



**WALLENSTAM**

ÅRSREDOVISNING 2019

# Innehåll

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Det här är Wallenstam | 1 |
|-----------------------|---|

## Strategisk inriktning

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Så här skapar vi värde     | 2  |
| Affärsplan 2019–2023       | 4  |
| Ledstjärna Kund            | 6  |
| Ledstjärna Medarbetare     | 7  |
| Ledstjärna Miljö           | 8  |
| Vd har ordet               | 9  |
| Ordförande har ordet       | 12 |
| Styrelse                   | 14 |
| Koncernledning             | 16 |
| Wallenstamaktien           | 18 |
| Investering i Wallenstam   | 22 |
| Finansiell strategi        | 24 |
| Ansvarsfullt företagande   | 27 |
| Risker som ger möjligheter | 34 |

## Verksamhet och marknader

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Organisation och medarbetare | 40 |
| Marknadsutblick              | 43 |
| Fastighetsförvaltning        | 48 |
| Fastigheternas värde         | 53 |
| Värdeskapande byggnation     | 56 |
| Här bygger vi                | 62 |
| Flerårsöversikt              | 64 |

## Finansiell rapportering

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Så här läser du vår resultaträkning           | 66  |
| Förvaltningsberättelse                        | 67  |
| Koncernens räkningar                          | 72  |
| Koncernens redovisningsprinciper och noter    | 76  |
| Moderbolagets räkningar                       | 112 |
| Moderbolagets redovisningsprinciper och noter | 116 |
| Revisionsberättelse                           | 129 |
| Bolagsstyrningsrapport                        | 132 |

## Fastighetsförteckning

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| Region Stockholm                                     | 138 |
| Region Göteborg                                      | 140 |
| Färdigställd nyproduktion, förvärv och försäljningar | 145 |
| Vindkraft                                            | 145 |

## Övrigt

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Wallenstams GRI-redovisning | 146     |
| Årsstämma 2020              | 149     |
| Ordlista                    | 149     |
| Definitioner                | se flik |
| Kalendarium                 | se flik |

Wallenstams lagstadgade hållbarhetsrapport återfinns på följande sidor: affärsmodell sidorna 2–4, miljöfrågor sidorna 8, 27–33, 39 och 146–148, sociala förhållanden och personalrelaterade frågor sidorna 7, 27–35, 40–42 och 146–148, respekt för mänskliga rättigheter sidorna 27–33 och 147–148, antikorruption sidorna 27–30, 32–33, 36 och 148 samt mångfald i styrelsen sidorna 42 och 133.

# Det här är Wallenstam

## Vision

Wallenstam ska vara människors och företags självklara val för boende och lokaler.

## Affärsidé

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

## Mål

Att uppnå en substansvärdesökning om 40 kr/aktie till och med 2023.

## Kärnvärden

Utveckling, respekt, engagemang.



**2026 Mkr**

HYRESINTÄKTER

**1 108 Mkr**

FÖRVALTNINGSRESULTAT

**792 Mkr**

VÄRDEFÖRÄNDRING NYPRODUKTION

**98 %**

UTHYRNINGSGRAD

**52 Mdr**

FASTIGHETSVÄRDE

**44 %**

SOLIDITET

**91,30 kr**

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



Wallenstams verksamhet är koncentrerad till Göteborg, Stockholm och Uppsala.

# Så här skapar vi värde

## 1 | Våra resurser

### Finansiellt kapital

24 Mdr i kapital från aktieägare och skapade vinster som är kvar i bolaget samt 24 Mdr från externa långgivare.

### Tillverkat kapital

Fler än 200 fastigheter – bostadsfastigheter i attraktiva lägen i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala samt kommersiella fastigheter i Göteborgs innerstad. 66 vindkraftverk från Jämtland i norr till Skåne i söder, som producerar förnybar energi.

### Humankapital

Drygt 250 engagerade och kunniga medarbetare samt samlad kompetens genom samarbetspartners inom förvaltning, service och byggnation.

### Socialt och relationskapital

Alla kunder som bor i våra cirka 9 500 hyreslägenheter, eller arbetar i de kontor, butiker, etc, som utgör drygt 500 000 kvm lokalyta. Dessutom relationer med finansärer, samarbetspartners, kommuner och lokalsamhälle.

### Immateriellt kapital

Cirka 11 000 möjliga lägenheter i projektportföljen som kan bli framtida hem åt familjer genom våra samlade erfarenheter och processer kring förvaltning, byggnation och stadsutveckling med dialog och samverkan.

### Naturkapital

Mark, energi och byggmaterial såsom trä, sten och metall ger förutsättningar för vår byggverksamhet.

## 2 | Vår verksamhet och affärsmodell

### Affärsprocess

Wallenstam bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder och aktieägare. Genom byggnation, utveckling och förvaltning med hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägare del av resultatet.

### Effektiv förvaltning och utveckling

Våra fastigheter och allmänna ytor i anslutning till fastigheterna utvecklas och förädlas utifrån underhållsplaner och kundernas behov och önskemål. Trygghet, trivsel och långsiktig lönsamhet är nyckelord när vi



exempelvis rustar upp bostadshusens gårdar, genomför driftoptimeringsprojekt, eller när vi utvecklar innerstadsmiljöer för att bidra till mötesplatser,

liv och rörelse i staden. Genom vår egen vindkraftsproduktion är vi självförsörjande på förnybar el, något som gör oss mindre känsliga för förändringar i elpriset.

### Framgångsrik uthyrningsorganisation

Med god kännedom om den lokala marknaden och dess behov samt stort engagemang i att vårda kundrelationer skapas en bra grund för att upprätthålla en jämn och hög uthyrningsgrad i vårt kommersiella bestånd. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt och i takt med att våra nybyggnationsprojekt färdigställs, sker uthyrning av ett stort antal nya lägenheter varje år.

### Kostnadseffektiv byggnation

Vi bygger främst hyresrätter för egen förvaltning, men också en mindre del bostadsrätter och kommersiella fastigheter. Vår process och flexibla affärsmodell gör det möjligt att genomföra nybyggnationsprojekt i både hög- och lågkonjunktur. Vi arbetar kontinuerligt med att förvärva mark och söka markanvisningar för att löpande fylla på vår projektportfölj.

# 218

FASTIGHETER

Wallenstam har 1,2 miljoner kvm uthyrningsbar yta, varav drygt 500 000 kvm lokalyta.

Genom byggnation, utveckling och förvaltning med hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt.



### 3 | Skapat värde för våra intressenter

#### Ägare

- » Stabil och trygg investering
- » Aktiekursutveckling
- » Aktieutdelning
- » Værdetillvæxt

#### Kunder

- » Funktionella, kvalitativa hem och ändamålsenliga, flexibla arbetsmiljøer
- » Förverkligade företagar- och boendedrømmer
- » Boende fritt fråk økonomisk risk
- » Förenklat og bekymmersfritt vardagsliv – i hemmet og på arbeidet

#### Medarbetare

- » Arbetstillfållen hos trygg og stabil arbeidsgiver
- » Personlig og professionell utvikling
- » Løn og fôrmaner

#### Leverantører, samarbeidspartners og långivere

- » Betalda varor og tjenester
- » Råntebetalningar
- » Långsiktiga samarbeidsrelasjoner
- » Arbetstillfållen

#### Samhåillet og staden

- » Regional utvikling gjennom fler boståder og lokaler fôr mennesker og fôrretag
- » Attraktivare, levande ståder med trivsamma møtesplatser og utbygd infrastruktur og service
- » Skatteintåcter og arbetstillfållen
- » Engagemang i lokalsamhåillet samt sponsring

#### Miljø

- » Mer fôrnybar energi
- » Minskad miljøpåverkan gjennom minskning av energianvåndning, koldioxidutslåpp og vattenfôrbrukning i våra fastigheter
- » Måjlighet till laddning av elfordon, løsninger fôr kållsortering, sykelfråmjånde insatser, etc.

# Affärsplan 2019–2023

MÅL 2023

## Att uppnå en substansvärdesökning om 40 kr/aktie

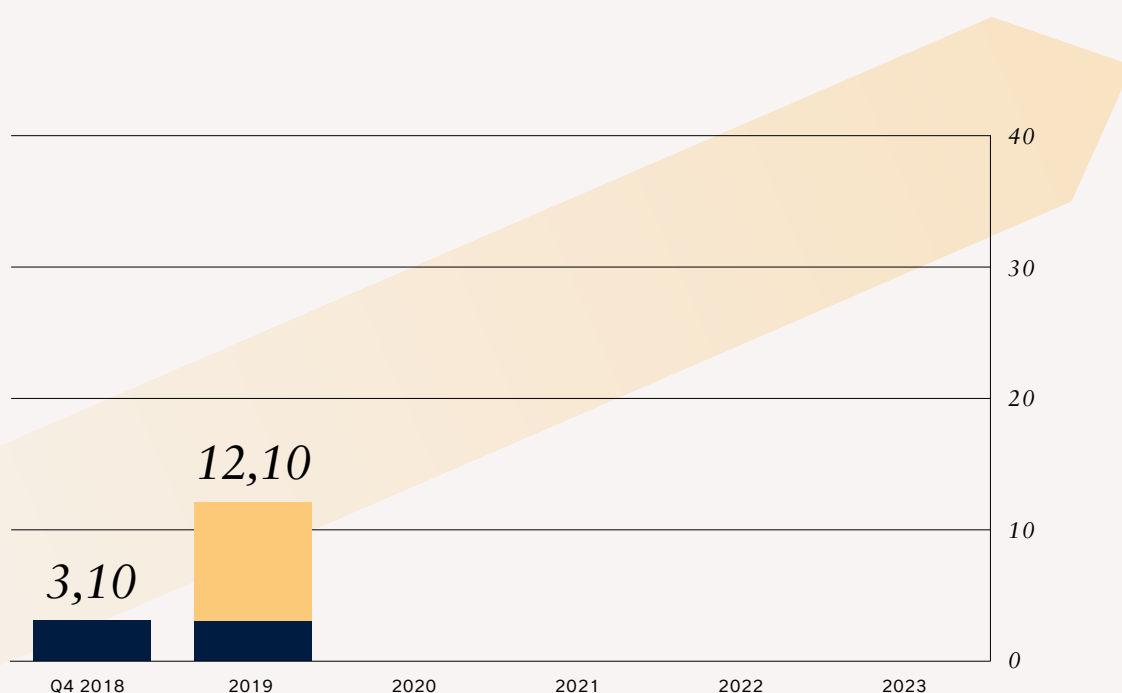
**M**ålet att under perioden uppnå en substansvärdesökning om 40 kr/aktie motsvarar en ökning om 50 % från och med den 1 oktober 2018.

Koncernens substansvärde uppgick den 30 september 2018 till 25 608 Mkr, vilket motsvarar 79,20 kr/aktie och är startpunkten för mätningen. Den 31 december 2019 uppgick substansvärdet till 29 501 Mkr, vilket motsvarar 91,30 kr/aktie. Det innebär att vi hittills har skapat 12,10 kr/aktie. Substansvärdesökningen skapas genom framgångs-

rik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, kostnadseffektiv nyproduktion och en god affärsverksamhet.

Wallenstam är under affärsplan 2023 fortsatt verksam i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala. Vi arbetar för att bli än mer serviceinriktade, produktiva och effektiva, så att vi kan skapa ännu mer värde för våra aktieägare, medarbetare, kunder och samhället i stort. Under affärsplanen ska soliditeten inte understiga 30 %.

### Substansvärdesökning kr/aktie



Substansvärdesökningen skapas genom framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, kostnadseffektiv nyproduktion och en god affärsverksamhet.

## Ledstjärnor

Våra ledstjärnor syftar till att tydliggöra viktiga fokusområden i vår verksamhet.

### KUND

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

LÄS MER PÅ SID. 6

### MEDARBETARE

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

LÄS MER PÅ SID. 7

### MILJÖ

Vi ska årligen minska vår miljöpåverkan, genom insatser inom fokusområdena energi, transporter och resurser.

LÄS MER PÅ SID. 8

## ”Vi ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service överträffa kundens förväntningar och årligen förbättra helhetsintrycket av Wallenstam.”

Våra kunder står i centrum för vår verksamhet och det är viktigt för oss att 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, minskat slitage och ökad trygghet. En nöjd kund är också en god ambasadör för oss som bolag.

Genom telefonsamtal, mejl och personliga kontakter möter vi våra kunder varje dag, bland annat genom vår kundservice som tar emot felanmälningar och synpunkter. Vi träffar också våra hyresgäster vid olika kundevent, exempelvis inflyttningsträffar. Dessa möten gynnar relationen mellan oss och kunderna likväl som hyresgästerna emellan, och att känna sina grannar bidrar till ökad trivsel och trygghet.

### Bra betyg från våra kunder

Under 2019 har vi genomfört en NKI (Nöjd Kund Index) där vi frågar våra kunder vad de tycker om vår service, vår produkt och vår profil. Resultatet visar att vi på ett flertal områden får väldigt höga betyg. Tillgängligheten och bemötandet från vår kundservice är i toppklass, våra duktiga samarbetspartners får höga betyg avseende fastighetsskötsel i våra fastigheter och kunderna är nöjda med sina lägenheter respektive sina lokaler avseende exempelvis utformning och standard. Vårt serviceindex, som är ett sammanvägt betyg för flera områden inom service och bemötande, har förbättrats jämfört med föregående mätning.

### NKI ger fokusområden

Med utgångspunkt i resultatet har vi också identifierat förbättringsområden som vi under året arbetat vidare med. Det har mynnat ut i ett antal handlingsplaner och förändringar i våra processer. Arbetet sker koncernövergripande och leds av en processledare med fokus på hela kundresan, från uthyrning och inflyttning, information och kontakt med oss som hyresvärd till uppsägning och avflyttning. Vi tittar också specifikt på processen kring ärendehantering vid felanmälan, för att våra kunder ska få hjälp ännu snabbare med sina ärenden.

Handlingsplanerna berör exempelvis drift, såsom ventilation och inomhusklimat, samt städning och underhåll i våra fastigheter, men även riktade projekt som syftar till att underlätta för kunderna att agera miljömässigt. Det kan till exempel handla om källsortering eller laddningsmöjligheter för elcyklar.

### Utökad uppföljning

Arbetet med att förbättra processerna och att genomföra handlingsplanerna fortsätter under kommande år. Vi planerar att utöka uppföljningen av våra insatser och kundernas upplevelser av dessa genom kortare, riktade mätningar för olika delar i verksamheten. På det sättet kan vi snabbare lyssna av och anpassa oss till våra hyresgästers synpunkter. Vartannat år kommer vi att genomföra en stor mätning i hela beståndet.



Under hösten 2019 påbörjade vi en utbildningsinsats i hur vi möter våra kunder genom samtal och personliga möten. Alla medarbetare och Wallenstam Partners som i sitt arbete har mycket kundkontakt får möjlighet att fördjupa sina kunskaper och färdigheter i bemötande, kommunikation och tonalitet.



Vi möter kundernas behov av att kontakta oss via olika kanaler. Under 2019 lanserade vi Wallenstam-appen för våra bostadshyresgäster, där hyresgästerna kan kommunicera med oss och sina grannar, boka tvättstuga och andra gemensamma utrymmen. Vi utvecklar appen löpande och ansluter successivt fler av våra fastigheter.

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

**K**unniga och engagerade medarbetare är en av våra framgångsfaktorer som bolag och den viktigaste resursen för vår verksamhet. Engagerade medarbetare ger nöjdare hyresgäster och en effektivare verksamhet.

Cheferna har en viktig roll för engagemanget hos medarbetarna. Under året har en stor del av ledarutvecklingen i bolaget handlat om hur man som ledare kan arbeta för att höja engagemanget hos medarbetare och låta det genomsyra ledarskapet.

Arbetet med ledstjärnan berör hela bolaget och leds av en processledare, som under 2019 framför allt har fokuserat på:

### Att kartlägga hur mätningarna av vårt engagemangsindex ska implementeras

Engagemangsindex innefattar inte bara hur nöjda medarbetarna är, utan visar även i vilken grad medarbetarna tar ansvar för och känner delaktighet i bolagets uppdrag – vårt mål, vår affärsidé och vår vision. Vi vill förbättra vårt engagemangsindex årligen och har analyserat hur uppföljningen ska gå till, hur mätningarna ska genomföras och hur ofta det ska ske. Under nästa år kommer vi att starta mätningarna, som en del i våra medarbetarundersökningar.

### Att involvera alla medarbetare i vår företagskultur och vår värdegrund

Företagskulturen är en stor del i hur företaget mår och går. Wallenstam är i grunden ett familjeföretag och värnar omtanke om medarbetaren liksom möjligheter att utvecklas. Ofta är en företagskultur outtalad och svår att definiera. Vi har därför under året arbetat med att tydliggöra och beskriva vad Wallenstams företagskultur innebär och betyder för våra medarbetare. Framåtanda, stabilitet, målmedvetenhet, trygghet, gemenskap och jämställdhet är några av de egenskaper som vår företagskultur vilar på och som knyter an till våra kärnvärden: respekt, engagemang och utveckling.

### Att utveckla hela vår process kring employer branding

Hur vi som bolag uppfattas av potentiella, nuvarande och tidigare medarbetare är viktigt för att attrahera och behålla engagerade medarbetare. I det här arbetet vill vi förbättra och kvalitetssäkra alla steg i processen för att ytterligare stärka Wallenstam som en attraktiv arbetsgivare.



## ”Vi ska årligen minska vår miljöpåverkan, genom insatser inom fokusområdena energi, transporter och resurser.”

Fastighetssektorn har en betydande påverkan på miljö, klimat och samhälle, en påverkan vi som en stor fastighetsägare och byggaktör tar ett ansvar för.

Våra insatser bidrar både till en minskad miljöpåverkan och lägre driftkostnader. Under den innevarande affärsplanens första år har fokus varit att kartlägga

rutiner och processer för statistik och uppföljning samt definiera nya mål inom ledstjärna Miljö. Vi har formerat en miljögrupp som leds av vår hållbarhetschef med representanter från hela organisationen. Gruppens syfte är att samla erfarenheter från verksamheten, formulera mål, strategier och handlingsplaner som förankras i ledningen och implementeras i hela organisationen.

### FOKUSOMRÅDEN

För att avgränsa och konkretisera arbetet inom ledstjärna Miljö har vi valt ut tre fokusområden: **energi**, **resurser** och **transporter**. Respektive område innebär utmaningar av olika slag, därför har vi under året fortsatt vårt arbete med att kartlägga hur respektive område ska utformas. Det har bland annat inneburit att vi har varit i kontakt med leverantörer för insamling av statistik och data, vilket kommer ligga till grund för det fortsatta miljöarbetet. Baserat på det här underlaget kommer miljömål att definieras. Det är viktigt att respektive miljömål är affärsmässigt, realistiskt och ambitiöst.

- » Inom området **energi** ligger vi idag i framkant då vi är självförsörjande på förnybar energi från våra vindkraftverk. Vi har också börjat att installera solceller på våra fastigheter. Utmaningen vi nu står inför är kopplad till uppvärmningen av våra fastigheter och hur vi här ska minska vår klimatpåverkan.
- » Begreppet **resurser** är brett och vi har i dagsläget fokuserat på aspekterna avfall, vatten och material. Avfallet delar vi upp i dels avfall från våra hyresgäster, och dels i avfall kopplat till nyproduktion.
- » Som ett första led i arbetet inom området **transporter** har vi fokuserat på resor som bolagets anställda gör.



### Bergvärme från 88 stycken 300 meter djupa hål

I vårt stadsutvecklingsprojekt Umami Park i Sundbyberg installerar vi en av Stockholmsområdets största bergvärmeanläggningar, som ska försörja hela det så kallade Centralkvarteret om 37 000 kvm kommersiell yta med värme och kyla. Anläggningen drivs av vår egenproducerade el och driftsätts i februari, lagom tills de första hyresgästerna flyttar in i de ombyggda och nyrenoverade lokalerna.



## Vd har ordet

Vårt jubileumsår är nu till ända och jag kan konstatera att det blev ett väldigt bra år. Det var extra trevligt att just i november, månaden då bolaget startades för 75 år sedan, få presentera vår nya logotyp och grafiska identitet. Jag personligen är mycket stolt över den designade logotypen, som fått många positiva reaktioner. Den nya designen – med myran och namnet i modern tappning – speglar både vår historia och framtid.

**V**i skapade 9 kronor per aktie i substansvärdesökning under det första kalenderåret i den nya affärsplanen, av de 40 kronor som är vårt mål 2023. Förvaltningsresultatet ökade med 10 % till drygt 1,1 Mdr och överskottsgraden landar på 75,5 %. Det är fantastiskt fina siffror som återigen visar hur väl verksamheten och vår affärsmodell fungerar.

### Hög efterfrågan ger högre fastighetsvärden

Efterfrågan på fastigheter är smått otrolig just nu, det är en naturlig följd av att vi befinner oss i en lågräntemiljö där fastigheter betraktas som ett tryggt investeringsalternativ. Den stora efterfrågan på fastigheter påverkar direktavkastningskraven och följaktligen även värderingen av fastighetsbeståndet. Värdeförändringarna på våra fastigheter uppgick 2019 till 2,6 Mdr. Det är extra roligt att se att värdeförändringarna från vår effektiva nyproduktion bidrar allt mer till vår värdetillväxt. Min och många andras bedömning är att den låga räntan kommer att kvarstå under lång tid framöver.



### Värdeskapande över tid

Wallenstams aktie är en långsiktig investering. Aktien har haft en stabil positiv trend under lång tid utan större fluktuationer i börskursen. Vi utvecklar, bygger och förvaltar med hög servicegrad och långsiktig hållbarhet – det är så vi skapar värde. Vårt ständiga värdeskapande arbete tillsammans med vår utdelning ger aktiens stabila trend. Styrelsen föreslår en oförändrad utdelning om 1,90 kronor per aktie mot bakgrund av det stora investeringsprogram vi är inne i och har framför oss. Vi vill alltid göra det bästa för aktieägarna, därför känns det rätt att göra denna avvägning, genom en stabil finansiell ställning i kombination med vår värdeskapande affärsidé.

### Två vice vd:ar

I oktober utsågs Marina Fritsche, regionchef för Göteborg, även till vice vd. Sedan 2007 är Mathias Aronsson vice vd samt regionchef för Stockholm och Uppsala. Bolaget har valt att respektive regionchef också ska vara vice vd för Wallenstam, en titel som också stärker rollen som regionchef. Wallenstam har således två vice vd:ar som leder bolagets verksamhet i två regioner.

### Hållbarhet i alla beslut

Under året har vi formerat vår hållbarhetsavdelning som samlar ihop allt hållbarhetsarbete som gjorts under många år i bolaget och driver våra hållbarhetssatsningar och strategiarbete framåt. Wallenstam har sedan tidigare signerat FN:s Global Compact, vilket innebär att vi stödjer och arbetar utifrån de tio principerna kring mänskliga

rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen, antikorrupption och ansvarstagande gällande miljöfrågor. Hållbarhet genomsyrar hela vår verksamhet och alla beslut både i stort och smått.

Under året tog Jämtkraft över vårt bolag Svensk Natur-Energi med elförsäljning till slutkund, en övergång som fungerat bra, och som känns extra trevlig mot bakgrund av att Jämtkraft också delar Wallenstams värderingar gällande hållbarhet. Vi har behållit alla våra 66 vindkraftverk och är fortfarande självförsörjande på förnybar energi, vilket vi varit sedan 2013. Inom just energiområdet har vi installerat några enstaka solpaneler som pilotprojekt på utvalda fastigheter. Under 2020 fortsätter vi med detta i större skala på flera av våra hus.

Det är också glädjande att Europeiska Investeringsbanken, EIB, har kommit in som ny finansiär i våra energi-effektiva hyresrättsproduktioner. För oss är det ett kvitto på att vi arbetar på ett hållbart sätt, eftersom det är en förutsättning för finansieringen att projekten uppnår EIB:s krav för "nearly-zero-energy building". Syftet med finansieringen är även att stödja byggandet av hyresrätter och därigenom minska den allvarliga bostadsbristen i Sveriges största städer.

### Tempo i nyproduktionen

Vår nybyggnation fortsätter enligt plan och vi startar nya projekt löpande. Just nu har vi över 3 000 lägenheter i produktion. Av dessa har mer än 1 200 byggstartats under 2019, bland annat har vi äntligen påbörjat över 400 lägenheter i vårt största stadsutvecklingsprojekt Kallebäcks



**”Förvaltningsresultatet ökade med 10 % till drygt 1,1 Mdr och överskottsgraden landar på 75,5 %. Det är fantastiskt fina siffror som återigen visar hur väl verksamheten och vår affärsmodell fungerar.”**

det viktigt att det finns service, butiker och restauranger som ger liv och puls i närområdet, samtidigt som verksamheterna drar nytta av det kundunderlag som kontorshyresgästerna utgör. Vi ser därför alltid till helheten i en fastighet och i ett område, så att olika verksamheter kan komplettera varandra. Att våra kommersiella fastigheter finns i innerstaden i Göteborg är en styrka, det ger oss större handlingsfrihet och vi kan enklare hitta kreativa och alternativa lösningar för varje fastighet.

Vår uthyrningsorganisation arbetar kontinuerligt nära marknaden för att hitta rätt mix för en levande och attraktiv innerstad. Under 2020 välkomnar vi exempelvis Götaplatsgruppen till Magasinsgatan i Göteborg. Just nu pågår ombyggnation av lokalerna i Artilleristallarna och i september slås portarna upp till en ny mötesplats för Göteborgare och stadens besökare.

Terrasser i Göteborg. Här bygger vi också en kommersiell fastighet om 20 000 kvm, mestadels kontorsytor.

Med det stora bostadsbehov som finns är det viktigt att vi som bygger hyresrätter håller uppe produktionstakten och kan serva våra regioner med nya bostäder, inte minst när bostadsrättsproduktionen nu har minskat. I vår egen kö för nyproducerade lägenheter i Stockholm, Uppsala och Göteborg har cirka 100 000 personer registrerat sig.

Vi är lyhörda för hur marknaden och efterfrågan utvecklas, vi provar också nya typer av boendeformer. Till exempel bygger vi nu delningslägenheter som introduceras i vårt bestånd under 2020. Det ska bli spännande att följa utvecklingen för det moderna kollektivboendet – genom Colive. Jag hoppas och tror att det kan bli en populär produkt i dagens samhälle, såsom coworking har blivit, där vi delar arbetsplatser.

#### **Service, butiker och restauranger viktigt för kontorshyresgästerna**

Självklart har vi också utmaningar som vi tar oss an. En utmaning som är aktuell för många fastighetsaktörer är de fysiska butikerna som utsätts för hård konkurrens från e-handeln. Utöver detta har vi utmaningen med det pågående arbetet med Västlänken i Göteborg som försvårar tillgängligheten i staden under en tid.

För vår del innebär arbetet ett extra fokus på att hitta olika lösningar för verksamheter i fastigheternas entréväningar så att vi kan skapa förutsättningar för ett levande gaturum. Kontor utgör majoriteten av våra ytor i våra kommersiella fastigheter. För våra kontorshyresgäster är

#### **Vår styrelseordförande Christer Villards bortgång**

I september gick vår styrelseordförande Christer Villard bort efter en kort tids sjukdom, en tung förlust. Christer, som varit i styrelsen i 25 år varav 15 år som styrelseordförande, var för mig både en mentor och en fantastisk vän. Han har genom åren gjort en ovärderlig insats för bolagets utveckling och jag är väldigt tacksam för all kunskap, erfarenhet och engagemang som han har bidragit med. Vi är många som saknar honom!

#### **Tack!**

Jag vill tacka styrelsen och rikta ett särskilt tack till Ulrica Jansson Messing som hastigt och på ett mycket bra sätt tog över rollen som styrelsens ordförande i samband med Christer Villards bortgång. Jag vill också tacka alla fantastiska medarbetare som engagerat arbetar för att vi ska kunna vara så framgångsrika som vi är.

Inför år två i affärsplanen har vi ett mycket bra utgångsläge – en verksamhet och organisation som är väl rustad och förberedd för kommande utmaningar, en affärsmodell som både ger trygghet och utrymme för flexibilitet och en stark finansiell ställning som ger oss handlingsfrihet och goda möjligheter att vara proaktiva. Jag ser med spänning och förväntan fram emot ett intressant 2020!

Hans Wallenstam, vd

---

Ulrica Jansson Messing,  
styrelseordförande Wallenstam



# Ordförande har ordet

Det finns en stor efterfrågan på just det som vi är så bra på: att bygga nya hyresrätter. Vi finns dessutom i de regioner som har den högsta efterfrågan på fler bostäder och den största befolkningstillväxten. Vi har stora möjligheter att både påverka och bidra till en positiv samhällsutveckling på flera sätt. En av Wallenstams styrkor är att vi har en helhet, både bostäder och kommersiella lokaler, där våra kommersiella lokaler också har en bra mix av olika lokaltyper och merparten består av centralt belägna kontorsytor.



År 2017 passerade Sverige tio miljoner invånare och redan om åtta år tror man att vi passerar elva miljoner. Befolkningen ökar och med det behovet av nya bostäder, särskilt i våra storstäder där det redan idag finns ett uppdämt behov av betydligt fler bostäder. 2018 uppgav 243 av Sveriges 290 kommuner att de hade brist på bostäder. Även om bostadsbyggandet under en tid ökat i våra storstadsregioner har det inte varit tillräckligt för att täcka behoven och tyvärr sjönk byggandet totalt sett med nära 20 % under tredje kvartalet 2019.

Därför är det viktigt för oss att följa den politiska debatten som berör vårt verksamhetsområde. Det ligger ett stort ansvar på politiken att underlätta byggandet på olika sätt så att exempelvis planarbetet går snabbare och effektivare.

Det pågår också många diskussioner om hur vi kan få, och utveckla, attraktiva och levande stadskärnor. Vi vet att handeln genomgår en stor strukturförändring med konkurrens från e-handel och ändrade köpmönster. Utmaningarna finns både i större städer och på mindre orter och det finns en stolthet hos de flesta av oss över att ha ett centrum som visar livskraft. Därför är det viktigt att vi i Wallenstam gör vad vi kan, på de platser som vi verkar, för att ge förutsättningar för blandade miljöer där det både blir attraktivt att bo, att arbeta och inte minst att besöka.

## Ambitiöst investeringsprogram

Nu har vi avslutat ett fantastiskt år 2019 där Wallenstam verkligen visat hur väl vi tar oss an vår uppgift. Vi är med och skapar förändring och bygger hem, arbetsplatser, stadsdelar och bidrar till städernas och samhällets utveckling och tillväxt. Det investeringsprogram vi har framför oss är både gediget och ambitiöst och med hänsyn till detta föreslår styrelsen i år en bibehållen utdelning om 1,90 kr per aktie så att en större andel av vinsten kan användas till bolagets planerade investeringar. Tack vare vår starka finansiella ställning har vi bra förutsättningar att möta de ambitiösa planerna framåt och dessutom kan vi fånga eventuella möjligheter som öppnar sig längs vägen.

## Stort engagemang i styrelsen

I september fick jag hastigt ta över ordföranderollen i styrelsen när Christer Villard gick bort. Det är mycket speciellt att ta vid ett ordförandeskap på det sättet. Jag kommer alltid att komma ihåg Christer för hans engagemang och hans närvaro. Han var en varm, bullrig, rolig och skarp person och det tror jag att alla aktieägare som mött honom på stämman också har känt. Det känns mycket bra för oss alla i styrelsen att den affärsplan vi nu har klivit in i är den plan som Christer var med och tog beslut om.

Vi är en erfaren styrelse som jobbat många år tillsammans och vi är alla både glada och stolta över vårt uppdrag och förtroende. Det är effektivt att vara en liten styrelse och det blir självklart för alla att stiga fram och delta aktivt. Engagemanget och nyfikenheten som vi alla känner visar sig på våra möten men också utanför styrelserummet när vi möts i olika sammanhang.

## Stark och trygg position

Under året har styrelsen fått många tillfällen att träffa koncernledningen och jag känner mig mycket trygg i den kompetens och erfarenhet som finns i Wallenstams ledning. Det är ett bra team som har alla möjligheter att fortsätta framåt för att nå bolagets mål.

Målet i den nuvarande affärsplanen, som vi nu jobbat efter i ett år, innebär att vi har spånt bågen och utmanat oss själva ännu mer. Med det fina resultat som vi uppnått under 2019 och med alla de erfarenheter och den starka position som Wallenstam har, är vi också trygga i det vi har framför oss.

Ulrica Jansson Messing, ordförande

# Styrelse



## LEDAMOT

### Anders Berntsson

Född 1954, Jur. kand.  
Styrelseledamot sedan 1997  
(Suppleant 1981–1996).

**Tidigare erfarenhet** från arbete inom Handelsbanken AB och 1979–2006 som vvd på Wallenstam AB samt ett antal andra styrelse- och rådgivningsuppdrag relaterade till bygg- och fastighetsbranschen.

**Andra uppdrag, bl.a.** Styrelseordförande i POR MI CUENTA GROUP AB. Styrelseledamot i DADBRO Properties AB, DADBRO Engineering AB och Produktionsbolaget HolgerHund AB.

#### **Aktieinnehav i Wallenstam:**

19 300 000 B-aktier\*

## ORDFÖRANDE

### Ulrica Jansson Messing

Född 1968, gymnasieexamen  
Samhällsvetenskaplig linje.  
Styrelseledamot sedan 2008.

**Tidigare erfarenhet** bl.a. som riksdagsledamot samt statsråd i Arbetsmarknadsdepartementet, Kulturdepartementet och Näringsdepartementet, samt från arbete vid Hassela behandlingshem.

**Andra uppdrag, bl.a.** Styrelseordförande i Astrid Lindgrens Värld AB, ALMI Invest Småland & Öarna, SOS Alarm och Kosta Boda Art Hotel. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Postnord.

#### **Aktieinnehav i Wallenstam:**

301 474 B-aktier\*

\* Inklusive familje-medlemmar.  
Uppgifterna avser förhållandet vid årsskiftet.



#### 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 Ekumeniakyrkan och styrelseledamot i Göteborgs Räddningsmission, Betlehems kyrkan i Göteborg samt Ulla och Lennart Wallenstam stiftelsen. Driver Kolboryd gård sedan 2003.

**Aktieinnehav i Wallenstam:**

18 204 000 B-aktier

#### LEDAMOT

### 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 Frösö Hästgård AB, Frösö Hästgård Fastighetsförvaltning AB, Svenska Skidförbundet, WCR 2019 Jämtland/Härjedalen AB, Flyinge AB, Ridskolan Strömsholm AB, Länsförsäkringar Jämtland samt Prins Carl Philips och Prinsessan Sofas Stiftelse. Styrelseledamot i Frösö Park Fastighets AB, Skogsägarna Mellanskog Ekonomisk Förening, Astrid Lindgrens Värld AB, Svenska Hockeyligan AB och Agria Djurförsäkring AB.

**Aktieinnehav i Wallenstam:** 1 500 B-aktier

# Koncernledning

## KOMMUNIKATIONSREKTÖR

### Elisabeth Vansvik

Född 1970, anställningsår 2002

**Utbildning:** Fil. mag. media- och kommunikationsvetenskap

**Tidigare ledande befattningar inom**

**Wallenstam:** Kommunikationschef, Kommunikations- och HR-direktör.

**Externa uppdrag:** Styrelseledamot i Barn i Nöd.

**Aktieinnehav i Wallenstam:** 13 000 B-aktier och 50 000 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.

**Externa uppdrag:** Styrelseledamot i Nordisk Byggsdag.

**Aktieinnehav i Wallenstam:** 271 000 B-aktier och 50 000 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 Wallenstam stiftelsen.

**Aktieinnehav i Wallenstam:** 34 500 000 A-aktier, 48 902 000 B-aktier\*\* och 50 000 syntetiska optioner

## REVISOR

**Harald Jagner,** Född 1971, Auktoriserad revisor, Deloitte AB. Utсед till huvudansvarig revisor 2019.

Övriga uppdrag, bl.a. Serneke, NetOnNet, Voestalpine Precision Strip, Jeppesen Systems, JCE Group och Ernst Rosén.

A black and white photograph of three people standing in front of a large, ornate building at night. The building has many windows and a flag on top. The person on the left is a woman with long dark hair, wearing a dark dress and holding a patterned umbrella. The person in the middle is a man with short hair, wearing a dark jacket and a striped scarf. The person on the right is a woman with long blonde hair, wearing a dark blazer. The building behind them has the name 'Wallenstam' visible on its facade.

CFO OCH IR-ANSVARIG

**Susann Linde**

Född 1979, anställningsår 2001

**Utbildning:** Civilekonom

**Tidigare ledande befattningar inom**

**Wallenstam:** Koncerncontroller.

**Aktieinnehav i Wallenstam:** 132 000  
B-aktier\* och 50 000 syntetiska optioner

TEKNISK DIREKTÖR

**Patrik Persson**

Född 1974, anställningsår 2004

**Tidigare ledande befattningar inom**

**Wallenstam:** Driftchef, Teknisk chef.

**Aktieinnehav i Wallenstam:** 50 000  
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  
Göteborg Citysamverkan ideell förening,  
i Avenyföreningen, i Fastighetsägarna  
Göteborg första regionen samt i Göteborgs-  
kretsen, och Itsumo AB.

**Aktieinnehav i Wallenstam:** 37 500  
B-aktier\*\* och 50 000 syntetiska optioner

\* Inklusive familjemedlemmar.

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

Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

# Wallenstamaktien

Vi skapar vår egen värdetillväxt, främst genom effektiv nybyggnation och lönsam förvaltning, som ger möjlighet till god totalavkastning för våra aktieägare. Dessutom finns ett framtida värde i vår projektportfölj med ytterligare planerad byggnation. Vår starka finansiella ställning med låg belåningsgrad och hög soliditet kombinerat med en hög andel bostadsfastigheter bidrar till en låg riskprofil för aktien.

Wallenstams B-aktie har varit noterad sedan 1984 och finns på Large Caplistan på Nasdaq Stockholm. På bokslutsdagen har bolaget 14 619 aktieägare (13 024).

## Aktier och aktiekapital

Wallenstams aktiekapital uppgår till 165 Mkr fördelat på 34 500 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 295 500 000 B-aktier (en röst per aktie). Totalt antal återköpta B-aktier uppgår per bokslutsdagen till 7 000 000. Antalet utestående aktier, det vill säga antalet registrerade aktier minskat med antalet återköpta aktier, uppgick den 31 december 2019 till 323 000 000 stycken (323 000 000).

## Handel och omsättning

Årets högsta betalkurs på Nasdaq Stockholm uppgick till 116,20 kr och den lägsta till 81,00 kr. Vid årets slut var aktiekursen 113,20 kr (82,20), vilket innebär en ökning med 37,7 % under 2019. Det kan jämföras med index för OMX Stockholm Real Estate PI som ökade med 59,2 % och OMX Stockholm PI som ökade med 29,6 % under samma period.

## AKTIEDATA

|                                                                | 2019    | 2018    |
|----------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Börsvärde, Mkr                                                 | 37 356  | 27 126  |
| Resultat efter skatt per aktie, kr                             | 8,5     | 9,3     |
| Eget kapital per aktie, kr                                     | 74      | 67      |
| Substansvärde per aktie, kr                                    | 91,30   | 82,30   |
| Börskurs, kr                                                   | 113,20  | 82,20   |
| Utdelning, kr                                                  | 1,90*   | 1,90    |
| Direktavkastning, %                                            | 1,7     | 2,3     |
| Totalavkastning, %                                             | 40,0    | 6,5     |
| Omsättning på Nasdaq, miljoner antal Wallenstamaktier          | 53,6    | 75,6    |
| Omsättning per handelsdag i snitt, antal Wallenstamaktier      | 214 400 | 302 300 |
| Omsättning på Nasdaq Wallenstamaktier värda, Mkr               | 5 389   | 5 995   |
| Omsättning per handelsdag i snitt, Wallenstamaktier värda, Mkr | 21,6    | 24,0    |

\* Föreslagen utdelning för verksamhetsår 2019.

Aktien har en standardavvikelse på 8,3 för 2019. Betavärdet är 0,54 i förhållande till indexet OMXC All PI. Utöver Nasdaq Stockholm, där 64 % av omsättningen av aktien skedde 2019, handlades 36 % på övriga handelsplatser såsom Chi-X Europe, Bats Chi-X och Bats Trading Europe.

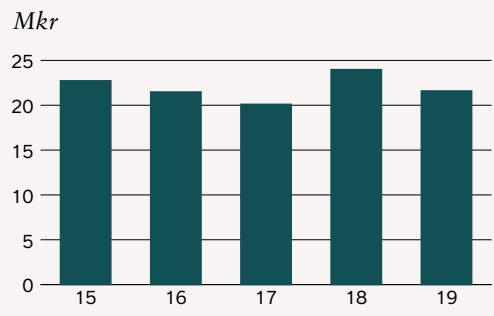
## KURSUUTVECKLING 2000–2019



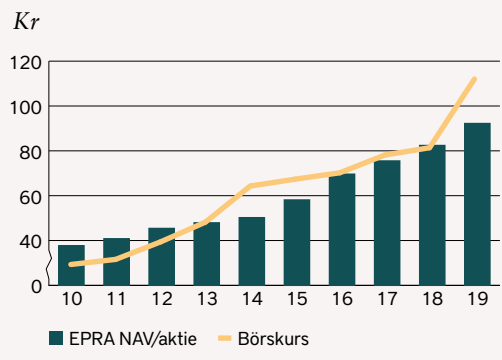


Wallenstams utveckling av Avenyområdet har fortsatt under 2019.

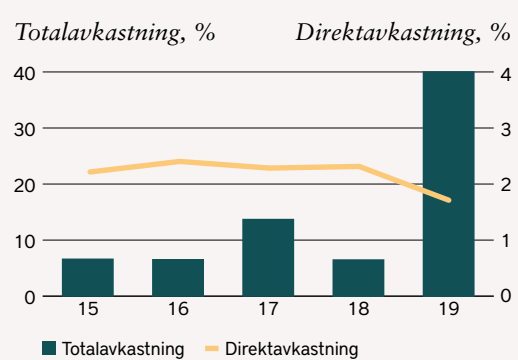
GENOMSNITTLIG LIKVIDITET PER DAG, NASDAQ



BÖRSKURS OCH EPRA NAV/AKTIE



AKTIENS AVKASTNING



### Återköp

Enligt årsstämmans beslut har Wallenstam möjlighet att förvärva upp till 10 % av utestående B-aktier. Inga aktier har återköpts under 2019. Under innevarande affärsplan kommer Wallenstam inte att återköpa aktier i samma utsträckning som tidigare, då bolagets kapital istället kommer att användas till investeringar i verksamheten. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår på bokslutsdagen till 7 000 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 76,16 kr per aktie.

### Utdelning till aktieägarna

Enligt Wallenstams utdelningspolicy ska det redovisade resultatet i första hand återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa ökad substansstillväxt i bolaget. Ambitionen är även att verksamheten ska ge en långsiktig och stabil utdelningsnivå över tid. Det utdelningsbara beloppet ska dock inte överstiga resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till koncernens investeringsbehov,

## Det ständiga värdeskapande arbetet tillsammans med utdelningen ger aktiens stabila trend.

I Godhems Backe bygger Wallenstam 138 lägenheter som blir klara för inflyttning under 2020.



konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Utifrån Wallenstams framtida investeringsplaner, föreslår styrelsen att återinvestera en större del av vinsten i verksamheten. Det ständiga värdeskapande arbetet tillsammans med utdelningen ger aktiens stabila trend. För verksamhetsåret 2019 föreslår styrelsen därför en bibehållen utdelning om 1,90 kr per aktie (1,90), uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,95 kr per aktie. Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter schabloniskatt, beräknas till 923 Mkr för 2019. Den föreslagna utdelningen beräknas uppgå till 614 Mkr.

### Substansvärde

Substansvärdet på bokslutsdagen uppgick till 29 501 Mkr (26 574). Substansvärdet beskriver koncernens skapade

samlade värde och innefattar eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Vårt mål är att uppnå en substansvärdesökning om 40 kr/aktie under innevarande affärsplan, se vidare sid. 4.

### Information till marknaden

På wallenstam.se finns information om bolaget samlad. Här offentliggörs även alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Finansiell information lämnas i första hand i delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Vi arrangerar också regelbundna telefonkonferenser och träffar med analytiker, investerare och aktieägarrepresentanter.

På webbplatsen går det att ta del av presentationer och filmer från årsstämma och bokslut, samt via en prenumerationsfunktion anmäla hur man vill ta emot information. Årsredovisningen skickar vi till de aktieägare som så önskar.

# AKTIEÄGARINNEHAV 2019-12-31

| Ägare                                        | A-aktier          | B-aktier           | Kapital, %    | Röster, %     |
|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Hans Wallenstam med bolag och familj         | 34 500 000        | 48 902 000         | 25,27         | 62,18         |
| AMF – Försäkring och fonder                  |                   | 32 710 000         | 9,91          | 5,16          |
| Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson |                   | 19 300 000         | 5,85          | 3,05          |
| Agneta Wallenstam                            |                   | 18 204 000         | 5,52          | 2,87          |
| Henric och Ulrika Wiman                      |                   | 12 037 752         | 3,65          | 1,90          |
| Bengt Norman                                 |                   | 8 007 500          | 2,43          | 1,26          |
| Monica och Jonas Brandström                  |                   | 7 413 326          | 2,25          | 1,17          |
| Vanguard                                     |                   | 5 990 458          | 1,82          | 0,95          |
| David Wallenstam                             |                   | 5 640 000          | 1,71          | 0,89          |
| Elin Wallenstam Sjögren                      |                   | 4 327 240          | 1,31          | 0,68          |
| Övriga ägare                                 |                   | 125 967 724        | 38,17         | 19,89         |
| <b>Totalt antal aktier</b>                   | <b>34 500 000</b> | <b>288 500 000</b> |               |               |
| Återköpta egna aktier*                       |                   | 7 000 000          | 2,11          |               |
| Registrerade aktier                          | 34 500 000        | 295 500 000        |               |               |
| <b>Totalt registrerade aktier</b>            |                   | <b>330 000 000</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> |
| <b>Summa utestående aktier</b>               |                   | <b>323 000 000</b> |               |               |

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 16 % av kapitalet och cirka 8 % av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 10 % av kapitalet och cirka 5 % av rösterna.

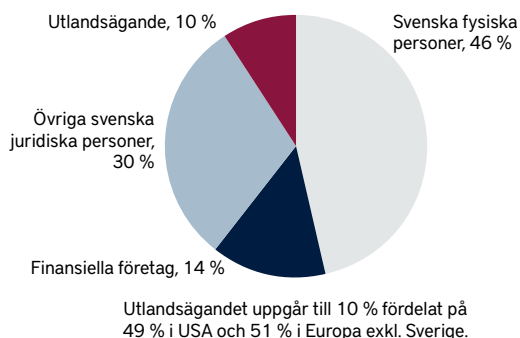
\* Återköpta egna aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

Källa: Modular Finance, Monitor

## AKTIEKAPITALET 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 1000:1                   |                                | 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                |

## ÄGARKATEGORIER INNEHAV



## FÖRDELNING AV AKTIER 2019-12-31

|               | Antal aktieägare | Aktieägare, % | Antal aktier | Aktier, % |
|---------------|------------------|---------------|--------------|-----------|
| 1–500         | 9 571            | 65,5          | 1 086 550    | 0,3       |
| 501–1 000     | 1 410            | 9,7           | 1 121 864    | 0,3       |
| 1 001–5 000   | 1 945            | 13,3          | 4 801 194    | 1,5       |
| 5 001–10 000  | 663              | 4,5           | 4 774 698    | 1,5       |
| 10 001–15 000 | 281              | 1,9           | 3 566 369    | 1,1       |
| 15 001–20 000 | 150              | 1,0           | 2 669 652    | 0,8       |
| 20 001–       | 599              | 4,1           | 311 979 673  | 94,5      |
| Summa         | 14 619           | 100,0         | 330 000 000  | 100,0     |

Källa: Modular Finance, Monitor

# Investering i Wallenstam

Wallenstam är ett bolag med långsiktigt fokus, där vi levererar över tid oavsett konjunkturläge. Vi följer vår affärsplan, något som bidrar till att aktieägare, finansiärer, medarbetare och andra i vår omvärld vet vad vi som bolag vill göra och vart vi ska. Det skapar transparens, förutsägbarhet och trygghet för våra intressenter, och bidrar till en mindre volatil aktie.

## Stabil avkastning till låg risk

Wallenstam har ett fastighetsbestånd fördelat på 56 % bostadsfastigheter, 39 % kommersiella fastigheter och 5 % samhällsfastigheter, sett till yta. Bolaget står för ett långsiktigt värdeskapande och har en flexibel affärsmodell till exempel avseende upplåtelseform i nybyggnationsprojekt. Den finansiella ställningen är stark, med hög soliditet och låg belåningsgrad. Aktien har historiskt haft en god utveckling med stabil avkastning. Utdelningen har legat på bibehållen eller höjd nivå sedan 1992.

## Skapar tillväxt genom kostnadseffektiv nybyggnation och effektiv förvaltning

Vi planerar framtida investeringar i nyproduktion om cirka 3 Mdr per år, och vi visar en värdetillväxt, tack vare vår nybyggnation, i färdigställda hyresrättsprojekt på i snitt 30–40 % per investerad krona. Tillsammans med effektiv förvaltning och framgångsrik uthyrningsverksamhet bidrar det till värdeskapande, genom eget arbete, som gynnar både bolaget och aktieägare. Projektportföljen med nya möjliga byggnationer fylls på kontinuerligt.

## Erbjuder efterfrågad produkt på utvalda tillväxtmarknader

Vi bygger och förvaltar hyresrätter i attraktiva lägen i Göteborg, Stockholm och Uppsala. Vårt kommersiella bestånd är koncentrerat till Göteborgs innerstad. Vår koncentrationsstrategi har resulterat i värdeutveckling och hög uthyrningsgrad oavsett konjunkturläge.

## Ansvarsfullt företagande

Med vår långa erfarenhet av fastighetsförvaltning, byggnation och kommersiella liksom privata kunders villkor och önskemål har vi god kunskap om stadsutveckling för en levande stad. I kombination med innovation och investeringar i klimat och miljö som även minskar driftkostnader, samt socialt engagemang på de orter vi verkar, arbetar vi för att bidra till ett bättre samhälle.





## Parametrar som i olika omfattning påverkar bolagets utveckling på kort och lång sikt

**Attraktiva fastigheter och god förvaltning** resulterar i nöjda hyresgäster, stabil uthyrningsgrad och hyresintäkter samt goda affärsmöjligheter för verksamheten.

**Tillgång till mark** i rätt lägen är en avgörande faktor för att säkerställa nyproduktion av bostäder och kräver dagligen strategiskt och praktiskt arbete.

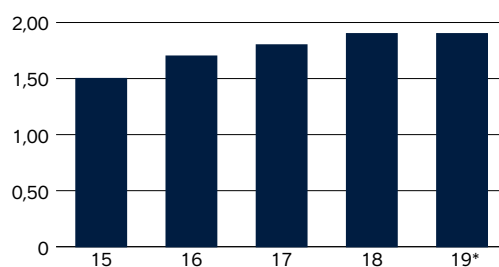
**Trygg finansiering** är väsentligt, då tillgången till kapital är en nödvändig resurs för verksamheten och en förutsättning för att kunna utveckla och expandera i önskad omfattning.

