår samt föregående år. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.

Egen produktion av el från förnybara källor, MWh					
Vindkraftsel	**337 880**	**367 246**	**352 908**	**338 020**	**291 637**
Solcellsproducerad el	*n/a*	*n/a*	**258**	**1 006**	**1 930**

Minskad produktion av vindel, till följd av avyttring av 13 turbiner vid halvårsskiftet 2022. Ökad produktion av solel, till följd av ytterligare installationer av solcellspaneler.

302-3: ENERGIINTENSITET

	2018	2019	2021	2022	2023
kWh/m²	110	105	107	92	86

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

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

	2019	2021	2022	2023
Total reduktion	**4 992**	**-10 011**	**5 136**	**9 180**
Reduktion el	3 391	-3 898	-1 179	2 505
Reduktion ej energiindexkorrigerad värme	1 470	-6 430	6 357	6 473
Reduktion kyla	132	318	-41	203

Energianvändningen minskar i samtliga energislag.

303-5: TOTAL VATTENANVÄNDNING, m³

2021		2022		2023	
Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
1 256 475	**0,956**	**1 211 462**	**0,890**	**1 236 428**	**0,874**

Intensitetstal minskar marginellt. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.

305: UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER CO_2e****

Absoluta tal anges i ton CO_2 och intensitetstal anges i kg CO_2/m².

	2018		2019		2021		2022		2023		Kommentar 2023
	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	-	-	-	-	-	-	*Sedan 2020 har oljepannor fasats ut.*
Gas	30	0,026	29	0,024	7	0,005	0	0,000	0	0,000	*Endast biogas används.*
Köldmedieläckage	*n/a*	*n/a*	809	0,677	370	0,281	1 264	0,929	444	0,314	*Vi har under året haft minskade köldmedieläckage.*
Totalt Scope 1	**132**	**0,112**	**932**	**0,780**	**377**	**0,286**	**1 264**	**0,929**	**444**	**0,314**	**Utsläppen i Scope 1 minskar till följd av minskade köldmedieläckage. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.**
Scope 2*											
305-2 INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER											
Elektricitet – Marknadsbaserad ***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*Utsläppen är noll då vår fastighetsel produceras i våra egenägda vindkraftverk och våra solceller.*
*Elektricitet – Platsbaserad ****	*578*	*0,486*	*493*	*0,413*	*256*	*0,195*	*326*	*0,239*	*257*	*0,181*	*Visar vad utsläppen hade varit om vi inte hade haft enbart vindel och solel som fastighetsel. Redovisas enligt svensk elmix. År 2022 var den 6,62 g CO_2/kWh (7,67), källa AIB.*
Fjärrvärme	5 097	4,288	4 690	3,929	3 866	2,943	3 826	2,811	3 888	2,747	*Beräknas på använd energimängd och fjärrvärmeleverantörernas utsläpp. Fastigheter med avtal avseende lägre klimatpåverkan har beaktats.*
Fjärrkyla	1	0,001	4	0,004	4	0,003	2	0,002	0	0,000	*Fjärrkyla genererar inget utsläpp 2023.*
Totalt Scope 2 (marknadsbaserad)	**5 098**	**4,289**	**4 694**	**3,933**	**3 870**	**2,946**	**3 829**	**2,812**	**3 888**	**2,747**	**Intensitetsutsläppen i Scope 2 minskar. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.**
Scope 3											
305-3 ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER											
Kategori 1. Inköpta varor och tjänster**											
Material till nyproduktion	*n/a*	*n/a*	29 118	221	7 100	205	11 564	154	10 923	157	*Baseras på klimatberäkningar. Intensitetstal redovisas per BTA.*
Kategori 3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp											
Utsläpp från fjärrvärme och fjärrkyla	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	558	0,425	418	0,307	573	0,405	*Avser utsläpp från fjärrvärmeleverantörernas bränsletransporter.*
Kategori 6. Tjänsteresor											
Bil	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	24	0,019	20	0,015	13	0,009	*Bilresor med leasade eller personalägda bilar minskar. Redovisas enligt Trafikverkets handbok för luftföroreningar, 2020.*
Flyg	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	5	0,004	7	0,005	2	0,001	*Antal flygresor har minskat och större andel har genomförts med biobränsle.*
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*	74	0,11	76	0,11	49	0,07	*Baseras på fastigheter med undermätning. Schablonvärden används för fastigheter utan undermätning. Intensitetstal redovisas per vägd bostadsyta (BOA).*
Totalt Scope 3			**29 118**		**7 762**		**12 085**		**11 560**		**Utsläppen i Scope 3 minskar. Intensitetstalen summeras inte då de baseras på olika typer av yta.**

305-5: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

	2018		2019		2021		2022		2023		Kommentar 2023
	Absolut minskning	Minskning per m²	Absolut minskning	Minskning per m²	Absolut minskning	Minskning per m²	Absolut minskning	Minskning per m²	Absolut minskning	Minskning per m²	
Scope 1**	-	-	-	-	555	0,49	-332	-0,15	488	0,47	*Minskning mot basår (932) samt mot 2022 (1 264).*
Scope 2*	-	-	404	0,36	1 228	1,34	1 269	1,48	1 210	1,54	*Minskning mot basår (5 098), ökning mot 2022 (3 829). Avser fjärrvärme och fjärrkyla.*
Scope 3**	*n/a*	*n/a*	-	-	21 356	-	17 033	-	17 558	-	*Minskning mot basår (29 118) samt mot 2022 (12 085).*

306-2: TOTAL AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

Absoluta tal anges i ton och intensitetstal anges i kg.

	2018		2019		2021		2022		2023		Kommentar 2023
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	
Restavfall, till förbränning och energiåtervinning	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	3 415	5,12	3 439	5,02	3 182	4,60	*Redovisningen baseras på viktdata från vissa kommuner, och i övriga fall på vårt bolagssnitt. Intensitetstal redovisas per vägd bostadsyta (BOA). Restavfallet och matavfallet minskar.*
Matavfall, till kompostering och biogasproduktion	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	260	0,39	350	0,51	331	0,48	

401-1: NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

Nyanställda 2023

Ålder	Antal personer	varav kvinnor/män	varav i Göteborg/Stockholm
Under 30 år	4	4/0	2/2
30-50 år	5	3/2	3/2
Över 50 år	0	0/0	0/0
Totalt	**9**	**7/2**	**5/4**

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	87 % (88)	116 % (114)
Exklusive koncernledning	84 % (86)	119 % (117)

Andel kvinnor inom förvaltning och drift uppgår till 59 %, andel kvinnor inom projekt- och affärsutveckling uppgår till 49 % och andel kvinnor inom affärsstöd uppgår till 57 %.

406-1: DISKRIMINERINGSINCIDENTER OCH ÅTGÄRDER

Under 2023 har inga fall av diskriminering rapporterats.

* Basår 2018.

** Basår 2019.

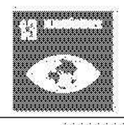
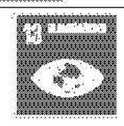
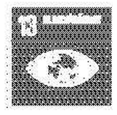
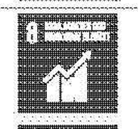
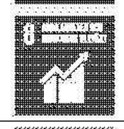
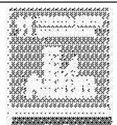
*** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

**** All data om CO_2 i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då all data för faktisk påverkan 2023 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme till en mindre del på beräknade värden utifrån utsläppsfaktorerna för år 2022.

Utfall för 2020 återfinns i tidigare GRI-redovisningar.

GRI-index

GRI Standard	Upplysningar		Sida	Kommentar
Allmänna upplysningar				
GRI 1: Foundation 2021		GRI-index	109	
GRI 2: General disclosures 2021	2-1	Detaljer om organisationen	Omslag, 36, 46	
	2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	46, 82	Alla enheter omfattas av GRI-rapporteringen
	2-3	Redovisningsperiod och frekvens	107	
	2-5	Extern granskning	107	
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	20, 36, 42-43	
	2-7	Anställda	25-26, 36, 107-108	
	2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	94-98	
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	2-3	
	2-23	Policys	3, 15-20, 107	
	2-28	Medlemskap i organisationer	107	
	2-29	Intressentgruppers engagemang	16	
	2-30	Kollektivavtal	26	
GRI 3: Material topics 2021	3-1	Process för defintion av redovisningens innehåll	16	
	3-2	Väsentliga fokusområden	16	