**God företagskultur och utveckling av kompetens** för att attrahera och engagera rätt medarbetare är en viktig framgångsfaktor för fortsatt utveckling.

**Marknadsläget och marknadens villkor**, vilka förändras över tid, påverkar fastigheternas värde. Fastigheter i attraktiva lägen där efterfrågan är hög över tid genererar en god avkastning och bra värdetillväxt.

### UTDELNING

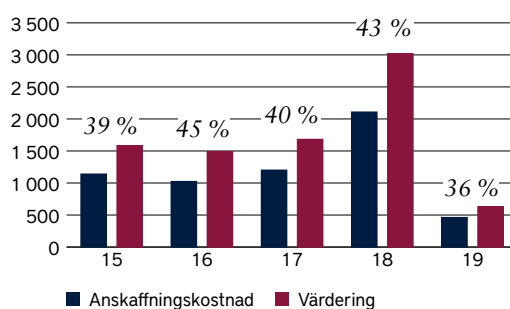
Kr/laktie



\* Föreslagen utdelning

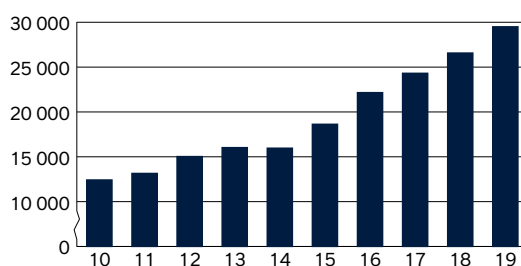
### VÄRDETILLVÄXT VID FÄRDIGSTÄLLANDET FÖR NYPRODUCERADE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr



### KONCERNENS SUBSTANSVÄRDE

Mkr



# Finansiell strategi

Tillgång till kapital är en grundförutsättning för att bygga, utveckla och äga fastigheter med kvalitet. Finansieringskostnader, upplåning och cash management i kombination med finansiell riskhantering är centrala frågor.

## Finanspolicy

Vår finanspolicy syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Den fastställs av styrelsen och provas årligen. Bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet.

## Optimal kapitalstruktur

Värdet på koncernens tillgångar uppgick den 31 december 2019 till 54 689 Mkr (48 262) och finansieras dels genom eget kapital på 23 794 Mkr (21 611), dels skulder på 30 895 Mkr (26 651), varav 24 302 Mkr (21 244) är räntebärande. Vi eftersträvar en balans mellan en acceptabel risknivå och god avkastning på eget kapital. Wallenstams soliditet ska inte understiga 30 %. Vid årsskiftet uppgick vår soliditet till 44 % (45).

## Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter och exklusive spärrade bankmedel hos Nasdaq Commodities om 1 Mkr (3) uppgår till 928 Mkr (761). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800). Inga av dessa har nyttjats per bokslutsdagen (119). I slutet av året beviljade EIB (Europeiska Investeringsbanken) en kreditfacilitet om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter. Totalt uppgår koncernens beviljade kreditfaciliteter till 6 500 Mkr (4 000). För de 2 500 Mkr som beviljats av EIB krävs tio bankdagens framförhållning. Övriga 4 000 Mkr är tillgängliga att lyftas på balansdagen.

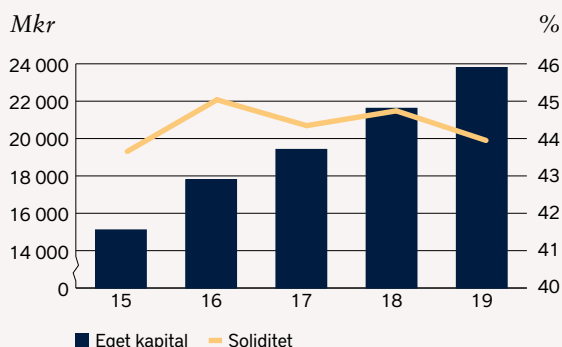
Per 31 december 2019 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 928 Mkr (4 761), varav 3 993 Mkr (3 503) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat. Fritt att använda på balansdagen är därmed 935 Mkr (1 258).



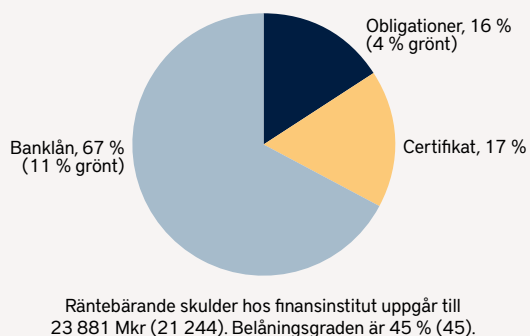
## BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR, 2019-12-31

| Ränteförfallsstruktur | Belopp, Mkr   | Snittränta, % | Andel, %     |
|-----------------------|---------------|---------------|--------------|
| 0-1 år                | 14 181        | 1,35          | 59,4         |
| 1-2 år                | -             | -             | -            |
| 2-3 år                | -             | -             | -            |
| 3-4 år                | -             | -             | -            |
| 4-5 år                | 1 000         | 0,64          | 4,2          |
| 5-6 år                | 1 500         | 0,86          | 6,3          |
| 6-7 år                | 1 500         | 1,00          | 6,3          |
| 7-8 år                | 1 500         | 1,16          | 6,3          |
| 8-9 år                | 1 500         | 1,18          | 6,3          |
| >9 år                 | 2 700         | 1,09          | 11,3         |
| <b>Summa</b>          | <b>23 881</b> | <b>1,22</b>   | <b>100,0</b> |

## SOLIDITET OCH EGET KAPITAL



## FINANSIERING



## Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna består framför allt av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, företagscertifikat samt obligationslån. Våra totala räntebärande skulder hos finansinstitut uppgår till 23 881 Mkr (21 244). Av dessa utgörs 1,8 Mdr (0,7) av gröna lån, samt 1,0 Mdr av gröna obligationer. Samtliga obligationslån om 3 950 Mkr (2 950) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet, med en ram på 4 Mdr, har bakomliggande lånelöften. På detta finns utställda kovenanter, se sid. 106.

Vi gör löpande en översyn av de olika formerna för upplåning av kapital som finns så att strukturen kan anpassas till det bästa för bolaget på kort och lång sikt.

## Grönt ramverk

De gröna obligationerna om totalt 1,0 Mdr emitterades under 2019, och är noterade på Nasdaq Stockholms hållbara obligationsmarknad. De lyder under samma villkor som övriga obligationer med tillägg för att emissionslikviden endast kan allokteras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Det gröna ramverket lanserades i maj 2019 och erhöll i granskningen, som genomfördes av det oberoende institutet



Cicero, de högsta betygen, Dark Green avseende ramverket och Excellent avseende styrning och rapportering.

### Ränte- och kapitalbindning

En av våra enskilt största kostnadsposter är räntekostnader, som framför allt påverkas av förändringar i marknadsräntorna samt av förändrade villkor på kreditmarknaden. Vi eftersträvar en fördelning mellan olika långivare och olika bindningstider. Kapitalbindningens tid bedöms utifrån prissättning och refinansieringsrisk.

Av våra räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 16 % (40) och andelen med lång räntebindning 41 % (41). Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 38 månader (39). Den genomsnittliga räntan under året var 1,20 % (1,35) och genomsnittsräntan på bokslutsdagen var 1,22 % (1,06).

### Räntederivat

Ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga lån med kort räntebindning är räntederivat. Ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet över tid i princip detsamma som att uppta ett lån med fast ränta. Räntederivat ska marknads-

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

Volymen totalt utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 9,7 Mdr (8,0). Under året har derivatens utveckling varit negativ, och marknadsvärdet på räntederivatportföljen uppgick vid årsskiftet till -350 Mkr (-82). Året innan, 2018, påverkades räntederivat av en omstrukturering av räntederivatportföljen som vi genomförde för att anpassa koncernen till ny skattelagstiftning.

### Valutapolicy

Valutapolicyn syftar till att minimera bolagets valutarisker till exempel genom terminssäkringar av valutaflödena. Vår exponering för valutarisker är begränsad, och uppkommer främst när vi köper stommar till våra nyproduktionsprojekt. I en del fall säkrar vi valutan själva, och i en del fall säkrar entreprenören som anlitas för projektet.



I Ställbacken i Mölndal, färdigställd vi under 2019 vårt femte och sista projekt. Totalt har vi byggt nära 600 lägenheter i den nya, populära stadsdelen.



### Solceller ger mer förnybar energi

För att testa och utvärdera hur vi kan använda solenergi har vi installerat solpaneler på några av våra bostadsfastigheter i Stockholm och Göteborg. Solenergin produceras främst under maj till augusti, och används av hyresgästerna i respektive hus. Under nästa år kommer vi att gå igenom hela vårt fastighetsbestånd och löpande installera solpaneler på de fastigheter som har rätt tekniska och ekonomiska förutsättningar.

## Ansvarsfullt företagande

Wallenstam vill bidra till ett bättre samhälle, idag och för kommande generationer. Det är vår drivkraft och det som gör oss stolta över vår verksamhet. För oss handlar hållbarhet om att bedriva ett ansvarsfullt företagande. Det gör vi genom att ta ansvar för den påverkan vi har på samhället och att skapa lösningar som bidrar till en långsiktigt positiv utveckling. Wallenstam stödjer FN-initiativet Global Compact och detta avsnitt utgör vår Communication on Progress (COP-rapport).

**N**är Agenda 2030 antogs gick världens länder samman för att begränsa planetens uppvärmning till väl under 2 grader. Under 2019 visar rapporter fortsatt att vi gemensamt måste agera och snabbt minska utsläppen för att uppnå målen.

Agenda 2030 innefattar även ambitiösa mål avseende jämlikhet, fattigdom, fred och rättvisa. Wallenstam fortsätter att fokusera på våra fem prioriterade mål, allt för att bidra till en hållbar utveckling.

Vi anser att ett integrerat hållbarhetsarbete och starkt samhällsengagemang går hand i hand med långsiktig lönsamhet. Det ger god kontroll, minimerar affärs- och verk-

samhetsrisker, ökar effektiviteten, skapar nya lösningar och affärer samt ger mer engagerade medarbetare, tryggare investerare och nöjdare kunder. Därför är hållbarhet en central del av vår affär.

För oss handlar hållbart företagande också om ständiga förbättringar, att sätta mål och utveckla vår verksamhet, där hållbarhetsarbetet är en del. Att förfinas och effektivisera våra processer för att kunna göra det vi gör på ett ännu bättre sätt.

### Organisation, styrning och rapportering

Under 2019 fortsatte arbetet med att utveckla och driva Wallenstams hållbarhetsarbete i enlighet med bolagets

## "Knuffar" för bättre källsortering

Genom att skapa så kallade "nudges", uppmuntrande knuffar, ska vi göra det enklare för hyresgästerna att sopsortera rätt. Projektet, som ägt rum i en fastighet i Barkarby, startades under 2019 i samarbete med Beteendelabbet. I den första fasen har vi kartlagt behoven. Under nästa år fortsätter vi projektet där vi inför, testar och senare utvärderar insatserna.



hållbarhetspolicy med Karin Mizgalski som hållbarhetschef. Vd är ytterst ansvarig för arbetet med de väsentliga aspekter och risker som prioriteras i Wallenstams hållbarhetsarbete. Det praktiska och löpande hållbarhetsarbetet genomförs i alla delar av verksamheten, och samtliga medarbetare har ett ansvar att implementera och driva hållbarhetsarbete inom respektive avdelning. Resultaten följs upp och rapporteras regelbundet till koncernledning och styrelse.

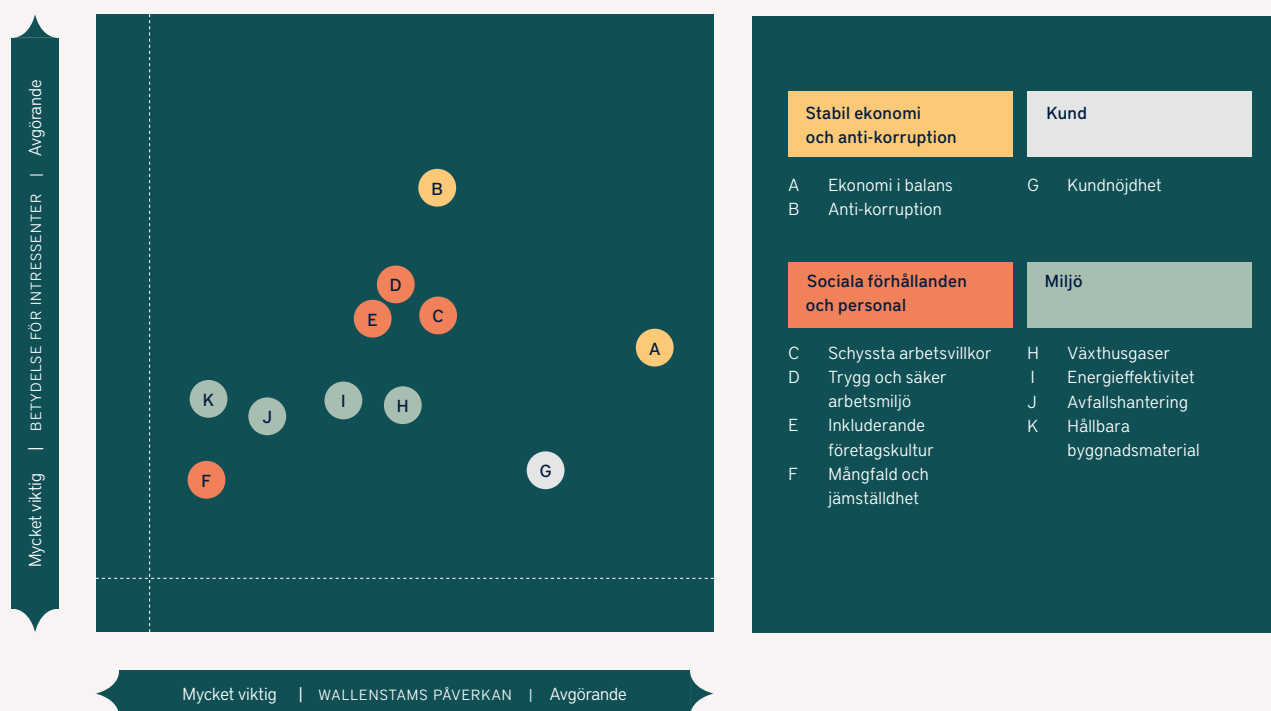
Wallenstam har hållbarhetsrapporterat sedan 2006 och rapporterar sedan 2010 enligt Global Reporting Initiative

(GRI). Vi har under året även rapporterat om våra utsläpp av växthusgaser och andra klimatrelaterade uppgifter till CDP (Carbon Disclosure Project).

### Intressentdialog

Under hösten 2018 genomfördes en intressentanalys, vilken ligger till grund för arbetet med affärsplanen 2019–2023. Genom våra intressenter och dialogen med dem får vi en relevant uppfattning om kravbilder och vilja i vår omvärld. Resultatet av intressentanalysen är stommen till arbetet som utförs i ledstjärna Miljö, vilket beskrivs på sid. 8.

## VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN BASERAT PÅ INTRESSENTDIALOG



# Agenda 2030

Wallenstam har prioriterat fem globala mål (SDG:er) inom FN:s Agenda 2030. Inom dessa arbetar vi på olika sätt med en rad olika delområden för att bidra till att målen nås.



## Jämställdhet

### Jämställdhet och mångfald

För oss är jämställdhet och mångfald viktiga principer. Arbetsgivare ska tillsammans med arbetstagare samverka för att uppnå jämställdhet och mångfald. Jämställdhets- och mångfaldsfrågorna ska vara integrerade i hela organisationen och dess arbetssätt. Såväl vid rekryteringar som internt i våra processer, exempelvis kring utvecklings-satsningar och lönesättning, arbetar vi för att kvinnor och män ska ha samma förutsättningar och vi ska gemensamt verka för en främjande organisation där diskriminering kopplat till samtliga diskrimineringsgrunder förebyggs. Likafullt behöver vi ha en pågående dialog om vad jämställdhet, respekt och mångfald betyder i vårt företag. Vår uppförandepolicy är tydlig med att diskriminering inte får förekomma. Läs mer på sid. 40.



## Hållbar energi för alla

### Förnybar energi

Vår största koldioxidbelastning för uppvärmning av fastigheter kommer från fjärrvärme. I den mån värmen baseras på spillvärme eller produceras med förnybar råvara kan fjärrvärme vara ett miljömässigt bra alternativ. Vi är självförsörjande på förnybar energi genom egna vindkraftverk, och strävar efter att kunna ersätta fjärrvärme med vår egenproducerade vindenergi i allt fler av våra fastigheter.

Vi undersöker och utvärderar även andra tekniska lösningar för hållbar energiproduktion, såsom solenergi

och energilagring. Under 2019 har solceller installerats på några fastigheter för att testa och utvärdera hur tekniken kan användas i större del av vårt bestånd.

Sedan maj 2019 är våra vindkraftverk finansierade genom gröna obligationer vilka emitterades inom vårt ny-upprättade ramverk. Ramverket erhölet det högsta betyget Dark Green.



## Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

### Långsiktigt hållbar ekonomi

Vi skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi i samklang med miljö och social utveckling. 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 effektiv organisation, kostnadseffektivitet i hela verksamheten och fokus på orter med tillväxt och stark efterfrågan kan vi säkra en långsiktig ekonomisk stabilitet. Det innebär också att vi ska gå med vinst, en vinst som vi kan återinvestera i verksamheten.

Wallenstam är flexibelt i en rörlig bostadsmarknad på ett sätt som ger trygghet för våra intressenter. Vi bygger främst hyresrätter för egen förvaltning, och tillför bostäder som det finns ett stort behov av. Under affärsplanen kommer vi att arbeta för än mer effektiva processer i vår förvaltning, uthyrning, nyproduktion och övrig verksamhet. Med en lönsam utveckling av fastigheter skapar vi värde för våra kunder, samhället i stort samt för företagets medarbetare och ägare. Långsiktiga planer och investeringar över tid skapar också trygga arbetstillfällen i produktion och förvaltning. Läs mer om hur vi arbetar med fokus på våra kunder, sid. 6, samt våra medarbetare, sid. 7.



## Återanvändning av byggmaterial

Under året har stommar börjat resas i Kallebäcks Terrasser. I samband med återfyllning av källare har vi valt att återanvända krossad betong från de rivna byggnaderna istället för att köpa och transportera in ny betong. Genom återvinningen av betongen har vi sparat in 6 700 transporter med lastbil.

### Wallenstams leverantörskedja

I vår verksamhet anlitat vi fler än 3 000 leverantörer, bland annat våra Wallenstam Partners som utför fastighetsskötsel och underhåll, och byggtreprenörer som är delaktiga i vår nyproduktionsverksamhet. Vi köper varor och tjänster från bland annat energi-, it- och telebolag, och lånar kapital från banker. Dessutom anlitat vi konsulter såsom teknikkonsulter och arkitekter med flera. Ofta anlitat leverantörerna i sin tur underleverantörer. Vanligen har våra leverantörer sin hemvist i Sverige, men till exempel inköp av byggmaterial, etc, görs även från andra länder i Europa och övriga världen.

Vi strävar efter nära och långsiktiga samarbeten som gör att vi kan utvecklas tillsammans med våra partners. Som beställare har vi både ansvar och möjlighet att krävställa för goda verksamheter i hela produktionskedjan. Vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster regleras i avtal vilket ansvar våra partners ska ta för affäretik, miljö, arbetsförhållanden, säkerhet med mera.



## Hållbara städer och samhällen

### Stadsutveckling för trygga områden

Vi strävar efter att skapa trygga och välkomnande områden och fastigheter, som människor vill bo i, arbeta i och besöka. Såväl den fysiska miljön som relationer med grannar och besökare i området påverkar hur hyresgäster upplever trygghet. I arbetet för ökad trygghet gör vi en rad insatser både i löpande förvaltning och som punktinsatser. Ett exempel är vårt samarbete med Huskurage, en organisation som arbetar aktivt med att genom grannsamverkan förhindra våld i nära relationer. Vi har under hösten delat ut boken "Från oro till omtanke" till samtliga våra drygt 9 000 bostadshyresgäster, en bok där Huskurage ger enkla råd för att skapa fler trygga hem.

Inom ramen för våra stadsutvecklingsprojekt vill vi redan i projektering och detaljplanarbetet skapa förut-



# 66

### VINDKRAFTVERK

från Jämtland i norr till Skåne i söder gör att vi är självförsörjande på förnybar el sedan 2013.

sättningar för trygga samhällen. Det kan vi göra genom att planera lokaler för olika slags verksamheter, såsom kontor, affärer, äldre- och barnomsorg med mera. Vi utvecklar våra befintliga fastigheter och genomför aktiviteter i samverkan med våra kommersiella kunder, staden och andra aktörer i samhället, i syfte att skapa en levande innerstad. Från 2019 hyr vi ut två lägenheter i Umami Park som ett generationsboende, detta för att möta de många olika familjekonstellationer som finns i samhället idag. Lägenheterna gör det enkelt för olika generationer att bo nära men ändå separat genom två olika ingångar till kompletta men vilka kan fungera både som en stor enhet, men samtidigt delas av för enskilt boende.

Vi deltar aktivt i forskning och utveckling inom stadsutveckling, byggnation och förvaltning. Utvecklingen kan handla om allt från ny teknik i förvaltningen till moderna lösningar för mobilitet i nya stadsdelar. En stor del av vårt utvecklingsarbete sker i samarbete med andra. Med stöd av Wallenstams innovationsråd arbetar Daniel Svartling, bolagets innovationschef, med att skapa nya hållbara affärsmöjligheter. Utfallen från våra olika projekt blir lösningar i framtidens boende och stadsplanering.

### Samhällsengagemang för minskat utanförskap

Wallenstam brinner för att motverka utanförskap och att skapa stadsdelar där alla kan känna sig inkluderade och trygga. Vi tror att ett framgångsrecept är att stödja



## Självförsörjande på förnybar energi

Vår satsning på förnybar energi startade för att öka kontrollen över våra elkostnader och vår klimatpåverkan. Sedan 2013 är vi självförsörjande på förnybar el genom våra 66 vindkraftverk med en installerad effekt om totalt 143 MW, som finns från Jämtland i norr till Skåne i söder. Vår höga ambition att vara självförsörjande under samtliga månader innebär att vi ska klara vårt energibehov i koncernen även under juli månad då vindkraftsproduktionen i Sverige är som lägst.

Vindkraftverken ska förse Wallenstams fastigheter med förnybar energi och på så sätt göra fastighetsförvaltningen mindre känslig för förändringar i elpriset.

### Drift och produktion

Totalt under året producerade vi 367 GWh (338). Vi arbetar aktivt med att öka tillgängligheten för våra verk, det vill säga

att minimera den tid som verken inte producerar på grund av driftstörningar eller planerade driftstopp, exempelvis genom att utföra underhållsarbete vid tidpunkter när det inte blåser. Produktionen optimeras också kontinuerligt genom olika typer av kapacitetshöjande ombyggnationer och uppgraderingar, bland annat ny mjukvara som ger effektivare produktion.

### Elhandel och priser

I och med försäljningen av Svensk NaturEnergi till Jämtkraft 1 april 2019, upphörde vår egen försäljning av el till slutkund. Vi säljer fortfarande den el vi producerar till den nordiska elmarknaden och Wallenstam kommer fortsatt att enbart köpa den egenproducerade vindelen. Vi följer elprisets utveckling, hanterar terminssäkringar och försäljning av elcertifikat.

ungdomsverksamhet i lokalsamhället där vi verkar. Därför deltar vi i många lokala projekt som just handlar om att bidra till en aktiv fritid för ungdomar. Exempel på insatser vi gör är att upplåta lokaler för föreningar, skapa mötesplatser och stödja aktiviteter för ungdomar och särskilt utsatta grupper. Strävan att minska utanförskap är också bakgrunden till vårt samarbete med organisationer såsom Project Playground, Barnens Ö, Stiftelsen Läxhjälp, Mitt Liv, Stockholms Stadsmission, Göteborgs Räddningsmission och många idrottsföreningar.

Samarbete och stöd sker främst genom sponsring och medverkan i olika hållbarhetsrelaterade initiativ.

### Transporter för hyresgäster och medarbetare

För att kunna erbjuda våra hyresgäster praktiska och miljövänliga transportlösningar tittar vi på olika mobilitetslösningar. Vi har under året erbjudit bilpooler i ett flertal fastigheter. Satsningen har under 2019 utvärderats och beslut om utveckling av mobilitetslösningar kommer tas under kommande vår. Sammansatta mobilitetslösningar med cykel, bil och andra typer av transporter är fortsatt under utveckling i några av våra stadsutvecklingsprojekt, till exempel i Kallebäckers Terrasser i Göteborg. I nyproduktioner installerar vi idag laddningsmöjligheter för elfordon. Transporter kommer under affärsplanen 2019–2023 fortsatt att vara ett fokusområde.

Internt uppmuntrar vi till kommunal transport till och

från arbetsplatsen genom möjlighet att köpa årskort genom nettolöneavdrag. Elcyklar finns tillgängliga för kortare transporter och vi har utökat vår bilpool med ytterligare tio elbilar. Detta minskar behovet av att ta sin egen bil till arbetet och användandet av poolbil kommer att generera betydligt mindre koldioxidutsläpp.

### Fokus på resurser

Hur vi använder våra resurser blir mer och mer centralt, vilket visar sig i vårt interna arbete liksom i dialoger med intressenter. Därför har vi i nuvarande affärsplan valt att definiera det som ett nytt fokusområde i vårt hållbarhetsarbete de kommande åren. Resurser innefattar flera delar, såsom avfallshantering, återvinning, byggnadsmaterial, etc.

Möjlighet till källsortering erbjuds i våra fastigheter, för bostadshyresgäster såväl som för företagshyresgäster. Behoven varierar med hyresgästernas verksamhet och möjligheterna varierar beroende på fastigheternas utformning och läge. Inom detta område finns det förbättringar att göra, både för att underlätta för hyresgästerna och minska miljöpåverkan. En stor potential för minskad miljöpåverkan finns också i vår nyproduktionsverksamhet, gällande både källsortering, återvinning och material. Som ett led i att försöka förbättra sorteringsmöjligheterna är ett projekt uppstartat med målet att effektivisera miljörummen för våra hyresgäster. Under 2019 har vi påbörjat uppföljning

## För att kunna erbjuda våra hyresgäster praktiska och miljövänliga transportlösningar tittar vi på olika mobilitetslösningar.

av mängden restavfall från våra fastigheter, där ett första steg har varit att utreda vilken statistik vi kan få ut från våra leverantörer inom avfallshantering.



### Bekämpa klimatförändringarna

#### Driver utveckling för minskad miljöpåverkan

Vi lägger stor vikt vid att begränsa miljöpåverkan i vår produktion, drift och förvaltning av fastigheter. Fastighetssektorn i Sverige använder mycket energi och står för en stor del av den totala CO<sub>2</sub>-belastningen i samhället, vilket gör att det både ur miljömässigt och ekonomiskt perspektiv är ett prioriterat område för Wallenstam.

Miljölagstiftningen berör flera delar av vår verksamhet och omfattar bland annat hälsoskydd, avfallshantering och potentiella störningar från fastigheter såsom buller, rök och lukt. Det finns också regler för maximal energianvändning för våra fastigheter samt marksaneringsåtgärder utifrån markundersökningar inför byggstartar.

Det är inte alltid som vare sig lagstiftningen eller krav från omvärlden sätter nivån på vårt arbete, utan vi är själva drivande kring lösningar. Det sker till stora delar i driften av fastigheter, där vi ständigt optimerar och mäter för att kunna minska energi- och resursanvändning och skapa en god ekonomi med ständiga förbättringar. Individuell mätning av el och vatten är standard i vår nyproduktion sedan 2006, en installation som bidrar till att hyresgäster-

#### GLOBAL COMPACT

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

nas förbrukning vanligtvis sjunker med 10–25 % efter en inkörningsperiod.

Wallenstam driver även utvecklingen för minskad miljöpåverkan genom olika samarbeten och initiativ. Till exempel har vi samarbete med Fossilfritt Sverige, vilket är ett regeringsinitiativ som startades inför klimatmötet i Paris 2015, samt med Mälardalens högskola, vilka bedriver forskning och innovation för energieffektivt byggande och boende.

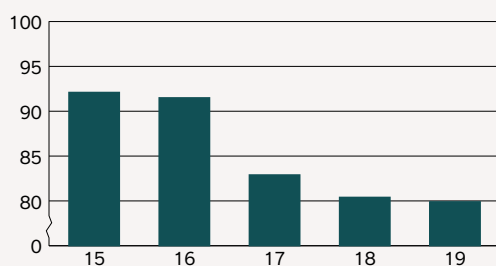
#### Miljöcertifiering av fastigheter

På marknaden finns flera miljöprogram och certifierings-system för byggnader, såsom Green Building och Miljöbyggnad. Vi använder miljöprogrammen som kravspecifikationer för energianvändning, kvalitet på inomhusmiljö och klimat samt materialval för både nyproduktion och befintliga byggnader.

Vår strävan är att uppnå minst Miljöbyggnad Silver vid nyproduktion och många av våra fastigheter uppfyller kraven för en certifiering enligt Miljöbyggnad Silver även om de inte är certifierade. Vi har valt att certifiera våra byggnader när det finns krav från till exempel kommun eller kund. I dagsläget är fyra bostadsfastigheter i den miljöprofilerade stadsdelen Kvillebäcken i Göteborg certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. I vårt kommersiella bestånd arbetar vi med att minska energianvändningen så att fastigheten uppfyller kraven för Green Building. I dagsläget är en av våra fastigheter certifierade enligt Green Building.

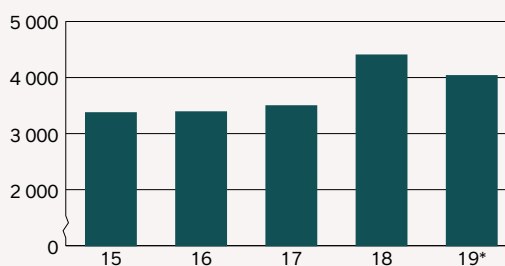
VÄRMEFÖRBRUKNING KLIMATKORRIGERAD

kWh/kvm



CO<sub>2</sub>-PÅVERKAN FRÅN VÅR UPPVÄRMNING

g/kvm



\* Beräknat värde för faktisk påverkan, se sid. 146–147.

### Tydlighet med värderingar

Våra kärnvärden – utveckling, respekt och engagemang – avspeglar sig tydligt i arbetet med långsiktig hållbarhet.

*Utveckling* visar vår inställning till ständiga förbättringar, att arbetet aldrig är klart. Vi hittar givande samarbeten, exempelvis med forskare kring solceller och batterilagring, i planarbetet med kommuner och markägare och med samarbetspartners för att erbjuda våra hyresgäster tjänster kring mobilitet.

*Respekt* gentemot varandra i företaget är en självklarhet. Samma inställning vill vi sprida i kontakten med kunder, entreprenörer, leverantörer och andra intressenter. Exempelvis att vi följer lagar och regler, att vi inte kränker eller diskriminerar någon och att vi arbetar aktivt med allas lika värde, såväl i företaget som i samhället. Respekt i affärer baseras på ett aktivt arbete med antikorruption. Vi har en uttalad nolltolerans mot mutor och bestickning, otillbörliga gåvor och liknande. Avgränsningen för vad som är en muta eller motsvarande sträcker sig långt. Våra interna riktlinjer vägleder hur vi ska agera kring mutor och otillbörliga gåvor.

Vår drivkraft att bidra till ett bättre samhälle bygger på ett stort *engagemang*. Vi vill vara nära våra kunder och erbjuda bra helhetslösningar för boende och lokaler. Vi är engagerade i våra kommersiella hyresgästers verksamheter och vill vara flexibla för att möta deras behov. Vår ambition är att genomföra långsiktigt hållbara affärer och utveckla ett ansvarsfullt företagande till nytta för både samhället och vår egen verksamhet. Vi ser att det är viktigt för samhället med attraktiva, levande innerstäder och fler bostäder. Wallenstam värnar hyresrätten som är en flexibel boendeform för hyresgästen och avgörande för att fler människor ska få möjlighet att bosätta sig i våra städer.

### Uppförandepolicy och etiskt råd

Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker relaterade till exempelvis arbetsmiljö, korruption, mänskliga rättigheter och miljö. En vägvisare för oss är vår uppförandepolicy. Den bygger på våra kärnvärden, och ger en vägledning och röd tråd för vårt agerande hela vägen ut i dialogen och mötet med våra intressenter. Uppförandepolicyn, och ett antal riktlinjer kopplade till den, visar Wallenstams förhållnings-

sätt och tydliggör hur vi vill agera som bolag. Målsättningen är att ha ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt engagemang i allt vi gör. Vi ska följa lagar och regler, och tillämpa ansvarsfulla affärsmetoder som präglas av hög affärsmoral och god affärssed. Vi ställer krav på entreprenörer som tecknar samarbetsavtal med oss att de följer innehållet i uppförandepolicyn och agerar utifrån den. Brott mot uppförandekoden, internt eller hos samarbetspartners, kan innebära skada både för Wallenstams verksamhet och varumärke.

Uppförandepolicyn, som finns tillgänglig i sin helhet på [www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se), revideras årligen och antas av styrelsen.

## Vi vill vara nära våra kunder och erbjuda bra helhetslösningar för boende och lokaler.

Utbildning och information om uppförandepolicyn samt specifika riktlinjer om exempelvis antikorruption och informationssäkerhet är obligatorisk för alla anställda, inklusive koncernledning och styrelse. Utbildning sker regelbundet i bland annat introduktionsprogrammet för nyanställda och som digital utbildning.

Wallenstams etiska råd, med representanter från hela verksamheten, genomför cirka fyra möten per år. Etiska rådet är den grupp som centralt i koncernen löpande arbetar med att driva koncernens arbete med antikorruption, samt genomföra riskanalyser inom området och föreslå eventuella åtgärder. Etiska rådet får löpande in frågor av informationskaraktär som rådet svarar på. Mest handlar det om vad man får ge respektive ta emot, det vill säga frågor som kopplar till affärsetik och korruption. Vi informerar alla anställda med utgångspunkt från de vanliga frågor som ställs. Det har inte kommit in något ärende under året där det har funnits behov av vidare utredning. Rådet har en extern whistleblower-funktion som också finns tillgänglig via länk från Wallenstams hemsida. Under 2019 har inga ärenden kommit in via denna funktion.

### MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

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

**350**  
sociala kontrakt

Att ha ett hem är ett grundläggande behov och det utgör en viktig del i ett fungerande samhälle. Ytterst vill vi bidra till en god levnadsstandard för många människor genom att producera och förvalta bostäder, främst hyresrätter, och utveckla trygga, säkra och levande stadsdelar. Idag råder det stor brist på bostäder, vilket gör att många människor har svårt att få ett eget hem. Vi har just nu cirka 350 så kallade sociala kontrakt med kommuner och organisationer, där vi tillgängliggör boende till personer som har svårt att få ett vanligt kontrakt. Det kan till exempel handla om försöks- och träningslägenheter. Flera av kontrakten övergår till vanliga hyreskontrakt när den boende har möjlighet till det.



# Risker som ger möjligheter

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

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

## Produktion och förvaltning av fastigheter



### Beskrivning av risk

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



### Beskrivning av möjlighet

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



### 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.



Med möjligheter och risker kopplade till verksamheten avses sådant som är relaterat till vår kärnverksamhet.

## Samarbetspartners



### Beskrivning av risk

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



### Beskrivning av möjlighet

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



### Wallenstams hantering

- » Utvecklar långsiktiga relationer och väl-etablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer.
- » Vi har utvecklade processer och mallar för upphandlingar och inköp, tar in rätt kompetens i processen och är alltid minst två personer som tittar på anbud och avtal innan de tecknas.
- » Information till och dialog med entreprenörer om krav på efterlevande av 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.
- » Utbildning samt utveckling av rutiner kring leverantörskontroller.

## 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 lever och agerar efter företagets värderingar.



### Beskrivning av möjlighet

- » Att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Möjlighet att rekrytera medarbetare med rätt profil och kompetens.
- » Utveckling av medarbetare och företaget.
- » Att utveckla såväl medarbetare som verksamhet och varumärke utifrån en stark gemensam värdegrund.



### Wallenstams hantering

- » Ledstjärna med fokus på medarbetare som är viktigt för kvalitet och nöjda kunder. Erbjuder god arbetsmiljö, attraktiva och marknadsmässiga arbetsvillkor, friskvård, kompetensutveckling och internrekrytering till nya tjänster.
- » Syntetiskt optionsprogram för medarbetare, vilket ger tydlig delaktighet i bolagets utveckling.
- » Rekrytering prioriteras som ett strategiskt område. Processerna stärks och HR-kompetens ska alltid engageras vid rekryteringar.
- » Regelbundna medarbetarundersökningar är ett verktyg för förbättringar, kopplat till ledstjärnan om årlig förbättring av engagemangsindex som följs upp under affärsplanen.
- » Introduktionsprogram med konferens om bolagets historia, värderingar, policys och riktlinjer med mera.
- » Chefer får stöd för dialog om värderingar i form av checklistor, mallar för utvecklingssamtal med mera.

## Antikorruption

**Beskrivning av risk**

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

**Beskrivning av möjlighet**

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

**Wallenstams hantering**

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

## Finansiering

**Beskrivning av risk**

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

**Beskrivning av möjlighet**

- » En stark likviditet ger handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra förpliktelser.

**Wallenstams hantering**

- » Närhet till marknaden och bankerna. Goda relationer med flera olika kreditgivare ger goda förutsättningar för finansiering.
- » Finansiering säkerställs alltid innan nybyggnation startas, vilket eliminerar risk för låg likviditet.
- » Fokus på stark likviditet och hög soliditet.
- » Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.

## Informations- och IT-säkerhet

**Beskrivning av risk**

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

**Beskrivning av möjlighet**

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

**Wallenstams hantering**

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

## Konjunktur

**Beskrivning av risk**

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

**Beskrivning av möjlighet**

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

**Wallenstams hantering**

- » Fastigheter i attraktiva lägen minskar risken för värdenedgång i lågkonjunktur.
- » Vår nyproduktion ger lägre känslighet för ändrade fastighetsvärden, eftersom vi i byggnationen skapar övervärden som mildrar effekterna av en nedgång. Lönsamhet säkras även vid förändrat konjunkturläge genom högt ställda krav på avkastning på investerat kapital.
- » Självförsörjande på förnybar energi ger lägre priskänslighet på el.

## Utbud och efterfrågan

**Beskrivning av risk**

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

**Beskrivning av möjlighet**

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

**Wallenstams hantering**

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



Möjligheter och risker kopplade till omvärlden finns utanför vår verksamhet, exempelvis i form av förändrade marknadsförutsättningar. Det är risker som vi har liten möjlighet att påverka i ett kortare perspektiv, men som vi tar hänsyn till i planeringen av den strategiska utvecklingen.

## Räntor

**Beskrivning av risk**

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

**Beskrivning av möjlighet**

- » Långsiktig trygghet och kontroll över finansieringskostnader.

**Wallenstams hantering**

- » Portfölj av lån med olika löptider och fördelade mellan olika kreditformer och kreditgivare. Val av kapitalbindning görs efter prissättning och refinansieringsrisk på kapitalmarknaden.
- » Räntederivat används för riskspridning, för att skydda den underliggande portföljen och för att flexibelt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid.

## Förändring av lagar och regler

**Beskrivning av risk**

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

**Beskrivning av möjlighet**

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

**Wallenstams hantering**

- » Följer utvecklingen i frågor som rör vår verksamhet. Tolkar rättsfall och regelförändringar som kan leda till ändrade förutsättningar.
- » Proaktivitet för att kunna möta nya krav, praxis och lagar.
- » Remissvar, möten med beslutsfattare för att tydliggöra konsekvenser för fastighetsbranschen.
- » Energieffektiv byggnation och självförsörjande på förnybar energi.

## Infrastruktur och stadsutveckling



### Beskrivning av risk

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



### Beskrivning av möjlighet

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



### 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 events, erbjudanden, tillgänglighet, marknadsföring och kommunikation, etc.

## Klimat



### Beskrivning av risk

- » Klimatförändringarna bedöms medföra större nederbörds mängder, varmare perioder, höjda flöden i vattendrag och kraftigare vindar vilket kan påverka våra fastigheter negativt.



### Beskrivning av möjlighet

- » I det arbete som görs för att hantera klimatpåverkan, finns möjligheter att skapa synergier som gynnar vår byggnation och förvaltning.



### Wallenstams hantering

- » I befintliga fastigheter i utsatta lägen finns beredskap, till exempel vattenavgränsande utrustning.
- » Säkrar hårdgjorda ytor runt fastigheter för möjlighet att ta hand om stora regnmängder under kort tid.
- » Vid nybyggnadsplanering beaktas möjliga konsekvenser av ett förändrat klimat.
- » Produktion av förnybar energi medför lägre global klimatpåverkan.

## KÄNSLIGHETSANALYSER

| Fastighetsvärde vid andra direktavkastningskrav | Mkr           |
|-------------------------------------------------|---------------|
| 0,50 procentenheter lägre                       | 60 377        |
| 0,25 procentenheter lägre                       | 56 027        |
| 0,10 procentenheter lägre                       | 53 753        |
| <b>Fastighetsvärde enligt vår bedömning</b>     | <b>52 354</b> |
| 0,10 procentenheter högre                       | 51 104        |
| 0,25 procentenheter högre                       | 49 233        |
| 0,50 procentenheter högre                       | 46 489        |

| Kassaflöde                                            | Mkr |
|-------------------------------------------------------|-----|
| Hyresförändring bostäder, 1 %                         | 9,4 |
| Hyresförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 % | 1,9 |
| Förändring av driftkostnader, 1 %                     | 5,0 |
| Förändring av låneräntan, 1 procentenhet (årsbasis)   | 134 |



# Organisation och medarbetare

Vår allra största styrka är våra medarbetare. Vi månar om att behålla ett klimat med omtanke om medarbetarna och erbjuda utmaningar som ger möjlighet för individen att växa i sin yrkesroll. Idag arbetar drygt 250 personer inom Wallenstamkoncernen och bidrar med stort engagemang till bolagets utveckling.

## Attraktiv arbetsgivare

En av nyckelfaktorerna för ett framgångsrikt företagande är engagerade personer med rätt kompetens på rätt plats. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare och kunna erbjuda en bra och trivsamt arbetsplats med möjlighet för medarbetare att utvecklas och växa tillsammans med bolaget. Wallenstam arbetar aktivt med att erbjuda bra villkor och en god arbetsmiljö och lägger stor vikt vid såväl kompetens som personliga egenskaper och kvaliteter.

Läs mer på sid. 7 om vår ledstjärna där fokus ligger på att genom vår goda företagskultur vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex.

## Utbildning och utveckling

Medarbetarsamtal genomförs årligen för att stödja den personliga utvecklingen, följa upp gemensamt satta mål, stämma av arbetssituationen och planera framtida kompetensutveckling. Kompetensutvecklingen sker kontinuerligt via externa och interna utbildningar såväl som genom kunskapsöverföring kollegor emellan. Detta, liksom utmaningar i det dagliga arbetet är viktiga komponenter för en gynnsam arbetssituation. Så långt det är möjligt ger

Wallenstam chans till utveckling inom företaget, exempelvis utlyses lediga tjänster internt.

## Fokus på friskvård

Vi har tydliga riktlinjer och rutiner för att fånga upp ohälsa hos våra medarbetare, och vi lägger stor vikt vid den fysiska arbetsmiljön och hälsofrämjande aktiviteter. Det finns goda möjligheter till både gruppträning och individuell träning i träningsanläggningar på respektive kontor samtidigt som friskvårdsaktiviteter subventioneras. Alla anställda erbjuds också regelbunden företagshälsovård i syfte att främja fortsatt välmående.

## Arbetar för jämställdhet

På Wallenstam har kvinnor och män samma förutsättningar. Insatserna för jämställdhet utifrån flera olika aspekter, exempelvis vid rekryteringar, utvecklingssamtal och lönesättning, är en pågående process som vi som bolag arbetar löpande med att både bibehålla och förbättra. Fördelningen mellan kvinnor och män är helt jämn i koncernledningen. På mellancheftsnivå är fördelningen 52% kvinnor och 48 % män, medan det i bolaget som



helhet arbetar 59 % kvinnor och 41 % män. I styrelsen är fördelningen för närvarande 75 % kvinnor och 25 % män.

#### Värderingar och uppförandepolicy

Den dagliga verksamheten drivs mot bakgrund av koncernens kärnvärden; utveckling, respekt och engagemang. Arbetet i Wallenstam styrs övergripande av policys, riktlinjer och instruktioner samt av besluts- och attestordningar, som alla är viktiga för att tydligt definiera bolagets ståndpunkter och arbetssätt för hela organisationen. Uppförandepolicyn utgår från våra kärnvärden och understryker de policys och riktlinjer som styr koncernen i förhållande till medarbetare, kunder, leverantörer och samarbetspartners. Målsättningen är att ha ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt engagemang i allt vi gör. Vi ska följa lagar och regler, och tillämpa ansvarsfulla affärsmetoder som präglas av hög affärsmoral och god affärssed.

#### Mätning för förbättringar

Vi genomför regelbundna medarbetarundersökningar för att mäta medarbetarnas syn på den egna arbetssituationen, bolaget och dess ledning. Här följer vi löpande även upp vårt engagemangsindex. Resultatet används som ett av flera verktyg för utveckling inom bolaget. Utmärkande för Wallenstam i undersökningarna är framförallt uppskattat ledarskap, förtroende för ledningen samt en stark känsla av gemenskap.

Vi genomför också utvärderingar där medarbetare ger feedback till sin chef utifrån ett antal framtagna kriterier som är viktiga i ledarskapet på Wallenstam. Resultatet används som ett individuellt utvecklingsverktyg för bolagets chefer.

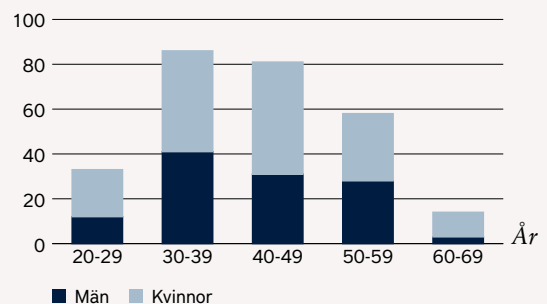
## 254 st

### ANSTÄLLDA

hade Wallenstam i genomsnitt under 2019 (251). Majoriteten är tillsvidareanställda, med en fördelning om 59 % kvinnor och 41 % män. Cirka 30 % av medarbetarna finns i Stockholm, övriga i Göteborg. Wallenstams medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

#### ANSTÄLLDA FÖRDELAT PÅ ÅLDER

*Antal personer*

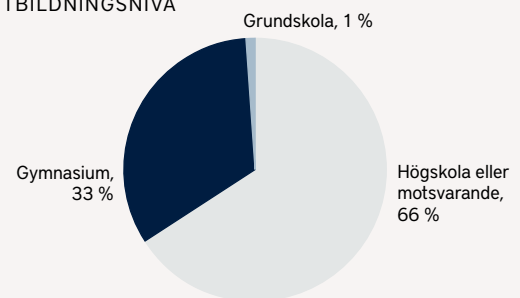


## 8 år

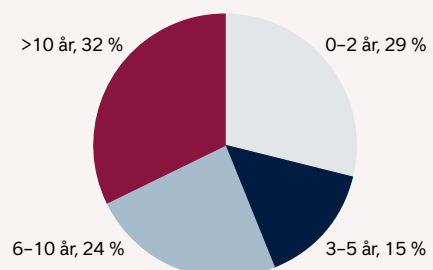
### ÄR MEDELANSTÄLLNINGSTIDEN

för tillsvidareanställd personal i Wallenstam. Sjukfrånvaron uppgick under året till 3,5 % (3,3). Personalomsättningen har under året varit 7 % (6).

#### UTBILDNINGSNIVÅ



#### ANSTÄLLNINGSTID



#### REPRESENTATION STYRELSE



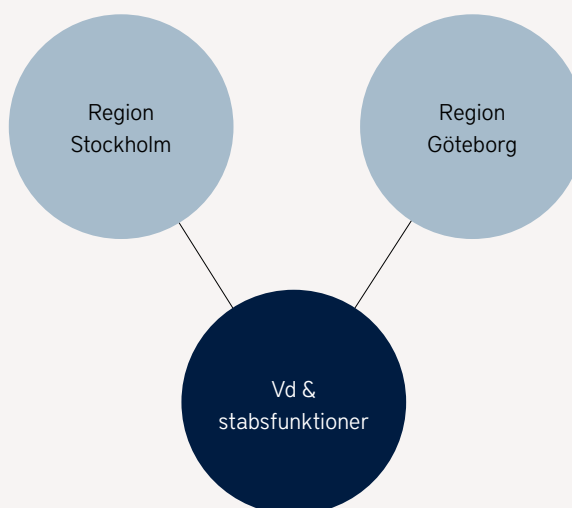
#### REPRESENTATION KONCERNLEDNING



Kvinna Man

#### Förvaltning och byggverksamhet med lokal närvaro

Wallenstam är organiserat i två regioner: Region Göteborg samt Region Stockholm, som även inkluderar verksamheten i Uppsala. Inom varje region bedrivs både förvaltning och byggverksamhet med Wallenstams egna förvaltare och byggprojektledare som samarbetar med externa leverantörer. Den lokala närvaron möjliggör god kännedom om den lokala fastighetsmarknaden, förändringar och affärsmöjligheter 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. Till stöd för verksamheten finns våra staber, specialiserade inom exempelvis ekonomi, juridik, IT, personal, information och marknad.



#### Central kundservice

Vår kundservice är organiserad som en central funktion i bolaget, vilket möjliggör längre öppettider och hög tillgänglighet för våra kunder som kan nå oss via webb, mejl eller kostnadsfria telefonsamtal. Ett systematiskt arbete och väl utvecklade processer säkerställer att ärendena hanteras på bästa sätt och att vi återrapporterar till kund under ärendets gång. Uppföljning och förbättrade rutiner hjälper oss i vår ständiga strävan att göra kunderna mer nöjda.

#### Partnerkoncept för fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel och underhåll av våra fastigheter är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom ett välutvecklat partnerkoncept, Wallenstam Partner. Igenkänning och trygghet för kunden skapas genom gemensamma arbetssätt och med Wallenstams logotyp på kläder samt id-kort. En viktig del för att kvalitetssäkra fastighetsskötseln är ett tätt och nära samarbete, regelbundna partnerträffar och besök i fastigheterna av egna förvaltare enligt ett rullande schema.

# 99 %

Under 2018 erbjöds alla tillsvidareanställda i bolaget att delta i ett nytt syntetiskt optionsprogram, vilket används som ytterligare ett incitament för medarbetare att aktivt bidra till värdeskapandet i verksamheten. Mer än 99 % har valt att delta i programmet, se vidare sid. 82.

# Marknadsutblick

Under 2019 har byggtakten dämpats generellt i storstäderna – Göteborg undantaget – främst som en följd av svag bostadsrättsmarknad. Bostadsbehovet är fortfarande mycket stort och produktionen av nya hyresrätter har inte påverkats i samma utsträckning. Den höga efterfrågan på kommersiella lokaler står sig, trots spekulationer om en kommande lågkonjunktur. Urbanisering, coworking och ändrade konsumtionsmönster är viktiga och högst aktuella frågor för fastighetsbranschen. Genom flexibilitet och lyhördhet för marknadens behov kan vi snabbt anpassa vår verksamhet till utvecklingen och vad som efterfrågas.

## Hyresrätten som förstahandsval

Vi tror på hyresrätten som upplåtelseform. Boendeformen är flexibel och bekväm och kräver inget risktagande från hyresgästens sida. Den fungerar också som ett smörjmedel i samhället, till exempel om man på grund av arbete eller av någon annan anledning snabbt eller på kort sikt behöver byta bostad. Det är också en viktig faktor för företag med rekryteringsbehov, inte minst för att attrahera internationell kompetens. Därmed är hyresrätten central för stadernas tillväxt och näringslivets utveckling.

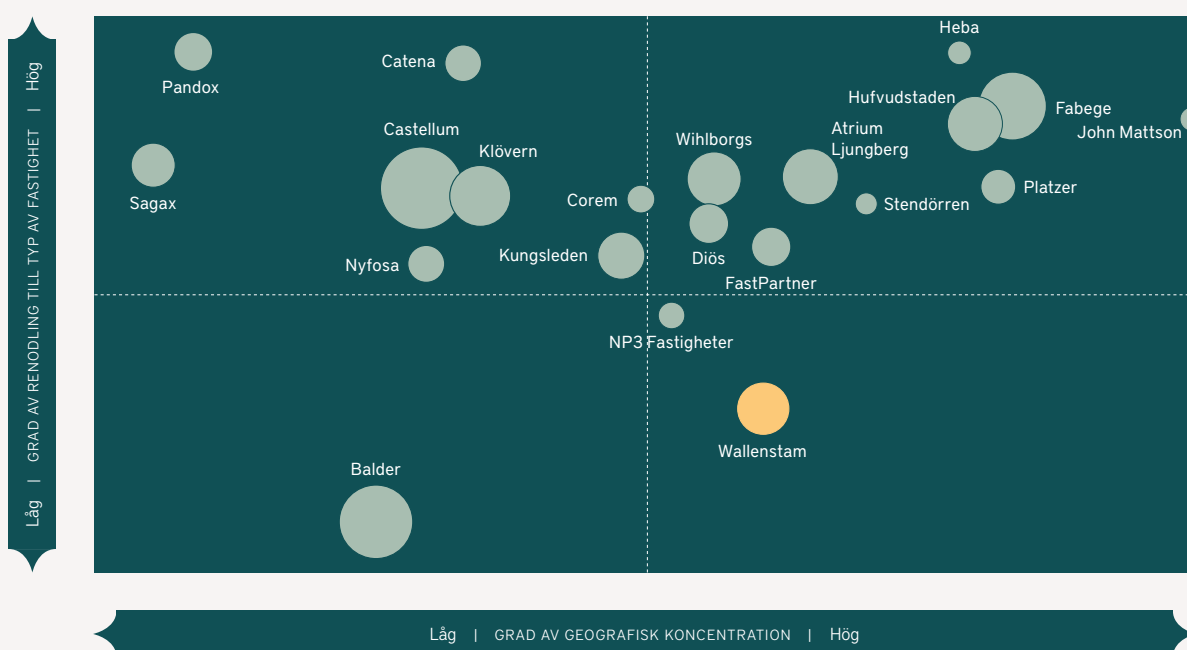
Som stadsutvecklare och en av Sveriges största privata hyresrättsproducenter för egen förvaltning, arbetar vi intensivt med att tillföra marknaden nya bostäder i triv-

samma och attraktiva områden. Våra undersökningar visar att våra hyresgäster i hög grad är nöjda med sitt boende, med lägenhetens utformning och standard. Intresset för att bo hos oss är stort och vi har många sökande till varje lägenhet. I vår egen kö, där vi förmedlar samtliga nyproducerade lägenheter i Göteborg samt hälften av nyproduktionen i Stockholm och Uppsala, hade cirka 100 000 personer registrerat sig vid årsskiftet 2019/2020.

## Stort bostadsbehov, färre byggstarter

Urbaniseringstrenden håller i sig, befolkningen i våra storstäder ökar och behovet av bostäder är mycket stort. Boverket uppskattar att 535 000 nya bostäder behöver

WALLENSTAMS KONCENTRATIONSSTRATEGI



Wallenstams koncentrationsstrategi bidrar till en hög grad av geografisk koncentration. Mixen av ett välbeläget bostadsbestånd i Göteborg och Stockholm samt ett kommersiellt bestånd med fokus på Göteborgsmarknaden gör att graden specialisering av fastighetstyp är något lägre. Källa: Nordanö

## Mathias Aronsson

Vvd Wallenstam AB, Regionchef Stockholm och Uppsala



Det har under 2019 varit en fortsatt sval bostadsrättsmarknad i Stockholm, medan de aktörer – däribland Wallen-

stam – som bygger hyresrätter i stort sett har kunnat byggstarta enligt plan. Nedgången i byggtakten generellt på marknaden har gjort att vi upplever att det är lättare att hitta entreprenörer till våra byggnationer och att det är något enklare

att få önskad leveranstid av viktiga byggmaterial, exempelvis stommar.

Befolkningsökningen i regionen i kombination med en lägre produktionstakt av bostäder generellt gör att efterfrågan på våra produkter till och med har ökat under året. I vår egen kö till nyproducerade bostäder i Stockholm och Uppsala finns för närvarande fler än 100 000 intresseanmälningar och samtliga lägenheter som färdigställdes under året har snabbt hyrts ut.

Det är ett privilegium att få leda och arbeta tillsammans med alla engagerade och kunniga medarbetare som gör det möjligt att med våra kunder i fokus utveckla, bygga, hyra ut och förvalta våra fastigheter. I vårt stadsutvecklingsprojekt Umami Park i Sundbyberg har de första hyresgästerna börjat flytta in, samtidigt som produktion pågår för fullt

av både fler lägenheter och ombyggnation av kommersiella ytor, där bland annat coworkingaktören Conventum kommer att etablera sig under 2020. Under året blir också våra första delningslägenheter för co-living inflyttningsklara och det blir väldigt intressant att se utvecklingen för denna boendeform.

Jag ser också fram emot att under nästa år äntligen – efter många års samarbete med Nacka kommun – kunna starta vårt andra stora stadsutvecklingsprojekt. I Ålta planerar vi byggnation av cirka 900 lägenheter och kommersiella ytor i gatuplan. Som det ser ut nu kommer marknaden även under 2020 att präglas av färre byggstartar, framförallt på bostadsrättssidan. För vår del fortsätter vi enligt vår plan med nyproduktion i både Stockholm och Uppsala.

## Marina Fritsche

Vvd Wallenstam AB, Regionchef Göteborg



Under 2019 har bostadsbyggnationen i Göteborg ökat något, till skillnad från andra storstäder, en tydlig effekt av satsningen

Bostad2021 som är ett samarbete mellan kommunen och flera olika byggaktörer. Produktionen av bostadsrätter har bromsat in även i Göteborg, men hyresrättsbyggnationen går starkt och för Wallenstams del känner vi oss väldigt trygga i de planer vi har för vår bostads-

produktion framöver. Just nu har vi igång byggnationen av cirka 1 250 lägenheter och vi har en bra portfölj för att kunna fortsätta hålla samma takt. Under året byggstartade vi över 400 lägenheter i vårt hittills största stadsutvecklingsprojekt Kallebäckers Terrasser. Vi märker av en fortsatt hög efterfrågan, bland annat i form av drygt 20 000 intresseanmälningar i vår nyligen lanserade bostadskö för nyproducerade lägenheter i Göteborg.

Vakanserna på kommersiella ytor, framförallt kontor, är fortfarande väldigt låga i vårt bestånd. Vi har våra kommersiella fastigheter i innerstaden i Göteborg, och arbetar med platsutveckling, som exempelvis Kvarteret Victoria, för att stärka attraktiviteten ytterligare. Arbetet ger tydligt resultat – vi märker att många

vill hyra exempelvis sina kontorsytor just där. Handelssegmentet är mitt uppe i en struktururomvandling och är en utmaning för hela branschen. Vi fokuserar på att arbeta tillsammans med våra hyresgäster och ser till helheten i vår områdesutveckling. Ett utbud med bra verksamheter i gatuplanen är viktigt för både besökare och de som har sina arbetsplatser i husen.

De kommande åren tillförs mer nyproducerade kommersiella lokaler till Göteborgsmarknaden. För Wallenstams del finns flera möjligheter till nyproduktion av lokaler, och vi startade under 2019 byggnationen av 20 000 kvm kommersiell yta i Kallebäckers Terrasser. Totalt sett har vi ett oerhört starkt erbjudande med många efterfrågade bostäder, moderna och ändamålsenliga lokaler både i nybyggnation och i unik innerstadsmiljö.

tillföras i Sverige mellan 2018 och 2025, varav 280 000 bedöms behövas redan 2020. Trots detta har byggtakten i Sverige sjunkit det senaste året. Nedgången på bostadsrättsmarknaden under 2017 och 2018 har lett till att färre nya bostadsrättsprojekt startats. Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt mycket stor, men även här har byggtakten dämpats.

Under 2019 påbörjades cirka 12 900 bostäder i Stockholmsregionen, en marginell ökning jämfört med 2018. 11 100 av bostäderna var lägenheter i flerbostadshus, varav 50 % utgjordes av hyresrätter. I Uppsala påbörjades cirka 2 700 bostäder, en minskning med 9 % jämfört med 2018. 2 300 stycken utgjordes av lägenheter i flerbostadshus, varav 65 % var hyresrätter. I Göteborg ökade bostadsbyg-

gandet med 2 % under 2019, då 7 300 bostäder påbörjades. Av dessa var 6 250 lägenheter i flerbostadshus, varav 65 % hyresrätter.

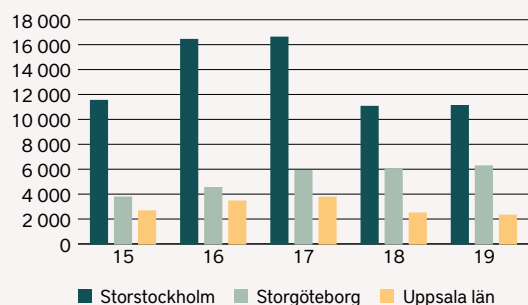
Wallenstam startade under 2019 byggnation av 435 hyresrätter i Göteborg, 161 hyresrätter i Uppsala och 579 hyresrätter samt 50 bostadsrätter i Stockholm.

### Stark utveckling på kommersiella marknaden

Den kommersiella marknaden i både Stockholm och Göteborg kännetecknas generellt av hög efterfrågan och låga vakanser. I Göteborg, där Wallenstam har sitt kommersiella bestånd i de mest centrala delarna, har det under flera år funnits en obalans med högre efterfrågan än utbud, vilket har lett till stark hyresutveckling. Primehyran för

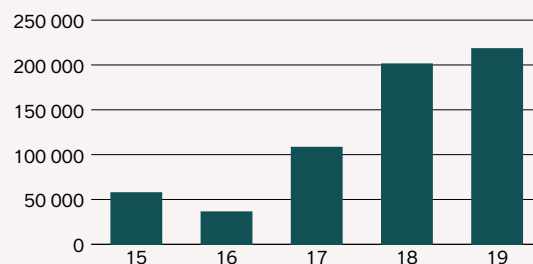
## PÅBÖRJJADE LÄGENHETER PÅ WALLENSTAMS MARKNADER

Antal lgh



## KONTORSYTA UNDER PRODUKTION GÖTEBORG OCH MÖLNDAL

Kvm

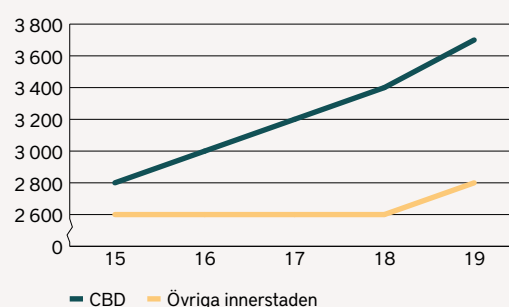


## MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER STORSTOCKHOLM

| Fastighetsbolag                        | Marknadsandel, % |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Wallenstam</b>                      | <b>1</b>         |
| Stockholmshem                          | 9                |
| Svenska Bostäder                       | 8                |
| Familjebostäder                        | 6                |
| D Carnegie                             | 4                |
| Stiftelsen Stockholms Studentbostäder  | 3                |
| Stockholms Kooperativa Bostadsförening | 3                |
| Stena Fastigheter                      | 2                |
| Akelius                                | 2                |
| Micasa Fastigheter                     | 2                |
| Einar Mattsson                         | 2                |
| Övriga                                 | 58               |
| <b>Totalt</b>                          | <b>100</b>       |

## HYRESNIVÅER KONTOR GÖTEBORG

Kr/kvm

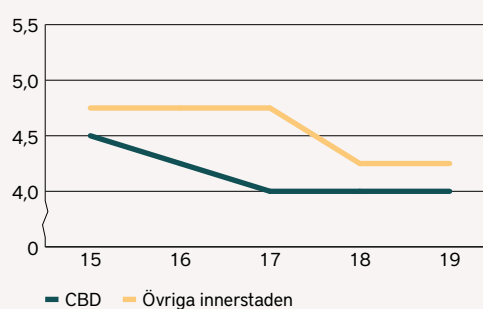


## MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER STORGÖTEBORG

| Fastighetsbolag     | Marknadsandel, % |
|---------------------|------------------|
| <b>Wallenstam</b>   | <b>2</b>         |
| Poseidon            | 16               |
| Bostadsbolaget      | 14               |
| Familjebostäder     | 11               |
| Stena Fastigheter   | 4                |
| SGS Studentbostäder | 4                |
| Balder Fastigheter  | 2                |
| Övriga              | 47               |
| <b>Totalt</b>       | <b>100</b>       |

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR KONTORSFASTIGHETER GÖTEBORG

%



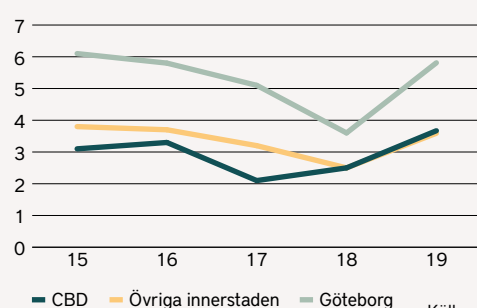
## MARKNADSANDELAR KONTORS- OCH BUTIKSLOKALER GÖTEBORG

| Fastighetsbolag    | Marknadsandel, % |
|--------------------|------------------|
| <b>Wallenstam</b>  | <b>6</b>         |
| Platzer            | 8                |
| Vasakronan         | 7                |
| Balder Fastigheter | 6                |
| Castellum          | 6                |
| Övriga             | 67               |
| <b>Totalt</b>      | <b>100</b>       |

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

## VAKANSGRAD KONTOR GÖTEBORG

%



Källa: JLL

## REGIONFAKTA

|                                               | STORGÖTEBORG |            | STOCKHOLMS LÄN |            | UPPSALA LÄN |            |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|----------------|------------|-------------|------------|
|                                               | Utfall 2019  | Trend 2020 | Utfall 2019    | Trend 2020 | Utfall 2019 | Trend 2020 |
| Antal invånare                                | 1 041 850    | ↗          | 2 377 081      | ↗          | 383 713     | ↗          |
| Nettointflyttning, antal invånare             | 3 533        | ↗          | 18 883         | ↗          | 5 742       | ↗          |
| Arbetslöshet, %                               | 5,5*         | →          | 5,8            | →          | 5,6         | →          |
| Sysselsättning, %                             | 69,4*        | →          | 72,4           | →          | 68,4        | →          |
| <b>Bostäder</b>                               |              |            |                |            |             |            |
| Hyresnivå nyprod kr/kvm/år                    | 1 800–2 300  | →          | 2 100–2 500    | →          | 1 800–2 200 | →          |
| Vakansgrad, %                                 | 0            | →          | 0              | →          | 0           | →          |
| Direktavkastningsnivå, %                      | 1,5–3,5      | →          | 1,5–3,0        | →          | 2,3–4,0     | →          |
| Antal påbörjade lägenheter, st                | 6 250        | ↗          | 11 100         | →          | 2 301       | →          |
| Hyresmarknadens storlek, Mdr                  | 13,2         | ↗          | 27,6           | ↗          | 3,0         | ↗          |
| Hyresmarknadens tillväxt jämfört med 2018, %  | 4,6          |            | 4,4            |            | 11,8        |            |
| <b>Kontor centrumläge</b>                     |              |            |                |            |             |            |
| Hyresnivå A-Läge kr/kvm/år                    | 3 000–4 000  | ↗          |                |            |             |            |
| Vakansgrad, %                                 | 3,7          | →          |                |            |             |            |
| Direktavkastningsnivå, %                      | 4,0–4,5      | →          |                |            |             |            |
| <b>Butik centrumläge</b>                      |              |            |                |            |             |            |
| Hyresnivå A-läge kr/kvm/år                    | 5 000–13 000 | →          |                |            |             |            |
| Vakansgrad, %                                 | 0–3          | →          |                |            |             |            |
| Direktavkastningsnivå, %                      | 4,0          | →          |                |            |             |            |
| Total kontors- och butiksytta (Göteborg), kvm | 5 250 000    | ↗          |                |            |             |            |

\* Avser hela Västra Götalands län.

kontor, de högsta hyrorna i de finaste lokalerna (baserat på observerade uthyrningar över 500 kvm), är cirka 3 700 kr/kvm i CBD (Central Business District) och 2 800 kr/kvm i övriga innerstaden, enligt fastighetsrådgivaren JLL.

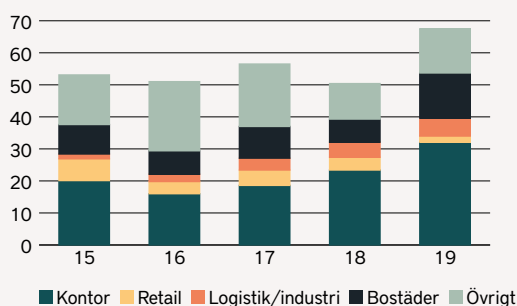
## För att kunna möta den stora efterfrågan arbetar vi löpande med att utveckla och modernisera våra befintliga kommersiella fastigheter.

Utvecklingen på lokalmarknaden har lett till en vakansgrad om 5,8 % i Göteborg som helhet, och 3,7 % i CBD, där Wallenstams kommersiella fastigheter är belägna. Vakansgraden för Wallenstams kommersiella fastigheter uppgår till 4 %. Den låga vakansgraden innebär utmaningar för Wallenstam när det gäller att kunna erbjuda lokaler till nya, potentiella kunder såväl som befintliga kunder som behöver mer yta till sin verksamhet. För att kunna möta den stora efterfrågan arbetar vi löpande med att förtäta, utveckla och modernisera våra befintliga kommersiella fastigheter, och också med nyproduktion, exempelvis i Kallebäckers Terrasser där vi under 2019 byggstartat cirka 20 000 kvm kommersiell yta, mestadels kontor, i ett mycket bra läge nära kommunikationer och trafikleder.

Enligt JLL uppgick den färdigställda nyproduktionsvolymen av kontorsytor i Göteborg till 60 800 kvm under 2019. Det är en ökning jämfört med 2018 och de komman-

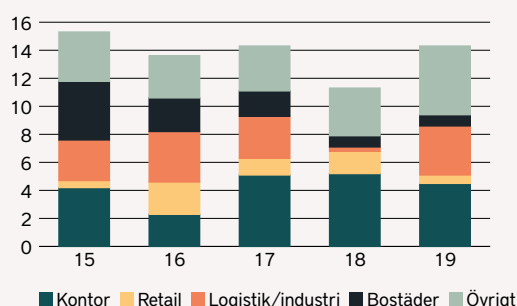
TRANSAKTIONSVOLYM STOCKHOLM

Mdr



TRANSAKTIONSVOLYM GÖTEBORG

Mdr



de åren beräknas nyproducerade kommersiella ytor öka i både CBD och innerstaden.

### Coworkingytor som komplement

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

Wallenstam äger 30 % av aktierna i coworkingaktören Convendum. Convendum etablerar moderna center för coworking med fokus på flexibilitet, service, teknik och design i Stockholm och Göteborg, och är hyresgäst till Wallenstam på Avenyn i Göteborg. Under 2020 kommer Convendum successivt att etablera flera av sina koncept i Umami Park i Sundbyberg, där Wallenstam utvecklar ett nytt område med både bostäder och kommersiella ytor för olika verksamheter.

**Wallenstam arbetar för att stärka innerstadens attraktivitet genom att skapa upplevelser som adderar värde och på så sätt bidrar till fler besökare och ökat kundunderlag.**

### E-handel ger förändrade konsumtionsmönster

Förändrade konsumtionsmönster som en följd av bland annat ökad digitalisering och e-handel har lett till en strukturförändring i hela handelssektorn. E-handeln konkurrerar med den fysiska handeln, men e-handel kan också vara ett viktigt komplement till en fysisk butik och vice versa.

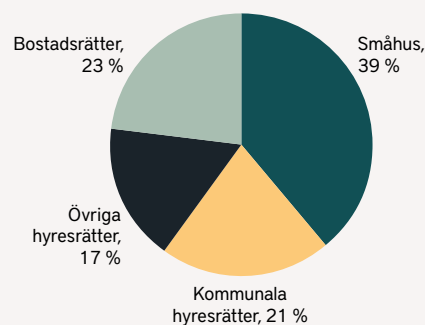
Wallenstam arbetar för att stärka innerstadens attraktivitet genom att skapa upplevelser som adderar värde och på så sätt bidrar till fler besökare och ökat kundunderlag. För våra kontorshyresgäster är det viktigt att det finns service, butiker och restauranger i närheten. De olika verksamheterna stärker varandra. Vi jobbar nära tillsammans med våra kunder och andra aktörer för att på ett strategiskt sätt utveckla olika delar i staden för att skapa genuina miljöer, mötesplatser och upplevelser som bidrar till attraktivitet, liv och rörelse. Ett exempel är Victoriagården i innerstaden i Göteborg, som invigdes 2019.

### Transaktionsmarknadens utveckling

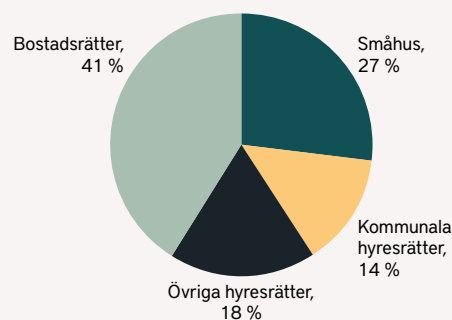
Enligt fastighetsrådgivaren JLL blev 2019 ett nytt rekordår för den svenska kommersiella fastighetsmarknaden och den totala transaktionsvolymen landar på 216,5 Mdr, vilket slår det tidigare rekordet från 2016 på 208,6 Mdr. Jämfört med föregående år, då transaktionsvolymen uppgick till närmare 157 Mdr, är det en ökning med 38 %.

I Stockholm uppgår transaktionsvolymen för 2019 till 67,5 Mdr, en ökning med 33 % jämfört med föregående år. 2019 blir därmed ett rekordår för regionen, sett till transaktionsvolym. Kontorssegmentet fortsätter att dominera. Volymen för 2019 uppgick till 32,1 Mdr, vilket innebär 48 % av den totala volymen i Stockholmsregionen. De stora kontorstransaktionerna som genomförts under

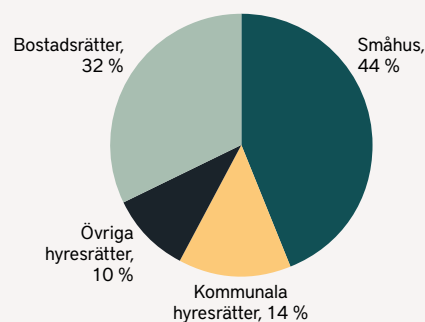
FÖRDELNING BOSTÄDER, GÖTEBORG



FÖRDELNING BOSTÄDER, STOCKHOLM



FÖRDELNING BOSTÄDER, UPPSALA



året vittnar om en fortsatt stark hyresmarknad, gynnad av fortsatt låga räntor, stark efterfrågan och begränsat utbud. Bostadssegmentet var det näst största i Stockholmsregionen under 2019, med en volym om 14,1 Mdr. Det innebär 21 % av totalen för året och en ökning från föregående år med hela 95 %.

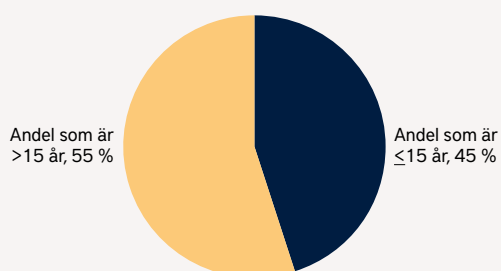
För Göteborgsregionen uppgår transaktionsvolymen för 2019 till 14,4 Mdr, en ökning med 27 % jämfört med 2018. För kontor uppgår transaktionsvolymen till 4,6 Mdr, motsvarande 32 % av den totala volymen för Göteborg. Jämfört med 2018 är det en minskning med 13 %. Det näst största segmentet under 2019 blev industri/lager/logistik som omsattes till ett bedömt värde av 3,5 Mdr, motsvarande 25 % av Göteborgs omsättning. Bostadssegmentet var relativt lugnt och fastigheter till ett värde av endast 780 Mkr bytte ägare under året.

## BYGGNADSVÅRD

### Vi tar inga genvägar

I vårt bestånd i Göteborgs innerstad finns många riktigt gamla, anrika hus, som är en del av Göteborgs historia och som vi tar ett alldeles särskilt ansvar för. Dessa kulturfastigheter underhålls och moderniseras avseende energi, luft, klimat och ljus för att skapa bra arbetsmiljöer för våra hyresgäster. Men de renoveras alltid varsamt – vi använder genuina material för att återskapa och bevara tidstypiska detaljer såsom stuckaturer, kakelugnar, snickerier och vackra koppartak, vilket kräver både resurser och hantverkarskunnande utöver det vanliga. Och se så vackert det blir!

#### BOSTADSFÄSTIGHETERNAS ÅLDER



#### FASTIGHETSBEFÄND, KVM I TUSENTAL

| Lokaltyp       | 2019-12-31   | 2018-12-31   | Förändring |
|----------------|--------------|--------------|------------|
| Bostäder       | 570          | 563          | 7          |
| Kontor         | 236          | 230          | 6          |
| Butiker        | 111          | 111          | 0          |
| Industri/lager | 103          | 102          | 1          |
| Utbildning     | 30           | 30           | 0          |
| Övrigt         | 36           | 36           | 0          |
| Garage         | 115          | 114          | 1          |
| <b>Totalt</b>  | <b>1 201</b> | <b>1 186</b> | <b>15</b>  |

# Fastighetsförvaltning

Vi förvaltar 218 fastigheter om totalt 1,2 miljoner kvadratmeter. Bostadsfastigheterna finns samlade i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala, medan de kommersiella fastigheterna är koncentrerade till Göteborgs innerstad. Fastighetsförvaltningen är grundläggande i vår affärsmodell, med fokus på utveckling, nöjda kunder, effektivitet och lönsamhet.

## Fastighetsbestånd

I förvaltningsfastigheterna ingår dels fastigheter i löpande förvaltning, dels projektfastigheter för eget innehav som är under ny-, till- eller ombyggnation. Exploateringsfastigheter, såsom bostadsrätter, uppförs med avsikt att säljas och ingår inte som förvaltningsfastigheter.

Den totala ytan i våra förvaltningsfastigheter uppgår till cirka 1,2 miljoner kvm. Vi har en väl avvägd fördelning mellan bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i bra, attraktiva lägen och med en god standard. Cirka 45 % av vårt bostadsbestånd avseende yta är 15 år eller nyare.

Bostadsfastigheterna finns i storstadsregionerna Stockholm där vi förvaltar cirka 4 700 lägenheter, och Göteborg med cirka 4 100 lägenheter. I Uppsala förvaltar vi drygt 500 lägenheter. Lägenhetsstrukturen motsvarar marknadens efterfrågan väl. 65 % av lägenheterna har 2 till 3 rum och kök. Vår typlägenhet är en tvåa på 56 kvm.

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

## Förvärv och försäljningar

Under året har vi förvärvat en kommersiell fastighet i Avenyområdet i Göteborg. Vi har också köpt mark och projektfastigheter, affärer som medför möjlighet till kommande nyproduktion som skapar värdetillväxt och tillför

bostäder till marknaden. Försäljningarna som gjorts under året omfattar två kommersiella fastigheter i centrala Göteborg samt exploateringsfastigheten Mässhaken 2, som var vår sista fastighet i Helsingborg.

## Förvaltning med kundfokus

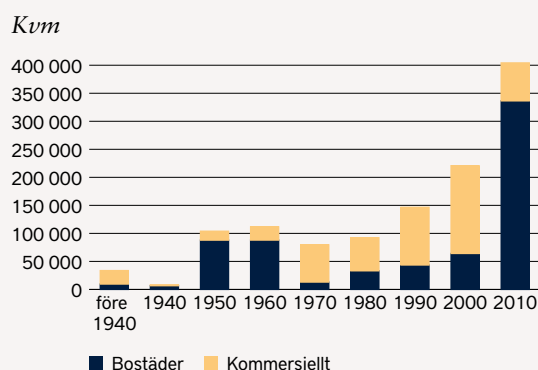
Vi strävar efter att ständigt utvecklas och på bästa sätt motsvara våra kunders förväntningar på sitt boende, på sin arbetsplats och på oss som hyresvärd. Vår ledstjärna Kund tydliggör hur viktig kunden är för vår verksamhet, och vi arbetar kontinuerligt för att ta hand om våra hyresgästers behov, önskemål och synpunkter. Läs mer på sid. 6.

## Utveckling av våra fastigheter

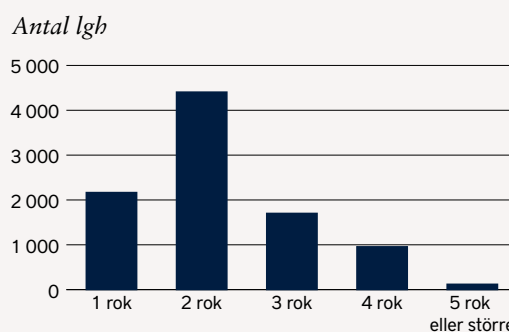
Genom arbete med att utveckla bostäder, lokaler, fastigheter och områdena runt omkring skapar vi värde för våra kunder, besökare, för bolaget och våra aktieägare. Förvaltningen och den dagliga driften sker med hållbarhetsfokus och enligt utvecklade planer, rutiner och processer. Vi har fortsatt vårt arbete med att förbättra allmänna ytor i och utanför fastigheterna i stora delar av beståndet för att skapa trygga och trevliga miljöer att vistas och umgås i. Stambyten och fasadrenoveringar pågår bland annat i våra fastigheter på Sten Sturegatan och i området Vita Björn i Göteborg.

I det kommersiella beståndet i Göteborgs innerstad har vi under året fortsatt vårt arbete med moderniseringar och

FASTIGHETERNAS BYGGÅR/OMBYGGNADSÅR



FÖRDELNING LÄGENHETSBESTÅNDET





Wallenstam utvecklar Artilleristallarna vid Magasinsgatan i Göteborg. Under 2019 stod ett orangeri med 60 fina kvm färdigt, fasaden har fräschats upp och igenmurade fönster har öppnats. Nu renoveras det intilliggande garaget för att i september 2020 slå upp dörrarna till nya matupplevelser för göteborgare och besökare.

underhållsarbeten på ett flertal fastigheter. I de centrala delarna har vi fokuserat på att arbeta förebyggande med trygghet och säkerhet genom att renovera passager och belysa gaturummet med exempelvis fasadbelysning. I samband med införandet av lagen om rökförbud vid entréer har vi uppdaterat och kompletterat med skyltar och information i hela vårt bestånd.

## Under 2019 lanserade vi vår egen bostadskö till våra nyproducerade lägenheter i Göteborg.

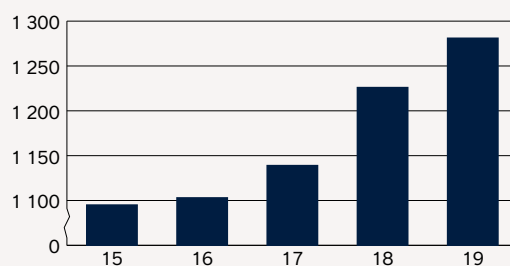
Vi har också ett stort engagemang i utvecklingen av våra lokaler för att på bästa sätt skapa förutsättningar för de olika verksamheter som bedrivs. Till exempel genomför vi anpassningar utifrån kundernas behov och upprustning av fastigheten och området runt omkring för att skapa trivsamma arbetsmiljöer. Det är angeläget för oss att utveckla platser, miljöer och upplevelser som bidrar till ett levande och attraktivt gaturum och ett bra kundunderlag till de hyresgäster som bedriver verksamheter i markplan. För våra kontorshyresgäster är det viktigt att det finns service, butiker och restauranger som ger liv och puls i närområdet. Vi ser därför alltid till helheten så att olika verksamheter kan komplettera varandra. 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.

### Aktiv uthyrning

Uthyrningsgraden i våra fastigheter är stabil och är 98 %

DRIFTNETTO PER KVADRATMETER

Kr



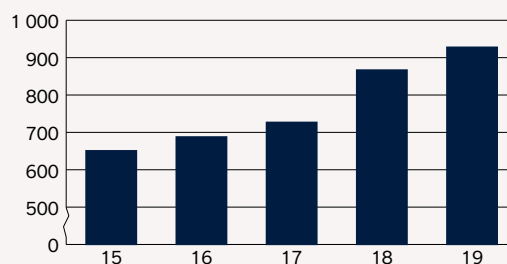
10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

| Hyresgäst                       | Yta, kvm       |
|---------------------------------|----------------|
| Göteborgs Stad                  | 24 077         |
| Filmstaden AB                   | 14 508         |
| Essity Hygiene and Health AB    | 13 317         |
| Academedia AB                   | 11 382         |
| Landsarkivet i Göteborg         | 11 000         |
| Västra Götalands Läns Landsting | 10 108         |
| ICA Fastigheter AB              | 6 906          |
| Sandryds Handels AB             | 6 730          |
| Folkuniversitetet               | 6 308          |
| Frisk Service i Göteborg AB     | 6 212          |
| <b>Summa</b>                    | <b>110 548</b> |

Våra tio största hyresgästers hyresvärde motsvarar 8 % av det totala hyresvärdet eller 16 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Den uthyrda ytan motsvarar 21 % av den totala ytan i det kommersiella beståndet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER PER KVM

Kr





avseende yta. Våra bostäder är fullt uthyrda och vi märker en mycket stor efterfrågan på både bostäder och lokaler i våra regioner.

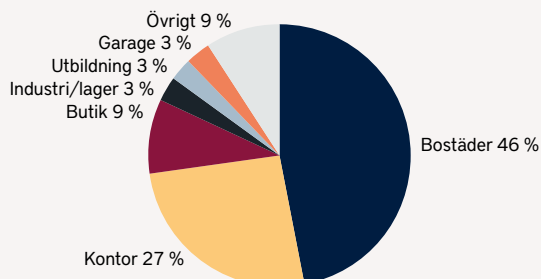
Under 2019 lanserade vi vår egen bostadskö till våra nyproducerade lägenheter i Göteborg, redan tidigare fanns vår kö för nyproduktion i Stockholm och Uppsala. Per årsskiftet 2019/2020 hade cirka 100 000 personer registrerat sig. Via kön förmedlas samtliga nyproducerade lägenheter i Göteborg, samt hälften av nyproduktionen i Stockholm och Uppsala. Resterande nyproduktion samt lägenheter som blir lediga i befintligt bestånd förmedlas i Stockholm och Uppsala via bostadsförmedlingen i respektive stad, och i Göteborg via HomeQ.

## Vi har god kännedom om den lokala marknaden och stort engagemang i att vårda kundrelationer.

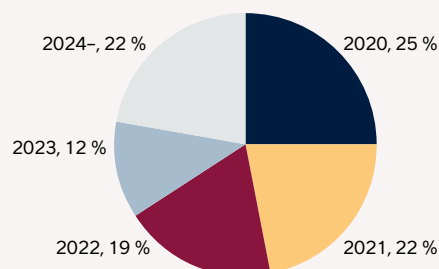
För att bidra till en sund och rättvis bostadsmarknad arbetar vi strukturerat mot oriktiga hyresförhållanden, vilket framför allt handlar om fall av olovlig andrahandsuthyrning. Under 2019 trädde en ny lag i kraft med skärpta regler och vi gjorde i samband med det en extra informationsinsats riktad till våra hyresgäster. Att veta vem som bor i huset är viktigt för oss som hyresvärd, men också för våra hyresgäster ur ett trygghetssperspektiv.

Under året har 250 nybyggda bostäder blivit inflyttningsklara, och våra uthyrare har arbetat med visningar, kontraktsskrivning och inflyttningar i nyproduktionsprojekt såväl som att hyra ut de lägenheter som blivit lediga i det befintliga beståndet. Den genomsnittliga omflyttningen

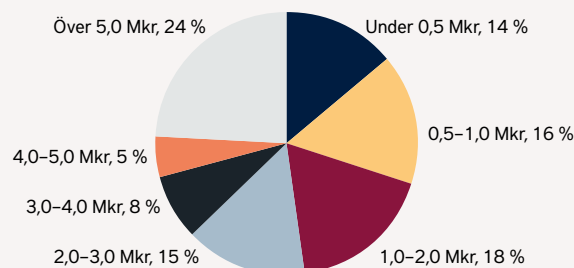
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER 2019, PER LOKALTYP



LÖPTIDER HYRESKONTRAKT LOKALER, HYRESVÄRDE



STORLEK HYRESKONTRAKT LOKALER



i det befintliga beståndet uppgick under året till 14 % i Stockholm och 13 % i Göteborg.

För våra kommersiella fastigheter uppgick uthyrningsgraden vid årsskiftet till 96 % avseende yta. I det kommersiella beståndet bör det finnas en viss vakans för att effektivt kunna möta kundernas förändrade behov. Vi har god kännedom om den lokala marknaden och stort engagemang i att vårda kundrelationer, något som är en bra grund för framgångsrik uthyrningsverksamhet. Återköpsgraden, som speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, var 87 % för 2019. Under året har vi tecknat cirka 180 nya kommersiella avtal som omfattar cirka 48 000 kvm. Det totala hyresvärdet för outhyrda kommersiella ytor uppgår till cirka 38 Mkr per årsskiftet.

## VICTORIAGÅRDEN

### Skapar mötesplatser och miljöer för Göteborgaren

I kvarteret Victoria i Göteborgs innerstad arbetar vi sedan flera år tillsammans med våra hyresgäster för att skapa "det lilla extra", där fokus ligger på områdesutveckling som stärker innerstadens utbud och attraktivitet. Det senaste tillskottet är mysiga Victoriegården som invigdes våren 2019. Här kan besökaren slinka in för att njuta av en fin miljö, shoppa, äta, fika, umgås. Vårt ansvar som fastighetsägare sträcker sig utanför väggarna på våra hus – vi vill bidra till en levande och trygg innerstad.

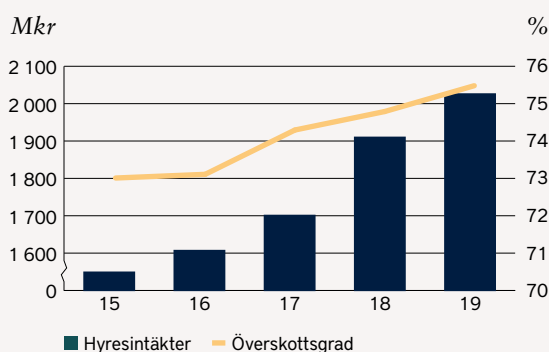


### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2019 uppgick till 2 026 Mkr (1 910), en ökning med 6 %. Hyresintäkter från vår färdigställda nyproduktion som kommit in i vår drift, samt våra nyuthyrningar och omförhandlingar i det kommersiella beståndet har bidragit till ökningen. Hyresavtalen för bostäder och parkeringar löper på tre månader med automatisk förlängning, och hyresbeloppen omförhandlas i regel en gång per år. Under 2019 uppgick hyreshöjningarna för vårt bostadsbestånd till i genomsnitt 2 %.

I vårt kommersiella bestånd är den genomsnittliga löptiden på kontrakt 2,0 år (2,1). Av kontraktens hyresvärde kan 24 % (19) omförhandlas under 2020 men en affärs-mässig bedömning görs för varje avtal. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör cirka 70 % av bolagets kommersiella hyresintäkter. Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med 3,9 % före tillägg, mot föregående år, främst som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräknings.

HYRESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD



# Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 52 354 Mkr (45 811), och inkluderar både fastigheter i drift och hyresfastigheter för egen förvaltning under uppförande.

Exklusive pågående nybyggnationer motsvarar det cirka 38 900 kr/kvm (36 000). Ökningen är främst en effekt av att våra nyproducerade fastigheter kommit in i drift, en stark fastighetsmarknad som lett till lägre direktavkastningskrav samt vårt arbete med förädling, förvaltning, driftoptimering och uthyrning.

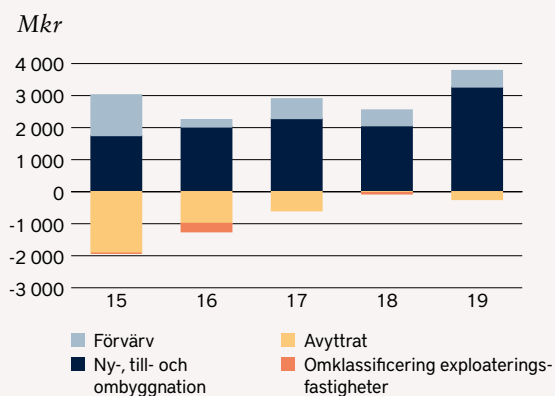
Vårt eget arbete med nyproduktion och utveckling av fastigheter är viktiga beståndsdelar för en hållbar och lönsam värdetillväxt. Under 2019 har 3 781 Mkr (2 549) investerats i förvaltningsfastigheter, varav 511 Mkr (489) avser förvärv och 3 270 Mkr (2 061) ny-, till- och ombyggnationer. Det värde som skapas genom vår nyproduktion av förvaltningsfastigheter särredovisas på egen rad i resultaträkningen. Här ingår resultatet av nyproducerade

hyresfastigheter för egen förvaltning under uppförandet till och med färdigställande. Värdeförändringar som uppkommer efter att de nyproducerade fastigheterna varit i drift i ett kalenderår ingår i de värdeförändringar som redovisas för beståndet i sin helhet.

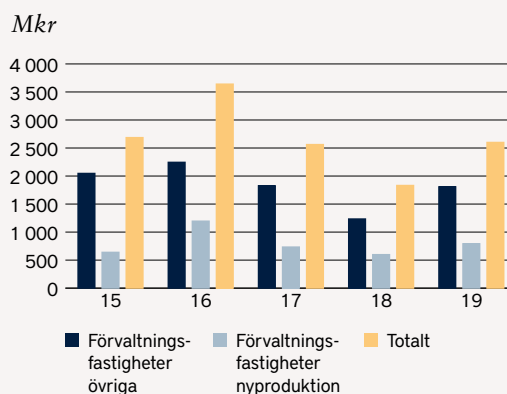
Fastighetens unika förutsättningar är avgörande för dess värde, där stor vikt läggs vid läge, standard och säkerhet. Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till bra lägen i attraktiva storstadsregioner och står sig väl värdemässigt oavsett konjunkturläge.

**Vårt eget arbete med nyproduktion och utveckling av fastigheter är viktiga beståndsdelar för en hållbar och lönsam värdetillväxt.**

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING  
AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



VÄRDEFÖRÄNDRING  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



### Värdering av fastigheter

Wallenstam värderar internt samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. 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.

Exploateringsfastigheter som inkluderar nyproduktion av bostadsrätter värderas till anskaffningsvärde.

### Värdering till verkligt värde

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och fördelas på fyra olika kategorier: förvaltningsfastigheter i drift, pågående nyproduktion av hyresrätter för egen förvaltning, förvaltningsfastigheter som genomgår en omfattande ombyggnation samt mark och byggrätter.

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT

Förvaltningsfastigheter i drift värderas till verkligt värde genom en direktavkastningsvärdering. Vi gör årligen ett stort antal värderingar, dels av det egna fastighetsbeståndet, dels av objekt som är aktuella för förvärv. Analys av dessa fastighetsaffärer, genomförda eller ej, är en av parametrarna som beaktas vid värderingen. Fastigheternas värde är beroende av marknadens villkor som förändras över tid. Det görs analyser av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling. Även befintliga hyresgäster och förutsättningar på kreditmarknaden analyseras och beaktas.

I bedömningen av fastigheternas värde används olika direktavkastningskrav. Dessa beaktas utifrån respektive marknad. Direktavkastningskravet speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är belägen, skick, typ av fastighet, etc.

Då våra fastigheter värderas enskilt tas ingen hänsyn till den portföljpremie som kan finnas på fastighetsmarknaden.

Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdatum, värderas till försäljningspris från och med kontraktstidpunkten.

Under 2019 har efterfrågan på fastigheter varit fortsatt hög med allmän prisuppgång på fastigheter med sänkta direktavkastningskrav som följd. Wallenstam har under året sänkt direktavkastningskravet med 11 punkter i genomsnitt på kommersiella fastigheter, och med 12 punkter i genomsnitt på bostadsfastigheter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Wallenstams kommersiella fastigheter uppgår till 4,5 % och för bostadsfastigheter till 3,1 %.

En avkastningsvärdering innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med direktavkastningskravet för den aktuella fastigheten. Det framräknade avkastningsvärdet jämförs sedan med aktuell prisstatistik för liknande objekt. Lägestillägg görs i de fall som avkastningsvärdet avviker från ortspris.

#### WALLENSTAMS VÄRDERINGSMODELL

- + Hyresvärde
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, exklusive administration
- = Driftnetto
- / Direktavkastningskravet för fastigheten
- = Fastighetens avkastningsvärde brutto
- Två årshyror för outhyrda ytor
- Planerade investeringar samt större reparationer
- +/- Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag
- + Lägesjustering
- = **Fastighetens bedömda marknadsvärde**

#### PÅGÅENDE NYPRODUKTION AV HYRESRÄTTER FÖR EGEN FÖRVALTNING

Verkligt värde för pågående nyproduktion av hyresrätter för egen förvaltning fastställs som anskaffningsvärde med

#### GENOMSNIITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Ort       | Fastighetstyp        | %   |
|-----------|----------------------|-----|
| Stockholm | Bostäder             | 3,2 |
| Stockholm | Kommersiella lokaler | 4,5 |
| Stockholm | Samhällsfastigheter  | 3,1 |
| Göteborg  | Bostäder             | 3,1 |
| Göteborg  | Kommersiella lokaler | 4,5 |
| Göteborg  | Samhällsfastigheter  | 4,7 |

#### FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA DIREKTAVKASTNINGSKRAV

|                                             | Mkr           |
|---------------------------------------------|---------------|
| 0,50 procentenheter lägre                   | 60 377        |
| 0,25 procentenheter lägre                   | 56 027        |
| 0,10 procentenheter lägre                   | 53 753        |
| <b>Fastighetsvärde enligt vår bedömning</b> | <b>52 354</b> |
| 0,10 procentenheter högre                   | 51 104        |
| 0,25 procentenheter högre                   | 49 233        |
| 0,50 procentenheter högre                   | 46 489        |

Under 2019 har efterfrågan på fastigheter varit fortsatt hög med allmän prisuppgång på fastigheter med sänkta direktavkastningskrav som följd.

tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställande-tidpunkten i relation till byggnationens färdigställande-grad. Färdigställandegraden baseras på nedlagda kostnader.

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER SOM GENOMGÅR EN OMFATTANDE OMBYGGNATION

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter som genomgår en omfattande ombyggnation baseras på värde före ombyggnation samt därefter nedlagda kostnader för ombyggnationsprojektet. När byggnaden färdigställts eller när avgörande förutsättningar som hyresnivå med säkerhet kunnat fastställas, direktavkastningsvärderas fastigheten åter.

#### MARK OCH BYGGRÄTTER

Mark och byggrätter på detaljplanerad mark värderas till marknadsvärde genom ortsprismetoden.

#### Värdering till anskaffningsvärde

##### EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheter är fastigheter som vi avser att uppföra för att avyttra vid färdigställandet, exempelvis bostadsrättsfastigheter.

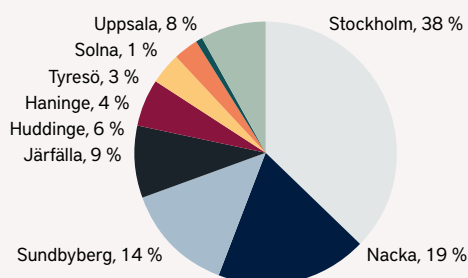
Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde (nedlagda investeringar) och bedömt nettoförsäljningsvärde. Resultat redovisas när fastigheten eller lägenheten färdigställts och överlämnats till köparen. Marknads- och försäljningsomkostnader redovisas löpande i takt med att de uppkommer.