Wallenstams väsentliga fokusområden				Agenda 2030 Mål	UN Global Compact Principer*
Ekonomisk utveckling					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	Omslag,1,13-16, 20-21, 24, 110-112		
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	34-35, 41-43, 50-51, 79, 107		
Antikorruption					10
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	3, 15-16, 23		
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policys och rutiner mot korruption	20		
Material					9
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-18		
GRI 305: Emissions 2016	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	108		
Energi					8
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-18		
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	107		
	302-3	Energiintensitet	107		
	302-4	Minskning av energianvändning	107		
Vatten					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	18		
GRI 303: Water and effluents 2018	303-5	Total vattenanvändning	107		
Utsläpp					7, 8
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-18		
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	108		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	108		
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	108		
	305-4	Utsläpp av växthusgaser, intensitet	108		
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	108		
Avfall					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	18		
GRI 306: Waste 2020	306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	108		
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor					3, 4
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-16, 19-20, 23, 25-26		
GRI 401: Employment 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	26, 107-108		
Hälsa och säkerhet					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-16, 23, 25-26		
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-1	Sjukfrånvaro	26		
Kundnöjdhet					
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	16, 19-20, 27-29		
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-2	Resultat från kundundersökningar	28		
Mångfald och lika möjligheter					6
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-16 ,19-20, 25-26		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	25-26, 52, 95		
	405-2	Andel lön fördelat mellan kvinnor och män	108		
Inkluderande företagsklimat					6
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	15-16, 19-20, 25-26		
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Diskrimineringsincidenter och åtgärder	108		

* **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.

Andel av omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023.

Räkenskapsår 2023		2023		Kriterier för väsentligt bidrag						DNSH-kriterier (Do No Significant Harm)									
Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod (2)	Absolut omsättning (3)	Andel av omsättning (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Miniminiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande aktiviteter (19)	Kategori omställningsaktiviteter (20)
		SEK (Mkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	M	O
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara aktiviteter (taxonomiförenliga)																			
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	258*	8,6	J	N	–	–	–	–	–	J	J	–	J	J	J	7,4	–	–
Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter	CCM 7.7	997	33,2	J	N	–	–	–	–	–	J	–	–	–	–	J	30,0	–	–
Omsättning för miljömässigt hållbara aktiviteter (taxonomiförenliga) (A.1)		**1 255**	**41,8**	**41,8**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**								**37,4**		
Av vilka är möjliggörande		–	–	–	–	–	–	–	–								–	M	
Av vilka avser omställning		–	–	–													–		O
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter	CCM 7.7	1 733	57,7	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								62,1		
Omsättning för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**1 733**	**57,7**	**57,7**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**								**62,1**		
Omsättning för de aktiviteter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		**2 988**	**99,5**	**99,5**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**								**99,5**		

B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN		
Omsättning hos aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)	**14****	**0,5**
Totalt (A+B)	**3 002*****	**100**

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

* Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat april 2019, ska omsättningen i artikel 4.3 i A.1 justeras till 171 Mkr (SEK).
** Se koncernens not 11.
*** Se koncernens not 3 och 11.

Andel av CapEx från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023.

Räkenskapsår 2023		2023		Kriterier för väsentligt bidrag						DNSH-kriterier (Do No Significant Harm)									
Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod (2)	Absolut CapEx (3)	Andel av CapEx (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Miniminiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) CapEx, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande aktiviteter (19)	Kategori omställningsaktiviteter (20)
		SEK (Mkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	M	O
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara aktiviteter (taxonomiförenliga)																			
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	–	–	J	N	–	–	–	–	–	J	J	–	J	J	J	–	–	–
Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter	CCM 7.7	1 263	51,7	J	N	–	–	–	–	–	J	–	–	–	–	J	36,8	–	–
CapEx för miljömässigt hållbara aktiviteter (taxonomiförenliga) (A.1)		**1 263**	**51,7**	**51,7**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**								**36,8**		
Av vilka är möjliggörande		–	–	–	–	–	–	–	–								–	M	
Av vilka avser omställning		–	–	–													–		O
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter	CCM 7.7	1 084	44,3	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								45,4*		
CapEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**1 084**	**44,3**	**44,3**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**								**45,4***		
CapEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		**2 347****	**96,0**	**96,0**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**								**82,2***		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
CapEx hos aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		**97*****	**4,0**																
Totalt (A+B)		**2 444**	**100**																

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

* Identifierade felaktigheter som är korrigerade.
** Se koncernens not 15 och 16.
*** Se koncernens not 18 och 20. 3 Mkr investeringar i immateriella anläggningstillgångar.

Andel av OpEx från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023.