## Fastighetsöversikt

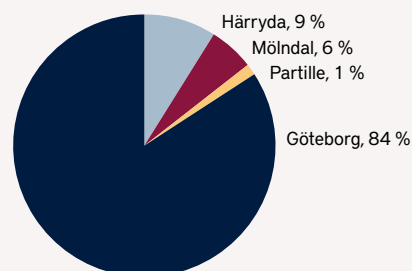
|                            | Region<br>Stockholm | Region<br>Göteborg | Totalt<br>2019 | Jämförelse<br>2018 |
|----------------------------|---------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| <b>Bostäder</b>            |                     |                    |                |                    |
| Yta, tusentals kvm         | 314,7               | 255,4              | 570,1          | 562,9              |
| Andel av total yta, %      | 71,5                | 33,6               | 47,5           | 47,1               |
| Andel av hyra, %           | 82,6                | 29,0               | 45,8           | 46,8               |
| Snitthyra, kr/kvm          | 1 765               | 1 665              | 1 721          | 1 669              |
| <b>Kontor</b>              |                     |                    |                |                    |
| Yta, tusentals kvm         | 27,6                | 208,7              | 236,3          | 232,0              |
| Andel av total yta, %      | 6,3                 | 27,4               | 19,7           | 19,4               |
| Andel av hyra, %           | 6,6                 | 36,5               | 27,1           | 26,2               |
| Snitthyra, kr/kvm          | 1 611               | 2 566              | 2 454          | 2 268              |
| <b>Butik</b>               |                     |                    |                |                    |
| Yta, tusentals kvm         | 19,4                | 90,9               | 110,3          | 109,7              |
| Andel av total yta, %      | 4,4                 | 12,0               | 9,2            | 9,2                |
| Andel av hyra, %           | 3,7                 | 20,1               | 14,9           | 14,5               |
| Snitthyra, kr/kvm          | 1 287               | 3 243              | 2 899          | 2 660              |
| <b>Industri/lager</b>      |                     |                    |                |                    |
| Yta, tusentals kvm         | 15,5                | 87,4               | 102,9          | 108,4              |
| Andel av total yta, %      | 3,5                 | 11,5               | 8,6            | 9,1                |
| Andel av hyra, %           | 1,0                 | 4,0                | 3,1            | 3,2                |
| Snitthyra, kr/kvm          | 440                 | 680                | 644            | 592                |
| <b>Utbildning</b>          |                     |                    |                |                    |
| Yta, tusentals kvm         | 4,5                 | 25,8               | 30,3           | 30,1               |
| Andel av total yta, %      | 1,0                 | 3,4                | 2,5            | 2,5                |
| Andel av hyra, %           | 1,7                 | 3,5                | 3,0            | 3,1                |
| Snitthyra, kr/kvm          | 2 499               | 2 016              | 2 087          | 2 056              |
| <b>Övrigt*</b>             |                     |                    |                |                    |
| Yta, tusentals kvm         | 3,3                 | 32,8               | 36,1           | 37,4               |
| Andel av total yta, %      | 0,7                 | 4,3                | 3,0            | 3,1                |
| Andel av hyra, %           | 0,8                 | 4,2                | 3,2            | 3,0                |
| Snitthyra, kr/kvm          | 1 681               | 1 887              | 1 868          | 1 637              |
| <b>Garage/p-platser</b>    |                     |                    |                |                    |
| Garageyta, tusentals kvm** | 55,3                | 59,5               | 114,8          | 113,6              |
| Andel av total yta, %      | 12,6                | 7,8                | 9,6            | 9,5                |
| Andel av hyra, %           | 3,5                 | 2,7                | 2,9            | 3,1                |
| <b>Totalt</b>              |                     |                    |                |                    |
| Yta, tusentals kvm         | 440,2               | 760,5              | 1 200,7        | 1 194,2            |
| Snitthyra, kr/kvm***       | 1 685               | 2 038              | 1 913          | 1 800              |

\*Innehåller bland annat vårdlokaler \*\*Uppvärmd garageyta \*\*\*Exklusive garage

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA PER KOMMUN, REGION STOCKHOLM



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA PER KOMMUN, REGION GÖTEBORG



# Värdeskapande byggnation

Tillväxttakten för befolkningen och sysselsättningen är hög på de orter där vi verkar, bostadsbristen är omfattande och efterfrågan på kommersiella lokaler är stor. Genom vår byggnation skapar vi värde för staden, bolaget och våra aktieägare – och möjlighet för fler människor att få ett eget hem, och för företag att etablera sig och växa i våra regioner.

Vår kostnadseffektiva nyproduktionsprocess gör att vi kan bygga kvalitativa bostäder och lokaler med god kontroll över produktionen och kostnaderna. På det viset skapar vi värdetillväxt i våra projekt genom eget arbete, oavsett konjunkturläge. I snitt visar vi en värdetillväxt om 30–40 % per investerad krona i våra nyproducerade hyresrätter för egen förvaltning.

Under 2019 har 3 270 Mkr (2 061) investerats i ny-, till- och ombyggnation av förvaltningsfastigheter, och 52 Mkr (138) i byggnation av exploateringsfastigheter. Per årsskiftet 2019/2020 hade vi 3 135 lägenheter och 40 000 kvm kommersiell yta i produktion, totalt cirka 5,8 Mdr i pågående investeringsvolym.

## Både bostäder och kommersiellt

Wallenstam är både en byggaktör och ett förvaltande fastighetsbolag, dessutom med en lång erfarenhet av stadsutveckling och unik kombination av både bostäder och kommersiella lokaler. För att en stadsdel ska bli levande och fungera tillsammans med resten av staden krävs en helhetssyn för att skapa en balans mellan bostäder och det serviceutbud som efterfrågas. Även 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 olika verksamheter ges stadsdelen rätt förutsättningar för liv och rörelse under både dag och kväll, med mötesplatser och närhet till service för de som bor och arbetar i området.

## HÅLLBART BYGGGANDE

Det är en självklarhet för oss att bygga och utveckla hållbart. Vår nybyggnation utvecklas kontinuerligt för att bli mer energieffektiv med lösningar för att minska negativ miljöpåverkan. Vi månar också om att skapa områden och utemiljöer där de boende och besökare trivs och känner trygghet. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sid. 27.



MÖLNLYCKE FABRIKER I HÄRRYDA

## 300 lägenheter med balkong eller uteplats

I Mölnlycke Fabriker pågår byggnationen av drygt 300 lägenheter, 1–3 rum och kök, samtliga med balkong, fransk balkong eller uteplats. De första lägenheterna planeras vara inflyttningsklara under 2021. Fullt utbyggt får området, som ligger naturskönt nära promenadstråk och Mölnlycke centrum, cirka 600 nya bostäder, en ny sporthall och fler kommersiella verksamheter. De gamla genuina fabriksbyggnaderna bevaras och förenas med det nya och moderna.

ARKITEKT: QPG

Under 2019 har vi påbörjat produktion av 17 stycken så kallade delningslägenheter, som börjar introduceras i vårt bestånd under 2020.

#### Efterfrågade hyresrätter

Vi bygger främst hyresrätter för egen förvaltning. Hyresrätten är en boendeform som vi värnar och som behövs i vårt samhälle. Den är flexibel och bekväm och fyller en viktig funktion för individen, städerna och näringslivets utveckling. När vi bygger anpassar vi dock upplåtelseformen till vad som efterfrågas och vad som är möjligt i varje enskilt projekt och därför bygger vi även en liten andel bostadsrätter. Vår process, där försäljning av bostadsrätterna sker först då vi färdigställt projektet, gör det möjligt för oss att skifta till hyresrätter ifall vi märker en försvagad efterfrågan på bostadsrätter. För varje bostadsrättsprojekt görs före projektstart en alternativ kalkyl, för att säkerställa att projektet bär sig ekonomiskt också som hyresrätt.

Under 2019 har vi påbörjat produktion av 17 stycken så kallade delningslägenheter, som börjar introduceras i vårt bestånd under 2020. Konceptet, som vi kommer att testa både i Stockholm och i Göteborg, innebär att fem–sex personer delar på umgängesytor och kök, och har ett eget sovrum. Nytt för 2019 är också att vi infört rökfritt boende i all vår nyproduktion. Det innebär att det inte är tillåtet att röka vare sig i lägenheten, på balkongen eller i allmänna utrymmen i våra nyproducerade fastigheter där kontrakt skrivits från den 1 januari 2019.

Totalt under 2019 färdigställde vi 250 hyresrätter, och byggstartade 1 225 lägenheter i våra regioner. Det råder en mycket stor efterfrågan på vår nybyggnation, något som märks i vår egen kö, bostadsförmedlingarna på respektive ort och på antalet sökande till varje lägenhet.

#### Nyproduktion av kommersiella fastigheter

Vi bygger kommersiella ytor, ofta i gatuplan på våra bostadsfastigheter, men också renodlade kommersiella fastigheter. Projektet Sturefors i Avenyområdet i Göteborg, som färdigställdes 2019, är ett exempel, där vi rivit delar av en fastighet och tillfört netto 1 400 kvadratmeter på sex nya kontorsvåningar. I stadsutvecklingsprojektet Kallebäckss Terrasser i Göteborg har vi under året startat byggnationen av en kommersiell fastighet om totalt cirka 20 000 kvm med mestadels kontorsytor, som planeras stå klar under 2021.

#### Stark projektportfölj för framtiden

Vi arbetar intensivt för att hitta olika möjligheter till fler bostäder på valda marknader och gärna i områden där vi redan verkar, med ambitionen att fortsätta bygga oavsett konjunktur. Att bygga lägenheter i vindsutrymmen eller



ARKITEKT: FOJAB



## PARKSTRÅKET I HANINGE

### 17 lägenheter för co-living

I projektet Parkstråket bygger vi lägenheter om 1–4 rum och kök i flera olika huskroppar i ett attraktivt läge nära service, kollektivtrafik och friluftsområde. I ett av trapphusen testar vi ett nytt koncept med 17 stycken delningslägenheter med plats för cirka 100 hyresgäster, som kommer att hyras ut via Colive AB. Inflyttning sker under 2020.



ARKITEKT: SEMRÉN & MÄNSSON

## UMAMI PARK I SUNDBYBERG

### Uthyrning pågår

I vårt stadsutvecklingsprojekt Umami Park har hyresgäster redan flyttat in i de första husen och uthyrning pågår för lägenheterna i etapp 2 och för de kommersiella lokalerna. I slutet av 2019 byggstartades etapp 3. Under de kommande åren fylls husen med fler hyresgäster, både boende och företag, bland annat coworkingaktören Convendum som etablerar flera av sina koncept här. När Umami Park står klart kommer det finnas cirka 900 lägenheter i området, hittills är cirka 500 av dessa färdigställda eller under produktion.

## FLANÖREN I UPPSALA

### Flanören har börjat ta form

I december 2019 tog vi spadtag för vårt tredje projekt i Rosendal i Uppsala. Här bygger vi 161 lägenheter i tre huskroppar som ligger i anslutning till stadsdelens kommande torg som planeras att anläggas här. Lägenheterna är fördelade på 1–2,5 rum och kök, och i entréplan bygger vi kommersiella ytor för framtida lokalhyresgäster.



ARKITEKT:  
JÄGNEFÄLT MILTON

bygga ytterligare våningar ovanpå en befintlig fastighet är ett tillvägagångssätt för att förtäta redan bebyggd mark. Att riva en fastighet i dåligt skick och bygga nytt på samma mark är ett annat.

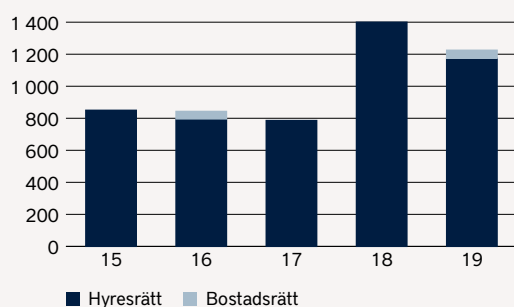
Vi letar och utvärderar ständigt möjligheter att hitta outnyttjade ytor som kan bebyggas. Dels köper vi egen mark, dels söker vi markanvisningar från kommunerna i de regioner vi verkar. Det senare innebär att kommunen antingen säljer marken till oss eller upplåter den med tomträtt. Tomträtt innebär att kommunen äger marken och vi betalar en årlig avgift för själva nyttjandet, en så kallad tomträttsavgäld. Tomträtter har enligt gällande lagstiftning ingen bestämd avtalstid utan löper tills vidare. Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, normalt under 10 år. Inför en ny period kan båda parter begära ändring av villkoren. Från och med 1 januari 2019 utgör tomträtterna en del av fastighetsvärdet.

Vår starka projektportfölj omfattar möjlig framtida produktion om cirka 11 000 lägenheter, med en mix av egen mark och markanvisningar. Byggstarten för dessa är beroende av planprocessen, som kan ta olika lång tid. Vi arbetar löpande med att fylla på projektportföljen med nya intressanta projekt. Under 2019 har vi bland annat blivit utvalda att delta i utvecklingen av Landvetter Södra i Härryda kommun, vi har fått markanvisning i Räcksta i Stockholm och blivit utsedda till ankarbyggare i Knivsta kommun.



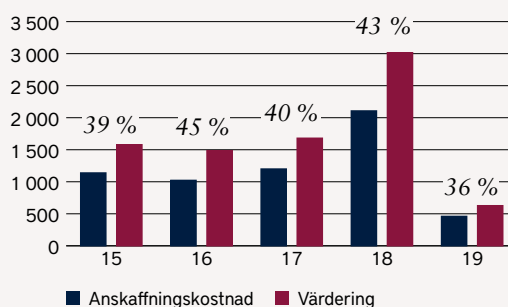
#### BYGGSTARTADE LÄGENHETER

Antal lgh



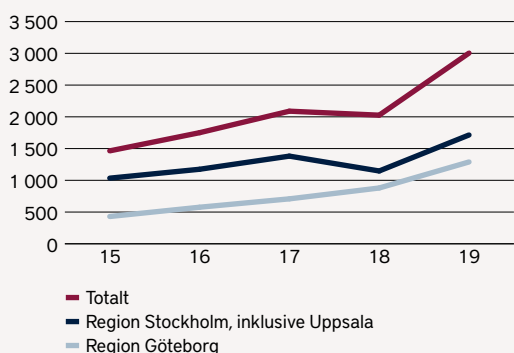
#### VÄRDETILLVÄXT VID FÄRDIGSTÄLLET FÖR NYPRODUCERADE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr



#### LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal lgh



## 11 000

#### LÄGENHETER I PROJEKTPORTFÖLJEN

Vår starka projektportfölj omfattar möjlig framtida produktion om cirka 11 000 lägenheter, med en mix av egen mark och markanvisningar.





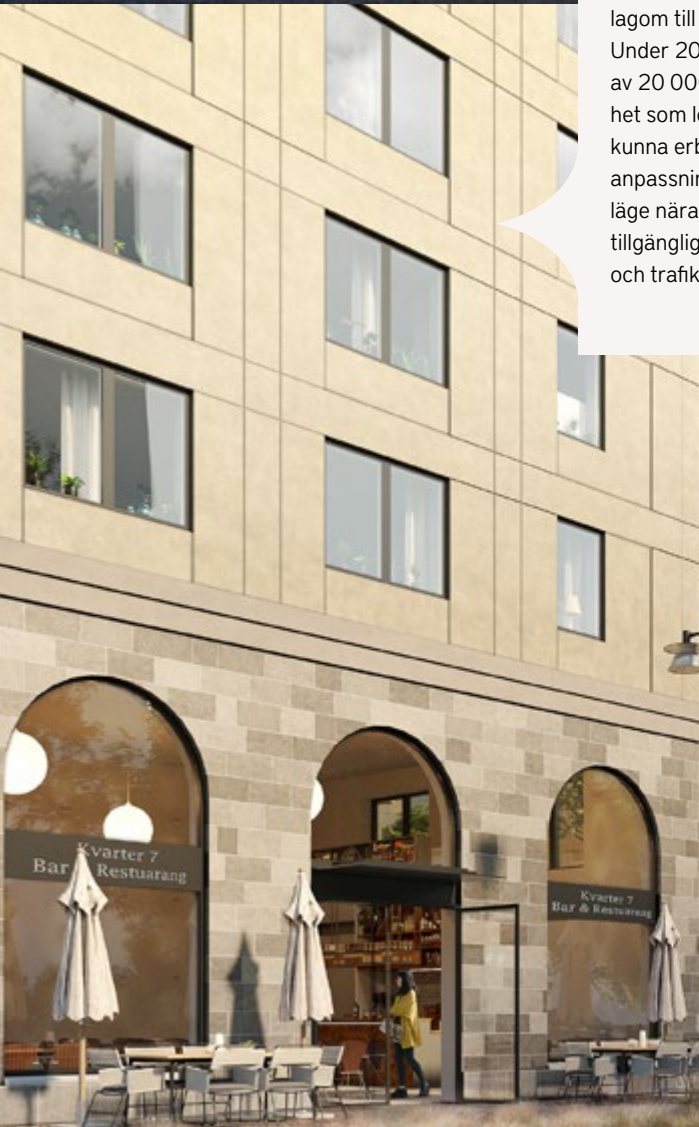
KALLEBÄCKS TERRASSER I GÖTEBORG

## Både lägenheter och kontor i fantastiskt läge

I vårt största stadsutvecklingsprojekt, Kallebäck's Terrasser, har vi hittills byggstartat 435 lägenheter av de totalt 1 800 som kommer finnas här när området står klart. De första lägenheterna blir inflyttningsklara lagom till Göteborgs 400-årsjubileum 2021. Under 2019 startade vi också byggnationen av 20 000 kvm kommersiell yta i en fastighet som löper längs E6:an. Här kommer vi kunna erbjuda moderna, bekväma och anpassningsbara kontorsytor i ett fantastiskt läge nära natur och service, dessutom lätt-tillgängligt tack vare närhet till kollektivtrafik och trafikleder.

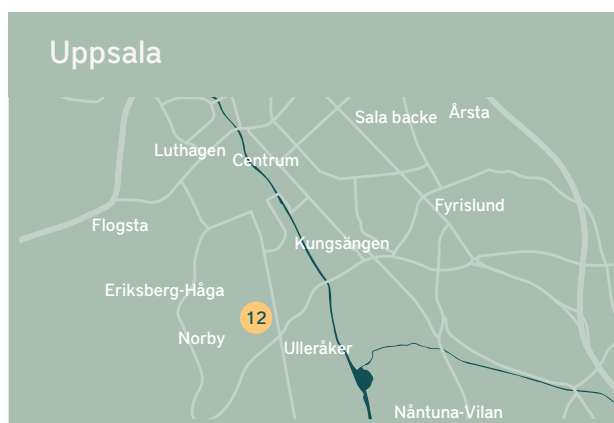


ARKITEKT: LILJEWALL ARKITEKTER



ARKITEKT: LILJEWALL ARKITEKTER

# Här bygger vi



## Pågående nyproduktion 2019-12-31

### REGION STOCKHOLM

| Projekt                               | Antal lgh    | Beräknad inflyttning |
|---------------------------------------|--------------|----------------------|
| 1. Umami Park, etapp 1 A, Sundbyberg* | 147          | Q2 2019              |
| 2. Trollesunds gårdar, Bandhagen*     | 158          | Q3 2019              |
| 3. Norrgårdshusen, Österåker*         | 128          | Q4 2019              |
| 4. Terrassen Elva, Tyresö             | 54           | Q1 2020              |
| 5. Allén, Tyresö                      | 221          | Q2 2020              |
| 6. Parkstråket 1, Haninge             | 155          | Q3 2020              |
| 7. Söra Kvarter, Österåker**          | 305          | Q3 2020              |
| 8. Umami Park, etapp 1 B, Sundbyberg  | 75           | Q3 2020              |
| 9. New York, Gärdet (brf)**           | 50           | Q4 2020              |
| 10. Parkstråket 2, Haninge            | 131          | Q4 2020              |
| 11. Umami Park, etapp 2, Sundbyberg** | 141          | Q4 2020              |
| 12. Flanören, Rosendal, Uppsala**     | 161          | 2021                 |
| 13. Umami Park, etapp 3, Sundbyberg** | 133          | 2021                 |
| <b>Summa</b>                          | <b>1 859</b> |                      |

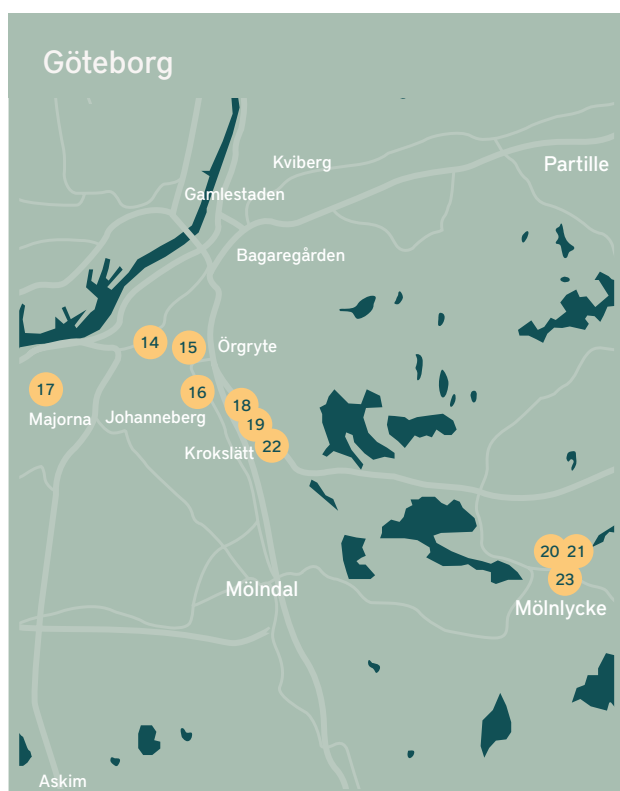
### REGION GÖTEBORG

| Projekt                                          | Antal lgh     | Beräknad inflyttning |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| 14. Vasagatan 33 (brf)*, i                       | 30            | Q3 2018              |
| 15. Sten Stures kröningar, Regenten              | 29            | Q3 2020              |
| 16. Elisedal                                     | 336           | Q4 2020              |
| 17. Godhems Backe                                | 138           | Q4 2020              |
| 18. Kallebäcks Terrasser Kv. 9**                 | 165           | 2021                 |
| 19. Kallebäcks Terrasser Kv. 11**                | 270           | 2021                 |
| 20. Kv. Rosengången, Mölnlycke Fabriker, Härryda | 123           | 2021                 |
| 21. Kv. Kvarnen, Mölnlycke Fabriker, Härryda     | 185           | 2022                 |
| <b>Summa</b>                                     | <b>1 276</b>  |                      |
| Kommersiellt                                     | Kvm           | Beräknad inflyttning |
| 22. Kallebäcks Terrasser**                       | 20 000        | 2021                 |
| 23. Mölnlycke Fabriker**, ii                     | 20 000        | 2021                 |
| <b>Summa</b>                                     | <b>40 000</b> |                      |

\* Successiv inflyttning påbörjad. \*\* Startat under 2019.

i Varav 19 lägenheter sålda och tillträdna av köparen.

ii Avser två idrottshallar och ett p-hus.



# Projektportfölj för framtida produktion, per 2019-12-31

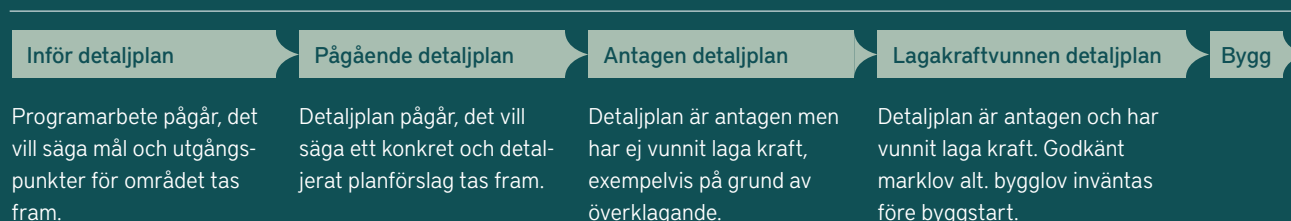
## REGION STOCKHOLM

| Projekt                         | Cirka antal lgh | Status                     |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Bandhagen Centrum               | 80              | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Bersån, Kvarngärdet, Uppsala    | 80              | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Söraskolan, Österåker           | 10              | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Ädellövet, Farsta               | 170             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Umami Park, etapp 4, Sundbyberg | 130             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Umami Park, etapp 6, Sundbyberg | 120             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Apelvägen, Tyresö               | 220             | Antagen detaljplan         |
| Bägersta Byväg, Enskede         | 320             | Pågående detaljplan        |
| Ekerö Centrum                   | 400             | Pågående detaljplan        |
| Eriksberg, Uppsala              | 270             | Pågående detaljplan        |
| Karlsviks Strand                | 240             | Pågående detaljplan        |
| Södra Värtan                    | 110             | Pågående detaljplan        |
| Vistaberg, Huddinge             | 210             | Pågående detaljplan        |
| Älta Vision, Nacka              | 690             | Pågående detaljplan        |
| Blommenbergsvägen, Aspudden     | 100             | Inför detaljplan           |
| Gubbängen C                     | 100             | Inför detaljplan           |
| Knivsta                         | 250             | Inför detaljplan           |
| Kvarnbergssplan, Huddinge       | 160             | Inför detaljplan           |
| Norrviden Strand, Sollentuna    | 2 000           | Inför detaljplan           |
| Ropsten                         | 450             | Inför detaljplan           |
| Rosenlundsgatan, Södermalm      | 60              | Inför detaljplan           |
| Solleftegatan, Räcksta          | 130             | Inför detaljplan           |

## REGION GÖTEBORG

| Projekt                                        | Cirka antal lgh | Status                     |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Carlandersplatsen                              | 200             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Kallebäckss Terrasser Kv 1                     | 160             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Kallebäckss Terrasser Kv 2                     | 150             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Kallebäckss Terrasser Kv 3                     | 160             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Kallebäckss Terrasser Kv 5                     | 160             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Kallebäckss Terrasser Kv 6                     | 260             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Kallebäckss Terrasser Kv 7                     | 170             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Kallebäckss Terrasser Kv 8                     | 270             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Kallebäckss Terrasser Kv 10                    | 120             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Kv. Skogsvaktaren, Mölnlycke Fabriker, Härryda | 120             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Kv. Sländan, Mölnlycke Fabriker, Härryda       | 110             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Kv. Stallet, Mölnlycke Fabriker, Härryda       | 20              | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Kv. Väven, Mölnlycke Fabriker, Härryda         | 120             | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Rådvägen                                       | 10              | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Sten Stures Kröningar, Riddaren                | 50              | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Sten Stures Kröningar, Hovmästaren             | 30              | Lagakraftvunnen detaljplan |
| Almedal                                        | 230             | Pågående detaljplan        |
| Aspen Strand, Lerum                            | 200             | Pågående detaljplan        |
| Forsåker, Mölndal                              | 590             | Pågående detaljplan        |
| Götaleden                                      | 150             | Pågående detaljplan        |
| Södra Änggård                                  | 300             | Pågående detaljplan        |
| Åbybergsgatan, Mölndal                         | 390             | Pågående detaljplan        |
| Bergsjön                                       | 40              | Pågående detaljplan        |
| Hovås Lyckhem                                  | 130             | Inför detaljplan           |
| Lagerströmsplatsen                             | 70              | Inför detaljplan           |
| Landvetter Södra                               | 200             | Inför detaljplan           |

## Projektstatus Tidsåtgången för respektive fas kan variera.



## Projektprocess



# Flerårsöversikt

| Mkr                                                               | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG                                      |        |        |        |        |        |
| Hysesintäkter                                                     | 2 026  | 1 910  | 1 701  | 1 607  | 1 549  |
| Driftkostnader                                                    | -497   | -481   | -437   | -432   | -419   |
| Driftnetto fastigheter                                            | 1 529  | 1 429  | 1 264  | 1 175  | 1 130  |
| Förvaltnings- och administrationskostnader                        | -228   | -211   | -210   | -193   | -188   |
| Finansnetto                                                       | -194   | -207   | -248   | -249   | -270   |
| Förvaltningsresultat fastigheter                                  | 1 108  | 1 011  | 806    | 733    | 672    |
| Realisationsresultat vindkraftstillgångar                         | -      | -      | -      | -      | -29    |
| Resultatandel intresseföretag                                     | -5     | -      | -      | -      | -      |
| Realiserad värdeförändring finansiella instrument                 | -      | -767   | -      | -      | -      |
| Realiserad värdeförändring syntetiska optioner                    | -      | -      | -54    | -      | -      |
| Resultat försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter  | 92     | 114    | 46     | 22     | 208    |
| Övriga intäkter och kostnader, inkl. övriga finansiella kostnader | -26    | -34    | -38    | -60    | -3     |
| Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar                | 1 169  | 324    | 759    | 695    | 849    |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                           | 2 600  | 1 832  | 2 562  | 3 640  | 2 686  |
| Orealiserad värdeförändring finansiella instrument                | -264   | 778    | 182    | -130   | 165    |
| Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner                   | -40    | -13    | -2     | -7     | -31    |
| Nedskrivningar och återläggningar vindkraftverk                   | 0      | 524    | -500   | -      | -250   |
| Resultat före skatt                                               | 3 464  | 3 445  | 3 001  | 4 198  | 3 418  |
| Skatt                                                             | -727   | -447   | -580   | -850   | -664   |
| Årets resultat efter skatt                                        | 2 737  | 2 998  | 2 421  | 3 348  | 2 754  |
| BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG                                        |        |        |        |        |        |
| Förvaltningsfastigheter                                           | 52 354 | 45 811 | 41 410 | 36 555 | 32 090 |
| Vindkraftverk                                                     | 1 109  | 1 167  | 682    | 1 277  | 1 366  |
| Andelar i intresseföretag                                         | 133    | 113    | -      | -      | -      |
| Finansiella derivatinstrument                                     | 8      | 50     | 28     | 12     | 15     |
| Övriga anläggningstillgångar                                      | 620    | 472    | 433    | 439    | 401    |
| Exploateringsfastigheter                                          | 175    | 317    | 606    | 734    | 32     |
| Övriga omsättningstillgångar                                      | 290    | 332    | 514    | 385    | 662    |
| Summa tillgångar                                                  | 54 689 | 48 262 | 43 673 | 39 402 | 34 566 |
| Eget kapital                                                      | 23 794 | 21 611 | 19 410 | 17 788 | 15 102 |
| Avsättningar för uppskjuten skatt                                 | 5 322  | 4 595  | 4 146  | 3 568  | 2 716  |
| Övriga avsättningar                                               | 188    | 68     | 56     | -      | -      |
| Räntebärande skulder och leasingskulder                           | 24 302 | 21 244 | 18 701 | 16 473 | 15 153 |
| Finansiella derivatinstrument                                     | 358    | 82     | 797    | 970    | 861    |
| Ej räntebärande skulder                                           | 725    | 662    | 563    | 603    | 734    |
| Summa eget kapital och skulder                                    | 54 689 | 48 262 | 43 673 | 39 402 | 34 566 |

## ALTERNATIVA NYCKELTAL (APM)

Wallenstam presenterar en rad finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, Alternative performance measures, enligt ESMA:s riktlinjer) i syfte att, för investerare och bolagets ledning, möjliggöra en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation. Detta innebär att dessa mått inte alltid är jämförbara med andra företags använda mått och skall 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.

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde exklusive pågående projekt:

| Mkr                                      | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Redovisat värde förvaltningsfastigheter  | 52 354 | 45 811 | 41 410 | 36 555 | 32 090 |
| Pågående projekt förvaltningsfastigheter | -5 594 | -3 255 | -4 157 | -3 428 | -2 648 |

\* Effekt av förändrad definition avseende nyproducerade respektive övriga förvaltningsfastigheter:

| Mkr                                     | 2016  | 2015  |
|-----------------------------------------|-------|-------|
| VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER |       |       |
| Nyproduktion tidigare definition        | 978   | 639   |
| Nyproduktion uppdaterad definition      | 1 195 | 634   |
| Övriga tidigare definition              | 2 493 | 1 868 |
| Övriga uppdaterad definition            | 2 275 | 1 873 |

|                                                  | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>            |         |         |         |         |         |
| Driftnetto fastigheter, Mkr                      | 1 529   | 1 429   | 1 264   | 1 175   | 1 130   |
| Överskottsgrad fastighetsdrift, %                | 75,5    | 74,8    | 74,3    | 73,1    | 73,0    |
| Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr            | 1 108   | 1 011   | 806     | 733     | 672     |
| Värdeförändring nyproduktion*                    | 792     | 598     | 733     | 1 195   | 634     |
| Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr            | 52 354  | 45 811  | 41 410  | 36 555  | 32 090  |
| Antal kvm (tusental)                             | 1 201   | 1 186   | 1 145   | 1 074   | 1 056   |
| Uthyrningsgrad, yta, %                           | 98      | 99      | 98      | 98      | 98      |
| Exploateringsfastigheter, netto, Mkr             | 175     | 317     | 606     | 734     | 32      |
| <b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>                     |         |         |         |         |         |
| Resultat efter skatt, Mkr                        | 2 737   | 2 998   | 2 421   | 3 348   | 2 754   |
| Räntabilitet på eget kapital, %                  | 12,3    | 14,8    | 13,0    | 20,9    | 19,6    |
| Räntabilitet på totalt kapital, %                | 7,2     | 9,7     | 8,0     | 12,2    | 11,2    |
| Räntetäckningsgrad, ggr                          | 6,3     | 1,3     | 3,8     | 4,1     | 4,4     |
| Belåningsgrad, %                                 | 45      | 45      | 43      | 43      | 45      |
| Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %         | 1,22    | 1,06    | 1,88    | 1,97    | 2,22    |
| Genomsnittlig räntebindningstid, månader         | 38      | 39      | 36      | 37      | 39      |
| Soliditet, %                                     | 44      | 45      | 44      | 45      | 44      |
| Eget kapital, Mkr                                | 23 794  | 21 611  | 19 410  | 17 788  | 15 102  |
| Substansvärde, Mkr                               | 29 501  | 26 574  | 24 314  | 22 159  | 18 630  |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr        | 29 778  | 26 595  | 24 915  | 22 906  | 19 290  |
| Börsvärde, Mkr                                   | 37 356  | 27 126  | 26 037  | 24 106  | 23 120  |
| Utdelning, Mkr                                   | 614     | 583     | 556     | 497     | 376     |
| Återköp aktier, Mkr                              | -       | 229     | 235     | 192     | 150     |
| <b>DATA PER AKTIE</b>                            |         |         |         |         |         |
| Substansvärde per aktie, kr                      | 91,30   | 82,30   | 74,60   | 67,40   | 56,20   |
| Resultat efter skatt, kr                         | 8,5     | 9,3     | 7,4     | 10,1    | 8,3     |
| P/E-tal, ggr                                     | 13,4    | 8,9     | 10,7    | 7,0     | 8,2     |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr     | 4,2     | 1,1     | 2,6     | 2,0     | 1,4     |
| Eget kapital, kr                                 | 74      | 67      | 60      | 54      | 45      |
| Börskurs, kr                                     | 113,20  | 82,20   | 78,90   | 70,90   | 68,00   |
| Utdelning, kr (2019 avser föreslagen utdelning)  | 1,90    | 1,90    | 1,80    | 1,70    | 1,50    |
| Utestående aktier i tusental, genomsnitt         | 323 000 | 323 854 | 327 333 | 330 409 | 333 536 |
| Utestående aktier, tusental vid periodens utgång | 323 000 | 323 000 | 326 000 | 329 000 | 331 800 |

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat. Nyckeltal per aktie har räknats om efter split 2:1.

Eget kapital och balansomslutning i genomsnitt:

| Mkr                            | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Eget kapital                   | 23 792 | 21 609 | 19 408 | 17 776 | 15 102 |
| Genomsnittligt eget kapital    | 22 329 | 20 305 | 18 665 | 16 034 | 14 024 |
| Balansomslutning               | 54 689 | 48 262 | 43 673 | 39 402 | 34 566 |
| Genomsnittlig balansomslutning | 51 306 | 45 728 | 41 293 | 36 659 | 33 321 |

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

# Så här läser du vår resultaträkning

Vår resultaträkning är uppställd för att återspegla våra olika huvudområden: resultat av vår fastighetsförvaltning, resultatandel intresseföretag, resultat försäljning exploateringsfastigheter samt övriga intäkter och kostnader, vilka tillsammans ger vårt realiserade resultat. Därefter följer värdeförändringar fördelat på förvaltningsfastigheter, finansiella instrument samt övriga tillgångar.

## Koncernens resultaträkning

| Mkr                                                     | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------------|------|------|
| Hyresintäkter                                           |      |      |
| Driftkostnader                                          |      |      |
| Driftnetto fastigheter                                  |      |      |
| Förvaltnings- och administrationskostnader              |      |      |
| Finansiella intäkter                                    |      |      |
| Finansiella kostnader                                   |      |      |
| Förvaltningsresultat fastigheter                        |      |      |
| Realiserad värdeförändring finansiella instrument       |      |      |
| Resultatandel intresseföretag                           |      |      |
| Intäkter försäljning exploateringsfastigheter           |      |      |
| Kostnader försäljning exploateringsfastigheter          |      |      |
| Övriga intäkter                                         |      |      |
| Övriga kostnader                                        |      |      |
| Finansiella kostnader, övrigt                           |      |      |
| Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar      |      |      |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                 |      |      |
| Nyproduktion                                            |      |      |
| Övriga                                                  |      |      |
| Orealiserad värdeförändring finansiella instrument      |      |      |
| Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner         |      |      |
| Nedskrivningar och återläggningar vindkraftverk         |      |      |
| Resultat före skatt                                     |      |      |
| Aktuell skatt                                           |      |      |
| Uppskjuten skatt                                        |      |      |
| Årets resultat efter skatt                              |      |      |
| ÖVRIGT TOTALRESULTAT                                    |      |      |
| Poster som kan omföras till periodens resultat          |      |      |
| Omräkningsdifferens                                     |      |      |
| Värdeförändring valutaderivat                           |      |      |
| Poster som inte kan omföras till periodens resultat     |      |      |
| Värdeförändring finansiella instrument till försäljning |      |      |
| Värdeförändring rörelsefastigheter                      |      |      |
| Skatt hänförlig till övrigt totalresultat               |      |      |
| Totalresultat                                           |      |      |

Förvaltningsresultat fastigheter visar hur stor del av hyresintäkterna som finns kvar efter avdrag för fastigheternas kostnader för drift, förvaltning, administration samt finansiering.

Resultat av sålda exploateringsfastigheter redovisas när kunden tillträtt lägenheten eller fastigheten och består av ersättning från försäljning med avdrag för anskaffningskostnad respektive övriga omkostnader.

Som övriga intäkter och övriga kostnader redovisas intäkter och kostnader från elproduktion (produktionsintäkter/-kostnader, administrationsavgifter och avskrivningar vindkraftverk) jämte andra övriga intäkter och kostnader.

Finansiella kostnader hänförligt till framför allt vindkraftverken.

Värdetillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten varit i drift ett kalenderår. Som värdeförändring Nyproduktion redovisas skillnaden mellan kostnad för byggnationen av ny hyresrätt och det värde den har vid färdigställandet. Värdeförändringar efter ett kalenderår som Nyproduktion redovisas som Övriga.

Som värdeförändring Övriga redovisas värdeförändringar för alla förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

Wallenstams derivatinstrument värderas löpande i relation till aktuella marknadsvärden för ränta respektive elpris, vilket leder till värdeförändringar som redovisas över resultaträkningen. Posten är inte kassaflödespåverkande så länge derivaten inte realiserar och påverkar inte snitträntan. Inkluderar även värdeförändring i noterade innehav.

Värdeförändring finansiella instrument till försäljning redovisar orealiserad värdeförändring i onoterade innehav som inte utgör dotter- eller intressebolag.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org. nr. 556072-1523, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2019. Uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

## Detta är Wallenstam

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

Wallenstam är självförsörjande på förnybar energi genom 66 egna vindkraftverk i drift med installerad effekt om 143 MW (143). Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov.

## Affärsidé

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

## Mål för verksamheten

Målet för affärsplan 2019-2023 är att uppnå en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Substansvärdesökningen ska skapas genom framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, kostnadseffektiv nyproduktion och en god affärsverksamhet. Målet mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 79,20 kr. Per den 31 december 2019 var substansvärdet per aktie 91,30 kr (83,30) vilket innebär en ökning om 9,00 kr per aktie (3,10) under 2019 och totalt 12,10 kr per aktie hittills under affärsplanen.

## Verksamhet och organisation

Styrelsen har sitt säte i Göteborg där även huvudkontoret är beläget på Kungsportsavenyen 2. Under 2019 var medelantalet anställda i koncernen totalt 254 (251). Verksamheten bedrivs inom två övergripande affärsområden: fastigheter i region Göteborg och fastigheter i region Stockholm. 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 och personal.

### Byggnation

Wallenstam bygger främst hyresrätter men också exploateringsfastigheter. Vid årsskiftet uppgår pågående investering till 5,8 Mdr (3,6) varav 3,8 Mdr (2,7) investerats under året. I Stockholmsområdet, inklusive Uppsala, bygger vi för närvarande nära 1 900 lägenheter. I Göteborg pågår byggnation av nära 1 300 lägenheter.

### Fastighetsförvaltning

Fastighetsinnehavet omfattar totalt 1,2 miljoner kvm som fördelas på drygt 200 fastigheter främst i Göteborg och Stockholm. Sammantaget har Wallenstam drygt 9 400 lägenheter och 1 000 företagskunder. Andelen bostäder utgör 47 % av ytan och kommersiella ytor och parkering resterande. Drygt hälften av lägenheterna, cirka 4 700, finns i Stockholm, cirka 500 i Uppsala och drygt 4 100 i Göteborg. Företagskunderna finns huvudsakligen i Göteborg med cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler, främst i Göteborgs innerstadslägen. Bostadsbeståndets lägenheter är fullt uthyrda och uthyrningsgraden avseende yta för kommersiella fastigheter är 96 %. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till cirka 52 Mdr.

## Ansvarsfullt företagande

Wallenstams hållbarhetsarbete utgår från en koncerngemensam policy och rapporteras enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer (GRI Standards). Frågeställningar som framkom i väsentlighetsanalysen 2018 (se sid. 28) och som vi aktivt arbetar med är bland annat klimatpåverkan och minskade utsläpp, minskad energianvändning, att Wallenstam ska ta ett aktivt samhällsansvar med frågor som mångfald och jämställdhet, motverka korruption och skapa värde genom en lönsam utveckling.

Som en del i vårt samhällsarbete vill vi aktivt verka för tryggare områden och stadsdelar för våra hyresgäster. Det gör vi genom att bidra till boende för unga och hemlösa, genom stöd till organisationer som arbetar mot utanförskap såsom BRIS, Barn i Nöd och Räddningsmissionen samt till organisationer som förebygger våld i hemmet. Genom innehav och drift av vindkraftverk bedriver koncernen verksamhet som både är tillståndspliktig och anmälningspliktig enligt miljöbalken. Koncernen innehar samtliga tillstånd som krävs för att driva den befintliga verksamheten. En fördel med vindkraft, ett förnybart energislag, som energikälla är att Wallenstam bidrar till minskade utsläpp av koldioxid, och medför att vi inte är beroende av fossila bränslen i vår elproduktion.

### 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 sidorna 2–4, miljöfrågor sidorna 8, 27–33, 39 och 146–148, sociala förhållanden och personalrelaterade frågor sidorna 7, 27–35, 40–42 och 146–148, respekt för mänskliga rättigheter sidorna 27–33 och 147–148, antikorruption sidorna 27–30, 32–33, 36 och 148 samt mångfald i styrelsen sidorna 42 och 133. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den offensiva satsningen på nybyggnation har fortsatt. Investeringarna fokuseras på egen nyproduktion av framför allt hyresrätter men även en mindre del exploateringsfastigheter. Vid årsskiftet var 3 135 lägenheter under byggnation. Totalt har vi påbörjat byggnationen av 1 225 lägenheter under året och färdigställt 250 lägenheter.

## Koncernens resultat

### Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökar drygt 6 % och uppgår till 2 026 Mkr (1 910). Tillväxten är främst ett resultat av inflyttning i våra nyproducerade hyresfastigheter samt en fortsatt positiv marknadsutveckling. Årets hyresförhandlingar för bostäder har resulterat i en genomsnittlig höjning om cirka 2 %.

Hyresnivåerna före tillägg för Wallenstams lokaler ökar 3,9 % i jämförbart bestånd som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexavtal. Vi upplever en stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen där majoriteten av våra kommersiella fastigheter är belägna.

### Driftkostnader och driftnetto förvaltningsfastigheter

Driftkostnaderna för året uppgår till 497 Mkr (481). Säsongs effekter för Wallenstam utgörs främst av klimatrelaterade variationer. För 2019 är dessa 6 Mkr (-3) lägre jämfört med föregående år. Driftnettot ökar cirka 7 % och uppgår till 1 529 Mkr (1 429). Överskottsgraden uppgår till 75,5 % (74,8).

#### *Förvaltnings- och administrationskostnader*

Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkostnader och fördelas på fastighetsförvaltning 228 Mkr (211), energiförvaltning 20 Mkr (31) samt fastighetstransaktioner om totalt 6 Mkr (9).

#### *Finansiella intäkter och kostnader*

Finansiella intäkter uppgår till 4 Mkr (6) och finansiella kostnader till 223 Mkr (237), ett resultat av effektiv kapitalförvaltning och lägre genomsnittsränta. Finansiella kostnader fördelas mellan fastighetsförvaltningen och övrigt (främst vindkraftverk), 198 Mkr (212) respektive 25 Mkr (25).

#### *Försäljningsresultat exploateringsfastigheter*

Intäkt och kostnad från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas när bostaden respektive fastigheten överlämnas till köparen och utgörs av försäljningsersättningen samt anskaffningsvärdet. Marknads- och försäljningsomkostnader redovisas löpande i takt med att de uppkommer. Årets försäljningsresultat uppgår till netto 92 Mkr (114) och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten Pålsjö (Mässhaken 2) i Helsingborg, ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter samt andelar i bostadsrättsprojektet Vasagatan 33 jämte omkostnader.

#### *Övriga intäkter och Övriga kostnader*

Per den 1 april avyttrades koncernens elhandel till Jämtkraft. I och med de ekonomiska och organisatoriska förändringar som följde med denna försäljning särredovisas inte naturenergi som eget segment från och med 2019. Som Övriga intäkter och Övriga kostnader redovisas intäkter och kostnader från elproduktion jämte andra övriga intäkter och kostnader.

Årets elintäkter är väsentligt lägre jämfört med föregående år. Detta förklaras framför allt av försäljningen av affärsområdet för elhandel. Produktion av el har ökat, totalt 9 % jämfört med föregående år, och uppgår till 367 GWh (338). Priset på el och elcertifikat har däremot minskat vilket gör att omsättningen från elproduktion är lägre jämfört med föregående år.

#### *Värdeförändringar förvaltningsfastigheter*

Årets värdeutveckling på fastigheter påverkas positivt av värdetillväxt genererad genom eget arbete i pågående och färdigställd ny-, till- och ombyggnation av hyresrätter, effektivare drift, genomförda hyresförhandlingar samt marknadsläget i branschen. Vår nyproduktion av fastigheter har skapat totalt 792 Mkr (598) i värdetillväxt. Vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen med en långsiktig värdetillväxt och fortsatt ökad efterfrågan och prisuppgång på marknaden avspeglas i värderingen genom förbättrade driftnetton och sänkta direktavkastningskrav.

Totala värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd uppgår per den 31 december 2019 till 2 600 Mkr (1 832).

#### *Orealiserad värdeförändring finansiella derivatinstrument*

I Orealiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen ingår värdeförändringar på ränte- och elderivat samt innehav i noterade aktier.

Ränte- och elderivatens värde har utvecklats negativt under året. Värdeförändring räntederivat är -269 Mkr (706). Föregående år påverkades väsentligt av förtidslösen av räntederivat, 770 Mkr. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 0,68 % att jämföra med 1,12 % vid årets början. Värdeförändring elderivat uppgår till -15 Mkr (68). Värdet på övriga finansiella instrument har under året utvecklats positivt, totalt 79 Mkr (-1) varav 19 Mkr (5) redovisas i resultaträkningen och 60 Mkr (-6) i övrigt totalresultat.

#### *Syntetiskt optionsprogram*

Vid bolagsstämman den 24 april 2018 beslutades om införandet av

ett syntetiskt optionsprogram riktat till hela personalen. Löptiden är till och med 2024-05-31 och beräknad kostnad vid maximalt utfall är 330 Mkr. Värdet på de syntetiska optionerna varierar med Wallenstams aktiekurs. Orealiserad kostnad för 2019 uppgår till 40 Mkr (13). För mer detaljer, se vidare not 5.

#### *Skatt*

Periodens redovisade skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 727 Mkr (447).

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt fastighets-, energi- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Kostnaden för dessa övriga skatter, som för helåret 2019 uppgår till 717 Mkr (556), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.

#### **SPECIFIKATION BETALDA SKATTER**

| <b>Mkr</b>                            | <b>2019</b> | 2018 |
|---------------------------------------|-------------|------|
| Mervärdesskatt                        | <b>531</b>  | 395  |
| Fastighets-, energi- och stämpelskatt | <b>134</b>  | 111  |
| Sociala avgifter personal             | <b>51</b>   | 51   |
| Summa betalda skatter                 | <b>717</b>  | 556  |

#### **Koncernens balansräkning**

##### *Förvaltningsfastigheter*

Under året har vi investerat 3 781 Mkr (2 549) i förvaltningsfastigheter, varav förvärv uppgår till 511 Mkr (489) samt ny-, till- och ombyggnation till 3 270 Mkr (2 061). Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 52 354 Mkr (45 811). Wallenstams samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av ett internt värderingsteam. Se vidare not 15.

##### *Exploateringsfastigheter*

Exploateringsfastigheter är fastigheter som uppförs med syfte att avyttras vid färdigställande. Dessa redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Resultat redovisas när fastigheterna färdigställts och överlämnats till köparen. Investeringar i produktion av exploateringsfastigheter uppgår under året till 52 Mkr (139). På balansdagen uppgår Wallenstams exploateringsfastigheter till 175 Mkr (317) och utgörs av bostadsrättsprojektet New York i Stockholm, kvarvarande lägenheter i projektet Vasagatan 33, Göteborg, samt ett mindre antal projekt i tidigt skede.

##### *Vindkraft*

Wallenstam har per bokslutsdagen 66 vindkraftverk i drift, fördelade på 20 parker. Installerad effekt uppgår till 143 MW (143).

Vindkraftverken redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Periodens avskrivningar uppgår till 76 Mkr (95). Till följd av införandet av IFRS 16, Leasingavtal, ska nyttjanderätten till mark genom markarrende från och med 1 januari 2019 redovisas som en nyttjanderättstillgång och en lika stor leasingsskuld. Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på så kallade minimiarrenderavgifter, uppgår på balansdagen till 17 Mkr (-) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgår den 31 december 2019 till 1 109 Mkr (1 167). Lager av elcertifikat uppgår på balansdagen till 14 Mkr (58).

##### *Eget kapital och substansvärde*

Det egna kapitalet uppgår till 23 794 Mkr (21 611), vilket motsvarar 74 kr per aktie (67). Soliditeten uppgår till 44 % (45). Substansvärdet, som innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld, uppgår till 29 501 Mkr (26 574).

### Nettoskatteskuld

I koncernen redovisas en nettoskatteskuld om 5 322 Mkr (4 595), som dels består av uppskjuten skattefordran om 387 Mkr (370), dels av uppskjuten skatteskuld om 5 709 Mkr (4 965). Uppskjuten skattefordran avser främst värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld utgörs i huvudsak av beräknad skatt på skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

### Räntebärande skulder

Wallenstams räntebärande skulder uppgår till 24 302 Mkr (21 244) varav leasingsskuld uppgår till 421 Mkr (-). Lånen har främst säkerställts med traditionella pantbrev i fastigheter. Belåningsgraden uppgår till 45 % (45). För 41 % (41) av låneportföljen överstiger räntebindningstiden ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 38 månader (39). På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter, vilken beaktar effekten av ingångna derivat, till 1,22 % (1,06). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till 16 % (40) av den totala portföljen.

För information om koncernens samtliga finansiella instrument samt finansiell riskstyrning se not 30.

### Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter och exklusive spärrade bankmedel hos Nasdaq Commodities om 1 Mkr (3) uppgår till 928 Mkr (761). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800). Inga av dessa har nyttjats per bokslutsdagen (119). I slutet av året beviljade EIB (Europeiska Investeringsbanken) en kreditfacilitet om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter. Totalt uppgår koncernens beviljade kreditfaciliteter till 6 500 Mkr (4 000). För de 2 500 Mkr som beviljats av EIB krävs tio bankdagens framförhållning. Övriga 4 000 Mkr är tillgängliga att lyftas på balansdagen.

Per 31 december 2019 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 928 Mkr (4 761), varav 3 993 Mkr (3 503) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat. Fritt att använda på balansdagen är därmed 935 Mkr (1 258).

### 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. Wallenstam har definierat risker och osäkerhetsfaktorer inom områdena verksamhet och omvärld. Alla händelser kan inte förutses. Därför är en del av Wallenstams riskarbete att ha beredskap för krishantering.

### Verksamhet

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

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

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

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

Fokus på medarbetare ses som viktigt för kvalitet och nöjda kunder. Genom att erbjuda god arbetsmiljö, attraktiva och marknadsmässiga arbetsvillkor, friskvård och kompetensutveckling med mera, kan vi rekrytera och behålla medarbetare med rätt profil och kompetens. Rekrytering prioriteras som ett strategiskt område.

### Omvärld

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker som ligger utanför vår verksamhet, exempelvis i form av förändrade marknadsförutsättningar.

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 2019 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 52 Mdr. En värdetförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 5,2 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,1 Mdr eller +3,7 Mdr.

En förändring av elpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 41 Mkr (42) vid värdering av vindkraftverk medan en förändring av elcertifikatpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 21 Mkr (23) vid värdering av vindkraftverk före skatt.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 67 Mkr (62) före skatt.

Faktorer som räntehöjningar ger ökade kostnader och stor påverkan på resultatet. Wallenstams hantering innefattar en låneportfölj med olika löptider, där lånen är fördelade mellan olika kreditformer och kreditgivare. Räntederivat används för att erhålla önskad ränteförfallstruktur.

Utbud och efterfrågan på Wallenstams produkter kan variera över tid. Wallenstam äger och förvaltar fastigheter i attraktiva områden som kännetecknas av tillväxt och stark 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 har fram till och med den 25 september 2019 bestått av fem ledamöter. Med anledning av Christer Villards bortgång och i enlighet med styrelsens arbetsordning valdes vice ordförande Ulrica Jansson Messing på styrelsemöte den 25 september 2019 till styrelsens ordförande för tiden intill årsstämma 2020. Någon extra bolagsstämma för att hålla nyval har inte hållits med anledning av Christer Villards bortgång. Wallenstams styrelse har således frångått och med den 25 september 2019 bestått av fyra ledamöter vilket är i enlighet med bolagsordningen. Under 2019 har styrelsen haft åtta protokollförda möten utöver löpande kontakter.

Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Styrelsearbetet under året har särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor samt investeringar. Styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten som är avskild från Förvaltningsberättelsen och kan läsas på sidan 132.

### Riktlinjer för lön och ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i bolaget ska gälla för avtal som ingås under tiden från årsstämman 2020 intill slutet av årsstämman 2021.

Riktlinjerna ska omfatta verkställande direktören och övriga personer i bolagets koncernledning vilket vid tidpunkten för detta förslag omfattar Hans Wallenstam, Mathias Aronsson, Marina Fritsche, Susann Linde, Elisabeth Vansvik och Patrik Persson. 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 2020. 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/sv/wallenstam/om-oss/](http://www.wallenstam.se/sv/wallenstam/om-oss/).

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.

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

#### *Formerna av ersättning m.m.*

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantärsättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den rörliga kontantärsättningen får, i förekommande fall, inte överstiga 50 procent av den fasta årliga kontantlönen.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantärsättning 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 kontantärsättning 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 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.

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 utdelning av rörlig kontantärsättning m.m.*

Wallenstam tillämpar f.n. inte rörlig kontantärsättning. Om rörlig kontantärsättning 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 kontantärsättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. När mätperioden för uppfyllelse avslutats ska bedömning ske i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantärsättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantärsättning 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*

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

#### *Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna*

Med anledning av förändringar i aktiebolagslagen och koden för bolagsstyrning avseende dessa riktlinjers innehåll har riktlinjerna

förändrats för att stämma överens med nu gällande lagstiftning och kod för bolagsstyrning.

### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncern-gemensamma tjänster. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Den totala omsättningen för året uppgår till 456 Mkr (389), varav hyresintäkterna utgör 124 Mkr (117). Värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument uppgår till -323 Mkr (761), varav 770 Mkr var en engångspost avseende förtidsrealiserade räntederivat under 2018. Resultat efter skatt uppgår till 234 Mkr (3 538) och övrigt totalresultat uppgår till 233 Mkr (3 537). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 22 Mkr (15). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 13 421 Mkr (9 802).

Under 2019 är medelantalet anställda i moderbolaget totalt 250 (246).

### Wallenstamaktien

Antalet aktier i Wallenstam AB består av 34 500 000 A-aktier som berättigar till 10 röster vardera samt 295 500 000 B-aktier med 1 röst vardera. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Antal registrerade aktier uppgår till totalt 330 000 000 st och det registrerade aktiekapitalet till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde per aktie om 0,50 kr, i likhet med föregående år. Under 2019 har Wallenstam-aktien ökat i värde med 37,7 %. Motsvarande period har fastighets-index OMX Stockholm Real Estate PI och OMX Stockholm PI ökat med 59,2 % respektive 29,6 %.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 113,20 kr (82,20) och börsvärdet uppgick till 37 356 Mkr (27 126) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 74 kr (67). Årets högsta betalkurs var 116,20 kr (92,00) och den lägsta var 81,00 kr (65,50).

Totalt omsattes 53,6 miljoner Wallenstamaktier (75,6) till ett värde av 5 389 Mkr (5 995) på Nasdaq Stockholm. Den genomsnittliga omsättningen per dag uppgick till cirka 21,6 Mkr (24,0).

Wallenstams styrelse har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2019 har inga aktier återköpts (3 000 000). Totalt antal aktier i eget förvar uppgår till 7 000 000 st vilket motsvarar 2,1 % (2,1) av aktiekapitalet och 3,5 Mkr (3,5) i kvotvärde. Totala utgifter, inklusive courtage, för aktier i eget förvar uppgår till 534 Mkr (534), motsvarande 76,27 kr (76,27) per aktie.

### Efter rapportperiodens utgång

Under januari tillkännagavs beslut från skiljenämnd i ärende som innefattade ett Wallenstambolag. Domen, som föll ut till vår fördel, har inte fått någon påverkan i årets bokslut.

### Framtid

Wallenstam kommer under affärsplan 2023 fortsatt vara verksam i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala. Vi kommer arbeta för att bli än mer serviceinriktade, produktiva och kostnads-effektiva för att skapa ännu mer värde för våra aktieägare, medarbetare, kunder och samhället i stort. Under affärsplanen ska soliditeten inte understiga 30 %.

### Utdelningspolicy

Det redovisade resultatet ska i första hand återinvesteras i rörelsen för att möjliggöra en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa en ökad substansstillväxt. Ambitionen är även att verksamheten ska ge en långsiktig och stabil utdelningsnivå över tid. Det utdelningsbara beloppet ska inte överstiga Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska även hänsyn tas till koncernens investeringsbehov, konsoliderings-

behov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handelsfrihet.

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta om:

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, KR

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                    | 9 948 672 795  |
| Årets resultat                         | 234 212 113    |
| Summa                                  | 10 182 884 907 |
|                                        |                |
| Till aktieägarna utdelas 1,90 kr/aktie | 613 700 000    |
| I ny räkning överförs                  | 9 569 184 907  |
| Summa                                  | 10 182 884 907 |

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 1,90 kr per aktie (1,90), uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,95 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 30 april 2020 och för den andra utbetalningen den 30 oktober 2020. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas Euroclear Sweden AB genomföra den första utbetalningen den 6 maj 2020 och den andra utbetalningen den 4 november 2020.

I bolaget finns totalt 330 000 000 st aktier, varav 7 000 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier till och med den 5 februari 2020. Summan av ovan föreslagna utdelning om 613 700 000 kr kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras före respektive avstämningsdag för utdelning.

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernens egna kapital har fastställts i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) 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 inte överstiga resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter schablonskatt.

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

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar bolagets soliditet från 35,6 procent till 34,2 procent. Koncernens soliditet minskar från 43,5 procent till 42,9 procent genom den föreslagna utdelningen. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen (1995:1554). Därigenom har ett undervärde om totalt -277 239 800 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     | 2019    | 2018    |
|----------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Hysesintäkter                                                  | 3       | 2 026   | 1 910   |
| Driftkostnader                                                 | 4       | -497    | -481    |
| Driftnetto fastigheter                                         |         | 1 529   | 1 429   |
| Förvaltnings- och administrationskostnader                     | 4, 5, 6 | -228    | -211    |
| Finansiella intäkter                                           | 8       | 4       | 6       |
| Finansiella kostnader                                          | 8       | -198    | -212    |
| Förvaltningsresultat fastigheter                               |         | 1 108   | 1 011   |
| Realiserad värdeförändring finansiella instrument              |         | -       | -767    |
| Resultatandel intresseföretag                                  | 9       | -5      | -       |
| Intäkter försäljning exploateringsfastigheter                  | 10      | 324     | 535     |
| Kostnader försäljning exploateringsfastigheter                 | 10      | -232    | -421    |
| Övriga intäkter                                                | 1, 11   | 298     | 426     |
| Övriga kostnader                                               | 1, 11   | -299    | -436    |
| Finansiella kostnader, övrigt                                  | 1, 8    | -25     | -25     |
| Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar             |         | 1 169   | 324     |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                        | 12      | 2 600   | 1 832   |
| Nyproduktion                                                   |         | 792     | 598     |
| Övriga                                                         |         | 1 808   | 1 234   |
| Orealiserad värdeförändring finansiella instrument             | 8, 19   | -264    | 778     |
| Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner                | 5       | -40     | -13     |
| Nedskrivningar och återläggningar vindkraftverk                | 16, 18  | 0       | 524     |
| Resultat före skatt                                            |         | 3 464   | 3 445   |
| Aktuell skatt                                                  | 13      | 0       | 0       |
| Uppskjuten skatt                                               | 13      | -727    | -447    |
| Årets resultat efter skatt                                     |         | 2 737   | 2 998   |
| ÖVRIGT TOTALRESULTAT                                           |         |         |         |
| <i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>          |         |         |         |
| Omräkningsdifferens                                            |         | 1       | 0       |
| Värdeförändring valutaderivat                                  |         | -1      | -1      |
| <i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>     |         |         |         |
| Värdeförändring finansiella instrument till försäljning        |         | 60      | -6      |
| Värdeförändring rörelsefastigheter                             |         | 1       | 8       |
| Skatt hänförlig till övrigt totalresultat                      | 13      | -1      | -2      |
| Totalresultat                                                  |         | 2 796   | 2 998   |
| FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT                               |         |         |         |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande            |         | -       | -       |
| Hänförligt innehavare av aktier i moderbolaget                 |         | 2 737   | 2 998   |
| DATA PER AKTIE                                                 |         |         |         |
| Resultat efter skatt, kr (inga utspädningseffekter förekommer) |         | 8,5     | 9,3     |
| Utdelning, kr (föreslagen 2019)                                |         | 1,90    | 1,90    |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental                          |         | 323 000 | 323 854 |

# Koncernens balansräkning

| Mkr                                                | Not       | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|----------------------------------------------------|-----------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                  |           |               |               |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                              |           |               |               |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>          |           |               |               |
| Aktiverade kostnader datorprogram                  | 14        | 18            | 19            |
| Summa immateriella anläggningstillgångar           |           | 18            | 19            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>            |           |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                            | 12, 15    | 52 354        | 45 811        |
| Vindkraftverk                                      | 16        | 1 109         | 1 167         |
| Inventarier                                        | 17        | 53            | 46            |
| Summa materiella anläggningstillgångar             |           | 53 516        | 47 023        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>           |           |               |               |
| Andra långfristiga värdepappers- och andelsinnehav | 18, 30    | 152           | 63            |
| Andelar i intresseföretag                          | 9         | 133           | 113           |
| Andra långfristiga fordringar                      | 18, 30    | 397           | 346           |
| Finansiella derivatinstrument                      | 19, 30    | 6             | 11            |
| Summa finansiella anläggningstillgångar            |           | 688           | 533           |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |           | <b>54 222</b> | <b>47 574</b> |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                              |           |               |               |
| Immateriella omsättningstillgångar                 | 20        | 14            | 58            |
| Exploateringsfastigheter                           | 21        | 175           | 317           |
| Skattefordringar                                   |           | 6             | 16            |
| Kundfordringar                                     | 3, 22, 30 | 15            | 19            |
| Övriga fordringar                                  | 23, 30    | 43            | 52            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 24, 30    | 75            | 94            |
| Finansiella derivatinstrument                      | 19, 30    | 2             | 39            |
| Andelar                                            | 25, 30    | 6             | 10            |
| Likvida medel                                      | 26, 30    | 129           | 83            |
| Summa omsättningstillgångar                        |           | 467           | 688           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                            |           | <b>54 689</b> | <b>48 262</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |           |               |               |
| EGET KAPITAL                                       |           |               |               |
| Aktiekapital                                       | 27        | 165           | 165           |
| Övrigt tillskjutet kapital                         |           | 359           | 359           |
| Andra reserver                                     |           | 64            | 4             |
| Balanserat resultat                                |           | 23 204        | 21 081        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                |           | 2             | 2             |
| Summa eget kapital                                 |           | 23 794        | 21 611        |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER                               |           |               |               |
| Avsättningar för uppskjuten skatt                  | 28        | 5 322         | 4 595         |
| Övriga avsättningar                                | 29, 30    | 188           | 68            |
| Räntebärande skulder                               | 30        | 3 883         | 8 545         |
| Finansiella derivatinstrument                      | 19, 30    | 356           | 82            |
| Leasingskuld                                       | 30, 31    | 420           | -             |
| Övriga skulder                                     | 30        | 36            | 23            |
| Summa långfristiga skulder                         |           | 10 205        | 13 314        |
| KORTFRISTIGA SKULDER                               |           |               |               |
| Räntebärande skulder                               | 30        | 19 998        | 12 699        |
| Leasingskuld                                       | 30, 31    | 1             | -             |
| Finansiella derivatinstrument                      | 19, 30    | 2             | -             |
| Leverantörsskulder                                 | 30        | 238           | 166           |
| Övriga skulder                                     | 30        | 38            | 132           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 30, 32    | 413           | 341           |
| Summa kortfristiga skulder                         |           | 20 690        | 13 337        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |           | <b>54 689</b> | <b>48 262</b> |

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

## HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

| Mkr                                                        | Not<br>27 | Aktie-<br>kapital | Övrigt till-<br>skjutet kapital | Andra<br>reserver | Balanserat<br>resultat | Minoritetens<br>andel | Totalt eget<br>kapital |
|------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|---------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>INGÅENDE EGET KAPITAL 2018-01-01</b>                    |           | <b>165</b>        | <b>359</b>                      | <b>4</b>          | <b>18 880</b>          | <b>2</b>              | <b>19 410</b>          |
| Årets resultat                                             |           | -                 | -                               | -                 | 2 998                  | -                     | 2 998                  |
| ÖVRIGT TOTALRESULTAT                                       |           |                   |                                 |                   |                        |                       |                        |
| <i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>      |           |                   |                                 |                   |                        |                       |                        |
| Omräkningsdifferens                                        |           | -                 | -                               | 0                 | -                      | -                     | 0                      |
| Värdeförändring valutaderivat                              |           | -                 | -                               | -1                | -                      | -                     | -1                     |
| <i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i> |           |                   |                                 |                   |                        |                       |                        |
| Värdeförändring rörelsefastigheter                         |           | -                 | -                               | 8                 | 0                      | -                     | 8                      |
| Värdeförändring finansiella tillgångar till verkligt värde |           | -                 | -                               | -6                | 16                     | -                     | 10                     |
| Skatt hänförligt till övrigt totalresultat                 |           | -                 | -                               | -2                | -                      | -                     | -2                     |
| TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE                           |           |                   |                                 |                   |                        |                       |                        |
| Utdelning                                                  |           | -                 | -                               | -                 | -583                   | -                     | -583                   |
| Återköp egna aktier                                        |           | -                 | -                               | -                 | -229                   | -                     | -229                   |
| <b>UTGÅENDE EGET KAPITAL 2018-12-31</b>                    |           | <b>165</b>        | <b>359</b>                      | <b>4</b>          | <b>21 081</b>          | <b>2</b>              | <b>21 611</b>          |
| <b>INGÅENDE EGET KAPITAL 2019-01-01</b>                    |           | <b>165</b>        | <b>359</b>                      | <b>4</b>          | <b>21 081</b>          | <b>2</b>              | <b>21 611</b>          |
| Årets resultat                                             |           | -                 | -                               | -                 | 2 737                  | -                     | 2 737                  |
| ÖVRIGT TOTALRESULTAT                                       |           |                   |                                 |                   |                        |                       |                        |
| <i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>      |           |                   |                                 |                   |                        |                       |                        |
| Omräkningsdifferenser                                      |           | -                 | -                               | 1                 | -                      | -                     | 1                      |
| Värdeförändring valutaderivat                              |           | -                 | -                               | -1                | -                      | -                     | -1                     |
| <i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i> |           |                   |                                 |                   |                        |                       |                        |
| Värdeförändring rörelsefastigheter                         |           | -                 | -                               | 1                 | -                      | -                     | 1                      |
| Värdeförändring finansiella tillgångar till verkligt värde |           | -                 | -                               | 60                | -                      | -                     | 60                     |
| Skatt hänförligt till övrigt totalresultat                 |           | -                 | -                               | -1                | -                      | -                     | -1                     |
| TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE                           |           |                   |                                 |                   |                        |                       |                        |
| Utdelning                                                  |           | -                 | -                               | -                 | -614                   | -                     | -614                   |
| Återköp egna aktier                                        |           | -                 | -                               | -                 | -                      | -                     | -                      |
| <b>UTGÅENDE EGET KAPITAL 2019-12-31</b>                    |           | <b>165</b>        | <b>359</b>                      | <b>64</b>         | <b>23 204</b>          | <b>2</b>              | <b>23 794</b>          |

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

Avser det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs av 34 500 000 st A-aktier (kvotvärde 0,50 kr) och 295 500 000 st B-aktier (kvotvärde 0,50 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.

#### Andra reserver

Består av omräkningsdifferenser, värdeförändring valutaderivat, värdeförändring rörelsefastigheter, värdeförändring finansiella instrument till försäljning samt skatt.

#### 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 23 794 Mkr (21 611). Avkastningen på eget kapital uppgår till 12,3 % (14,8).

Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa betryggande finansiella förutsättningar för drift och utveckling av nyproduktion vilket vi gör genom en värdeskapande verksamhet. Wallenstam har som mål att under perioden 1 oktober 2018 till och med 31 december 2023 uppnå en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Substansvärdet innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Per den 31 december 2019 var substansvärdet per aktie 91,30 kr (82,30), vilket innebär en ökning om 9,00 kr per aktie (3,10) under 2019 och 12,10 kr per aktie hittills under affärsplanen.

Soliditet är ett viktigt mått för vår kapitalhantering med målet att denna ej ska understiga 30 %. Vid utgången av 2019 var soliditeten 44 % (45).

I första hand återinvesterar Wallenstam skapat resultat i rörelsen för en fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet och ökad substansvärdestillväxt i bolaget. Enligt koncernens utdelningspolicy ska utdelningsbart belopp inte överstiga resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter beaktande av schablonskatt. Styrelsen föreslår en utdelning på 1,90 kr per aktie (1,90) för 2019. Beräknat på utestående utdelningsberättigade aktier, uppgår den föreslagna utdelningen till cirka 614 Mkr. Wallenstam kan genomföra återköp som ett led i att anpassa bolagets kapitalstruktur. Under året har ingen förändring skett i koncernens principer för kapitalhantering.

# Koncernens rapport över kassaflöde

| Mkr                                                                                       | Not | 2019    | 2018   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|--------|
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN                                                  |     |         |        |
| Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*                                       |     | 1 169   | 324    |
| Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet                        | 35  | 10      | -65    |
| Betald skatt                                                                              |     | 0       | 0      |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital                                              |     | 1 179   | 259    |
| FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL                                                              |     |         |        |
| Kortfristiga fordringar                                                                   |     | 83      | 61     |
| Kortfristiga skulder                                                                      |     | 92      | 50     |
| Förändring av rörelsekapital                                                              |     | 174     | 111    |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN                                                  |     | 1 353   | 370    |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN                                                  |     |         |        |
| Investeringar i fastigheter och enskilda bostadsrättslägenheter                           |     | -3 812  | -2 681 |
| Investering i immateriella & materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk           |     | -45     | -9     |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar                                           |     | -69     | -106   |
| Investering i intresseföretag                                                             |     | -25     | -113   |
| Försäljning andra långfristiga värdepappersinnehav                                        |     | -       | 35     |
| Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar |     | 628     | 555    |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN                                                  |     | -3 323  | -2 319 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN                                                 |     |         |        |
| Upptagna räntebärande skulder                                                             |     | 18 050  | 10 278 |
| Amortering räntebärande skulder                                                           |     | -15 294 | -7 856 |
| Nettoförändring checkräkningskredit                                                       |     | -119    | 119    |
| Förskott terminskontrakt                                                                  |     | -8      | 7      |
| Amortering av finansiella anläggningstillgångar                                           |     | -       | 68     |
| Utbetald utdelning                                                                        |     | -614    | -583   |
| Återköp av egna aktier                                                                    |     | -       | -229   |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN                                                 |     | 2 016   | 1 804  |
| FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL                                                               |     |         |        |
| Likvida medel vid årets början                                                            |     | 83      | 228    |
| Årets kassaflöde                                                                          |     | 46      | -145   |
| Likvida medel vid årets slut                                                              |     | 129     | 83     |
| Outnyttjad checkkredit vid årets slut                                                     |     |         |        |
|                                                                                           |     | 800     | 681    |
| Spärrade bankmedel                                                                        |     | -1      | -3     |
| Disponibel likviditet                                                                     | 26  | 928     | 761    |

\*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -296 Mkr (-1 106) respektive 3 Mkr (0) varav 83 Mkr (58) aktiverats på anläggningstillgång.

# Koncernens redovisningsprinciper och noter

## Not 1. Koncernens redovisningsprinciper

### Allmän information

Wallenstam AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. 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 med besöksadress Kungssportsavenyen 2.

Koncernens verksamhet bedrivs genom dotterföretag och verksamheten beskrivs i förvaltningsberättelsen. Koncern- och årsredovisningen för Wallenstam AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2019 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 19 mars 2020 och föreläggs årsstämman den 28 april 2020 för fastställande.

Nedan följer generella principer och information om koncernredovisningen. Redovisningsprinciper, Bedömningar och uppskattningar samt Risker presenteras därefter mer specifikt i direkt anslutning till respektive not i syfte att ge läsaren en ökad förståelse för respektive resultat- och balanspost.

» Redovisningsprinciper markeras med \*

» Bedömningar och uppskattningar markeras med ☹

» Risker markeras med !

### Grunder för redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Därutöver tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges i direkt anslutning till respektive moderbolagsnot.

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

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

### Klassificering

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

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag där moderbolaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har ett inflytande över investe-

ringsobjektet som kan användas för att påverka avkastningen eller ge andra fördelar. I bedömningen beaktas "de facto control" vilket innebär att bestämmande inflytande kan föreligga trots avsaknad av majoritet av rösterna.

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet, och bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2019. I koncernens egna kapital ingår därmed endast den del av dotterföretagets egna kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden. I samband med förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer anskaffningsvärdet för andelarna samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Interna transaktioner mellan koncernbolag samt koncernmellanhavanden inklusive internvinster elimineras vid upprättandet av koncernredovisning. Koncernens utlandsverksamhet omräknas till koncernens funktionella valuta SEK genom att balansräkningar omräknas till balansdagens valutakurs (dagskursmetoden) förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. De omräkningsdifferenser som uppkommer redovisas i övrigt totalresultat. Ackumulerade omräkningsdifferenser ingår i koncernens egna kapital bland Andra reserver och omförs och redovisas som del i reavinst eller reaförlust när ett utländskt dotterföretag avyttras. Monetära poster i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade kursdifferenser redovisas i resultaträkningen. Rörelserelaterade valutakursvinster/-förluster redovisas under rörelseintäkter respektive rörelsekostnader. Finansiella valutakursvinster/-förluster redovisas som finansiella intäkter och kostnader.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

### Värderingsnivåer enligt IFRS 13

För alla finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska enligt IFRS 13 anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde klassificeras i relation till tre olika värdekatégorier.

De olika värderingsnivåerna definieras enligt följande:

- » noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- » andra observerbara data för tillgångar eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (d.v.s. som priser) eller indirekt (d.v.s. härledda från priser) (nivå 2)
- » data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (icke observerbara indata) (nivå 3).

Respektive finansiellt instruments värdenivå framgår av instrumentets notupplysning samt i en sammanställning i not 30.

### Nedskrivningar

Vissa tillgångar så som immateriella och materiella inventarier samt vindkraftverk, omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36. När det finns indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till sitt återvin-

## Not 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

ningsvärde. En nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En tidigare gjord nedskrivning reverseras om förutsättningar för nedskrivningen inte längre föreligger. Reversering görs maximalt upp till tillgångens anskaffningsvärde med avdrag för beräknade planerliga avskrivningar fram till balansdagen. Reversering sker över resultaträkningen. Se not 14, 16 och 17.

### Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör olika antaganden, bedömningar och uppskattningar som genom val av redovisningsprincip eller andra antaganden exempelvis påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader, eventualtillgångar och eventualförpliktelser samt övrig information. 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.

### Förändringar i svenska regelverk

#### *Rådet för finansiell rapportering*

Förändringar gjorda under 2019 har inte haft någon påverkan på Wallenstams redovisning.

#### *Ändringar av redovisningsprinciper och upplysningar*

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2019 har inte medfört någon påverkan på Wallenstams finansiella rapportering förutom nedan.

#### *IFRS 16 Leasingavtal*

Standarden ersatte IAS 17 den 1 januari 2019 och innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen.

Wallenstam tillämpar inte standarden retroaktivt. Som hyresvärd och leasegivare påverkar förändringen inte Wallenstams redovisning. Som leasetagare får hantering av tomträttsavgälder och minimiarrenden för mark för vindkraftverken däremot betydelse. Per 1 januari 2019 uppgick leasingsskulden för tomträttsavgälder till 402 Mkr och för minimiarrenden mark till 18 Mkr. Skulden redovisas på egen rad i balansräkningen, Leasingskuld. Motsvarande nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen och ingår som en del i posterna Förvaltningsfastigheter respektive Vindkraftverk. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. För minimiarrenden mark innebär den nya standarden att avgälden istället ska fördelas på avskrivningar respektive finansiella kostnader. Det innebär att finansiella kostnader blir högre under avtalstidens början för att sedan avta i takt med amortering av skulden. Avskrivningen är densamma över hela avtalstiden. Förvaltningsresultaten påverkas därmed endast av den periodiseringseffekt som uppkommer för markarrendena vilken är ytterst marginell. Wallenstam tillämpar övergången till IFRS 16 enligt den modifierade retroaktiva metoden.

Nyckeltalsberäkningar görs utifrån nu gällande redovisning innebärande att exempelvis finansnettot inkluderar ränta för leasing. Jämförelsetal tidigare år har ej justerats.

Därtill består Wallenstams intäkter i huvudsak av hyresintäkter vilka omfattas av reglerna för leasegivare i IFRS 16. För dessa får den nya standarden dock ingen påverkan.

Övriga leasingförhållanden enligt IFRS 16 bedöms som ej väsentliga.

#### *Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2020 eller senare*

De nya standarder och tolkningar som gäller from 1 januari 2020 har inte förtidstillämpats. De bedöms inte heller få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

## Brygga Förvaltningsresultat naturenergi

Från och med 2019 har Wallenstam ändrat uppställningsformen i resultaträkningen till följd av att naturenergi inte längre utgör ett eget segment. Samtliga jämförelseperioder har räknats om. De tidigare raderna "Förvaltningsresultat naturenergi" har ersatts med raderna "Övriga intäkter", "Övriga kostnader", samt "Finansiella kostnader, övrigt". Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar är oförändrat jämfört med föregående perioder.

| Mkr                                              | 2019        | 2018 |
|--------------------------------------------------|-------------|------|
| <b>Elintäkter</b>                                | <b>292</b>  | 415  |
| Elkostnader                                      | -199        | -300 |
| Avskrivningar                                    | -76         | -95  |
| Förvaltnings- och administrationskostnader       | -20         | -31  |
| <b>Summa elkostnader</b>                         | <b>-295</b> | -426 |
| <b>Finansiella kostnader</b>                     | <b>-25</b>  | -25  |
| <b>Tidigare Förvaltningsresultat naturenergi</b> | <b>-27</b>  | -35  |

## Not 2. Segmentsrapport



### Redovisningsprincip

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren, Wallenstams vd. Denna rapportering har under året ändrats, som en konsekvens av försäljningen av koncernens handel av el. Verksamheten drivs och följs upp inom koncernens två rapporterbara affärsområden; fastigheter region Göteborg och fastigheter region Stockholm. I övrigt-segmentet redovisas intäkter

och kostnader hänförliga till elproduktion samt vissa centrala poster vilka inte fördelas på affärsområdena, såsom noteringskostnader. I elimineringskolumnen elimineras de koncerninterna transaktionerna.

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

### SEGMENTSRAPPORT

| Mkr                                                     | 2019            |                  |        |             |        | 2018            |                  |        |             |        |
|---------------------------------------------------------|-----------------|------------------|--------|-------------|--------|-----------------|------------------|--------|-------------|--------|
|                                                         | Region Göteborg | Region Stockholm | Övrigt | Eliminering | Totalt | Region Göteborg | Region Stockholm | Övrigt | Eliminering | Totalt |
| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                  |                 |                  |        |             |        |                 |                  |        |             |        |
| Hyresintäkter                                           | 1 402           | 648              | -      | -24         | 2 026  | 1 317           | 617              | -      | -24         | 1 910  |
| Driftkostnader                                          | -325            | -172             | -      | -           | -497   | -310            | -171             | -      | -           | -481   |
| Driftnetto                                              | 1 078           | 475              | -      | -24         | 1 529  | 1 007           | 445              | -      | -24         | 1 429  |
| Förvaltnings- och administrationskostnader              | -132            | -105             | -15    | 24          | -228   | -126            | -90              | -19    | 24          | -211   |
| Finansnetto                                             | -240            | -113             | 158    | -           | -194   | -200            | -33              | 27     | -           | -206   |
| Förvaltningsresultat                                    | 706             | 257              | 144    | -           | 1 108  | 681             | 322              | 8      | -           | 1 011  |
| <i>Ofördelade poster</i>                                |                 |                  |        |             |        |                 |                  |        |             |        |
| Realiserad värdeförändring finansiella instrument       |                 |                  |        |             | -      |                 |                  |        |             | -767   |
| Resultatandel intresseföretag                           |                 |                  |        |             | -5     |                 |                  |        |             | -      |
| Försäljningsresultat exploateringsfastigheter           |                 |                  |        |             | 92     |                 |                  |        |             | 114    |
| Övriga intäkter                                         |                 |                  |        |             | 298    |                 |                  |        |             | 426    |
| Övriga kostnader                                        |                 |                  |        |             | -299   |                 |                  |        |             | -436   |
| Finansiella kostnader, övrigt                           |                 |                  |        |             | -25    |                 |                  |        |             | -25    |
| Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar      |                 |                  |        |             | 1 169  |                 |                  |        |             | 324    |
| Värdeförändringar                                       |                 |                  |        |             | 2 295  |                 |                  |        |             | 3 121  |
| Resultat före skatt                                     |                 |                  |        |             | 3 464  |                 |                  |        |             | 3 445  |
| <b>BALANSRÄKNING</b>                                    |                 |                  |        |             |        |                 |                  |        |             |        |
| Förvaltningsfastigheter                                 | 32 342          | 20 011           | -      | -           | 52 354 | 28 979          | 16 832           | -      | -           | 45 811 |
| Vindkraftverk                                           | -               | - 1 109          | -      | -           | 1 109  | -               | - 1 167          | -      | -           | 1 167  |
| Exploateringsfastigheter                                | 57              | 118              | -      | -           | 175    | 253             | 64               | -      | -           | 317    |
| Ofördelade tillgångar                                   |                 |                  |        |             | 1 051  |                 |                  |        |             | 967    |
| Summa tillgångar                                        |                 |                  |        |             | 54 689 |                 |                  |        |             | 48 262 |
| Eget kapital                                            |                 |                  |        |             | 23 794 |                 |                  |        |             | 21 611 |
| Räntebärande skulder och leasingskulder                 | 13 366          | 9 278            | 1 658  |             | 24 302 | 11 163          | 4 149            | 5 932  | -           | 21 244 |
| Ofördelade skulder                                      |                 |                  |        |             | 6 593  |                 |                  |        |             | 5 407  |
| Summa eget kapital och skulder                          |                 |                  |        |             | 54 689 |                 |                  |        |             | 48 262 |
| Pågående investeringar materiella anläggningstillgångar | 1 934           | 3 835            | -      | -           | 5 769  | 1 275           | 2 297            | 28     | -           | 3 600  |

## Not 3. Hyresintäkter



### Redovisningsprincip

Koncernen redovisar en intäkt när kontrollen av tjänsten/ varan övergått till kunden. Hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. Redovisade intäkter avser i huvudsak hyresintäkter. I tillämpliga fall ingår tjänster som Wallenstam tillhandahåller såsom kabel-tv, el och värme. Intäkterna nettoredovisas med avdrag för eventuella rabatter.

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



### Kreditrisk

Wallenstams kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder av någon anledning inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Wallenstam arbetar främst med etablerade kunder med dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet. I enlighet med Wallenstams riktlinjer krävs, i de fall motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker, en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra (deposition) vid nyuthyrning. Wallenstam har en god riskspridning i kontraktsporföljen med drygt 1 900 kommersiella kontrakt och drygt 15 000 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.

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

## HYRESINTÄKTER

| Mkr                 | 2019  | 2018  |
|---------------------|-------|-------|
| Bostäder, parkering | 1 017 | 952   |
| Lokaler             | 1 009 | 958   |
| Summa hyresintäkter | 2 026 | 1 910 |

### Förändring av hyresintäkter mellan 2018 och 2019

|                                        |       |       |
|----------------------------------------|-------|-------|
| Hyresintäkter enligt resultaträkning   | 1 910 | 1 701 |
| Hyresförändring befintliga fastigheter | 56    | 51    |
| Nyproduktion                           | 56    | 143   |
| Förvärvade fastigheter                 | 19    | 40    |
| Sålda fastigheter                      | -14   | -25   |
| Hyresintäkter enligt resultaträkning   | 2 026 | 1 910 |

Justering till aktuellt helårsvärde

|                             |       |       |
|-----------------------------|-------|-------|
| Vakanser och tomställningar | 70    | 65    |
| Hyresvärde 31 december      | 2 096 | 1 975 |

## Not 3. Hyresintäkter, forts.

### HYRESKONTRAKTENS STORLEK

|                        | Antal kontrakt | Bedömt helårs-<br>värde, Mkr | Totalt, % |
|------------------------|----------------|------------------------------|-----------|
| Över 5,0 Mkr           | 29             | 248                          | 12        |
| 4,0–5,0 Mkr            | 13             | 58                           | 3         |
| 3,0–4,0 Mkr            | 26             | 88                           | 4         |
| 2,0–3,0 Mkr            | 63             | 153                          | 7         |
| 1,0–2,0 Mkr            | 134            | 188                          | 9         |
| 0,5–1,0 Mkr            | 227            | 162                          | 8         |
| Under 0,5 Mkr          | 1 349          | 140                          | 7         |
| Summa lokaler          | 1 841          | 1 037                        | 48        |
| Vakanta objekt         | 391            | 64                           | 3         |
| Bostäder och parkering | 15 091         | 1 044                        | 49        |
| Totalt                 | 17 323         | 2 145                        | 100       |

### HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

|                        | Antal kontrakt | Bedömt helårs-<br>värde, Mkr | Totalt, % |
|------------------------|----------------|------------------------------|-----------|
| 2020                   | 789            | 260                          | 12        |
| 2021                   | 447            | 233                          | 11        |
| 2022                   | 306            | 193                          | 9         |
| 2023                   | 207            | 120                          | 6         |
| 2024–                  | 92             | 230                          | 11        |
| Summa lokaler          | 1 841          | 1 037                        | 48        |
| Vakanta objekt         | 391            | 64                           | 3         |
| Bostäder och parkering | 15 091         | 1 044                        | 49        |
| Totalt                 | 17 323         | 2 145                        | 100       |

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



### Redovisningsprincip

#### Driftkostnader

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

#### Förvaltnings- och administrationskostnader

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

och administrationskostnader fördelas på: fastighetsförvaltning, förvaltning vindkraft samt fastighetstransaktioner.

Förvaltnings- och administrationskostnader som hänförs till koncernens fastighetsförvaltning uppgår till 228 Mkr (211). Förvaltnings- och administrationskostnader hänförliga till vindkraft uppgår till 20 Mkr (31) och redovisas i posten Övriga kostnader. Administrationskostnader hänförliga till fastighetstransaktioner ingår i posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter och uppgår till 3 Mkr (4) och i posten Kostnader försäljning exploateringsfastigheter med 3 Mkr (5).

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

### DRIFTKOSTNADER

| <b>Mkr</b>            | <b>2019</b> | 2018 |
|-----------------------|-------------|------|
| Uppvärmningskostnader | <b>74</b>   | 77   |
| Underhållskostnader   | <b>131</b>  | 122  |
| Tomträtt*             | -           | 13   |
| Fastighetsskatt       | <b>88</b>   | 74   |
| Övriga driftkostnader | <b>204</b>  | 195  |
| Summa driftkostnader  | <b>497</b>  | 481  |
| <b>Kr/kvm</b>         | <b>2019</b> | 2018 |
| Uppvärmningskostnader | <b>62</b>   | 65   |
| Underhållskostnader   | <b>110</b>  | 103  |
| Tomträtt*             | -           | 12   |
| Fastighetsskatt       | <b>74</b>   | 62   |
| Övriga driftkostnader | <b>171</b>  | 163  |
| Summa driftkostnader  | <b>417</b>  | 405  |

\*Från och med 1 januari 2019 redovisas kostnad för tomträtt i enlighet med IFRS 16 Leasing, innebärande att hela posten redovisas som finansiell kostnad.

### FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

| <b>Mkr</b>                                                  | <b>2019</b> | 2018 |
|-------------------------------------------------------------|-------------|------|
| Avskrivning anläggningstillgångar                           | <b>7</b>    | 3    |
| Marknadsföringskostnader                                    | <b>16</b>   | 16   |
| Övriga externa tjänster och kostnader                       | <b>26</b>   | 23   |
| Personalkostnader                                           | <b>164</b>  | 170  |
| Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial | <b>35</b>   | 32   |
| Övriga kostnader                                            | <b>6</b>    | 4    |
| Summa förvaltnings- och administrationskostnader            | <b>254</b>  | 251  |

Till följd av den höga uthyrningsgraden är direkta kostnader hänförliga till fastigheter som inte genererat intäkter endast marginella. För fastigheter som till del tomställts för genomförande av ombyggnads-

projekt finns driftkostnader om cirka 7 Mkr (7) för vilka intäkter saknas.

### REVISIONSKOSTNADER

| <b>Mkr</b>                          | <b>2019</b> | 2018 |
|-------------------------------------|-------------|------|
| Revisionsuppdrag, Deloitte          | <b>1,3</b>  | 1,5  |
| Övrig revisionsverksamhet, Deloitte | <b>0,1</b>  | 0,1  |
| Revisionsuppdrag, BDO               | <b>0,1</b>  | 0,1  |
| Summa                               | <b>1,5</b>  | 1,7  |

Wallenstam anlitar Deloitte för revision i koncernens svenska bolag. För koncernens norska bolag anlitas BDO.

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

### Redovisningsprincip

#### Ersättning till anställda

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

#### Avsättning för pensioner

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

Koncernen har både förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner. De senare utgörs av pension till personer som omfattas av förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecia inom ITP 2. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala, det vill säga utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. För dessa beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Enligt Rådet för finansiell rapportering uttalande 10 bedöms förutsättningar saknas för att redovisa en ITP 2-plan som finansieras genom försäkring i Alecia som en förmånsbestämd plan, varför denna plan ska redovisas som avgiftsbestämd enligt IAS 19. Wallenstam redovisar därmed endast avgiftsbestämda pensionsförpliktelser. För avgiftsbestämda planer har den anställda 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

Redovisning av aktierelaterade ersättningar redovisas enligt IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar. Skulden varierar med aktiekursen och antalet utestående optioner vid varje rapportperiods slut. Villkoren för programmet har varit oförändrade under hela året. Reglering av ersättning sker kontant vid optionsprogrammets slut eller vid den tidigare tidpunkt då aktiekursen når programmets takpris. Samtliga tillsvidareanställda fick i maj 2018 erbjudande om att mot vederlag erhålla 10 000–50 000 syntetiska optioner. Totalt ska högst 5 000 000 syntetiska optioner ges ut i optionsprogrammet. Beräknad kostnad vid maximalt utfall uppgår till 330 Mkr. Vd och vvd samt övriga ledande befattningshavare erbjöds att förvärva 50 000 st vardera. 226 anställda utnyttjade erbjudandet vid start. Optionerna värderades enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 113,20 kr (82,20), lösenpris 80 kr med tak om 140 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 20 %, optionernas löptid till och med 2024-05-31, förväntad utdelning och årlig riskfri ränta om 0,02 %. Volatiliteten beräknades som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid.

#### Ersättningar vid uppsägning

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

## KONCERNENS LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

| Mkr                                               | 2019     |          |                      |                   |                   | 2018     |          |                      |                   |                   |
|---------------------------------------------------|----------|----------|----------------------|-------------------|-------------------|----------|----------|----------------------|-------------------|-------------------|
|                                                   | Grundlön | Förmåner | Rörliga ersättningar | Sociala kostnader | Pensionskostnader | Grundlön | Förmåner | Rörliga ersättningar | Sociala kostnader | Pensionskostnader |
| Styrelsens ordförande                             | 0,9      | -        | -                    | 0,1               | -                 | 0,7      | -        | -                    | 0,1               | -                 |
| Styrelseledamöter                                 | 0,8      | -        | -                    | 0,2               | -                 | 0,7      | -        | -                    | 0,2               | -                 |
| Totalt styrelsearvode                             | 1,7      | -        | -                    | 0,3               | -                 | 1,4      | -        | -                    | 0,3               | -                 |
| Vd i moderbolaget                                 | 4,4      | 0,1      | -                    | 3,6               | 1,5               | 4,4      | 0,5      | -                    | 1,2               | 1,5               |
| Vice vd 1,25 personer (1)                         | 3,9      | 0,1      | -                    | 1,8               | 1,2               | 3,2      | 0,3      | -                    | 1,3               | 1,0               |
| Tidigare vice vd:ar 2 personer (2)                | -        | -        | -                    | 0,3               | -                 | 3,1      | -        | -1,5                 | 0,5               | 0,6               |
| Andra ledande befattningshavare 3,75 personer (4) | 6,1      | 0,2      | -                    | 2,2               | 2,0               | 6,4      | 0,2      | -                    | 2,3               | 2,4               |
| Övriga anställda                                  | 126,2    | 3,1      | -                    | 45,7              | 19,8              | 132,0    | 3,1      | -                    | 43,5              | 20,6              |
| Summa                                             | 140,6    | 3,5      | -                    | 53,6              | 24,5              | 149,0    | 4,1      | -1,5                 | 48,8              | 26,1              |

## Not 5. Lön, andra ersättningar och sociala kostnader, forts.

### Ersättningar

Till vd har utgått lön jämte förmåner om sammanlagt 4,5 Mkr (4,9). Ledande befattningshavare erbjuds marknadsmässig fast lön. Utöver fast lön kan rörlig ersättning erbjudas. Principer för detta fastställs av årsstämman. Lön och andra förmåner till ledande befattningshavare i bolaget förbereds och föreslås styrelsen av ersättningsutskottet som vanligtvis består av styrelsens ordförande respektive vice ordförande. Med anledning av Christer Villards bortgång under hösten 2019 utgör därefter hela styrelsen ersättningsutskottet.

I enlighet med årsstämmans beslut uppbär styrelsen för tiden april 2019 till ordinarie årsstämma 2020 arvode om 1 480 kkr (1 440), varav 740 kkr (720) till styrelsens avlidne ordförande Christer Villard, 260 kkr (255) till vice, och från och med september, ordinarie ordförande Ulrica Jansson Messing och till övriga ledamöter (Anders Berntsson, Agneta Wallenstam och Karin Mattsson) 160 kkr (155) vardera. Inga ytterligare ersättningar till styrelsen har utgått utöver vad årsstämman beslutat.

### Pensioner och avgångsvederlag

För vd tecknar bolaget pensionsförsäkring med årlig premie om 30 % (30) av bruttolön jämte en efterlevandepensionsförsäkring motsvarande en premiekostnad om 146 kkr (131) för 2019. Vidare har bolaget tecknat livförsäkring för vd för att säkerställa efter-

levandepension i händelse av dödsfall under anställningstid. Detta åtagande fullgörs genom inbetalning till en premiebestämd försäkring för vilken kostnaden under 2019 uppgår till totalt 67 kkr (100). 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 då en andra vvd utsågs 1 oktober 2019. Övriga ledande befattningshavare utgörs av CFO och IR-ansvarig, kommunikationsdirektör och teknisk direktör. Pensioner för vvd:ar och övriga ledande befattningshavare överensstämmer med ersättningspolicyn för avgiftsbestämd pension. För fullgörande av pensionsförmåner för övriga ledande befattningshavare har bolaget tecknat pensionsförsäkringar motsvarande 30 % av kontrakterad lön. Uppsägningstiden är sex månader. Avseende vvd och övriga ledande befattningshavare utgår avgångsvederlag med 18 månader vid uppsägning från bolagets sida.

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

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

## AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR TILL KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Kostnad för syntetiskt optionsprogram 2018–2024

| Mkr                                                                      | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Vd                                                                       | 0,6  | 0,4  |
| Vice vd 1,25 person (1)                                                  | 0,7  | 0,4  |
| Andra ledande befattningshavare 3,75 personer (4)                        | 2,7  | 1,9  |
| Övriga anställda                                                         | 35,9 | 13,8 |
| Avgår aktiverat                                                          | -    | -3,5 |
| Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar syntetiska optioner | 39,9 | 13,1 |

Kostnad för syntetiskt optionsprogram inkluderar hänförliga omkostnader.

### Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta avseende ITP 2 uppgår till 8,7 Mkr (9,6). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 % (142). Den kollektiva konsoliderings-

nivån 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 0,0469 % (0,05143).

## Not 6. Medelantal anställda

| 2019                 |                |     | 2018                 |                |     |
|----------------------|----------------|-----|----------------------|----------------|-----|
| Medelantal anställda | varav: kvinnor | män | Medelantal anställda | varav: kvinnor | män |
| 254                  | 151            | 103 | 251                  | 146            | 105 |

Koncernens personal är i allt väsentligt anställd av moderbolaget.

### STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PÅ BOKSLUTSDAGEN

|                                          | 2019-12-31 |                |     | 2018-12-31 |                |     |
|------------------------------------------|------------|----------------|-----|------------|----------------|-----|
|                                          | Antal      | varav: kvinnor | män | Antal      | varav: kvinnor | män |
| Styrelseledamöter                        | 4          | 3              | 1   | 5          | 3              | 2   |
| Vd, vvd:ar och ledande befattningshavare | 6          | 3              | 3   | 6          | 3              | 3   |

## Not 7. Upplysningar om närståendetransaktioner

### Redovisningsprincip

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

Som närstående definieras:

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

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

För att säkerställa att ingen ovidkommande hänsyn tagits vid ingående av närståendavtal, 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 närståendavtal. 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 koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse är styrelseledamöter, totalt motsvarande cirka 4 Mkr i nettoutgift för året. Give-aways för firande av bolagets 75-årsjubileum har inhandlats för 0,3 Mkr (-) från bolag som är närstående till styrelseledamöter. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter var närstående vid kontrakteringen, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 86 Mkr. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger 48 % i Renew Group Sweden AB, tillverkare av innebandyutrustning. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,6 Mkr.

Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 3,2 Mkr och Barn i Nöd har erhållit stöd om 1,8 Mkr. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 4,8 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

## Not 8. Finansiella intäkter och kostnader



### Redovisningsprincip

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

Finansiella kostnader omfattar räntekostnader, valutakursdifferenser på finansiella poster samt andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning och redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Utgifter för uttagande av pantbrev aktiveras som fastighetsinvestering. Finansiella kostnader för en rapportperiod omfattar faktisk ränta att betala både till följd av avtalad ränta och effekt av realiserade ingångna derivatavtal. Under maj och juni

2018 förtidslöstes derivat i syfte att anpassa koncernens finansiella struktur inför den nya skattelagstiftningen som trädde i kraft den 1 januari 2019. Den räntekostnad och utgift som då uppkom redovisas på egen rad i resultaträkningen och inkluderas ej vid beräkning av genomsnittlig ränta. Genomsnittlig ränta motsvaras av övriga betalda räntor i relation till periodens genomsnittliga räntebärande skuld.

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

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

| Mkr                                 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|------|------|
| FINANSIELLA INTÄKTER                |      |      |
| Ränteintäkter omsättningstillgångar | 2    | 2    |
| Utdelning                           | 1    | 1    |
| Valutakursvinst                     | 1    | 2    |
| Summa finansiella intäkter          | 4    | 6    |
| FINANSIELLA KOSTNADER               |      |      |
| Räntekostnader                      | -208 | -235 |
| Räntekostnader leasing              | -13  | -    |
| Övriga finansiella kostnader        | -3   | -2   |
| Summa finansiella kostnader         | -223 | -237 |

Räntekostnaderna fördelas på fastigheter 183 Mkr (210), vindkraft 24 Mkr (25) och räntekostnader leasing på fastigheter 12 Mkr (-) respektive vindkraft 1 Mkr (-).

Under året har 83 Mkr (58) i räntor avseende investeringar i projekt aktiverats. Vid aktivering har den genomsnittliga räntenivån uppgått till 2,0 % (2,0). Finansnettot inklusive Orealiserade värdeförändringar finansiella räntederivat uppgår till -488 Mkr (-301), se not 19.

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

## Not 9. Resultatandel i intresseföretag



### Redovisningsprincip

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

Intressebolagets finansiella information i sammandrag är baserade på bolagets egna finansiella rapporter. Dessa har inte anpassats till koncernens redovisningsprinciper då det bedöms innebära oskäliga kostnader.



### Marknadsrisk

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

## Not 9. Resultatandel i intresseföretag, forts.

### FÖRÄNDRING ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

| Mkr                                     | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början        | 113        | -          |
| Årets investeringar                     | 25         | 113        |
| Årets resultat från intresseföretag     | -5         | -          |
| Bokfört värde andelar i intresseföretag | 133        | 113        |

### ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

|                                       | Land    | Kapitalandel, % | Karaktär av förbindelse | Noterat pris | Redovisat värde |
|---------------------------------------|---------|-----------------|-------------------------|--------------|-----------------|
| Convendum Corporation AB, 559020-5182 | Sverige | 30              | Intresseföretag         | -            | 133             |

### FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| Mkr                                     | Convendum<br>2019 | Convendum<br>2018 |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATRÄKNINGEN I SAMMANDRAG          |                   |                   |
| Intäkter                                | 170               | 100               |
| Resultat före finansiella poster        | -12               | -21               |
| Årets resultat och övrigt totalresultat | -15               | -17               |
| BALANSRÄKNINGEN I SAMMANDRAG            |                   |                   |
| Anläggningstillgångar                   | 67                | 49                |
| Omsättningstillgångar                   | 177               | 170               |
| Avsättningar                            | 0                 | 0                 |
| Långfristiga skulder                    | 87                | 64                |
| Kortfristiga skulder                    | 73                | 57                |
| Nettotillgångar (100 %)                 | 84                | 98                |
| AVSTÄMNING MOT REDOVISADE VÄRDEN        |                   |                   |
| Ingående nettotillgångar                | 98                | -                 |
| Förvärvat                               | -                 | 98                |
| Resultat för perioden                   | -15               | -                 |
| Övrigt totalresultat                    | -                 | -                 |
| Utgående nettotillgångar (100 %)        | 84                | 98                |
| Koncernens andel, %                     | 30                | 25                |
| Koncernens andel                        | 25                | 24                |
| Goodwill                                | 108               | 89                |
| Koncernens redovisade värde             | 133               | 113               |

Innehav i intressebolag utgörs av investering i Convendum Corporation AB (publ) (Convendum). Convendum erbjuder moderna och

effektiva kontorslösningar, i AAA-lägen i större städers centrala affärsområden.