Räkenskapsår 2023		2023		Kriterier för väsentligt bidrag						DNSH-kriterier (Do No Significant Harm)									
Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod (2)	Absolut OpEx (3)	Andel av OpEx (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Miniminiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) OpEx, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande aktiviteter (19)	Kategori omställningsaktiviteter (20)
		SEK (Mkr)	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	M	O
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara aktiviteter (taxonomiförenliga)																			
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	57*	15,0	J	N	–	–	–	–	–	J	J	–	J	J	J	22,2**	–	–
Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter	CCM 7.7	38	10,0	J	N	–	–	–	–	–	J	–	–	–	–	J	10,7**	–	–
OpEx för miljömässigt hållbara aktiviteter (taxonomiförenliga) (A.1)		**95**	**25,0**	**25,0**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**								**32,9****		
Av vilka är möjliggörande		–	–	–	–	–	–	–	–								–	M	
Av vilka avser omställning		–	–	–													–		O
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter	CCM 7.7	284	75,0	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								67,1**		
OpEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**284**	**75,0**	**75,0**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**								**67,1****		
OpEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		**379**	**100**	**100**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**								**100**		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
OpEx hos aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		**0**	**0,0**																
Totalt (A+B)		**379**	**100**																

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

* Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat april 2019, ska OpEx i artikel 4.3 i A.1 justeras till 38 Mkr (SEK).
** Identifierade felaktigheter som är korrigerade.

Årsstämma 2024

Wallenstams årsstämma 2024 kommer att äga rum torsdagen den 25 april 2024 kl. 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsportsavenyen 36–38 i Göteborg.

Aktieägare kan utöva sin rösträtt vid årsstämman genom att närvara personligen, genom ombud eller genom poströstning.

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

Ordlista

A_{temp}
Summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10°C.

Avkastningskrav
Den avkastning som ägare kräver 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 hög risk. Omvänt anses aktien ha låg risk vid ett betavärde mindre än 1,0.

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

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

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

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

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

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

Standardavvikelse
Ett statistiskt mått som anger aktiens volatilitet i relation till aktiens medelvärde.

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

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

Vakansgrad
Outhyrd yta i förhållande till total yta.

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

För ytterligare ordförklaringar se wallenstam.se

Definitioner

Aktiens direktavkastning
Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

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

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

Avkastning eget kapital
Resultat efter skatt för rullande tolv månader i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Se sid. 35.

Avkastning totalt kapital
Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader för senaste rullande tolvmånadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Se sid. 35.

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

Bostadsfastighet
Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Börsvärde
Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

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

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

Genomsnittlig ränta
Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskuld.

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

Hyresvärde*
Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för 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 övervägande del består av kommersiell yta.

Medelantal anställda
Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

P/E-tal
Börskurs vid periodens slut, i förhållande till resultat efter skatt per genomsnittligt antal utestående aktier för den senaste rullande tolvmånadersperioden.

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

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

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

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde
Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter.

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

Uthyrningsgrad – yta
Uthyrd yta i förhållande till total yta, exklusive garage, projektfastigheter samt frivillig tomställning.

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

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

Överskottsgrad
Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information:
www.wallenstam.se/ordlista

** Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Se sid. 34.*

KALENDER

Delårsrapport Q1	24 april 2024
Årsstämma	25 april 2024
Delårsrapport Q2	8 juli 2024
Delårsrapport Q3	22 oktober 2024

På wallenstam.se finns samlad information om Wallenstams verksamhet, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Wallenstam AB (publ) org.nr. 556072-1523
info@wallenstam.se www.wallenstam.se
Telefon 031-20 00 00

Göteborg:
401 84 Göteborg
Besöksadress Kungsportsavenyen 2

Stockholm:
Box 19537, 104 32 Stockholm
Besöksadress Birger Jarlsgatan 64

Foto sid. 1-15, 18-23 NRS Studios

Foto sid. 3-5, 6-9 Dan Hofmqvist

Foto sid. 13 Rovor Sandberg

Foto sid. 14 Per Ekman/Arkitekterna

Foto sid. 15 Per Pixel Petersson

Foto sid. 20 Adobe Stock

Foto sid. 25 Carolin Fredholtz/Cinnie Ed foto

Foto sid. 27 Felix Humble

Visualiseringsbilder:

sid. 31 Liljewall Arkitekter

sid. 32 Sou

Ej namnade foton/bilder är Wallenstams egna.

Produktion: Newsroom

Repro och tryck: Billes Tryckeri

Tryckt på: omslag Edixon 300 g, inlaga Edixon 120 g.