## Not 10. Intäkter och kostnader försäljning exploateringsfastigheter



### Redovisningsprincip

Intäkter försäljning exploateringsfastigheter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsprojekt, bostadsrättsandelar samt exploateringsfastigheter. Nyproduktion av exploateringsfastigheter redovisas enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. I balansräkningen redovisas investeringar löpande till anskaffningsvärde på raden Exploateringsfastigheter. I samband med försäljning av bostadsrätter redovisas som intäkt erhållen ersättning och som kostnad lägenhetens bedömda andel av produktionskostnaden, eller för externt förvärvade bostadsrättsandelar, lägenhetens bokförda

värde. Intäkt för försäljning exploateringsfastighet redovisas som erhållen ersättning och som kostnad nedlagd produktionskostnad. Intäkt och kostnad redovisas i resultaträkningen i samband med att bostaden/fastigheten överlämnas till köparen medan marknadsförings- och försäljningsomkostnader redovisas löpande.

Administrations- och försäljningsomkostnader ingår med 11 Mkr (19).

### FÖRDELNING INTÄKTER OCH KOSTNADER FÖRSÄLJNING EXPLOATERINGSFASTIGHETER

| Mkr                                                                                     | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| INTÄKTER                                                                                |      |      |
| Intäkter från försäljning av nyproducerade bostadsrättsandelar                          | 57   | 103  |
| Intäkter från försäljning av förvärvade bostadsrättsandelar                             | 38   | 52   |
| Intäkter från försäljning av exploateringsfastigheter                                   | 229  | 380  |
| Summa intäkter försäljning exploateringsfastigheter                                     | 324  | 535  |
| KOSTNADER                                                                               |      |      |
| Anskaffningskostnad nyproducerade bostadsrättsandelar inklusive försäljningsomkostnader | -47  | -90  |
| Anskaffningskostnad förvärvade bostadsrättsandelar inklusive försäljningsomkostnader    | -23  | -37  |
| Anskaffningskostnad exploateringsfastigheter inklusive försäljningsomkostnader          | -163 | -294 |
| Summa kostnader försäljning exploateringsfastigheter                                    | -232 | -421 |
| Försäljningsresultat exploateringsfastigheter                                           | 92   | 114  |

## Not 11. Övriga intäkter & övriga kostnader



### Redovisningsprincip

Övriga intäkter utgörs av elintäkter samt övrigt. Övriga kostnader utgörs av elkostnader, avskrivningar, administrations- och räntekostnader hänförliga till elproduktion, resultat från elcertifikat samt övrigt. Realiserade säkringar för elderivat inkluderas inte i redovisningen för elintäkter respektive elkostnader då koncernen inte tillämpar säkringsredovisning för dessa.

Elcertifikat värderas initialt till anskaffningsvärde som omvärderas till verkligt värde vid intjänandetidpunkten. Efter första redovisningstillfället redovisas elcertifikaten löpande till omvärderat belopp vilket utgörs av det verkliga värdet vid omvärderingstidpunkten identifierat som det lägsta av balansdagens spotpris eller avtalat pris om framtida försäljning. Samtliga värdeförändringar till följd av omvärdering elcertifikat i lager redovisas i resultaträkningen som Övrig intäkt. Övriga intäkter inkluderar vidare intäkter från realiserad försäljning av det överskott av elcertifikat som vindkraftsproduktionen genererar. För förutsättningar och ytterligare information kring elcertifikat, se vidare not 20.



### Elprisrisk

Priset på el har en påverkan på verksamhetens resultat. Då Wallenstam är nettoproducent av el på årsbasis medför en nedgång av elpriset en negativ resultateffekt. Elpriset påverkas av en rad olika faktorer som till exempel konjunkturläge och väder. Förändringar i elpriset påverkar värdet av ingångna såväl som nya kontrakt. För att skydda verksamheten och minska påverkan av marknadens rörelser använder sig koncernen av finansiella terminskontrakt för att säkra intäkter från framtida elproduktion i enlighet med den energipolicy som styrelsen har fastställt. Energipolicy innebär att upphandling får göras för maximalt fem år framåt.

## Not 11. Övriga intäkter och övriga kostnader, forts.

### FÖRDELNING ÖVRIGA INTÄKTER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

| Mkr                                                  | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------|------|------|
| INTÄKTER                                             |      |      |
| Elintäkter                                           | 292  | 415  |
| Övriga intäkter                                      | 5    | 11   |
| Summa övriga intäkter                                | 298  | 426  |
| KOSTNADER                                            |      |      |
| Elkostnader                                          | -199 | -300 |
| Avskrivningar vindkraft                              | -76  | -95  |
| Förvaltnings- och administrationskostnader vindkraft | -20  | -31  |
| Övriga kostnader                                     | -4   | -9   |
| Summa övriga kostnader                               | -299 | -436 |

Övrigt avser intäkter och kostnader från arbeten och tjänster till hyresgäster.

## Not 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter



### Redovisningsprincip

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

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

### FÖRDELNING VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Mkr                                                              | 2019  | 2018  |
|------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Förändrat direktavkastningskrav                                  | 1 710 | 597   |
| Kapitalisering av driftnettoförändring                           | 392   | 958   |
| Värdeförändring till följd av avtal om förvärv och försäljningar | 33    | -18   |
| Framtida investeringsbehov                                       | -322  | -299  |
| Nyproduktion                                                     | 792   | 598   |
| Administration och övriga försäljningsomkostnader*               | -5    | -4    |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                          | 2 600 | 1 832 |

\*Varav intern administration -3 Mkr (-4).

## Not 13. Skatt



### Redovisningsprincip

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

Gällande skattesats för aktiebolag i Sverige 2019 är 21,4 % (22). Skatten i resultaträkningen fördelas på två poster, aktuell samt uppskjuten skatt.

#### Aktuell skatt

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

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

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

#### 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 28.

### SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

| Mkr              | 2019 | 2018 |
|------------------|------|------|
| Aktuell skatt    | 0    | 0    |
| Uppskjuten skatt | -727 | -447 |
| Summa skatt      | -727 | -447 |

### SKILLNAD MELLAN KONCERNENS REDOVISADE SKATT OCH SKATT BASERAD PÅ GÄLLANDE SKATTESATS, 21,4 % (22)

| Mkr                                                 | 2019  | 2018  |
|-----------------------------------------------------|-------|-------|
| Redovisat resultat före skatt                       | 3 464 | 3 445 |
| Skatt enligt gällande skattesats                    | -741  | -758  |
| Skatteeffekt av:                                    |       |       |
| Ej avdragsgilla kostnader                           | -14   | -3    |
| Skattefria intäkter                                 | 0     | 2     |
| Justering skatt tidigare år                         | -14   | -9    |
| Utrangeringar, nedskrivningar och reverseringar     | -     | -5    |
| Ej skattepliktigt resultat avyttrade andelar        | 30    | 21    |
| Värdeförändringar som ej genererar uppskjuten skatt | -17   | -5    |
| Ej värderade underskott                             | 0     | -1    |
| Omvärdering uppskjuten skatt                        | 28    | 312   |
| Skatt på årets resultat i resultaträkningen         | -727  | -447  |

### SKATTEPOSTER SOM REDOVISAS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT

| Mkr                                                  | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------|------|------|
| Uppskjuten skatt hänförlig till:                     |      |      |
| Värdeförändring omräkningsdifferenser                | -1   | 0    |
| Värdeförändring rörelsefastigheter                   | 0    | -2   |
| Summa skatteposter redovisade i övrigt totalresultat | -1   | -2   |

## Not 13. Skatt, forts.

### FÖRDELNING AV UPPSKJUTEN OCH AKTUELL SKATT

| Mkr                                                       | 2019                         |                                 | 2018                      |                                 |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
|                                                           | Underlag<br>aktuell<br>skatt | Underlag<br>uppskjuten<br>skatt | Underlag<br>aktuell skatt | Underlag<br>uppskjuten<br>skatt |
| Resultat före skatt                                       | 3 464                        |                                 | 3 445                     |                                 |
| Skattemässigt avdragsgilla:                               |                              |                                 |                           |                                 |
| Ombyggnationer                                            | -386                         | 386                             | -423                      | 423                             |
| Avskrivningar                                             | -422                         | 422                             | -319                      | 319                             |
| Överavskrivningar                                         | -86                          | 86                              | -                         | -                               |
| Utrangeringar, nedskrivningar och reverseringar           | -                            | -                               | -5                        | 28                              |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                   | -2 600                       | 2 600                           | -1 839                    | 1 839                           |
| Orealiserad värdeförändring, finansiella instrument       | 264                          | -264                            | -778                      | 778                             |
| Realiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument | 40                           | -40                             | 29                        | -29                             |
| Realiserad värdeförändring, elcertifikat                  | 2                            | -2                              | -8                        | 8                               |
| Försäljning fastigheter                                   | -92                          | -49                             | 103                       | -189                            |
| Försäljning vindkraftverk                                 | -5                           | 5                               | 648                       | -648                            |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader                          | 83                           | -29                             | 17                        | 0                               |
| Övriga skattefria intäkter                                | 0                            | -                               | -16                       | -                               |
| Övriga koncernmässiga justeringar                         | -47                          | 58                              | 4                         | -4                              |
| Värdeförändringar som ej genererar uppskjuten skatt       | -                            | 79                              | -                         | 24                              |
| Justering skatt tidigare år                               | 0                            | 65                              | 41                        | -2                              |
| Omvärdering uppskjuten skatt                              | -                            | -132                            | -                         | -1 419                          |
| Löpande skattemässigt resultat                            | 215                          | 3 183                           | 899                       | 1 127                           |
| Årets förändring av underskottsavdrag                     | -215                         | 215                             | -899                      | 899                             |
| Skattepliktigt resultat                                   | 0                            | 3 399                           | 0                         | 2 026                           |
| Årets skatt                                               | 0                            | -727                            | 0                         | -446                            |
| Skatt ej värderade underskott                             | -                            | 0                               | -                         | -2                              |
| Årets skatt i resultaträkningen                           | 0                            | -727                            | 0                         | -447                            |

## Not 14. Immateriella anläggningstillgångar



### Redovisningsprincip

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

bedöms löpande. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Förvaltnings- och administrationskostnader. Årliga licenser kostnadsförs. Immateriella tillgångar omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36, se not 1.

## Not 14. Immateriella anläggningstillgångar, forts.

### ÅRETS FÖRÄNDRING IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| Mkr                                             | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 58         | 57         |
| Årets investeringar                             | 7          | 6          |
| Årets utrangeringar                             | -2         | -5         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden        | 62         | 58         |
| Ingående avskrivningar                          | -39        | -39        |
| Årets avskrivningar                             | -6         | -5         |
| Årets utrangeringar                             | 1          | 5          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar             | -44        | -39        |
| Bokfört värde aktiverade kostnader datorprogram | 18         | 19         |

## Not 15. Förvaltningsfastigheter



### Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter är våra hyresfastigheter som innehas för egen förvaltning.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 där verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde. En fullständig värdering görs per fastighet i samband med kvartals- och årsbokslut av ett internt värderingsteam. Värderingsmodellen bygger på värdering av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt direktavkastningskrav per fastighet. Direktavkastningskraven speglar marknadsförutsättningarna och differentieras bl.a. utifrån var fastigheten är belägen och vilken typ av fastighet det är (bostad eller kontor etc.). Då våra fastigheter värderas enskilt tas ingen hänsyn till den portföljpremie som kan finnas på fastighetsmarknaden.

Beräkningsmässigt utgår avkastningsvärderingen från fastigheternas driftnetton med avdrag för tomträttsavgälder och generell vakans för kommersiellt om 3 %. Nettot sätts i relation till ett direktavkastningskrav för respektive fastighet. Avdrag från beräknat avkastningsvärde görs för bedömt framtida investeringsbehov samt två årshyror motsvarande faktisk vakans. Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde, vilket fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda kostnader. Beträffande förvaltningsfastigheter som genomgår en större ombyggnation bedöms verkligt värde under ombyggnationstiden som regel motsvara det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering. Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde.

Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bland annat:

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

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad och effekter av kontrakterade försäljningar.

Wallenstams bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3. Verkliga värden, som hänförs till nivå 3 avseende mark och byggrätter, har beräknats med hjälp av jämförelser av försäljningspriser. 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.

Principen för värdering har varit oförändrad sedan implementeringen av IAS/IFRS.

### Wallenstams värderingsmodell

- + Hyresvärde (baseras på förväntade hyresnivåer 2020)
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, exklusive administration
- = Driftnetto
- + Direktavkastningskravet för fastigheten
- = Fastighetens avkastningsvärde brutto
- Två årshyror för outhyrda ytor
- Planerade investeringar samt större reparationer
- +/- Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag
- + Lägestillägg
- = Fastighetens bedömda marknadsvärde

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.

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

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.

## Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

Tillkommande utgifter 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.

Posten inkluderar även mark- och byggrätter värderade till marknadsvärde. Totalt pågående nybyggnation samt mark och byggrätter uppgår till 5 594 Mkr (3 255).

### *Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv*

Förvärv kan klassificeras som antingen tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. För årets transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

### *Redovisning av tomträttsavgäld*

Från och med 1 januari 2019 har IFRS 16 ersatt IAS 17 Leasing-avtal vilket påverkat Wallenstams redovisning av tomträttsavgifter. Tomträttsavgäld betalas där Wallenstams byggnader står på leasad mark. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att nyttjanderätten till mark upplåten med tomträtt redovisas som en tillgång, jämte lika stor leasingsskuld, i balansräkningen samt att hela avgälden presenteras som finansiell kostnad i resultaträkningen. För 2019 har 12 Mkr redovisats som finansiell kostnad avseende tomträttsavgäld. Den vägda genomsnittliga räntan uppgår till 3,0 %. Nyttjanderätten för marken har beräknats till 402 Mkr och redovisas som en del av fastigheternas värde. Se vidare not 31.



### **Bedömningar och uppskattningar**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter, som är intern, kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen för posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter. I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda antaganden. Wallenstam följer också löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs kvartalsvis. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %.

## ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Mkr                                                 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början                    | 45 811     | 41 410     |
| Årets förvärv                                       | 511        | 489        |
| Årets byggnationer                                  | 3 270      | 2 061      |
| Omklassificering exploateringsfastigheter           | -          | 40         |
| Årets försäljningar                                 | -242       | -28        |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | 2 602      | 1 839      |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt                     | 402        | -          |
| Bokfört värde förvaltningsfastigheter               | 52 354     | 45 811     |

Aktiverade räntor under året uppgår till 83 Mkr (58). Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade räntorna uppgår till 2,0 % (2,0). För fördelning av värdeförändring förvaltningsfastigheter, se not 12.

### *Driftnetto*

Driftnettoförbättringen är hänförlig till högre hyror och effektivare fastigheter bland annat till följd av nyare fastighetsbestånd. Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar har resulterat i en genomsnittlig höjning på cirka 2 % för bostäder.

Hyresnivåerna före tillägg för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med 3,9 % mot föregående år, främst som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräknings.

## Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

*Grunder för att fastställa förväntade direktavkastningskrav*  
Direktavkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på marknader och typer av fastigheter. Avkastningsvärderingen görs uppdelat på bostads- och lokalyta med olika direktavkastningskrav

på respektive yta. Analyser och jämförelser görs mot aktuell prisstatistik för liknande objekt. Wallenstam följer löpande genomförda fastighetstransaktioner i relevanta områden.

### DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Fastighetstyp       | Ort       | 2019-12-31, %    | 2018-12-31, % |
|---------------------|-----------|------------------|---------------|
| Bostäder            | Stockholm | <b>2,40-4,00</b> | 2,50-4,00     |
| Bostäder            | Göteborg  | <b>2,40-3,90</b> | 2,50-4,00     |
| Kommersiellt        | Stockholm | <b>3,90-4,40</b> | 4,00-4,50     |
| Kommersiellt        | Göteborg  | <b>3,80-7,00</b> | 4,00-7,00     |
| Samhällsfastigheter | Stockholm | <b>2,60-5,90</b> | 2,75-6,00     |
| Samhällsfastigheter | Göteborg  | <b>2,40-5,40</b> | 2,50-5,50     |

Vid värderingen har följande direktavkastningskrav använts för olika marknader och typer av fastigheter:

| Fastighetstyp                                             | Ort       | Genomsnittligt direktavkastningskrav 2019, % | Genomsnittligt direktavkastningskrav 2018, % |
|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Bostadsfastigheter                                        | Stockholm | <b>3,2</b>                                   | 3,3                                          |
| Bostadsfastigheter                                        | Göteborg  | <b>3,1</b>                                   | 3,2                                          |
| Kommersiella fastigheter                                  | Stockholm | <b>4,5</b>                                   | 4,6                                          |
| Kommersiella fastigheter                                  | Göteborg  | <b>4,5</b>                                   | 4,6                                          |
| Samhällsfastigheter                                       | Stockholm | <b>3,1</b>                                   | 3,3                                          |
| Samhällsfastigheter                                       | Göteborg  | <b>4,7</b>                                   | 4,7                                          |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav bostäder             |           | <b>3,1</b>                                   | 3,3                                          |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav kommersiellt bestånd |           | <b>4,5</b>                                   | 4,6                                          |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav samhällsfastigheter  |           | <b>4,3</b>                                   | 4,4                                          |

### INVESTERINGSÅTAGANDEN

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

| Mkr           | 2019-12-31   | 2018-12-31 |
|---------------|--------------|------------|
| Investeringar | <b>2 500</b> | 2 216      |

### KÄNSLIGHETSANALYS

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid en viss värderingstidpunkt. Det verkliga priset kan dock endast fastställas när en transaktion är genomförd och betald. För att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde anges ofta ett värdeintervall som normalt brukar anges till +/- 5–10 %. Detta kan dock variera beroende på bland annat marknadssituation, fastighetens standard och investeringsbehov. Wallenstam har per den 31 december 2019 värderat förvaltnings-

fastigheterna till 52 354 Mkr (45 811). Med ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 5,2 Mdr (4,6) och +/- 2,6 Mdr (2,3). Vidare medför en förändring av direktavkastningskravet en väsentlig påverkan på värderingen. Vid 0,25 procentenheters förändring av direktavkastningskravet förändras fastigheternas värde cirka +3,7 Mdr (3,2) respektive -3,1 Mdr (-2,8) vilket motsvarar en förändring i substansvärdet om cirka +/- 11 kr (9) per aktie.

## Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

### FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA DIREKTAVKASTNINGSKRAV, ACKUMULERAT

| Mkr                                         | 2019-12-31    | 2018-12-31 |
|---------------------------------------------|---------------|------------|
| 0,50 procentenheter lägre                   | 60 377        | 52 799     |
| 0,25 procentenheter lägre                   | 56 027        | 49 022     |
| <b>Fastighetsvärde enligt vår bedömning</b> | <b>52 354</b> | 45 811     |
| 0,25 procentenheter högre                   | 49 233        | 43 039     |
| 0,50 procentenheter högre                   | 46 489        | 40 625     |

### FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA DIREKTAVKASTNINGSKRAV, PER KATEGORI

| Mkr                       | 2019-12-31<br>Bostäder | 2018-12-31<br>Bostäder | 2019-12-31<br>Kommersiellt | 2018-12-31<br>Kommersiellt | 2019-12-31<br>Samhällsfastighet | 2018-12-31<br>Samhällsfastighet |
|---------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0,50 procentenheter lägre | 35 116                 | 29 802                 | 23 366                     | 21 251                     | 1 895                           | 1 745                           |
| 0,25 procentenheter lägre | 32 509                 | 27 502                 | 21 761                     | 19 895                     | 1 757                           | 1 626                           |
| <b>Fastighetsvärde</b>    | <b>30 340</b>          | 25 572                 | <b>20 374</b>              | 18 715                     | <b>1 640</b>                    | 1 523                           |
| 0,25 procentenheter högre | 28 507                 | 23 929                 | 19 189                     | 17 678                     | 1 538                           | 1 433                           |
| 0,50 procentenheter högre | 26 935                 | 22 513                 | 18 106                     | 16 759                     | 1 448                           | 1 353                           |

### FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE HYRESINTÄKTER, ACKUMULERAT

| Mkr                                         | 2019-12-31    | 2018-12-31 |
|---------------------------------------------|---------------|------------|
| 5 procentenheter högre                      | 55 143        | 48 344     |
| <b>Fastighetsvärde enligt vår bedömning</b> | <b>52 354</b> | 45 811     |
| 5 procentenheter lägre                      | 49 564        | 43 277     |

### FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE HYRESINTÄKTER, PER KATEGORI

| Mkr                    | 2019-12-31<br>Bostäder | 2018-12-31<br>Bostäder | 2019-12-31<br>Kommersiellt | 2018-12-31<br>Kommersiellt | 2019-12-31<br>Samhällsfastighet | 2018-12-31<br>Samhällsfastighet |
|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 5 procentenheter högre | 31 953                 | 27 053                 | 21 454                     | 19 679                     | 1 736                           | 1 612                           |
| <b>Fastighetsvärde</b> | <b>30 340</b>          | 25 572                 | <b>20 374</b>              | 18 715                     | <b>1 640</b>                    | 1 523                           |
| 5 procentenheter lägre | 28 727                 | 24 091                 | 19 294                     | 17 751                     | 1 543                           | 1 434                           |

### FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE DRIFTKOSTNADER, ACKUMULERAT

| Mkr                                         | 2019-12-31    | 2018-12-31 |
|---------------------------------------------|---------------|------------|
| 5 procentenheter högre                      | 51 752        | 45 282     |
| <b>Fastighetsvärde enligt vår bedömning</b> | <b>52 354</b> | 45 811     |
| 5 procentenheter lägre                      | 52 956        | 46 339     |

### FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE DRIFTKOSTNADER, PER KATEGORI

| Mkr                    | 2019-12-31<br>Bostäder | 2018-12-31<br>Bostäder | 2019-12-31<br>Kommersiellt | 2018-12-31<br>Kommersiellt | 2019-12-31<br>Samhällsfastighet | 2018-12-31<br>Samhällsfastighet |
|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 5 procentenheter högre | 29 942                 | 25 214                 | 20 185                     | 18 558                     | 1 625                           | 1 510                           |
| <b>Fastighetsvärde</b> | <b>30 340</b>          | 25 572                 | <b>20 374</b>              | 18 715                     | <b>1 640</b>                    | 1 523                           |
| 5 procentenheter lägre | 30 739                 | 25 931                 | 20 563                     | 18 872                     | 1 654                           | 1 536                           |

## Not 16. Vindkraftverk



### Redovisningsprincip

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

Markarrende betalas som hyra för mark där Wallenstams vindkraftverk är uppförda. Från och med 1 januari 2019 redovisas markarrenden, vilka har minimiarrende som priskomponent, som en tillgång respektive skuld i balansräkningen. I resultaträkningen presenteras avgälden som avskrivning respektive finansiell kostnad att jämföra med tidigare år då dessa redovisats som driftkostnad. Den vägda genomsnittliga räntan är 3,3 %. Total påverkan på balansomslutningen är 17 Mkr.



### Bedömningar och uppskattningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av över den period de enligt företagsledningens bedömning förväntas generera inkomster. Förväntade kassaflöden för ett vindkraftverk bedöms till 22,5 år.

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

och dess nyttjandevärde. För att beräkna en tillgångs nyttjandevärde krävs att företagsledningen gör ett antal uppskattningar och bedömningar. Nyttjandevärde bygger på kassaflödesprognoser för nyttjandeperioden. Kassaflöden påverkas av kommersiella faktorer som bland annat marknadstillväxt, konkurrenskraft, priser, marginaler, kostnadsutveckling, investeringsnivåer, rörelsekapitalbindning, förväntade pris- och efterfrågansnivåer avseende el och elcertifikat samt väder och vindförhållanden. Vid diskonteringen tillkommer bedömning av finansiella faktorer som ränteläge, lånekostnader, marknadsrisk, betavärden och skattesatser.

Produktionsvolymen utgår ifrån budget och bedöms i värderingstestet till normalår i enlighet med senast kända statistik. Som input av elpris till värderingsmodellen beräknas ett medelpris av fem års priser baserat på 2,5 historiska år med utfall och 2,5 framtida år med prognos baserat på styrelsens bästa bedömning utifrån aktuell marknadsdata. Vid värderingstillfället sträcker sig aktuell femårsperiod mellan 2017-07-01 och 2022-06-30. Detta pris ligger till grund för beräkning av kassaflöde för perioden 2019. För perioder efter 2020 har vidare antagits en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,5 % till perioden där det sista in- och utflödet av likvida medel inträffar. Avkastningskrav före skatt har fastställts till 5 % (5).

## VINDKRAFTVERK

| Mkr                                      | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 2 605      | 2 577      |
| Omklassificering                         | -          | -2         |
| Årets investeringar                      | 0          | 26         |
| Årets försäljningar                      | -202       | -          |
| Omräkningsdifferenser                    | 7          | 4          |
| Nyttjanderättstillgång markarrende       | 17         | -          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 427      | 2 605      |
| Ingående avskrivningar                   | -637       | -542       |
| Årets avskrivningar                      | -76        | -95        |
| Årets försäljningar                      | -          | -          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -712       | -637       |
| Ingående nedskrivningar                  | -801       | -1 353     |
| Årets försäljningar                      | 202        | -          |
| Årets återläggningar                     | -          | 556        |
| Omräkningsdifferenser                    | -7         | -4         |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar     | -606       | -801       |
| Bokfört värde vindkraftverk              | 1 109      | 1 167      |
| Framtida investeringsåtagande            | 31         | 31         |

Värderingsprövning har skett genom att vindkraftverkens återvinningsvärde identifierats enligt de principer och antaganden som framgår ovan. Värdering har skett per vindkraftspark vilket motsva-

rar lägsta kassagenererande enhet. Värderingsprövningen har inte föranlett någon värdejustering (556 Mkr). Känslighetsanalyser har genomförts.

## Not 17. Inventarier



### Redovisningsprincip

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

rier ingår i resultaträkningens post Förvaltnings- och administrationskostnader.

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

### ÅRETS FÖRÄNDRING INVENTARIER

| Mkr                                      | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 88         | 90         |
| Årets investeringar                      | 12         | 2          |
| Årets försäljningar/utrangeringar        | -5         | -5         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 95         | 88         |
| Ingående avskrivningar                   | -42        | -42        |
| Årets avskrivningar                      | -4         | -4         |
| Årets försäljningar/utrangeringar        | 4          | 5          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -42        | -42        |
| Bokfört värde inventarier                | 53         | 46         |

## Not 18. Finansiella anläggningstillgångar



### Redovisningsprincip

Samtliga aktier och andelar värderas till verkligt värde enligt principerna för finansiella instrument som redogörs för i not 30, Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i övrigt totalresultat samt Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen. För innehav noterade vid börs motsvaras detta av balansdagens marknadskurs och utgör därför värdenivå 1 enligt IFRS 13. För övriga aktie- och andelsinnehav baseras bedömningen av verkligt värde på aktuell tillgänglig information så som kurs vid nyligen genomförd emission, resultat av försäljningar av liknande andelar och utgör värdenivå 3 och i övrigt i enlighet med IFRS 9. Posten innehåller också ett mindre innehav i intresseföretag samt reversfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde.



### Marknadsrisk

Förlust på andra långfristiga värdepappersinnehav uppkommer om värdet på aktierna minskar.



### Kreditrisk

Förlust på reversfordringar uppstår när motparten av någon anledning ej kan fullgöra sina betalningsåtaganden. För vidare beskrivning av kreditrisk se not 3 och 30.

### ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERS- OCH ANDELSINNEHAV

| Mkr                                                              | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början                                 | 63         | 97         |
| Omklassificeringar                                               | -          | 9          |
| Årets försäljningar                                              | -          | -26        |
| Årets investeringar                                              | 10         | -          |
| Årets nedskrivningar                                             | -          | -32        |
| Årets värdeförändring                                            | 79         | 15         |
| Bokfört värde andra långfristiga värdepappers- och andelsinnehav | 152        | 63         |

Under året har aktier i Tmpl Solutions AB om 10 Mkr förvärvats. Andra långfristiga värdepapper utgörs vidare av Exeger Sweden AB

(publ) 100 Mkr (40), Eolus Vind AB (publ) 33 Mkr (14) samt andelsinnehav om 9 Mkr (9).

## Not 18. Finansiella anläggningstillgångar, forts.

### ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

| Mkr                                         | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början            | 346        | 270        |
| Nya fordringar                              | 59         | 109        |
| Omklassificering upplupna intäkter          | 8          | -          |
| Reservering förväntade kreditförluster      | 0          | -2         |
| Amorteringar                                | -15        | -31        |
| Bokfört värde andra långfristiga fordringar | 397        | 346        |

Andra långfristiga fordringar utgörs främst av reversfordringar. Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga fordringar uppgår till 3,06 % (2,69). Samtliga långfristiga fordringar

följer betalningsplan, vilket innebär att det inte finns några förfallna långfristiga fordringar. Reservering avser identifierad förlustrisk för reversfordringar.

## Not 19. Finansiella derivatinstrument



### Redovisningsprincip

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av ränte- och elderivat men även av valutaterminer.

Finansiella derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IFRS 9. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid, valutakurser och elpriser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris. När derivaten realiserar redovisas uppkommen effekt som en del av räntekostnaderna varpå motsvarande omvända effekt uppkommer som orealiserad värdeförändring räntederivat. Verkligt värde är fastställt enligt IFRS 13 nivå 2.

Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. 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. Värdeförändringar kan vara såväl

realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan senast redovisat värde i relation till åsatt pris vid lösen. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått på Wallenstams derivatavtal sedan föregående år, alternativt jämfört med anskaffningsvärdet om avtalen ingåtts under året.

För att säkra intäkter från produktion av el och minska påverkan av marknadens rörelser säkrar Wallenstam delar av elpriset på den finansiella marknaden. Elderivaten värderas till marknadsvärde på bokslutsdagen och klassificeras i nivå 2. Då vi inte tillämpar säkringsredovisning för elderivat uppkommer ingen vändningseffekt inom orealiserade värdeförändringar i samband med att dessa realiserar. Även valutaderivat, som används för att säkra kassaflöden i utländsk valuta, klassificeras i nivå 2. För dessa tillämpas säkringsredovisning. Då säkringen bedöms effektiv redovisas förändringen över övrigt totalresultat och annars över resultaträkningen.

### FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

| Mkr                                          | 2019-12-31 |         | 2018-12-31 |         |
|----------------------------------------------|------------|---------|------------|---------|
|                                              | Tillgångar | Skulder | Tillgångar | Skulder |
| LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT               |            |         |            |         |
| Ränteswapkontrakt                            | 6          | -354    | 1          | -82     |
| Elderivat                                    | -          | -       | 10         | -       |
| Valutaderivat                                | 0          | -1      | -          | -       |
| Bokfört värde långfristiga derivatinstrument | 6          | -356    | 11         | -82     |
| KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT               |            |         |            |         |
| Ränteswapkontrakt                            | -          | -2      | -          | -       |
| Elderivat                                    | 2          | -       | 39         | -       |
| Valutaderivat                                | -          | -       | -          | -       |
| Bokfört värde kortfristiga derivatinstrument | 2          | -2      | 39         | -       |
| Summa derivatinstrument                      | 8          | -357    | 50         | -82     |

Den totala värdeförändringen på derivatinstrument under året uppgår till -283 Mkr (773). Samtliga ränte- och elderivat har värderats till verkligt värde och redovisats i resultaträkningen.

Valutaterminerna har värderats till verkligt värde och redovisats i övrigt totalresultat.

## Not 19. Finansiella derivatinstrument, forts.

### FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

| Mkr        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------|------------|------------|
| 0–3 mån    | 2          | 15         |
| 3 mån–1 år | -2         | 23         |
| 1–5 år     | -13        | 9          |
| >5 år      | -336       | -81        |
| Summa      | -349       | -32        |

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

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt reali-

sera tillgången och reglera skulden. Wallenstams samtliga avtal för finansiella instrument såsom exempelvis ränteswappar och valutaterminer är redovisade brutto eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om netting. Wallenstam har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värdekontrakt och redovisas separat.

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

#### Ränteswappar

De nominella beloppen avseende koncernens utestående ränteswappar per den 31 december 2019 uppgår till 10 550 Mkr (8 850), varav vi erhållit en rörlig ränta och betalat en fast ränta på en volym om 9 700 Mkr (8 000). För resterande 850 Mkr (850) har erhållits en fast ränta och betalats en rörlig ränta. Per den 31 december 2019 varierar de fasta swapräntorna vilka betalas till bankerna från 0,40–1,32 % (0,53–1,32). De rörliga swapräntorna, vilka erhålls från bankerna, motsvarar STIBOR 3M. I räntederivatportföljen finns inga räntederivat med optionsinslag (-).

## Not 20. Immateriella omsättningstillgångar



### Redovisningsprincip

Immateriella omsättningstillgångar består av elcertifikat vilka Wallenstam erhåller från Energimyndigheten i egenskap av producent av el i förnybara energikällor. Elcertifikat erhålles vederlagsfritt i takt med att certifikatberättigad el produceras och redovisas initialt i enlighet med IAS 38 till anskaffningsvärde omvärderat till intjänandepunktens marknadsvärde som Immateriell omsättningstillgång respektive intäkt under Övriga intäkter. Efter första redovisningstillfället redovisas upparbetade certifikat till verkligt värde genom omvärdering till marknadsvärde baserat på balansdagens spotpris. Spotpriset sätts genom bud från marknadens aktörer via Svensk Kraftmäklare och utgör IFRS 13 värdenivå 2.

Wallenstams energiproduktion genererar ett överskott av elcertifikat. I samband med att lagret av elcertifikat omvärderas till balansdagens spotpris uppkommer värdeförändringar vilka redovisas mot övriga intäkter.

För att minska påverkan av marknadens rörelser säkrar koncernen försäljning av elcertifikat med terminskontrakt. Därav är merparten av utgående lager av elcertifikat på balansdagen kontrakterade för försäljning. I de fall värdet på ingångna kontrakt understiger balansdagens kurs värderas elcertifikaten till det lägre, kontrakterade priset och annars till balansdagens kurs.

I samband med elförsäljning uppstår ett åtagande att leverera in elcertifikat till respektive lands myndighet. Detta åtagande redovisas som en kostnad och en skuld. Kostnaden per certifikat utgörs av senast redovisat värde, enligt omvärderingsmetoden för immateriella rättigheter.

## Not 20. Immateriella omsättningstillgångar, forts.

### FÖRÄNDRING IMMATERIELLA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

| Mkr                                                                | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början                                   | 58         | 30         |
| Årets produktion                                                   | 29         | 55         |
| Årets makulering avseende egen förbrukning                         | -17        | -6         |
| Årets förvärv                                                      | 0          | 3          |
| Årets försäljningar                                                | -48        | -20        |
| Orealiserade värdeförändringar efter första redovisningstillfället | -8         | 9          |
| Reservering förlustkontrakt                                        | -          | -12        |
| Bokfört värde elcertifikat i lager                                 | 14         | 58         |

## Not 21. Exploateringsfastigheter



### Redovisningsprincip

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

nettoförsäljningsvärde om detta är lägre). Resultatet redovisas när exploateringsfastigheten färdigställts, sålts och överlämnats till köparen. Se vidare i not 10.

### EXPLOATERINGSFASTIGHETER

| Mkr                                       | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början          | 317        | 606        |
| Förvärv                                   | -          | 1          |
| Byggnationer                              | 52         | 138        |
| Omklassificering exploateringsfastigheter | -          | -40        |
| Såld exploateringsfastighet               | -159       | -289       |
| Sålda bostadsrättsandelar                 | -35        | -99        |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter    | 175        | 317        |

## Not 22. Kundfordringar



### Redovisningsprincip

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 30 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

### KUNDFORDRINGAR

| Mkr                                              | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Kundfordringar                                   | 23         | 26         |
| Avgår reservering för förväntade kreditförluster | -7         | -6         |
| Bokfört värde kundfordringar                     | 15         | 19         |

### AVSÄTTNINGAR FÖR OSÄKRA KUNDFORDRINGAR

| Mkr                                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Avsättningar vid årets början              | -6         | -17        |
| Bortskrivningar                            | 1          | 1          |
| Reglerade fordringar                       | 5          | 15         |
| Reservering för förväntade kreditförluster | -7         | -6         |
| Avsättningar vid årets slut                | -7         | -6         |

Förfallna kundfordringar mer än två månader uppgår till 11 Mkr (6). För beskrivning av kreditrisk se not 3.

## Not 23. Övriga fordringar



### Redovisningsprincip

Övriga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 30 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

#### ÖVRIGA FORDRINGAR

| Mkr                              | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Fordringar vid fastighetsaffärer | 1          | 5          |
| Momsfordran                      | 24         | 44         |
| Fordringar på leverantörer       | 15         | -          |
| Övrigt                           | 3          | 3          |
| Bokfört värde övriga fordringar  | 43         | 52         |

## Not 24. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter



### Redovisningsprincip

Upplupna intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i not 30 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.



### Kreditrisk

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

#### FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| Mkr                                                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda driftkostnader                                | 11         | 11         |
| Förutbetalda administrationskostnader                      | 6          | 7          |
| Förutbetalda kostnader i samband med affärer               | 1          | 32         |
| Ingående moms i pågående projekt                           | 29         | -          |
| Förutbetalda finansieringsutgifter                         | 8          | 8          |
| Upplupna ränteintäkter                                     | 1          | 1          |
| Upplupna intäkter                                          | 19         | 34         |
| Bokfört värde förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 75         | 94         |

Upplupna intäkter består främst av upplupna elintäkter samt periodiserade hyresrabatter.

## Not 25. Andelar



### Redovisningsprincip

Värdering av andelar sker till upplupet anskaffningsvärde enligt de principer som beskrivs i not 30 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Andelarna består av externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar.

#### ANDELAR

| Mkr                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 10         | 19         |
| Årets investeringar        | 17         | 22         |
| Årets försäljningar        | -21        | -31        |
| Bokfört värde andelar      | 6          | 10         |

## Not 26. Likvida medel



### Redovisningsprincip

Wallenstams likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader värderade till upplupet anskaffningsvärde. Dessa tillgångar bedöms vara omsättningsbara omgående med en försumbar risk för värde-

förändringar vilket medför att redovisat värde motsvarar verkligt värde. I förekommande fall redovisas utnyttjad checkräkningskredit som upplåning bland kortfristiga skulder.

### LIKVIDA MEDEL

| Mkr                                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Disponibel likviditet                      | 928        | 761        |
| Spärrade bankmedel                         | 1          | 3          |
| varav beviljat belopp checkräkningskredit  | -800       | -800       |
| varav utnyttjat belopp checkräkningskredit | -          | 119        |
| Disponibelt belopp checkräkningskredit     | -800       | -681       |
| Likvida medel                              | 129        | 83         |

Likvida medel utgörs av kontanta medel insatta på konton hos svenska storbanker. Utöver ovan finns beviljade kreditfaciliteter och finansieringsramar om 6 500 Mkr (4 000). Under året har vi ökat dessa genom ett avtal med EIB (Europeiska Investeringsbanken) avseende en finansieringsram om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter. Kreditfaciliteten på 4 000 Mkr (4 000),

är tillgänglig att lyfta på balansdagen. För finansieringsramen hos EIB om 2 500 Mkr (-) krävs tio bankdagars framförhållning. Per den 31 december 2019 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 928 Mkr (4 761), varav 3 993 Mkr (3 503) utgör bakomliggande lånelöfte för utestående emitterade företagscertifikat. Av tillgänglig likviditet är fritt att disponera på balansdagen 935 Mkr (1 258).

## Not 27. Eget kapital



### Redovisningsprincip

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

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

Specifikation över förändring av eget kapital återfinns i rapporten Koncernens rapport över förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter kommentarer till koncernens balansräkning.

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 34 500 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 295 500 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgår antalet återköpta B-aktier till 7 000 000 st (7 000 000), vilket motsvarar 2 % av aktiekapitalet. Under 2019 har inga (3 000 000) aktier återköpts (genomsnittlig utgift föregående år 76,48 kr inklusive courtage). Genomsnittlig utgift för samtliga aktier i eget förvar uppgår till 76,27 kr (76,27) per aktie.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2019 är 1,90 kr per aktie (1,90).

### RESULTAT PER AKTIE

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat har delats med genomsnittligt antal utestående aktier under året. I koncernen används nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vid beräkningen av resultat per aktie.

| Specifikation över använda parametrar                                                      | 2019    | 2018    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Årets resultat exklusive andel hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande, Mkr | 2 737   | 2 998   |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental                                                      | 323 000 | 323 854 |
| Resultat per aktie, kr                                                                     | 8,5     | 9,3     |
| Utspädning förekommer ej.                                                                  |         |         |

## Not 28. Uppskjuten skatt



### Redovisningsprincip

Avsättning för uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. För dessa redovisas ingen uppskjuten skatt. I Wallenstam finns huvudsakligen fyra poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt – fastigheter, vindkraftverk, värdeförändringar derivatinstrument samt underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld består främst av en temporär skillnad mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

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

samtliga svenska underskottsavdrag i koncernen är värderade.

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



### Uppskattningar och bedömningar

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering efter beslutad skattesats. Mellan den 1 januari 2019 och den 31 december 2020 uppgår skattesatsen till 21,4 % för att per den 1 januari 2021 sänkas till 20,6 %. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden samt vid vilken tidpunkt. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

I uppskjuten skattefordran ingår värderade underskottsavdrag om totalt 298 Mkr (345) vilka motsvarar skattemässiga värdet av koncernens svenska underskottsavdrag. Ej värderade underskott uppgår till 15 Mkr (94) och är hänförligt till koncernens norska bolag. Därutöver har koncernen ansamlade föllanföruster om 48 Mkr (42), hänförligt till avyttring av aktier och fastigheter.

### UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

| Mkr                                     | 2019-12-31 |       | 2018-12-31 |       |
|-----------------------------------------|------------|-------|------------|-------|
|                                         | Underlag   | Skatt | Underlag   | Skatt |
| UNDERSKOTTSAVDRAG                       |            |       |            |       |
| Vid årets ingång                        | 1 674      | 345   | 2 572      | 565   |
| Årets förändring underskottsavdrag      | -215       | -46   | -850       | -187  |
| Förvärvade/sålda underskott             | -5         | -1    | 0          | 0     |
| Ej värderat underskott                  | -1         | 0     | -8         | -2    |
| Justering skatt tidigare år             | 0          | 0     | -41        | -9    |
| Omklassificering                        | -5         | -1    | -          | -     |
| Omvärdering uppskjuten skatt            | -          | 1     | -          | -23   |
| Vid årets utgång enligt balansräkningen | 1 448      | 298   | 1 674      | 345   |
| DERIVAT                                 |            |       |            |       |
| Vid årets ingång                        | 25         | 5     | 788        | 173   |
| Årets värdeförändring, orealiserat      | 323        | 69    | -763       | -168  |
| Omvärdering uppskjuten skatt            | -          | -3    | -          | 0     |
| Vid årets utgång enligt balansräkningen | 349        | 72    | 25         | 5     |
| PENSIONSÅTAGANDEN INKL. LÖNESKATT       |            |       |            |       |
| Vid årets ingång                        | 46         | 9     | 47         | 11    |
| Årets förändring                        | 4          | 1     | -1         | 0     |
| Omvärdering uppskjuten skatt            | -          | 0     | -          | -1    |
| Vid årets utgång enligt balansräkningen | 50         | 10    | 46         | 9     |
| ÖVRIGA TEMPORÄRA SKILLNADER             |            |       |            |       |
| Vid årets ingång                        | 53         | 11    | 50         | 12    |
| Årets förändring                        | -32        | -7    | 3          | 1     |
| Omklassificeringar                      | 10         | 2     | -          | -     |
| Omvärdering uppskjuten skatt            | -          | 0     | -          | -1    |
| Vid årets utgång enligt balansräkningen | 31         | 6     | 53         | 11    |
| SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN          | 1 878      | 387   | 1 798      | 370   |

## Not 28. Uppskjuten skatt, forts.

### UPPSKJUTEN SKATTESKULD

| Mkr                                              | 2019-12-31 |       | 2018-12-31 |       |
|--------------------------------------------------|------------|-------|------------|-------|
|                                                  | Underlag   | Skatt | Underlag   | Skatt |
| FASTIGHETER                                      |            |       |            |       |
| Vid årets ingång                                 | 24 115     | 4 978 | 21 701     | 4 781 |
| Årets ombyggnationer                             | 386        | 83    | 423        | 93    |
| Årets avskrivningar                              | 422        | 90    | 325        | 71    |
| Årets överavskrivningar                          | -1         | 0     | -          | -     |
| Årets värdeförändring förvaltningsfastigheter    | 2 600      | 573   | 1 839      | 410   |
| Årets värdeförändring övrigt totalresultat       | 0          | 0     | 0          | 0     |
| Årets återläggning p.g.a. försäljning            | -48        | -10   | -182       | -40   |
| Övrigt                                           | -          | -     | 13         | 2     |
| Justering skatt tidigare år                      | -          | -     | -4         | -1    |
| Omklassificering                                 | 5          | 1     | -          | -     |
| Omvärdering uppskjuten skatt                     | -          | -28   | -          | -338  |
| Vid årets utgång enligt balansräkningen          | 27 479     | 5 687 | 24 115     | 4 978 |
| VINDKRAFTVERK                                    |            |       |            |       |
| Vid årets ingång                                 | -64        | -13   | 573        | 126   |
| Årets avskrivningar                              | 0          | 0     | -6         | -1    |
| Årets överavskrivningar                          | 87         | 19    | -          | -     |
| Årets nedskrivningar                             | -          | -     | 35         | 8     |
| Årets återläggning p.g.a. försäljning            | -          | -     | -648       | -143  |
| Årets värdeförändring derivat, realiserat        | -          | -     | -29        | -6    |
| Årets värdeförändring derivat, orealiserat       | 19         | 4     | 11         | 2     |
| Årets värdeförändring elcertifikat, realiserat   | -          | -     | 2          | 1     |
| Omvärdering av andelar i utländska dotterföretag | -1         | 0     | -          | -     |
| Övrigt                                           | -          | -     | -1         | 0     |
| Justering skatt tidigare år                      | 64         | 14    | -1         | 0     |
| Omvärdering uppskjuten skatt                     | -          | -1    | -          | 1     |
| Vid årets utgång enligt balansräkningen          | 105        | 22    | -64        | -13   |
| SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD                     | 27 584     | 5 709 | 24 051     | 4 965 |
| NETTO UPPSKJUTEN SKATT                           |            |       |            |       |
| Vid årets ingång                                 | 22 253     | 4 595 | 18 817     | 4 146 |
| Årets förändring                                 | 3 453      | 727   | 3 436      | 449   |
| Vid årets utgång enligt balansräkningen          | 25 706     | 5 322 | 22 253     | 4 595 |

## Not 29. Övriga avsättningar



### Redovisningsprincip

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

med IFRIC 21 skuldförs fastighetsskatt i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket sker den 1 januari årligen.

Kapitalvärde avsättning pensioner samt pensionsåtaganden redovisas till verkligt värde och netto redovisas i enlighet med IAS 19. Övriga avsättningar redovisas i enlighet med IAS 37 punkt 36 med det belopp som är bästa uppskattning vid periodens utgång.

### ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

| Mkr                                                    | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden | -42        | -47        |
| Årets avsättning framtida åtaganden                    | -2         | -3         |
| Årets värdeförändring                                  | -10        | 4          |
| Årets utbetalningar                                    | 1          | 4          |
| Utgående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden | -54        | -42        |
| Utgående kapitalvärde av pensionsåtaganden             | 54         | 42         |
| Övriga avsättningar                                    | -188       | -68        |
| Bokfört värde övriga avsättningar                      | -188       | -68        |

Årets övriga avsättningar består av eftermarknadsåtgärder och risker hänförliga till genomförda transaktioner om 104 Mkr (55), avsättning optionsprogram om 71 Mkr (13) samt särskild löneskatt avseende kapitalförsäkring om 13 Mkr (-). 104 Mkr (1) bedöms

fastställas och regleras inom 0–1 år, 72 Mkr (67) mellan 1–5 år och resterande del efter fem år. Beträffande optionsprogram utgör 17 Mkr av årets förändring en justerad presentation från lång skuld till avsättning under 2019.

## Not 30. Finansiella instrument och finansiering



### Redovisningsprincip

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar

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

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

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när

det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Wallenstam redovisar sina finansiella avtal brutto för finansiella instrument såsom exempelvis ränteswappar och valutaterminer eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om nettnings. Wallenstam har inte identifierat några inbäddade derivat. Koncernen bedömer löpande kreditriskerna för en finansiell tillgång. I de fall förlustrisk identifieras reserveras skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan.

I enlighet med IFRS 13 ska verkligt värde upplysas om för vissa tillgångar och skulder även då de inte värderas till verkligt värde i balansräkningen. Wallenstam har lån hos de svenska storbankerna. Enligt Wallenstams finanspolicy får en enskild bank som mest svara för 50 % av finansieringen för att garantera riskspridning i relation till finansiärerna. Wallenstams kapitalbindning inklusive kreditlöften var vid utgången av året 13 månader (17). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till 16 % (40) av den totala låneportföljen. Wallenstam har ett diversifierat fastighetsbestånd med ungefär lika andel bostäder som kommersiella ytor. I kombination med bolagets utveckling över tid, vilken varit stabil, finns ingen förväntan om någon snar väsentlig förändring av motpartsrisk för Wallenstamkoncernen. Verkligt värde på koncernens kredit-skulder bedöms i allt väsentligt motsvara koncernens upplupna anskaffningsvärde.

## Not 30. Finansiella instrument och finansiering, forts.

### *Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Denna kategori består av två undergrupper: dels finansiella tillgångar och finansiella skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt, dels derivat. Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar och skulder i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I denna kategori ingår främst ränte- och elderivat samt mindre innehav i noterade bolag. 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         | 18  |
| Räntederivat             | 2         | 19  |
| Elderivat                | 2         | 19  |
| Valutaderivat            | 2         | 19  |
| Elcertifikat             | 2         | 20  |

Övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde vilket motsvarar nominellt värde med tillägg för tillkommande eller avgående värderingsposter. Det har inte skett någon förändring eller överföring för något instrument mellan de olika värdenivåerna under 2019.

### *Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

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

Andelar redovisas under omsättningstillgångar och utgörs av externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar. Vid avyttring av andelar redovisas intäkten på raden Intäkt försäljning exploateringsfastigheter och den sålda andelens bokförda värde som Kostnad försäljning exploateringsfastigheter.

### *Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat*

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat omfattar icke-derivata tillgångar som är tillgängliga för försäljning. Värdering sker initialt till verkligt värde, normalt anskaffningsvärde. Justeringen till verkligt värde av dessa instrument redovisas i övrigt totalresultat i resultaträkningen och i balansräkningen som långfristiga värdepappersinnehav samt andelar. Utdelningar och ränteintäkter hänförliga till dessa tillgångar redovisas i resultaträkningen. I Wallenstam utgörs dessa av innehav i icke-noterade bolaget Exeger Sweden AB.

### *Finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde*

Lån från kreditinstitut och leverantörer samt övriga skulder värderas till

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



### Finansiella riskfaktorer

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

### *Finansiell riskhantering*

För att minimera riskerna arbetar Wallenstam genom sin finansavdelning enligt den finanspolicy som prövas och fastställs av styrelsen årligen. Policyn beskriver finansieringsverksamhetens syfte, organisation och ansvarsfördelning samt regelverk för den finansiella riskhanteringen och syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk.

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



### Likviditetsrisk

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

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

Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter och exklusive spärrade bankmedel hos Nasdaq Commodities om 1 Mkr (3) uppgår till 928 Mkr (761). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800). Inga av dessa har nyttjats per bokslutsdagen. Koncernen har också beviljade kreditfaciliteter och finansieringsramar om 6 500 Mkr (4 000). Under året har vi ökat dessa genom ett avtal med EIB (Europeiska Investeringsbanken) avseende en finansieringsram om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter. Kreditfaciliteten om 4 000 Mkr (4 000) är tillgänglig att lyfta på balansdagen. För finansieringsramen hos EIB om 2 500 Mkr (-) krävs tio dagars framförhållning. Per 31 december 2019 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 928 Mkr (4 761), varav 3 993 Mkr (3 503) utgör ett bakomliggande kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat. Fritt att disponera på balansdagen är därmed 935 Mkr (1 258).

## Not 30. Finansiella instrument och finansiering, forts.



### Finansieringsrisk och kovenanter

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

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

För att optimera villkoren för låneportföljen görs koncernens upplåning i huvudsak med borgen från moderbolaget. Lånen består till största del av traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet, men även av obligationslån och företagscertifikat. I maj 2019 lanserade Wallenstam gröna obligationer under befintligt MTN-program (Medium Term Notes), vilka noterades på Nasdaq Stockholms hållbara obligationsmarknad. Emissionslikviden för dessa gröna obligationer kan enbart allokeras till projekt och till-

gångar som kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Totalt under 2019 har 1 000 Mkr gröna obligationer emitterats. Totalt omfattar Wallenstams MTN-program med en låneram om fem miljarder kronor 3 950 Mkr (2 950), varav 1 000 Mkr (1 200) emitterades under 2019. 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. Utestående företagscertifikat uppgår på balansdagen till 3 993 Mkr (3 503). Tillgängliga likviditetsfaciliteter inklusive likvida medel uppgår till 4 928 Mkr (4 761), varav 3 993 (3 503) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat.

I slutet av året beviljade EIB (Europeiska Investeringsbanken) en kreditfacilitet om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter. Krediten ger Wallenstam rättighet, men inte skyldighet, att med tio bankdagars framförhållning lyfta krediten under 2020.

De räntebärande skulderna uppgår på balansdagen till 24 302 Mkr (21 244) varav 421 Mkr (-) avser leasingsskuld och 3 883 Mkr (8 545) är långfristiga.

### OBLIGATIONSÅN

| Tidpunkt för emittering | Saldo, Mkr | Löptid, år | Förfall | Ränta                          | Övrigt              |
|-------------------------|------------|------------|---------|--------------------------------|---------------------|
| November 2017           | 650        | 3          | 2020    | rörlig, STIBOR 3M +100 punkter | Inom MTN-programmet |
| November 2017           | 850        | 3          | 2020    | fast, 0,875 %                  | Inom MTN-programmet |
| November 2017           | 250        | 5          | 2022    | rörlig, STIBOR 3M +140 punkter | Inom MTN-programmet |
| Januari 2018            | 400        | 2          | 2020    | fast, 0,68 %                   | Inom MTN-programmet |
| Maj 2018                | 400        | 2          | 2020    | fast, 0,48 %                   | Inom MTN-programmet |
| September 2018          | 200        | 3          | 2021    | rörlig, STIBOR 3M +93 punkter  | Inom MTN-programmet |
| Oktober 2018            | 200        | 2,5        | 2021    | rörlig, STIBOR 3M +88 punkter  | Inom MTN-programmet |
| Maj 2019                | 500        | 2          | 2021    | rörlig, STIBOR 3M +75 punkter  | Inom MTN-programmet |
| September 2019          | 500        | 2          | 2021    | rörlig, STIBOR 3M +60 punkter  | Inom MTN-programmet |
| Summa obligationslån    | 3 950      |            |         |                                |                     |

### FINANSIERING

| Mkr                                                         | 2019-12-31 |           | 2018-12-31 |           |
|-------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                                             | Avtal      | Utnyttjat | Avtal      | Utnyttjat |
| Kortfristiga räntebärande banklåneavtal                     | 13 711     | 13 711    | 8 577      | 8 577     |
| Långfristiga räntebärande banklåneavtal                     | 2 234      | 2 234     | 5 597      | 5 597     |
| Checkkredit                                                 | 800        | -         | 800        | 119       |
| Summa räntebärande låneavtal                                | 16 745     | 15 945    | 14 974     | 14 293    |
| Kortfristiga obligationer, ej MTN                           | -          | -         | 500        | 500       |
| Kortfristiga obligationer, MTN                              | 2 300      | 2 300     | -          | -         |
| Långfristiga obligationer, MTN                              | 2 700      | 1 649     | 5 000      | 2 948     |
| Företagscertifikat (ram om 4 Mdr)                           | 4 000      | 3 987     | 4 000      | 3 503     |
| Kreditfacilitet EIB                                         | 2 500      | -         | -          | -         |
| Back-up-facilitet                                           | 4 000      | -         | 4 000      | -         |
| Summa obligationer, företagscertifikat, back-up-faciliteter | 15 500     | 7 937     | 13 500     | 6 951     |
| Totalt räntebärande skulder                                 | 32 245     | 23 881    | 28 474     | 21 244    |

## Not 30. Finansiella instrument och finansiering, forts.

### LÅNEAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

| Mkr        | 2019-12-31  |                                     |                                  | 2018-12-31  |                                     |                                  |
|------------|-------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------|-------------------------------------|----------------------------------|
|            | UTNYTTJAT I |                                     |                                  | UTNYTTJAT I |                                     |                                  |
|            | Bank        | Företagscertifikat/<br>Obligationer | Totala ränte-<br>bärande skulder | Bank        | Företagscertifikat/<br>Obligationer | Totala ränte-<br>bärande skulder |
| 0–3 mån    | 524         | 3 289                               | 3 813                            | 256         | 2 715                               | 2 971                            |
| 3 mån–1 år | 13 186      | 2 999                               | 16 185                           | 8 440       | 1 288                               | 9 728                            |
| 1–2 år     | 1 051       | 1 400                               | 2 451                            | 4 923       | 2 298                               | 7 221                            |
| 2–3 år     | -           | 249                                 | 249                              | -           | 400                                 | 400                              |
| 3–4 år     | 674         | -                                   | 674                              | -           | 250                                 | 250                              |
| 4–5 år     | 509         | -                                   | 509                              | 674         | -                                   | 674                              |
|            | 15 945      | 7 937                               | 23 881                           | 14 293      | 6 951                               | 21 244                           |

Samtliga finansiella instrument återfinns i tabellen Klassificering av finansiella instrument på sidan 108. 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. Koncernen eftersträvar en jämn fördelning av lånekonverteringar under året.

Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen. Finansiella instrument, ränteswappar, används i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar.

Derivatinstrument används således i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin

finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Som räntekostnad redovisas motsvarande betalda räntor inklusive effekt av realiserade räntederivat och som värdeförändring derivatinstrument årets nettovärdeförändring av utestående derivatskuld.

Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swapavtal i takt med att dessa realiserar genom betalning av kontrakterad ränta, uppgår på balansdagen till 1,22 % (1,06). I relation till balansdagens skulder till kreditinstitut beräknas ränteutgift för 2020 till i storleksordningen 290 Mkr (226) baserat på snitträntan på bokslutsdagen. Genomsnittlig effektiv ränta för räkenskapsåret uppgår till 1,27 % (1,44) och belåningsgraden på balansdagen till 45 % (45).

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 38 månader (39). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2020 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 134 Mkr (124) före skatt, vilket motsvarar cirka 10 % (34) av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten. Efter skatt är motsvarande påverkan 105 Mkr (97).

### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

|        | 2019-12-31  |               | 2018-12-31  |               |
|--------|-------------|---------------|-------------|---------------|
|        | Belopp, Mkr | Medelränta, % | Belopp, Mkr | Medelränta, % |
| 0–1 år | 14 181      | 1,35          | 12 444      | 1,05          |
| 1–2 år | -           | -             | 800         | 1,55          |
| 2–3 år | -           | -             | -           | -             |
| 3–4 år | -           | -             | -           | -             |
| 4–5 år | 1 000       | 0,64          | -           | -             |
| 5–6 år | 1 500       | 0,86          | 1 000       | 0,64          |
| 6–7 år | 1 500       | 1,00          | 1 500       | 0,86          |
| 7–8 år | 1 500       | 1,16          | 1 500       | 1,00          |
| 8–9 år | 1 500       | 1,18          | 1 500       | 1,16          |
| > 9 år | 2 700       | 1,09          | 2 500       | 1,24          |
|        | 23 881      | 1,22          | 21 244      | 1,06          |

## Not 30. Finansiella instrument och finansiering, forts.

### ! Valutarisk

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

Wallenstam utsätts för valutarisker både genom valutakursförändringar av framtida betalningsflöden (transaktionsexponering) och avseende omvärdering av nettotillgångar i utländska dotterföretag (omräkningsexponering).

#### Transaktionsexponering

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

#### Omräkningsexponering

Wallenstamkoncernen är utsatt för omräkningsexponering från konsolideringen av dotterföretaget i Norge. Detta rapporterar finansiell ställning i lokal valuta som omräknas till svenska kronor vilket leder till en omräkningsdifferens då tillgångar och skulder räknas om till balansdagens kurs medan poster tillhörande resultaträkningen omräknas till genomsnittskursen under året.

### ! Kreditrisk

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

Maximal kreditrisk motsvarar bokfört värde derivat, revers-, kund-, övriga kortfristiga fordringar inklusive upplupna intäkter samt kassa. Principerna för reservering av kreditförluster görs i en förenklad modell som bygger på förväntade förluster enligt IFRS 9 och sker till en andel av utestående reversfordringar per balansdag. Då huvuddelen av reversfordringarna är säkerställda är det endast en mindre andel som exponeras för kreditförlustrisk.

Wallenstams kreditrisker avseende hyresfordringar beskrivs i not 3.

Maximal kreditrisk, jämför ovan, uppgår till 491 Mkr (406), där ställda säkerheter finns för reversfordringar om 234 Mkr (191). Reversfordringar uppgår till 269 Mkr (226) varav - Mkr (-) förfaller inom tre månader, - Mkr (-) inom 3–12 månader, 57 Mkr (125) inom 1–5 år och 214 Mkr (101) efter fem år.

Derivatet uppgår till 8 Mkr (50) varav 2 Mkr (15) förfaller inom tre månader, 0 Mkr (23) inom 3–12 månader, - Mkr (10) inom 1–5 år och 6 Mkr (1) efter fem år. Övriga finansiella instrument såsom kundfordringar och kortfristiga fordringar förfaller i huvudsak inom tre månader från balansdag och uppgår till 85 Mkr (47).

## KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

| Mkr                                                | Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen |        | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde |        | Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Övrigt totalresultat |        | Summa  |        | Resultaträkningen                            |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|----------------------------------------------|
|                                                    | 191231                                                                   | 181231 | 191231                                                           | 181231 | 191231                                                                      | 181231 | 191231 | 181231 |                                              |
| FINANSIELLA TILLGÅNGAR                             |                                                                          |        |                                                                  |        |                                                                             |        |        |        |                                              |
| Reversfordran                                      | -                                                                        | -      | 269                                                              | 226    | -                                                                           | -      | 269    | 226    | Ränteintäkter                                |
| Andelar                                            | -                                                                        | -      | 6                                                                | 10     | -                                                                           | -      | 6      | 10     | Kostnad försäljning exploateringsfastigheter |
| Andra långfristiga värdepappers- och andelsinnehav | 33                                                                       | 14     | -                                                                | -      | 119                                                                         | 49     | 152    | 63     | Finansnetto, Övrigt totalresultat            |
| Långfristig fordran                                | -                                                                        | -      | 106                                                              | 106    | -                                                                           | -      | 106    | 106    | -                                            |
| Räntederivat                                       | 6                                                                        | 1      | -                                                                | -      | -                                                                           | -      | 6      | 1      | Oreal. värdeförändring derivatinst.          |
| Elderivat                                          | 2                                                                        | 49     | -                                                                | -      | -                                                                           | -      | 2      | 49     | Oreal. värdeförändring derivatinst.          |
| Valutaderivat                                      | 0                                                                        | -      | -                                                                | -      | -                                                                           | -      | 0      | -      | Övrigt totalresultat                         |
| Kundfordringar                                     | -                                                                        | -      | 15                                                               | 19     | -                                                                           | -      | 15     | 19     | Intäkter                                     |
| Övriga kortfristiga fordringar                     | -                                                                        | -      | 70                                                               | 28     | -                                                                           | -      | 70     | 28     | -                                            |
| Likvida medel                                      | -                                                                        | -      | 129                                                              | 83     | -                                                                           | -      | 129    | 83     | -                                            |
| Summa finansiella tillgångar                       | 41                                                                       | 64     | 596                                                              | 472    | 119                                                                         | 49     | 756    | 585    |                                              |

## Not 30. Finansiella instrument och finansiering, forts.

### KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.

| Mkr                         | Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen |        | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |        | Summa  |        | Resultaträkningen                                        |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|----------------------------------------------------------|
|                             | 191231                                                                | 181231 | 191231                                                        | 181231 | 191231 | 181231 |                                                          |
| FINANSIELLA SKULDER         |                                                                       |        |                                                               |        |        |        |                                                          |
| Avsättningar                | 58                                                                    | 17     | 13                                                            | 13     | 71     | 30     | Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram, - |
| Långfristiga skulder        | -                                                                     | -      | 30                                                            | 5      | 30     | 5      | -                                                        |
| Räntederivat                | 356                                                                   | 82     | -                                                             | -      | 356    | 82     | Oreal. värdeförändring derivatinst.                      |
| Valutaderivat               | 1                                                                     | -      | -                                                             | -      | 1      | -      | Övrigt totalresultat                                     |
| Räntebärande skulder        | -                                                                     | -      | 23 881                                                        | 21 244 | 23 881 | 21 244 | Räntekostnader                                           |
| Leverantörsskulder          | -                                                                     | -      | 238                                                           | 166    | 238    | 166    | Drift och administration                                 |
| Upplupna kostnader          | -                                                                     | -      | 163                                                           | 167    | 163    | 167    | Drift och administration                                 |
| Övriga kortfristiga skulder | -                                                                     | -      | 31                                                            | 100    | 31     | 100    | Drift och administration                                 |
| Summa finansiella skulder   | 415                                                                   | 99     | 24 355                                                        | 21 695 | 24 772 | 21 794 |                                                          |

## Not 31. Leasingskuld



### Redovisningsprincip

Wallenstams tomträtts- och markarrendeaftal redovisas enligt IFRS 16 Leasingavtal. Tomträttsavgäld betalas där Wallenstams byggnader står på leasad mark. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att hela avgälden presenteras som finansiell kostnad i resultaträkningen. Den vägda genomsnittliga räntan vid övergången till IFRS 16 Leasingavtal uppgick till 3 % på tomträttsavtalen.

Markarrende betalas för markhyra där Wallenstams vindkraftverk är uppförda. Dessa består av två typer, minimiarrenden och omsättningsbaserade arrenden. Omsättningsbaserade arrenden påverkas inte av IFRS 16 Leasingavtal. Den vägda genomsnittliga räntan vid övergången till IFRS 16 Leasingavtal uppgick till 3,3 % på markarrendena.

Wallenstam har använt sig av den modifierade retroaktiva metoden vid övergången till IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att leasingskulden värderades per den 1 januari 2019 genom att dis-

kontera återstående leasingavgifter med den marginella låneräntan. Nyttjanderätten värderades till samma belopp som leasingskulden. Mark- och tomtarrende för jämförelseperioden redovisas som driftkostnad medan årets leasingskuld saknar motsvarighet för 2018.

Nyttjanderätten för tomträtter redovisas som en del av balansposten Förvaltningsfastigheter och uppgår på balansdagen till 402 Mkr. Motsvarande ingående balans uppgick till 402 Mkr. Nyttjanderätten för markarrenden redovisas som en del av balansposten vindkraftverk och uppgår till 17 Mkr. Motsvarande ingående balans uppgick till 18 Mkr. Skillnaden mellan åtaganden för framtida leasingavgifter och den ingående leasingskulden per 1 januari 2019 avser avskrivningar på markarrendena.

13 Mkr av utgående leasingskuld om 421 Mkr förfaller till betalning inom ett år, 52 Mkr inom 2-5 år samt 356 Mkr efter fem år.

| Mkr                                                                                  | 2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| TOMTRÄTT                                                                             |      |
| Räntekostnad                                                                         | -12  |
| Totalt kassaflöde tomträtt                                                           | -12  |
| Redovisat värde nyttjanderätt per bokslutsdag                                        | 402  |
| Redovisat värde leasingskuld per bokslutsdag                                         | 402  |
| MARKARRENDE                                                                          |      |
| Avskrivningsbelopp                                                                   | -1   |
| Räntekostnad                                                                         | 0    |
| Kostnad för omsättningsbaserade arrenden (inkluderas ej i värdering av leasingskuld) | -6   |
| Totalt kassaflöde markarrenden                                                       | -    |
| Redovisat värde nyttjanderätt per bokslutsdag                                        | 17   |
| Redovisat värde leasingskuld per bokslutsdag                                         | 18   |

## Not 32. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Mkr                                                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna lönekostnader                                     | 34         | 46         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 33         | 25         |
| Upplupna driftkostnader                                    | 41         | 71         |
| Upplupna administrationskostnader                          | 18         | 11         |
| Förutbetalda hyresintäkter                                 | 250        | 174        |
| Upplupna kostnader exploateringsfastigheter, eftermarknad  | 8          | 8          |
| Upplupna kostnader exploateringsbidrag                     | 27         | -          |
| Upplupna kostnader i samband med transaktioner             | 2          | 7          |
| Bokfört värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 413        | 341        |

## Not 33. Ställda säkerheter



### Redovisningsprincip

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. För företagscertifikat och obligationer 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 30.

Av koncernens totala fastighetsinteckningar om 22 777 Mkr (20 978) är 4 873 Mkr (4 774) obelånade.

### STÄLLDA SÄKERHETER

| Mkr                                                       | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter | 16 924     | 15 286     |
| Fastighetsinteckningar avseende checkräkningskredit       | 800        | 800        |
| Fastighetsinteckningar avseende bankgaranti               | 180        | -          |
| Pensionsåtagande                                          | 54         | 42         |
| Spärrade bankmedel                                        | 1          | 3          |
| Bokfört värde ställda säkerheter                          | 17 959     | 16 131     |

## Not 34. Eventualförpliktelser



### Redovisningsprincip

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

lokaler avseende momspliktiga hyresgäster ska återläggas då lokal uthyres till icke momspliktig hyresgäst. Belopp går ej att fastställa.

Ansvar finns gentemot Skatteverket för att investeringsmoms i

### EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| Mkr                                         | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Garantiförbindelse Fastigo                  | 3          | 3          |
| Investeringar i vindkraftverk               | 31         | 31         |
| Borgensförbindelser                         | 10         | 64         |
| Moderbolagsgarantier gentemot kommuner      | 22         | 31         |
| Moderbolagsgarantier gentemot Länsstyrelsen | 4          | 4          |
| Bokfört värde eventualförpliktelser         | 70         | 133        |

## Not 35. Kassaflödesanalys



### Redovisningsprincip

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

- » löpande verksamhet: intäkter och kostnader som ingår i rörelseresultatet, erhållna och betalda räntor, betald skatt samt förändring av rörelsekapitalet
- » investeringsverksamhet: förvärv av anläggningstillgångar och

andra typer av investeringar

- » finansieringsverksamhet: upptagande och amortering av lån, utdelningar och återköp av aktier samt eventuella emissioner.

I koncernen finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden utöver leasing om 13 Mkr.

### EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE JUSTERINGSPOSTER

| Mkr                                               | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------|------|------|
| Realisationsresultat fastigheter                  | -108 | -130 |
| Realiserat resultat försäljning övriga tillgångar | -3   | -32  |
| Resultatandel intresseföretag                     | 5    | -    |
| Avskrivningar/Utrangeringar                       | 85   | 104  |
| Avsättningar                                      | -5   | -5   |
| Övriga justeringar                                | 36   | -2   |
| Summa ej kassaflödespåverkande justeringsposter   | 10   | -65  |

## Not 36. Företagsförvärv och försäljning av bolag

Under året har Wallenstam förvärvat ett mindre antal fastigheter "satt på bolag". Samtliga transaktioner bedömdes utgöra tillgångsförvärv. På motsvarande sätt har fastigheter i år avyttrats. Upplys-

ningar avseende tillgångsförvärv och försäljningar av fastigheter framgår av not 15.

## Not 37. Händelser efter balansdagen

Under januari tillkännagavs beslut från skiljenämnd i ärende som innefattade ett Wallenstambolag. Domen, som föll ut till vår fördel, har inte fått någon påverkan i årets bokslut.

# Moderbolagets resultaträkning

| Mkr                                        | Not          | 2019        | 2018   |
|--------------------------------------------|--------------|-------------|--------|
| Förvaltningsintäkter                       | 2            | <b>273</b>  | 269    |
| Hysesintäkter                              |              | <b>124</b>  | 117    |
| Intäkter försäljning elcertifikat          |              | <b>57</b>   | -      |
| Övriga intäkter                            |              | <b>2</b>    | 3      |
| Summa intäkter                             |              | <b>456</b>  | 389    |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 4, 6, 11, 12 | <b>-359</b> | -348   |
| Driftkostnader                             | 7            | <b>-36</b>  | -52    |
| Avskrivningar fastigheter                  | 12           | <b>-30</b>  | -30    |
| Kostnader försäljning elcertifikat         |              | <b>-52</b>  | -      |
| Värdeförändring syntetiskt optionsprogram  | 4            | <b>-40</b>  | -13    |
| Övriga kostnader                           |              | <b>-2</b>   | -3     |
| Summa kostnader                            |              | <b>-519</b> | -446   |
| Rörelseresultat                            |              | <b>-63</b>  | -57    |
| Resultat från andelar i koncernföretag     | 8, 13        | <b>33</b>   | 3 106  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 9            | <b>455</b>  | 381    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9            | <b>-223</b> | -1 109 |
| Värdeförändring derivatinstrument          | 15           | <b>-323</b> | 761    |
| Finansnetto                                |              | <b>-59</b>  | 3 139  |
| Resultat efter finansiella poster          |              | <b>-122</b> | 3 081  |
| Bokslutsdispositioner                      |              |             |        |
| Erhållna koncernbidrag                     |              | <b>373</b>  | 641    |
| Resultat före skatt                        |              | <b>251</b>  | 3 723  |
| Skatt på årets resultat                    | 10           | <b>-17</b>  | -185   |
| Årets resultat                             |              | <b>234</b>  | 3 538  |
| ÖVRIGT TOTALRESULTAT                       |              |             |        |
| Värdeförändring valutaderivat              |              | <b>-1</b>   | -1     |
| Skatt hänförlig till övrigt totalresultat  |              | <b>0</b>    | 0      |
| Totalresultat                              |              | <b>233</b>  | 3 537  |

# Moderbolagets balansräkning

| Mkr                                          | Not    | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|----------------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |        |               |               |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |               |               |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>    |        |               |               |
| Aktiverade kostnader datorprogram            | 11     | 18            | 17            |
| Summa immateriella anläggningstillgångar     |        | 18            | 17            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                      | 12     | 1 340         | 1 361         |
| Inventarier                                  |        | 13            | 11            |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 1 353         | 1 372         |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |               |               |
| Andelar i dotterföretag                      | 13     | 5 879         | 5 369         |
| Fordringar hos koncernföretag                | 13, 23 | 21 894        | 19 929        |
| Uppskjuten skattefordran                     | 14     | 114           | 131           |
| Finansiella derivatinstrument                | 15, 23 | 6             | 11            |
| Andra andelsinnehav                          | 23     | 7             | 7             |
| Andra långfristiga fordringar                | 23     | 10            | 1             |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 27 909        | 25 448        |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 29 280        | 26 837        |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |               |               |
| Immateriella omsättningstillgångar           | 16     | 17            | 39            |
| Finansiella derivatinstrument                | 15, 23 | 2             | 39            |
| Kundfordringar                               | 23     | 5             | 0             |
| Övriga fordringar                            | 23     | 2             | 2             |
| Skattefordringar                             |        | 4             | 4             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17, 23 | 16            | 36            |
| Likvida medel                                | 18, 23 | 122           | 77            |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 169           | 197           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>29 449</b> | <b>27 034</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |               |               |
| EGET KAPITAL                                 |        |               |               |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |               |               |
| Aktiekapital                                 | 19     | 165           | 165           |
| Reservfond                                   |        | 122           | 122           |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 287           | 287           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |               |               |
| Balanserad vinst                             | 20     | 9 949         | 7 026         |
| Årets resultat                               |        | 234           | 3 538         |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 10 183        | 10 563        |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 10 470        | 10 850        |
| OBESKATTADE RESERVER                         |        |               |               |
| Överavskrivningar                            |        | 5             | 5             |
| Avsättningar                                 |        |               |               |
| Övriga avsättningar                          | 21     | 84            | 15            |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER                         |        |               |               |
| Räntebärande skulder                         | 22, 23 | 1 689         | 4 305         |
| Skulder till koncernföretag                  | 23     | 4 994         | 6 152         |
| Finansiella derivatinstrument                | 15, 23 | 356           | 82            |
| Övriga skulder                               | 23     | 1             | 17            |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 7 039         | 10 557        |
| KORTFRISTIGA SKULDER                         |        |               |               |
| Räntebärande skulder                         | 22, 23 | 11 732        | 5 497         |
| Finansiella derivatinstrument                | 15, 23 | 2             | -             |
| Leverantörsskulder                           | 23     | 7             | 13            |
| Övriga skulder                               | 23     | 27            | 16            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23, 24 | 84            | 81            |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 11 851        | 5 607         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>29 449</b> | <b>27 034</b> |

# Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| Mkr                                                   | Not<br>19 | Aktiekapital | Reservfond | Andra<br>reserver | Fritt<br>eget kapital | Summa<br>eget kapital |
|-------------------------------------------------------|-----------|--------------|------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>INGÅENDE EGET KAPITAL 2018-01-01</b>               |           | 165          | 122        | 1                 | 7 838                 | 8 125                 |
| Årets resultat                                        |           | -            | -          | -                 | 3 538                 | 3 538                 |
| ÖVRIGT TOTALRESULTAT                                  |           |              |            |                   |                       |                       |
| <i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i> |           |              |            |                   |                       |                       |
| Värdeförändring valutaderivat                         |           | -            | -          | -1                | -                     | -1                    |
| Skatt hänförligt till övrigt totalresultat            |           | -            | -          | 0                 | -                     | 0                     |
| TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE                      |           |              |            |                   |                       |                       |
| Utdelning                                             |           | -            | -          | -                 | -583                  | -583                  |
| Återköp egna aktier                                   |           | -            | -          | -                 | -229                  | -229                  |
| <b>UTGÅENDE EGET KAPITAL 2018-12-31</b>               |           | 165          | 122        | -                 | 10 563                | 10 850                |
| <b>INGÅENDE EGET KAPITAL 2019-01-01</b>               |           | <b>165</b>   | <b>122</b> | <b>-</b>          | <b>10 563</b>         | <b>10 850</b>         |
| Årets resultat                                        |           | -            | -          | -                 | <b>234</b>            | <b>234</b>            |
| ÖVRIGT TOTALRESULTAT                                  |           |              |            |                   |                       |                       |
| <i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i> |           |              |            |                   |                       |                       |
| Värdeförändring valutaderivat                         |           | -            | -          | -1                | -                     | -1                    |
| Skatt hänförligt till övrigt totalresultat            |           | -            | -          | <b>0</b>          | -                     | <b>0</b>              |
| TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE                      |           |              |            |                   |                       |                       |
| Utdelning                                             |           | -            | -          | -                 | <b>-614</b>           | <b>-614</b>           |
| <b>UTGÅENDE EGET KAPITAL 2019-12-31</b>               |           | <b>165</b>   | <b>122</b> | <b>-1</b>         | <b>10 183</b>         | <b>10 470</b>         |

# Moderbolagets rapport över kassaflöde

| Mkr                                                                  | Not | 2019   | 2018   |
|----------------------------------------------------------------------|-----|--------|--------|
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN                             |     |        |        |
| Rörelseresultat                                                      |     | -63    | -57    |
| Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet   | 27  | 77     | 66     |
| Erhållen ränta och räntebidrag                                       |     | 456    | 378    |
| Erlagda räntor                                                       |     | -217   | -1 123 |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital                         |     | 254    | -737   |
| FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL                                         |     |        |        |
| Kortfristiga fordringar                                              |     | 0      | 4      |
| Kortfristiga skulder                                                 |     | 12     | 3      |
| Förändring av rörelsekapital                                         |     | 12     | 7      |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN                             |     | 266    | -730   |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN                             |     |        |        |
| Förvärv andelar                                                      |     | -      | 0      |
| Försäljning andelar                                                  |     | 7      | -      |
| Utdelning från dotterföretag                                         |     | 47     | 238    |
| Lämnade aktieägartillskott                                           |     | -752   | -      |
| Amortering av finansiella anläggningstillgångar                      |     | -      | 12     |
| Försäljning av fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar  |     | 27     | 0      |
| Investeringar i fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar |     | -22    | -15    |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN                             |     | -692   | 235    |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN                            |     |        |        |
| Återköp av egna aktier                                               |     | -      | -229   |
| Koncernbidrag                                                        |     | 373    | 641    |
| Utbetald utdelning                                                   |     | -614   | -583   |
| Nettoförändring checkräkningskredit                                  |     | -119   | 119    |
| Förskott terminskontrakt                                             |     | -8     | 8      |
| Upptagna räntebärande skulder                                        |     | 9 395  | 3 792  |
| Amortering räntebärande skulder                                      |     | -5 657 | -2 571 |
| Förändring skulder till koncernföretag                               |     | -1 159 | -3 077 |
| Förändring fordringar hos koncernföretag                             |     | -1 739 | 2 264  |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN                            |     | 472    | 365    |
| FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL                                          |     |        |        |
| Likvida medel vid årets början                                       |     | 77     | 207    |
| Årets kassaflöde                                                     |     | 46     | -130   |
| Likvida medel vid årets slut                                         |     | 122    | 77     |
| Outnyttjad checkkredit vid årets slut                                |     | 800    | 681    |
| Spärrade bankmedel                                                   |     | -1     | -3     |
| Disponibel likviditet                                                | 18  | 921    | 755    |

# Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

## Not 1. Moderbolagets redovisningsprinciper

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

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

### Förändringar i svenska regelverk

#### RÅDET FÖR FINANSIELL RAPPORTERING

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2019 avser främst IFRS 16 Leasingavtal. Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning finns undantag för juridisk person att tillämpa IFRS 16 Leasingavtal. Vid tillämpning av undantaget finns regler för leasegivarens redovisning och upplysningskrav. Moderbolaget har valt att redovisa enligt detta undantag.

Ändringar har även skett i år för IAS 23 Låneutgifter, men dessa påverkar inte moderbolaget.

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

### Klassificering och uppställningsformer

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

## Not 2. Koncerninterna intäkter

### Redovisningsprincip

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

Av totala intäkter utgör 280 Mkr (271) intäkter från koncernbolag.

## Not 3. Medelantal anställda

| Medelantal anställda | 2019   |         |     | Medelantal anställda | 2018   |         |     |
|----------------------|--------|---------|-----|----------------------|--------|---------|-----|
|                      | varav: | kvinnor | män |                      | varav: | kvinnor | män |
| 250                  |        | 149     | 101 | 246                  |        | 144     | 102 |

### STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PÅ BOKSLUTSDAGEN

|                                          | 2019-12-31 |                |     |   | 2018-12-31 |                |     |
|------------------------------------------|------------|----------------|-----|---|------------|----------------|-----|
|                                          | Antal      | varav: kvinnor | män |   | Antal      | varav: kvinnor | män |
| Styrelseledamöter                        | 4          | 3              | 1   | 5 | 3          | 2              |     |
| Vd, vvd:ar och ledande befattningshavare | 6          | 3              | 3   | 6 | 3          | 3              |     |

## Not 4. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| Mkr                                               | 2019     |          |                      |                   |                   | 2018     |          |                      |                   |                   |
|---------------------------------------------------|----------|----------|----------------------|-------------------|-------------------|----------|----------|----------------------|-------------------|-------------------|
|                                                   | Grundlön | Förmåner | Rörliga ersättningar | Sociala kostnader | Pensionskostnader | Grundlön | Förmåner | Rörliga ersättningar | Sociala kostnader | Pensionskostnader |
| Styrelsens ordförande                             | 0,9      | -        | -                    | 0,1               | -                 | 0,7      | -        | -                    | 0,1               | -                 |
| Styrelseledamöter                                 | 0,8      | -        | -                    | 0,2               | -                 | 0,7      | -        | -                    | 0,2               | -                 |
| Totalt styrelsearvode                             | 1,7      | -        | -                    | 0,3               | -                 | 1,4      | -        | -                    | 0,3               | -                 |
| Vd i moderbolaget                                 | 4,4      | 0,1      | -                    | 3,6               | 1,5               | 4,4      | 0,5      | -                    | 1,2               | 1,5               |
| Vice vd 1,25 person (1)                           | 3,9      | 0,1      | -                    | 1,8               | 1,2               | 3,2      | 0,3      | -                    | 1,3               | 1,0               |
| Tidigare vice vd:ar 2 personer (1)                | -        | -        | -                    | 0,3               | -                 | 3,1      | -        | -1,5                 | 0,5               | 0,6               |
| Andra ledande befattningshavare 3,75 personer (4) | 6,1      | 0,2      | -                    | 2,2               | 2,0               | 6,4      | 0,2      | -                    | 2,3               | 2,4               |
| Övriga anställda                                  | 125,2    | 3,1      | -                    | 45,4              | 19,7              | 129,9    | 2,8      | -                    | 43,0              | 20,5              |
| Summa                                             | 139,6    | 3,5      | -                    | 53,3              | 24,4              | 146,9    | 3,8      | -1,5                 | 48,3              | 26,0              |

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

## Not 5. Upplýsingar om närståendetransaktioner

Upplýsingar om transaktioner med närstående framgår av koncernens not 7.

## Not 6. Ersättning till revisionsbyråer

| Mkr                       | 2019 | 2018 |
|---------------------------|------|------|
| Revisionsuppdrag          | 1,1  | 1,3  |
| Övrig revisionsverksamhet | 0,1  | 0,1  |
| Summa                     | 1,2  | 1,4  |

Wallenstam anlitar Deloitte för revision och koncernens kostnader avseende revision av fastighetsrelaterade bolag hanteras av moder-

bolaget och fördelas därefter ut till dotterföretagen.

## Not 7. Driftkostnader

| Mkr                   | 2019 | 2018 |
|-----------------------|------|------|
| Uppvärmningskostnader | 2    | 2    |
| Underhållskostnader   | 15   | 33   |
| Fastighetsskatt       | 9    | 7    |
| Övriga driftkostnader | 10   | 10   |
| Summa driftkostnader  | 36   | 52   |

Det finns driftkostnader om cirka 0 Mkr (0) 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 47 Mkr (134). Resultat från försäljning dotterbolagsandelar uppgår till -237 Mkr (0). Nedskrivning av dotterbolagsandelar har skett under året med -3 Mkr (-). Utdelning från dotterföretag tillkommer med sammanlagt 225 Mkr (2 972).

## Not 9. Ränteintäkter, -kostnader och liknande resultatposter

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till 455 Mkr (381) medan räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till 223 Mkr (1 109). Föregående års räntekostnad inkluderar ränta från förtidslösta derivat om 776 Mkr. Samtliga finansiella intäkter

är ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag. Av finansiella kostnader är 22 Mkr (105) räntekostnader från skulder till koncernföretag.

## Not 10. Skatt

### SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

| Mkr              | 2019 | 2018 |
|------------------|------|------|
| Aktuell skatt    | -    | -    |
| Uppskjuten skatt | -17  | -185 |
| Summa skatt      | -17  | -185 |

### SKILLNAD MELLAN MODERBOLAGETS REDOVISADE SKATT OCH SKATT BASERAD PÅ GÄLLANDE SKATTESATS, 21,4 % (22)

| Mkr                                                   | 2019 | 2018  |
|-------------------------------------------------------|------|-------|
| Redovisat resultat före skatt                         | 251  | 3 723 |
| Skatt enligt gällande skattesats                      | -54  | -819  |
| Skatteeffekt av:                                      |      |       |
| Ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter | -12  | -3    |
| Justering skatt föregående år                         | 0    | -8    |
| Utdelning                                             | 48   | 654   |
| Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring       | 0    | 0     |
| Omvärdering uppskjuten skatt                          | 1    | -9    |
| Skatt på årets resultat i resultaträkningen           | -17  | -185  |

## Not 10. Skatt, forts.

### FÖRDELNING AV AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

| Mkr                                                               | 2019                   |                           | 2018                   |                           |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
|                                                                   | Underlag aktuell skatt | Underlag uppskjuten skatt | Underlag aktuell skatt | Underlag uppskjuten skatt |
| Resultat före skatt                                               | 251                    |                           | 3 723                  |                           |
| Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar                          | -5                     | 5                         | 1                      | -1                        |
| Återläggning värdeminskningssavdrag på grund av sålda fastigheter | -3                     | 3                         | -6                     | 6                         |
| Ej avdragsgilla kostnader                                         | 71                     | -13                       | 14                     | -                         |
| Ej skattepliktig värdeförändring derivat                          | 321                    | -321                      | -761                   | 761                       |
| Utdelning                                                         | -225                   | -                         | -2 972                 | -                         |
| Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring                   | 1                      | -1                        | -2                     | 2                         |
| Justering skatt tidigare år                                       | -                      | 1                         | -                      | 37                        |
| Löpande skattemässigt resultat                                    | 411                    | -325                      | -4                     | 805                       |
| Årets utnyttjande av underskottsavdrag                            | -411                   | 411                       | 4                      | -4                        |
| Skattepliktigt resultat                                           | -                      | 86                        | -                      | 801                       |
| Skatt på årets resultat i resultaträkningen                       | -                      | -18                       | -                      | -176                      |
| Omvärdering uppskjuten skatt                                      | -                      | 1                         | -                      | -9                        |
| Summa skatt                                                       | -                      | -17                       | -                      | -185                      |

## Not 11. Immateriella anläggningstillgångar

| Mkr                                      | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 56         | 55         |
| Årets investeringar                      | 7          | 6          |
| Årets försäljningar/utrangeringar        | -          | -5         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 62         | 56         |
| Ingående avskrivningar                   | -38        | -39        |
| Årets avskrivningar                      | -6         | -5         |
| Årets försäljningar/utrangeringar        | -          | 5          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -44        | -38        |
| Bokfört värde immateriella tillgångar    | 18         | 17         |

Immateriella anläggningstillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

## Not 12. Materiella anläggningstillgångar



### Redovisningsprincip

Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar. Planerliga 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 av skattemässiga skäl. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av

underhållskaraktär belastar resultatet.

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier provas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ned till återvinningsvärdet, i enlighet med IAS 36.

## Not 12. Materiella anläggningstillgångar, forts.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Mkr                                      | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 1 521      | 1 512      |
| Årets investeringar                      | 9          | 8          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 530      | 1 521      |
| Ingående avskrivningar                   | -160       | -129       |
| Årets avskrivningar                      | -30        | -30        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -190       | -160       |
| Bokfört värde förvaltningsfastigheter    | 1 340      | 1 361      |

Mark ingår med ett värde om 238 Mkr (237). Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 3 177 Mkr (3 102).

### INVENTARIER

| Mkr                                      | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 52         | 55         |
| Årets investeringar                      | 6          | 1          |
| Årets försäljningar/utrangeringar        | -4         | -4         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 54         | 52         |
| Ingående avskrivningar                   | -41        | -42        |
| Årets avskrivningar                      | -3         | -4         |
| Årets försäljningar/utrangeringar        | 4          | 4          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -41        | -41        |
| Bokfört värde inventarier                | 13         | 11         |

## Not 13. Finansiella anläggningstillgångar



### Redovisningsprincip

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. För andelar i kommanditbolag justeras bokfört värde årligen med rapporterade 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.

I samband med koncerninterna omstruktureringar kan värdeöverföringar mellan dotterföretag uppkomma varvid det i moder-

bolaget kan bli aktuellt med justering av bokfört värde på aktier i dotterföretag. Justering sker genom omfördelning i moderbolagen mellan redovisade värden på andelar i de berörda dotterföretagen.



### 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 genom-

snittliga räntesatsen på fordringar hos dotterföretag uppgår till 2,0 % (2,0).

## Not 13. Finansiella anläggningstillgångar, forts.

### ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

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

|                              | Organisationsnummer | Säte     | Andel, % | Antal andelar | Bokfört värde, Mkr |
|------------------------------|---------------------|----------|----------|---------------|--------------------|
| Wallenstam Stacken AB        | 556720-9910         | Göteborg | 100      | 1 000 000     | 2 863              |
| Wallenstam Investment AB     | 556089-7000         | Göteborg | 100      | 2 000         | 0                  |
| Wallenstam Fastigheter 11 AB | 556763-8522         | Göteborg | 100      | 1 000         | 0                  |
| KB Gårda-Stampen             | 969646-4065         | Göteborg | 100      | 1             | 116                |
| KB Göteborg Lorensberg 53:5  | 969659-8755         | Göteborg | 100      | 1             | 45                 |
| KB Höghallsvägen 1-5         | 916849-7379         | Göteborg | 100      | 1             | 9                  |
| KB Killingen 8 och 9         | 916447-4851         | Göteborg | 100      | 1             | 37                 |
| KB Länsmansvägen 2           | 916849-7387         | Göteborg | 100      | 1             | 30                 |
| KB Myran nr 121              | 916444-2452         | Göteborg | 100      | 1             | 68                 |
| KB Myran nr 122              | 916444-2460         | Göteborg | 100      | 1             | 177                |
| KB Myran nr 13               | 916442-2520         | Göteborg | 100      | 1             | 304                |
| KB Myran nr 136              | 916563-7035         | Göteborg | 100      | 1             | 45                 |
| KB Myran nr 178              | 916614-5475         | Göteborg | 100      | 1             | 47                 |
| KB Myran nr 179              | 916614-5483         | Göteborg | 100      | 1             | 35                 |
| KB Myran nr 261              | 916644-2591         | Göteborg | 100      | 1             | 70                 |
| KB Myran nr 264              | 916644-2518         | Göteborg | 100      | 1             | 51                 |
| KB Myran nr 269              | 916644-2567         | Göteborg | 100      | 1             | -                  |
| KB Myran nr 280              | 916775-5942         | Göteborg | 100      | 1             | 40                 |
| KB Myran nr 286              | 916775-5876         | Göteborg | 100      | 1             | 25                 |
| KB Myran nr 294              | 916775-5793         | Göteborg | 100      | 1             | 27                 |
| KB Myran nr 297              | 969605-7430         | Göteborg | 100      | 1             | 45                 |
| KB Myran nr 298              | 969605-7455         | Göteborg | 100      | 1             | 148                |
| KB Myran nr 299              | 969605-7463         | Göteborg | 100      | 1             | 102                |
| KB Myran nr 300              | 969605-7471         | Göteborg | 100      | 1             | 5                  |
| KB Myran nr 301              | 969605-7489         | Göteborg | 100      | 1             | 60                 |
| KB Myran nr 302              | 969605-7497         | Göteborg | 100      | 1             | 216                |
| KB Myran nr 314              | 969605-7570         | Göteborg | 100      | 1             | 88                 |
| KB Myran nr 318              | 916613-4750         | Göteborg | 100      | 1             | 34                 |
| KB Myran nr 325              | 916852-6961         | Göteborg | 100      | 1             | 14                 |
| KB Myran nr 345              | 969614-9476         | Göteborg | 100      | 1             | 607                |
| KB Myran nr 349              | 969614-9443         | Göteborg | 100      | 1             | 282                |
| KB Myran nr 367              | 969677-9181         | Göteborg | 100      | 1             | 11                 |
| KB Myran nr 409              | 969637-6400         | Göteborg | 100      | 1             | 77                 |
| KB Myran nr 60               | 916443-3410         | Göteborg | 100      | 1             | -                  |
| KB Stårteredsvägen 24        | 916849-7361         | Göteborg | 100      | 1             | 33                 |
| KB Uttern                    | 916444-4391         | Göteborg | 100      | 1             | 28                 |
| KB Wallenstam Avenyn 1       | 969637-6681         | Göteborg | 100      | 1             | 80                 |
| Wallenstam Förvaltning AB    | 556692-0251         | Göteborg | 100      | 1             | 0                  |
| Xuleh New York 1 KB          | 969690-0761         | Göteborg | 100      | 1             | 61                 |
| KB Myran nr 193              | 916446-7905         | Göteborg | 100      | 1             | -                  |
| KB Myran nr 347              | 969614-6381         | Göteborg | 100      | 1             | -                  |
|                              |                     |          |          |               | 5 879              |

Under året har Wallenstam AB sålt samtliga andelar i Svensk NaturEnergi AB.

## Not 13. Finansiella anläggningstillgångar, forts.

### ANDELAR I DOTTERFÖRETAG, ÅRETS FÖRÄNDRING

| Mkr                                      | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 7 398      | 7 398      |
| Årets försäljning                        | -1 109     | 0          |
| Lämnade aktieägartillskott               | 752        | -          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 041      | 7 398      |
| Ingående nedskrivningar                  | -2 029     | -2 029     |
| Årets försäljning                        | 870        | -          |
| Årets nedskrivningar                     | -3         | -          |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar     | -1 162     | -2 029     |
| Bokfört värde andelar i dotterföretag    | 5 879      | 5 369      |

## Not 14. Uppskjuten skatt

| Mkr                                             | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| UPPSKJUTEN SKATTESKULD                          |            |            |
| Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning       | -57        | -55        |
| UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN                        |            |            |
| Underskottsavdrag                               | 86         | 171        |
| Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring | 10         | 9          |
| Temporära skillnader räntederivat               | 72         | 5          |
| Övrigt                                          | 3          | -          |
| Netto uppskjuten skattefordran                  | 114        | 131        |

Samtliga underskott löper utan tidsbegränsning. Omvärdering har skett till en skattesats som fordringar och skulder förväntas realiseras till, motsvarande 20,6 %.

## Not 15. Finansiella derivatinstrument

| Mkr                                          | 2019-12-31 |         | 2018-12-31 |         |
|----------------------------------------------|------------|---------|------------|---------|
|                                              | Tillgångar | Skulder | Tillgångar | Skulder |
| LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT               |            |         |            |         |
| Ränteswapkontrakt                            | 6          | -354    | 1          | -82     |
| Elderivat                                    | -          | -       | 10         | -       |
| Valutaderivat                                | 0          | -1      | -          | -       |
| Bokfört värde långfristiga derivatinstrument | 6          | -356    | 11         | -82     |
| KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT               |            |         |            |         |
| Ränteswapkontrakt                            | -          | -2      | -          | -       |
| Elderivat                                    | 2          | -       | 39         | -       |
| Valutaderivat                                | -          | -       | -          | -       |
| Bokfört värde kortfristiga derivatinstrument | 2          | -2      | 39         | -       |
| Summa derivatinstrument                      | 8          | -357    | 50         | -82     |

## Not 15. Finansiella derivatinstrument, forts.

### FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

| Mkr        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------|------------|------------|
| 0–3 mån    | 2          | 15         |
| 3 mån–1 år | -2         | 23         |
| 1–5 år     | -13        | 9          |
| >5 år      | -336       | -81        |
| Summa      | -349       | -32        |

## Not 16. Immateriella omsättningstillgångar



### Redovisningsprincip

Immateriella omsättningstillgångar består av elcertifikat vilka enligt IAS 38 initialt redovisas till anskaffningsvärde. Omvärderingsmetoden är inte tillåten enligt RFR 2 varför certifikaten under

innehavstiden redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och dess verkliga värde.

| Mkr                                | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början   | 39         | -          |
| Årets förvärv                      | 29         | 41         |
| Årets försäljning                  | -51        | -          |
| Reservering förlustkontrakt        | -          | -2         |
| Bokfört värde elcertifikat i lager | 17         | 39         |

## Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Mkr                                                | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Förutbetald administrationskostnad                 | 8          | 9          |
| Förutbetalda finansieringsutgifter                 | 8          | 9          |
| Upplupen administrationsintäkt                     | -          | 4          |
| Övriga förutbetalda kostnader                      | 1          | -          |
| Övriga upplupna intäkter                           | -          | 14         |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16         | 36         |

## Not 18. Likvida medel

| Mkr                                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Disponibel likviditet                      | 921        | 755        |
| Spärrade bankmedel                         | 1          | 3          |
| Varav beviljat belopp checkräkningskredit  | -800       | -800       |
| Varav utnyttjat belopp checkräkningskredit | -          | 119        |
| Disponibelt belopp checkräkningskredit     | -800       | -681       |
| Likvida medel                              | 122        | 77         |

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

## Not 19. 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 (mot-tagaren) 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.

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 34 500 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 295 500 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgår antalet återköpta B-aktier till 7 000 000 st (7 000 000), vilket motsvarar 2 % av aktiekapitalet. Under 2019 har inga (3 000 000) aktier återköpts (genomsnittlig utgift föregående år 76,48 kr inklusive courtage). Genomsnittlig utgift för samtliga aktier i eget förvar uppgår till 76,27 kr (76,27) per aktie.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2019 är 1,90 kr per aktie (1,90).

## Not 20. Vinstdisposition

| Kr                                                   | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel: |                |                |
| Balanserade vinstmedel                               | 9 948 672 795  | 7 025 646 179  |
| Årets resultat                                       | 234 212 113    | 3 537 574 048  |
| Summa                                                | 10 182 884 907 | 10 563 220 227 |
| Till aktieägarna utdelas 1,90 kr (1,90) / aktie      | 613 700 000    | 613 700 000    |
| I ny räkning överförs                                | 9 569 184 907  | 9 949 520 227  |
| Summa                                                | 10 182 884 907 | 10 563 220 227 |

I bolaget finns totalt 330 000 000 st aktier, varav 7 000 000 st är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier till och med 5 februari 2020. Summan av ovan föreslagen utdelning om

613 700 000 kronor kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras före respektive avstämningsdag för utdelning.

## Not 21. Övriga avsättningar

| Mkr                                                    | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden | -42        | -47        |
| Årets avsättning framtida åtaganden                    | -2         | -3         |
| Årets värdeförändring                                  | -9         | 4          |
| Årets utbetalningar                                    | 1          | 4          |
| Utgående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden | -53        | -42        |
| Utgående kapitalvärde av pensionsåtaganden             | 53         | 42         |
| Övriga avsättningar                                    | -84        | -15        |
| Bokfört värde övriga avsättningar                      | -84        | -15        |

Årets övriga avsättningar består av avsättning optionsprogram om 71 Mkr (13) samt särskild löneskatt avseende kapitalförsäkring om 13 Mkr (-). 71 Mkr (15) bedöms fastställas och regleras mellan

1–5 år, resterande del efter fem år. Beträffande optionsprogram utgör 17 Mkr av årets förändring en justerad presentation från lång skuld till avsättning under 2019.

## Not 22. Räntebärande skulder

| Mkr                                                    | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| LÅNGFRISTIGA LÅN                                       |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                            | 1 689      | 4 305      |
| Bokfört värde långfristiga skulder till kreditinstitut | 1 689      | 4 305      |
| KORTFRISTIGA LÅN                                       |            |            |
| Checkräkningskredit                                    | -          | 119        |
| Skulder till kreditinstitut                            | 11 732     | 5 378      |
| Bokfört värde kortfristiga skulder till kreditinstitut | 11 732     | 5 497      |
| Summa skulder till kreditinstitut                      | 13 421     | 9 802      |

### LÅNEAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

| Mkr        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------|------------|------------|
| 0–3 mån    | 3 518      | 2 971      |
| 3 mån–1 år | 8 214      | 2 526      |
| 1–2 år     | 1 439      | 3 655      |
| 2–3 år     | 250        | 400        |
| 3–4 år     | -          | 250        |
| Summa      | 13 421     | 9 802      |

### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

|        | 2019-12-31     |                    | 2018-12-31     |                    |
|--------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|        | Belopp,<br>Mkr | Medel-<br>ränta, % | Belopp,<br>Mkr | Medel-<br>ränta, % |
| 0–1 år | 3 721          | 2,61               | 1 004          | 6,37               |
| 1–2 år | -              | -                  | 798            | 1,55               |
| 2–3 år | -              | -                  | -              | -                  |
| 3–4 år | -              | -                  | -              | -                  |
| 4–5 år | 1 000          | 0,64               | -              | -                  |
| 5–6 år | 1 500          | 0,86               | 1 000          | 0,64               |
| 6–7 år | 1 500          | 1,00               | 1 500          | 0,86               |
| 7–8 år | 1 500          | 1,16               | 1 500          | 1,00               |
| 8–9 år | 1 500          | 1,18               | 1 500          | 1,16               |
| >9 år  | 2 700          | 1,09               | 2 500          | 1,24               |
| Summa  | 13 421         | 1,46               | 9 802          | 1,62               |

Koncernens samtliga räntederivat är upptagna i bank av moderbolaget. Volymen av moderbolagets räntederivat överstiger volymen lån som ligger i moderbolaget. De av moderbolaget upptagna räntederivaten för dotterföretagens räkning har hänförs 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 800 Mkr (681).

### SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

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

## Not 23. Finansiella instrument



### Redovisningsprincip

Moderbolag som omfattas av koncernredovisning ska enligt RFR 2 redovisa vissa finansiella instrument till verkligt värde. Då Wallenstam inte tillämpar säkringsredovisning avseende ränte- eller elderivat redovisas alla värdeförändringar direkt bland finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen. Moderbolaget administrerar upplåning inklusive säkring av räntor genom ränte-

derivatavtal samt elderivat för säkring av pris på el för koncernens bolag som en administrativ tjänst. Samtliga finansiella förhållanden som beskrivs för koncernen, se koncernens not 30, gäller även moderbolaget bortsett från att moderbolaget tillämpar undantaget för IFRS 9 i enlighet med RFR 2.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

| Mkr                              | Finansiella tillgångar<br>värderade till verkligt<br>värde i Resultat-<br>räkningen |        | Finansiella tillgångar<br>värderade till upplupet<br>anskaffningsvärde |        | Finansiella tillgångar<br>värderade till verkligt<br>värde i Övrigt total-<br>resultat |        | Summa  |        | Resultaträkningen                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|-----------------------------------|
|                                  | 191231                                                                              | 181231 | 191231                                                                 | 181231 | 191231                                                                                 | 181231 | 191231 | 181231 |                                   |
| FINANSIELLA<br>TILLGÅNGAR        |                                                                                     |        |                                                                        |        |                                                                                        |        |        |        |                                   |
| Fordringar hos<br>koncernföretag | -                                                                                   | -      | 21 894                                                                 | 19 929 | -                                                                                      | -      | 21 894 | 19 929 | Ränteintäkter                     |
| Andra andelsinnehav              | -                                                                                   | -      | -                                                                      | -      | 7                                                                                      | 7      | 7      | 7      | Finansnetto, Övrigt totalresultat |
| Andra långfristiga fordringar    | -                                                                                   | -      | -                                                                      | 0      | -                                                                                      | -      | -      | 0      | Administration                    |
| Räntederivat                     | 6                                                                                   | 1      | -                                                                      | -      | -                                                                                      | -      | 6      | 1      | Värdeförändring derivat           |
| Elderivat                        | 2                                                                                   | 49     | -                                                                      | -      | -                                                                                      | -      | 2      | 49     | Värdeförändring derivat           |
| Kundfordringar                   | -                                                                                   | -      | 5                                                                      | 0      | -                                                                                      | -      | 5      | 0      | Intäkter                          |
| Övriga kortfristiga fordringar   | -                                                                                   | -      | 2                                                                      | 19     | -                                                                                      | -      | 2      | 19     | -                                 |
| Likvida medel                    | -                                                                                   | -      | 122                                                                    | 77     | -                                                                                      | -      | 122    | 77     | -                                 |
| Summa finansiella tillgångar     | 8                                                                                   | 50     | 22 023                                                                 | 20 025 | 7                                                                                      | 7      | 22 038 | 20 082 |                                   |

| Mkr                         | Finansiella skulder<br>värderade till verkligt<br>värde i Resultat-<br>räkningen |        | Finansiella skulder<br>värderade till upplupet<br>anskaffningsvärde |        | Summa  |        | Resultaträkningen                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|----------------------------------------------|
|                             | 191231                                                                           | 181231 | 191231                                                              | 181231 | 191231 | 181231 |                                              |
| FINANSIELLA SKULDER         |                                                                                  |        |                                                                     |        |        |        |                                              |
| Avsättningar                | 58                                                                               | 17     | 13                                                                  | 14     | 71     | 31     | Värdeförändring syntetiskt<br>optionsprogram |
| Skulder till koncernföretag | -                                                                                | -      | 4 994                                                               | 6 152  | 4 994  | 6 152  | Räntekostnader                               |
| Räntederivat                | 356                                                                              | 82     | -                                                                   | -      | 356    | 82     | Värdeförändring derivat                      |
| Valutaderivat               | 1                                                                                | -      | -                                                                   | -      | 1      | -      | Övrigt totalresultat                         |
| Räntebärande skulder        | -                                                                                | -      | 13 421                                                              | 9 802  | 13 421 | 9 802  | Räntekostnader                               |
| Leverantörsskulder          | -                                                                                | -      | 7                                                                   | 13     | 7      | 13     | Drift och administration                     |
| Upplupna kostnader          | -                                                                                | -      | 70                                                                  | 73     | 70     | 73     | Drift och administration                     |
| Övriga kortfristiga skulder | -                                                                                | -      | 7                                                                   | 7      | 7      | 7      | Drift och administration                     |
| Summa finansiella skulder   | 415                                                                              | 99     | 18 513                                                              | 16 061 | 18 928 | 16 160 |                                              |

## Not 24. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Mkr                                                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna lönekostnader                                     | 34         | 46         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 25         | 20         |
| Upplupna driftkostnader                                    | 1          | 1          |
| Förutbetalda hyresintäkter                                 | 14         | 8          |
| Upplupna administrationskostnader                          | 6          | 6          |
| Övriga upplupna kostnader                                  | 5          | -          |
| Bokfört värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 84         | 81         |

## Not 25. Ställda säkerheter

| Mkr                                           | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar                        | 1 332      | 1 244      |
| Interna reverser jämte fastighetsinteckningar | 3 069      | 448        |
| Pantsatt kapitalförsäkring                    | 53         | 42         |
| Bokfört värde ställda säkerheter              | 4 455      | 1 733      |

## Not 26. Eventualförpliktelser



### Redovisningsprincip

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör åtaganden, betalningar, enligt avtalsvillkoren. Eventualförpliktelser till förmån för dotterföretag är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer, det vill säga de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

Borgensförbindelser för koncernbolag uppgår till 10 461 Mkr (11 442) och för övriga företag till 54 Mkr (128). Övriga eventualförpliktelser avser komplementäransvar för kommanditbolagens externa skulder om 47 Mkr (41) och Fastigo om 3 Mkr (3).

## Not 27. Kassaflödesanalys

| Mkr                                                              | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------------------|------|------|
| EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE JUSTERINGSPOSTER                        |      |      |
| Realiserat resultat tillgångar                                   | -5   | -    |
| Värdeförändringar hänförligt till syntetiskt optionsprogram      | 40   | 13   |
| Upplupna ej utbetalda förvaltnings- och administrationskostnader | 3    | 15   |
| Avskrivning/Utrangering                                          | 40   | 38   |
| Summa ej kassaflödespåverkande justeringsposter                  | 77   | 66   |

## Not 28. Händelser efter balansdagen

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

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 28 april 2020.

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 19 mars 2020

Wallenstam AB (publ)

Ulrica Jansson Messing  
Styrelseordförande

Anders Berntsson  
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam  
Styrelseledamot

Karin Mattsson  
Styrelseledamot

Hans Wallenstam  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 19 mars 2020.

Deloitte AB

Harald Jagner  
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 räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 67-128 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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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/EU) artikel 11.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) 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

Wallenstam redovisar sina fastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2019 värderat till 52 354 Mkr. Wallenstams förvaltningsfastigheter värderas av ett internt värderingsteam till verkligt värde i enlighet med IFRS. Värderingen kräver ett antal bedömningar och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. Relativt små förändringar i bedömningar och antaganden kan ge betydande påverkan på koncernens resultat och ställning.

För ytterligare information hänvisas till förvaltningsberättelsen

på sidan 68 samt koncernens not 12 och 15 i årsredovisningen.

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- » Granskning av Wallenstams värderingsrutiner och bedömning av att gjorda antaganden är rimliga, att rutinerna är konsekvent tillämpade och att integritet finns i den interna värderingsmodellen.
- » Granskning av indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- » Vi har låtit en extern fastighetsvärderare rimlighetsbedöma ett urval av Wallenstams interna värderingar.
- » Granskning av korrektheten och fullständigheten i relevanta uppgifter till de finansiella rapporterna.

### REDOVISNING AV INKOMSTSKATTER

Wallenstams beräkningar av aktuell och uppskjuten skatt kan innebära en risk och osäkerhet i den situation då slutsatser i dessa beräkningar, eller delmoment i en sådan beräkning, grundar sig på bedömning av lagregler, rättspraxis eller andra källor där rättstillämpningen är oklar. Exempel på en sådan situation kan vara där det finns otillräckligt med vägledning att hämta i relevanta rättskällor eller där rättsområdet är föremål för utredning och eventuell lagändring. Risken består i att det är svårt att i dessa situationer göra en rättssäker och förutsägbar bedömning och därmed korrekt slutsats. Felaktiga bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till förvaltningsberättelsen på sidan 68 samt koncernens not 13 och 28 i årsredovisningen.

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- » Granskning och bedömning av Wallenstams rutiner för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt samt granskning av beräkningar av aktuell och uppskjuten skatt mot underlag och prövning av beräkningarna mot gällande skattelagstiftning.
- » Granskning av hantering av realiserade och orealiserade vinster och förluster på derivat och genomförda fastighetstransaktioner i skatteberäkningarna.
- » Granskning av korrektheten och fullständigheten i relevanta noter till de finansiella rapporterna.
- » Vid genomförandet av granskningsåtgärderna har skatteexperter medverkat.

### VÄRDERING AV VINDKRAFTVERK

Wallenstam värderar vindkraftverken till anskaffningsvärde enligt gällande regelverk och vindkraftverken var per den 31 december 2019 värderade till 1 109 Mkr. För att bedöma om det föreligger ett nedskrivningsbehov och/eller reverseringsbehov på bolagets vindkraftverk värderingsprövar Wallenstam sina vindkraftverk. Värderingen kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis elprisutveckling, prissättning på elcertifikat och diskonteringsränta som i sin tur beror på bland annat konjunkturläge, väder och politiska beslut. Relativt små förändringar i bedömningar och antaganden kan ge betydande påverkan på vindkraftverkens värdering.

För ytterligare information hänvisas till förvaltningsberättelsen på sidan 68 samt koncernens not 16 i årsredovisningen.

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- » Granskning av Wallenstams värderingsrutiner och bedömning av att gjorda antaganden är rimliga, att rutinerna är konsekvent tillämpade och att integritet finns i den interna värderingsmodellen.
- » Granskning av indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen för ett urval vindkraftverk för att bedöma fullständighet

och värdering.

- » Granskning av korrektheten och fullständigheten i relevanta upplysningar till de finansiella rapporterna.
- » Vid genomförandet av granskningsåtgärderna har värderingsexperter medverkat.

#### *Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-66 och 138-149. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt

omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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 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 räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 provar 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.

Deloitte AB, utsågs till Wallenstam AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2019-05-02 och företrädare för Deloitte AB har varit bolagets revisor sedan 2013-04-23.

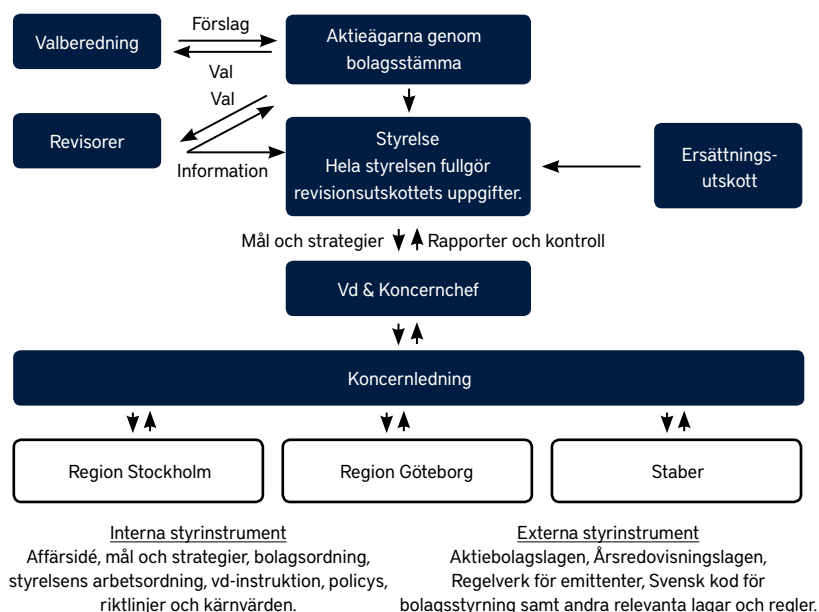
Göteborg den 19 mars 2020

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

# Bolagsstyrningsrapport 2019

## Struktur för Wallenstams bolagsstyrning



### Principer för bolagsstyrning

Wallenstam AB är ett svenskt publikt bolag med säte i Göteborg. Bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För att säkerställa en god styrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan bland annat ägare, 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 avvikelser förklaras mer i detalj nedan.

### Aktien och ägarna

Antalet aktieägare i Wallenstam uppgick vid årets slut till 14 619 stycken. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam som med familj och bolag innehar 25 % av kapitalet och 62 % av rösterna. Utländska aktieägares andel uppgick till 10 % av kapitalet och 5 % av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 60 % av kapitalet och cirka 80 % av rösterna. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Wallenstams aktiekapital uppgick per den 31 december 2019 till 165 Mkr, fördelat på 34 500 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 295 500 000 B-aktier (en röst per aktie). Det finns inga begränsningar avseende hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämman. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Återköpta egna aktier har dock ej rätt till utdelning. Wallenstams börsvärde uppgick vid årets slut till 37 356 Mkr.

Enligt Wallenstams utdelningspolicy ska det redovisade resultatet i första hand återinvesteras i rörelsen för att möjliggöra en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa en ökad substansstillväxt. Vid bedömningen av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt till att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Det utdelningsbara beloppet ska dock inte överstiga resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter schablonskatt.

### Bolagsstämman

Bolagsstämman är Wallenstams högsta beslutande organ och där har aktieägarna möjlighet att fatta beslut i frågor som rör bolaget. Ordinarie bolagsstämman (årsstämman) hålls i Göteborg inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman – personligen eller via ombud – om aktieägaren är införd i aktieboken på den så kallade avstämningsdagen samt har anmält sitt deltagande vid stämman till bolaget inom den tid som anges i kallelsen till stämman. För att kunna utöva rösträtt vid stämman måste även aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn enligt vad som följer av kallelsen.

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

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

Vid Wallenstams årsstämman den 2 maj 2019 representerades 319 aktieägare. Dessa representerade cirka 51 % av antalet aktier och cirka 75 % av det totala antalet röster i bolaget. Vid årsstämman var styrelsen, vd, koncernledningen och bolagets revisor närvarande.

Följande beslut fattades av årsstämman den 2 maj 2019:

- » Fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för 2018.
- » Utdelning om 1,90 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,95 kronor per aktie, för räkenskapsåret 2018.
- » Arvode till styrelsen om totalt 1 480 000 kr, varav 740 000 kr till

styrelsens ordförande, 260 000 kr till vice ordförande och 160 000 kr vardera till övriga ledamöter. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete.

- » Ansvarsfrihet för vd och styrelse.
- » Omval av styrelseledamöterna Christer Villard, Agneta Wallenstam, Anders Berntsson, Ulrica Jansson Messing samt Karin Mattsson. Christer Villard omvaldes till styrelsens ordförande.
- » Nyval av Deloitte AB som revisor med Harald Jagner som huvudansvarig revisor.
- » Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- » Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.
- » Beslut om valberedning inför årsstämman 2020.

Protokoll och presentation från årsstämman finns på [www.wallenstam.se/bolagsstyrning](http://www.wallenstam.se/bolagsstyrning).

Den 25 september 2019 avled Christer Villard. Någon extra bolagsstämma för att förrätta nyval har inte hållits under 2019. Styrelsen har inom sig valt vice ordförande Ulrica Jansson Messing till styrelsens ordförande för tid intill årsstämma 2020.

### Valberedning

Årsstämman 2019 beslutade att inrätta en valberedning inför årsstämman 2020 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 2020 valdes:

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

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

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

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

Med anledning av Christer Villards bortgång har valberedningen sedan den 25 september 2019 bestått av tre ledamöter, vilket är i enlighet med Kodens bestämmelse 2.3.

Valberedningen har i januari 2019 inför årsstämman 2019 hållit ett protokollfört möte där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Kodens diskuterats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt styrelsens storlek, vilka kompetensområden som bör vara företrädare inom styrelsen, arvode till styrelseledamöterna samt förslag till val av revisor. Valberedningen har som underlag för sina bedömningar tagit del av resultatet av den styrelseutvärdering som genomfördes under 2018. Valberedningen har därutöver med anledning av Christer Villards bortgång haft löpande kontakt under hösten 2019 och hållit ett protokollfört möte i november 2019 där frågan om ny styrelseledamot samt frågan om upphandling av ny revisor diskuterades.

### 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 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.

Fram till och med den 25 september 2019 har Wallenstams styrelse bestått av fem stämموالدا ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2019 omvaldes Christer Villard, Ulrica Jansson Messing, Agneta Wallenstam, Anders Berntsson och Karin Mattsson. En närmare presentation av ledamöterna finns på sidan 14. Med anledning av Christer Villards bortgång och i enlighet med styrelsens arbetsordning valdes vice ordförande Ulrica Jansson Messing på styrelsemöte den 25 september 2019 till styrelsens ordförande för tiden intill årsstämma 2020. Någon extra bolagsstämma för att hålla nyval har inte hållits med anledning av Christer Villards bortgång. Wallenstams styrelse har således från och med den 25 september 2019 bestått av fyra ledamöter vilket är i enlighet med bolagsordningen.

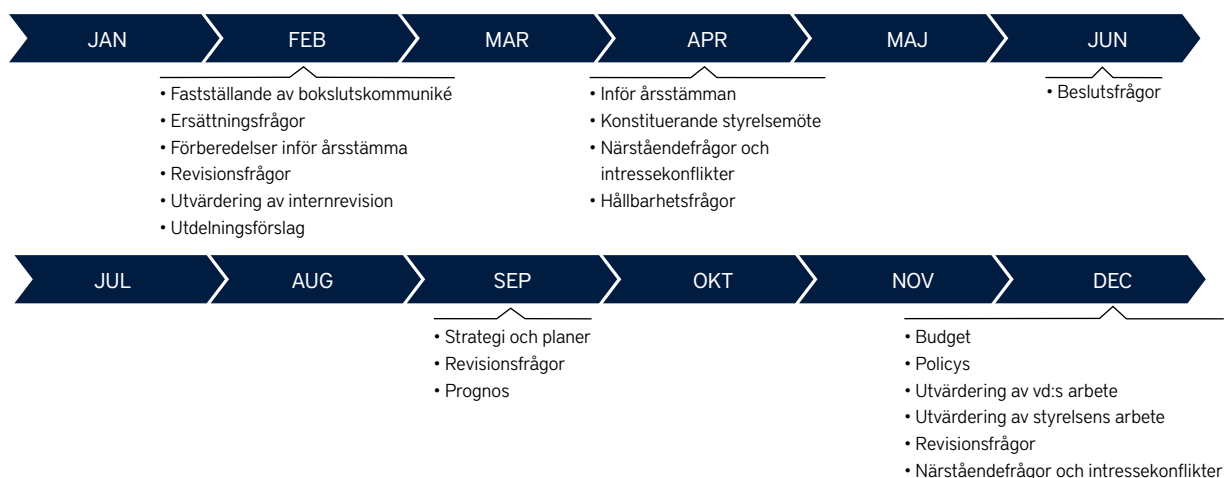
Vd ingår inte i styrelsen.

| Namn                   | Funktion        | Invald | Närvaro<br>styrelsemöten | Närvaro<br>revisions-<br>utskottsmöten | Närvaro<br>ersättnings-<br>utskottsmöten | Oberoende* |
|------------------------|-----------------|--------|--------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|------------|
| Christer Villard       | Ordförande      | 1995   | 6/8                      | 1/3                                    | 1/1                                      | Ja         |
| Ulrica Jansson Messing | Vice ordförande | 2008   | 8/8                      | 3/3                                    | 1/1                                      | Ja         |
| Anders Berntsson       | Ledamot         | 1997   | 8/8                      | 3/3                                    |                                          | Nej        |
| Agneta Wallenstam      | Ledamot         | 2010   | 8/8                      | 3/3                                    |                                          | Nej        |
| Karin Mattsson         | Ledamot         | 2016   | 7/8                      | 3/3                                    |                                          | Ja         |

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

## Styrelsens årsplanering

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



### Styrelsens arbete

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

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

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

### Möten under 2019

Under 2019 har styrelsen haft åtta protokollförda möten, varav ett var konstituerande. Vid vart och ett av dessa möten har styrelsen behandlat i bilden ovan angivna ärenden liksom andra frågor av väsentlig betydelse för bolaget. Vid de två sista styrelsemötena under 2019 var Ulrica Jansson Messing styrelseordförande och Christer Villard var av skäl som angivits ovan inte närvarande. Styrelsearbetet under året har särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor samt investeringar. Styrelsen har även gjort platsbesök vid ett antal av bolagets pågående ombyggnadsprojekt i centrala Göteborg. Vd och bolagets tjänstemän är föredragande på styrelsemötena.

Bolagets revisorer har under året närvarat vid styrelsemötena som hölls i februari och december.

Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2019. Utvärderingen genomfördes under ledning av styrelsens ordförande i form av en öppen diskussion inom styrelsen. Valberedningen har tagit del av resultatet från utvärderingen. 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 bolagsledningen. 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 förliga ersättningar för bolagsledningen.

Ersättningsutskottet har haft ett protokollfört möte under 2019. Frågor som hanterades på mötet var bland annat utvärdering av gällande ersättningar till ledande befattningshavare samt förslag till kommande ersättningar till dessa personer.

Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år och dess ansvarsområden regleras i den arbetsordning som fastställs av styrelsen årligen. Fram till den 25 september 2019 bestod ersättningsutskottet av styrelsens ordförande Christer Villard och vice ordförande Ulrica Jansson Messing. På styrelsemöte den 25 september 2019 beslutade styrelsen, med anledning av Christer Villards bortgång, att hela styrelsen tills vidare ska fullgöra ersättningsutskottets uppgifter.

### Revisionsutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett särskilt revisionsutskott men har valt att inte inrätta något sådant utskott. Styrelsen i sin helhet fullgör därmed de uppgifter som åligger ett revisionsutskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. På detta sätt kan styrelsens fulla kompetens tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. 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 2019 har styrelsen i egenskap av revisionsutskott sammanträtt tre gånger för att behandla bland annat ovanstående frågor.

### Vd och koncernledning

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och leder bolagets verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, bland annat genom antagen vd-instruktion. Det åligger vd att ta fram ett komplett informations- och beslutsunderlag inför styrelsemö-

tena, föredra ärenden samt motivera sina förslag till åtgärder och beslut. Vd håller även styrelsen löpande informerad om bolagets och koncernens utveckling genom månatliga informationsbrev.

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

I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. I Wallenstams koncernledning ingår vd, vice vd tillika regionchef Stockholm och Uppsala, vice vd tillika regionchef Göteborg, CFO och IR-ansvarig, kommunikationsdirektören samt den tekniska direktören. Wallenstams koncernledning presenteras på sidan 16. Vd och övriga medlemmar av koncernledningen har kontinuerliga möten för att följa upp affärsområdenas utveckling och resultat, uppdatera prognoser och planer samt diskutera aktuella frågor. Rapporteringen från koncernledning till vd sker månadsvis av respektive verksamhet. I samband härmed, jämte årliga utvecklingssamtal, utvärderas att rätt kompetens finns på nyckelpositioner.

#### *Ersättning till vd och koncernledning*

Riktlinjer för lön och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Följande riktlinjer, som omfattar vd och andra personer i bolagets ledning, beslutades av årsstämman 2019.

- » Ledande befattningshavare ska erbjudas fast lön som är konkurrenskraftig, marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.
- » Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor huvudsakligen i form av premiebaserade pensionsavtal.
- » Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga icke-monetära förmåner som underlättar utförandet av arbetet. Därutöver kan även förmån i form av bostad, inklusive därtill relaterade omkostnadsförmåner, erbjudas i enstaka fall.
- » Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under ifrågavarande år.
- » Ledande befattningshavare kan erbjudas incitament i form av syntetiska optioner om ett sådant erbjudande riktas till samtliga tillsvidareanställda i bolaget. Inrättandet av ett sådant program beslutas enligt tillämpliga regler och de närmare villkoren för programmet beslutas av styrelsen eller den styrelsen utser. Utbetalningar enligt incitamentsprogram ska inte vara pensionsgrundande.
- » För ledande befattningshavare ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga 24 månadslöner.

Styrelsen äger rätt att frågå riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

#### **Externa revisorer**

Wallenstams revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2019 nyvaldes Deloitte AB till revisor med den tidigare direktvalda revisorn Harald Jagner som huvudsansvarig revisor till och med utgången av årsstämman 2020. Revisorn granskar styrelsens och vds 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 styrelsen på styrelsemöten som huvudregel minst tre gånger per år. Styrelsen träffar bolagets revisor utan närvaro av koncernledningen en gång per år.

Utöver revisionen utför Deloitte AB vissa revisionsnära tjänster för Wallenstam. Dessa tjänster avser huvudsakligen redovisnings-, skatte- och aktiebolagsrättsliga frågor och Wallenstam bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrar Deloitte 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 attestordningar 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 policies, 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
- värdering av vindkraftverk
- 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 sedan tidigare ett etiskt råd dit anställda kan vända sig för vägledning. Under 2018 inrättades det därutöver

en extern whistle blowing-funktion där anställda kan rapportera misstänkta oegentligheter.

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. Bolagsledningen 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.

Information- och marknadsavdelningen 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.

#### *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 styrelsemöten tre gånger per år och informerar då om sina iakttagelser kring bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Styrelsens 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 2019 har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Wallenstams aktier är upptagna till handel vid eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden.

Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen.

Göteborg den 19 mars 2020

Ulrica Jansson Messing  
Styrelseordförande

Anders Berntsson  
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam  
Styrelseledamot

Karin Mattsson  
Styrelseledamot

# Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

## *Uppdrag och ansvarsfördelning*

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 på sidorna 132-136 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## *Granskningens inriktning och omfattning*

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

## *Uttalande*

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

Göteborg den 19 mars 2020

Deloitte AB

Harald Jagner

Auktoriserad revisor

# Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

## *Uppdrag och ansvarsfördelning*

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för 2019-01-01 -2019-12-31 på sidorna 2-4, 7-8, 27-36, 39-42. 133 och 146-148 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## *Granskningens inriktning och omfattning*

Vår granskning har skett enligt FARs 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 19 mars 2020

Deloitte AB

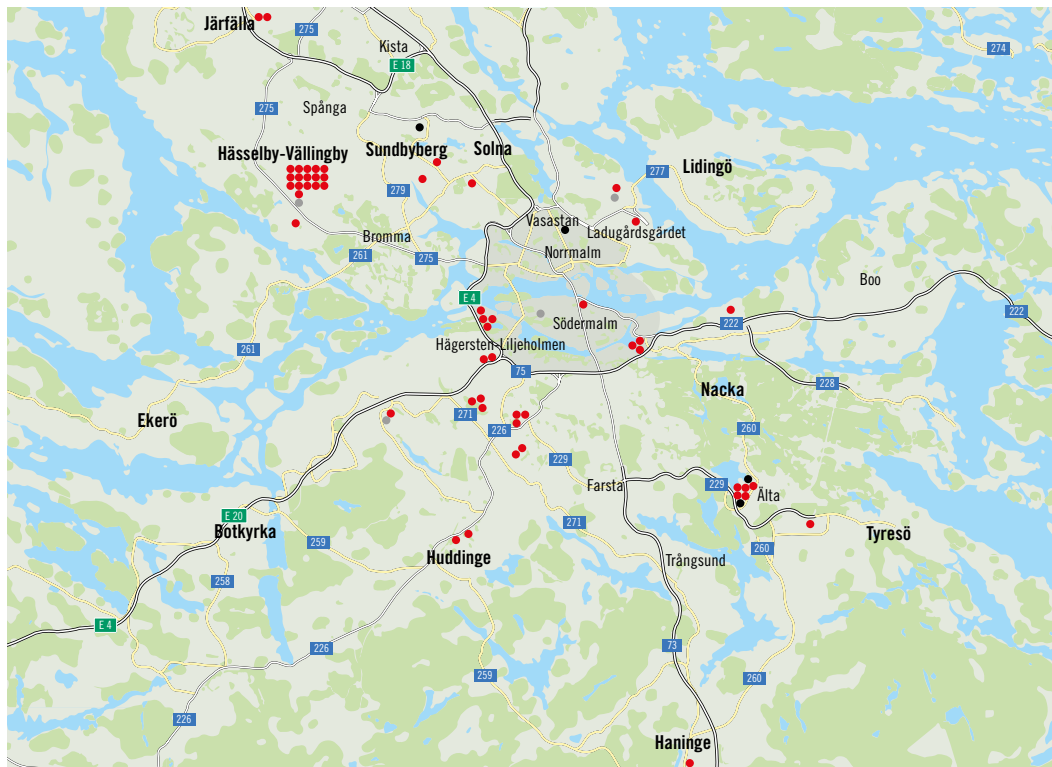
Harald Jagner

Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning, Region Stockholm

• = Bostadsfastigheter • = Kommersiella fastigheter • = Samhällsfastigheter

| Fastighets-<br>beteckning    | Adress                                                                                                              | Byggår/Om-<br>byggnadsår | Bostad<br>kvm | Kontor<br>kvm | Butik<br>kvm | Industri/<br>Lager<br>kvm | Utbild-<br>ning<br>kvm | Garage<br>kvm | Övrigt<br>kvm | Summa<br>kvm | Tax. värde,<br>Kkr | Tomt-<br>rätt | Antal<br>lägen-<br>heter |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------|------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------------|
| <b>HANINGE KOMMUN</b>        |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| <b>Haninge</b>               |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Söderbymalm 3:518          | Poseidons gränd 1-21, 3A-3B, 7A-7B, 11A / Poseidons torg 1A-1C, 2A-2C                                               | 2012                     | 11 408        | 527           | 1 081        | 40                        |                        | 4 150         |               | 17 206       | 281 800            |               | 196                      |
| <b>HUDDINGE KOMMUN</b>       |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| <b>Huddinge</b>              |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Kansliet 2                 | Kansligränd 1-5 / Lännavägen 4 / Rådsvägen 4, 4A-4E                                                                 | 2007                     | 9 206         |               |              | 31                        |                        |               |               | 9 237        | 175 181            |               | 138                      |
| • Klinten 16                 | Chronas väg 3 / Gamla Södertäljevägen 139 / Klintvägen 5                                                            | 1982                     | 1 385         | 27            |              | 20                        |                        | 175           |               | 1 607        | 19 550             |               | 22                       |
| • Klinten 18                 | Gamla Södertäljevägen 135 / Klintvägen 9-11                                                                         | 1982                     | 1 217         | 470           |              | 8                         |                        |               |               | 1 695        | 23 172             |               | 23                       |
| • Runan 1                    | Drakvägen 2 / Gymnasievägen 2 / Kvarnbergsplan 2-18                                                                 | 1960                     | 10 403        | 161           | 1 313        | 36                        |                        | 300           |               | 12 213       | 178 098            |               | 196                      |
| <b>JÄRFÄLLA KOMMUN</b>       |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| <b>Barkarby</b>              |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Barkarby 2:28              | Barkarbyvägen 42-52, 42A-42B, 44A-44C / Gripengatan 1-7 / Karlundsvägen 4-8, 8A / Stora torget 1-3, 1A-1B, 2, 2A-2B | 2014                     | 15 615        |               | 756          | 45                        |                        | 3 688         |               | 20 104       | 397 628            |               | 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                  | 2 622         |               | 17 443       | 374 800            |               | 205                      |
| <b>NACKA KOMMUN</b>          |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| <b>Nacka Strand</b>          |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Sicklaön 368:2             | Fyrspannsvägen 3A-3B, 5A-5C / Jacobsdalsvägen 2A / Lokomobilvägen 3-5                                               | 2015                     | 7 561         |               |              |                           |                        | 1 694         |               | 9 255        | 217 315            | 2023          | 122                      |
| <b>Älta</b>                  |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Älta 10:62                 | Oxelbacken 1-3 / Oxelvägen 24                                                                                       | 2015                     | 7 509         |               |              |                           |                        | 2 554         |               | 10 063       | 197 481            | 2024          | 129                      |
| • Älta 14:104                | Stensövägen 2-8                                                                                                     | 2011                     | 4 217         |               |              |                           |                        | 1 175         |               | 5 392        | 103 044            |               | 73                       |
| • Älta 19:1                  | Oxelvägen 42                                                                                                        | 1968                     |               | 1 344         | 1 283        | 908                       |                        |               | 1 585         | 5 120        | 44 200             |               |                          |
| • Älta 24:2                  | Oxelvägen 3-29                                                                                                      | 1965                     | 24 800        | 264           |              | 528                       |                        |               | 20            | 25 612       | 378 079            |               | 320                      |
| • Älta 24:3                  | Oxelvägen 1                                                                                                         | 1971                     |               |               |              |                           |                        |               | 1 007         | 1 007        | 7 426              |               |                          |
| • Älta 25:1                  | Oxelvägen 26-40                                                                                                     | 1966                     | 12 598        | 135           |              | 523                       |                        | 5 975         | 16            | 19 247       | 199 482            |               | 163                      |
| • Älta 27:3                  | Ältavägen 202                                                                                                       | 1993                     | 4 711         | 665           | 300          | 94                        |                        |               |               | 5 770        | 92 538             |               | 73                       |
| <b>SOLNA KOMMUN</b>          |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| <b>Solna</b>                 |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Smaragden 1                | Hannebergsgatan 22                                                                                                  | 1951                     | 2 446         | 430           |              | 143                       |                        |               |               | 3 019        | 67 512             |               | 32                       |
| <b>STOCKHOLMS KOMMUN</b>     |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| <b>Blackeberg</b>            |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Islänningen 1              | Holbergsgatan 82-84                                                                                                 | 1951                     | 2 548         |               | 196          |                           |                        |               |               | 2 744        | 47 789             | 2021          | 84                       |
| <b>Gröndal</b>               |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Barlasten 4                | Fågelsångsvägen 17                                                                                                  | 1929                     | 719           | 191           |              | 21                        |                        |               |               | 931          | 19 184             |               | 16                       |
| • Barlasten 6                | Fregattvägen 4-8                                                                                                    | 1956                     | 4 071         |               |              | 336                       |                        | 675           | 190           | 5 272        | 95 434             |               | 60                       |
| • Barlasten 8                | Fågelsångsvägen 1                                                                                                   | 1956                     | 546           | 52            |              |                           |                        |               |               | 598          | 12 358             |               | 11                       |
| • Galjonsbilden 28           | Matrosbacken 15                                                                                                     | 1949                     | 571           |               |              |                           |                        |               |               | 571          | 13 400             |               | 11                       |
| <b>Gärdet</b>                |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • New York 8                 | Sandhamnsgatan 1                                                                                                    | 1943                     | 2 212         |               | 260          |                           |                        |               |               | 2 472        | 98 793             |               | 40                       |
| <b>Hammarby Sjöstad</b>      |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Forsen 1                   | Båttbyggargatan 66-68 / Vävar Johans gata 12-18                                                                     | 2005                     | 8 216         |               |              |                           |                        | 1 700         |               | 9 916        | 323 400            | 2024          | 135                      |
| • Skärgårdsbåten 2           | Fendergatan 2-4                                                                                                     | 2009                     | 3 380         |               |              |                           |                        | 750           |               | 4 130        | 141 471            | 2018          | 49                       |
| • Svallvägen 1               | Fartygsgatan 12-18 / Rorgångargatan 22-28 / Vävar Johans gata 29-37                                                 | 2007                     | 11 734        |               |              |                           |                        | 2 675         |               | 14 409       | 471 600            | 2026          | 170                      |
| <b>Högdalen</b>              |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Brukslaven 2               | Skebokvarnsvägen 163-171                                                                                            | 1955                     | 4 752         |               |              | 19                        |                        |               | 88            | 4 859        | 86 352             | 2024          | 81                       |
| • Nockteget 3                | Sjösavägen 21-31                                                                                                    | 1953                     | 2 569         | 88            |              |                           |                        | 156           |               | 2 813        | 49 791             | 2023          | 45                       |
| <b>Midsommarkransen</b>      |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Violen 12                  | Erikslundsgatan 6 / Nioörtsvägen 36                                                                                 | 1938/1987                | 1 053         |               | 296          |                           |                        |               |               | 1 349        | 27 997             |               | 16                       |
| • Violen 13                  | Nioörtsvägen 38                                                                                                     | 1938/1987                | 848           |               | 127          |                           |                        |               |               | 975          | 20 892             |               | 11                       |
| <b>Norra Djurgårdsstaden</b> |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Domarudden 1               | Grythundsgatan 3 / Jaktgatan 38-40                                                                                  | 2016                     |               |               |              |                           | 815                    |               |               | 815          |                    | 2024          |                          |
| • Stora Sjöfallet 3          | Grythundsgatan 5-11 / Husarviksgatan 16A / Jaktgatan 37-41                                                          | 2016                     | 6 626         |               | 229          |                           |                        | 1 772         |               | 8 627        | 329 405            | 2024          | 121                      |
| <b>Räcksta</b>               |                                                                                                                     |                          |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |
| • Hålslaget 2                | Ullångergatan 5                                                                                                     | 1953                     | 3 840         | 51            |              | 79                        |                        |               | 6             | 3 976        | 69 805             | 2022          | 71                       |
| • Hålslaget 3                | Ullångergatan 7-19                                                                                                  | 1953                     | 3 020         | 200           |              | 113                       |                        |               |               | 3 333        | 54 460             | 2022          | 49                       |
| • Hängmappen 1               | Multrågatan 34-50                                                                                                   | 1953                     | 4 033         | 238           |              | 78                        |                        |               |               | 4 349        | 72 671             | 2021          | 59                       |
| • Kontot 2                   | Multrågatan 27A-27E, 29                                                                                             | 2007                     | 5 009         |               |              |                           |                        |               |               | 5 009        | 108 000            | 2026          | 73                       |
| • Kortregistret 2            | Multrågatan 88-106                                                                                                  | 1953                     | 4 039         | 248           |              | 116                       |                        |               |               | 4 403        | 71 303             | 2021          | 67                       |
| • Kortregistret 3            | Multrågatan 72-86                                                                                                   | 1953                     | 3 347         | 137           |              | 166                       |                        |               |               | 3 650        | 58 731             | 2021          | 60                       |
| • Kortregistret 6            | Multrågatan 52-70, 56A-56B                                                                                          | 1953                     | 3 904         | 29            | 812          | 36                        |                        |               |               | 4 781        | 74 412             | 2021          | 65                       |
| • Kulspetspennan 1           | Nordringrågatan 2-20, 20A-20B                                                                                       | 1953                     | 5 481         | 36            |              | 197                       |                        | 700           |               | 6 414        | 100 915            | 2022          | 96                       |
| • Kundregistret 4            | Multrågatan 128                                                                                                     | 1953                     | 2 933         | 31            |              | 67                        |                        |               |               | 3 031        | 53 041             | 2025          | 54                       |
| • Kundregistret 5            | Multrågatan 130-156 / Ängermannagatan 123-125                                                                       | 1953                     | 6 784         | 128           | 286          | 212                       |                        | 550           |               | 7 960        | 122 864            | 2025          | 108                      |
| • Kundregistret 6            | Ängermannagatan 109-121                                                                                             | 1953                     | 2 803         |               | 64           | 156                       |                        |               |               | 3 023        | 50 814             | 2025          | 56                       |
| • Räknetaskinen 2            | Gudmundrågatan 1-3, 2-10 / Solleftegatan 15-17                                                                      | 1952/1993                | 3 739         | 325           | 268          | 119                       |                        |               |               | 4 451        | 67 372             | 2021          | 58                       |
| • Räknetabellen 3            | Gudmundrågatan 12 / Långseleringen 5                                                                                | 1953                     |               | 58            | 307          | 78                        | 1 087                  |               |               | 1 530        |                    | 2021          |                          |



- = Bostadsfastigheter
- = Kommersiella fastigheter
- = Samhällsfastigheter

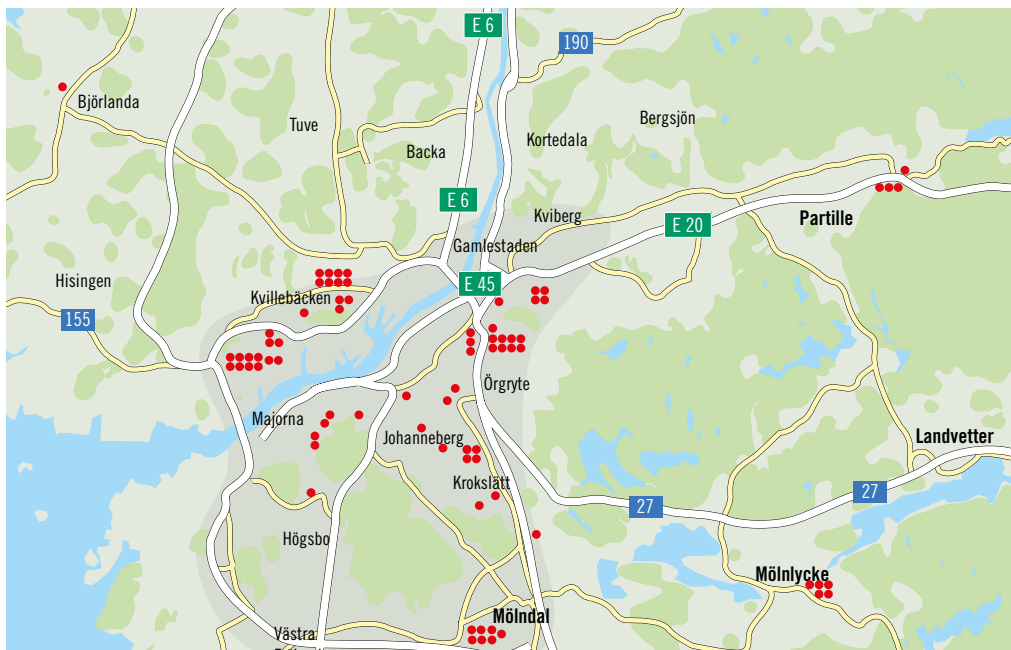
| MARK               | Fastighetsbeteckning |
|--------------------|----------------------|
| Berga 6:682        |                      |
| Berga 6:738        |                      |
| Berga 6:739        |                      |
| Freden Större 12   |                      |
| Freden Större 17   |                      |
| Freden Större 19   |                      |
| Hacksta 1:72       |                      |
| Järnet 12          |                      |
| Järnet 13          |                      |
| Kringlan 1         |                      |
| Kringlan 11        |                      |
| Kringlan 12        |                      |
| Kringlan 2         |                      |
| Kringlan 4         |                      |
| Kåbo 76:1          |                      |
| Maren 1:14         |                      |
| Maren 1:15         |                      |
| New York 9         |                      |
| Passfotet 2        |                      |
| Rankan 3           |                      |
| Rankan 4           |                      |
| Söderbymalm 3:539  |                      |
| Söderbymalm 3:540  |                      |
| Tyresö Strand 1:18 |                      |

| Fastighetsbeteckning       | Adress                                                                       | Byggår/Ombyggnadsår | Bostad kvm     | Kontor kvm    | Butik kvm     | Industri/Lager kvm | Utbildning kvm | Garage kvm    | Övrigt kvm   | Summa kvm      | Tax. värde, Kkr  | Tomträtt | Antal lägenheter |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|---------------|---------------|--------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|------------------|----------|------------------|
| • Samlingspärmen 2         | Multrågatan 31-39                                                            | 1953                | 1 979          | 122           | 87            | 6                  |                |               |              | 2 194          | 36 189           | 2021     | 35               |
| • Skrivmaskinen 4          | Multrågatan 6-32                                                             | 1952                | 5 889          | 83            |               | 279                |                | 250           | 17           | 6 518          | 107 278          | 2021     | 107              |
| • Skrivmaskinen 6          | Gudmundrågatan 15-19                                                         | 1952                | 1 324          |               |               |                    |                |               |              | 1 324          | 23 800           | 2021     | 24               |
| • Skrivmaskinen 8          | Gudmundrågatan 1-9 / Multrågatan 2-4 / Solleftegatan 3-13                    | 1952                | 5 530          | 145           |               | 324                |                |               |              | 5 999          | 96 385           | 2021     | 100              |
| <b>Solberga</b>            |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| • Balettskon 1             | Folkparksvägen 91-95 / Skodonsvägen 3-7 / Tåhättvägen 3                      | 2017                | 8 943          |               |               |                    |                | 1 097         |              | 10 040         | 301 029          | 2035     | 148              |
| • Seglarskon 1             | Skodonsvägen 2-10                                                            | 2018                | 4 827          |               |               |                    |                |               |              | 4 827          | 173 000          |          | 80               |
| • Seglarskon 2             | Tåhättvägen 7-9 / Skodonsvägen 12-16                                         | 2018                | 4 904          |               |               |                    |                |               |              | 4 904          | 179 000          |          | 90               |
| <b>Södermalm</b>           |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| • Pålén 16                 | Hornsgatan 91 / Hornskroken 1                                                | 1938/1996           | 3 647          | 469           | 198           |                    |                |               |              | 4 314          |                  |          | 57               |
| • Urvädersklippan Mindre 4 | Klevgränd 10 / Urvädersgränd 11                                              | 1964                | 1 175          |               | 116           | 131                |                | 191           |              | 1 613          | 39 048           |          | 11               |
| <b>Örby</b>                |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| • Kolringen 1              | Rävsnäsvägen 79-83                                                           | 1951                |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| • Sökarlyktan 1            | Rävsnäsvägen 57-63, 69-83                                                    | 1951                | 2 884          | 50            |               | 609                |                |               |              | 3 543          | 48 984           |          | 44               |
| • Trafikmärket 1           | Rävsnäsvägen 69-77                                                           | 1951                |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| <b>Östermalm</b>           |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| • Sälgen 2                 | Birger Jarlsgatan 64, 64A-64B / Rådmansgatan 24                              | 1927/2007           |                | 3 605         | 110           |                    |                | 583           | 250          | 4 548          | 178 200          |          |                  |
| <b>SUNDBYBERGS KOMMUN</b>  |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| <b>Sundbyberg</b>          |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| • Fjällnäs 14              | Höglintavägen 9-11                                                           | 1966                | 2 632          | 514           |               | 153                |                |               |              | 3 299          | 60 892           |          | 37               |
| • Freden Större 18         | Gesällvägen 1 / Rissneleden 2-2B, 4-18 / Östra Madenvägen 3-5, 9-17          | 1974                |                | 14 047        | 7 556         | 6 629              |                | 3 880         |              | 32 112         | 218 974          |          |                  |
| • Lärkan 14                | Kolonivägen 2-4 / Skogsbacken 1-3 / Tulegatan 8-14 / Ängsstigen 1-7          | 1964                | 9 823          | 629           | 1 447         | 2 938              | 1 299          | 9 780         | 113          | 26 029         | 302 800          |          | 162              |
| <b>TYRESÖ KOMMUN</b>       |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| <b>Tyresö</b>              |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| • Järnet 1                 | Telefongränd 1 / LM Ericssons väg 2-10 / Bollmora gårdsväg 3, 5A-5C          | 2018                | 9 409          |               | 63            | 7                  |                | 2 488         |              | 11 967         | 223 559          |          | 184              |
| <b>UPPSALA KOMMUN</b>      |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| <b>Centrala Uppsala</b>    |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| • Dragarbrunn 20:6         | Kungsgatan 45-47 / Vaksalagatan 14                                           | 1938/2017           | 372            | 1 848         | 707           | 78                 |                |               |              | 3 005          | 79 107           |          | 3                |
| <b>Gränby</b>              |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| • Gränby 9:6               | Bruno Liljeforsgatan 62, 64, 68 / Råbyvägen 63 A, B, C                       | 2017                | 5 582          | 80            | 226           | 23                 |                | 900           |              | 6 811          | 130 630          |          | 116              |
| <b>Rosendal</b>            |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| • Kåbo 57:2                | Rosendalsvägen 6, 8, 10A, 10B / Torgny Segerstedts allé 5, 7                 | 2017                | 8 420          |               |               |                    |                | 2 584         |              | 11 004         | 264 892          |          | 145              |
| • Kåbo 63:2                | Torgny Segerstedts allé 71-81 / Prefektgatan 5-7 / Betty Petterssons gata 13 | 2019                | 6 114          | 156           | 106           |                    |                |               |              | 6 376          | 96 614           |          | 141              |
| <b>Östra Sala Backe</b>    |                                                                              |                     |                |               |               |                    |                |               |              |                |                  |          |                  |
| • Sala Backe 47:1          | Johannesbäcksgatan 49-57                                                     | 2017                | 7 117          | 54            |               |                    |                | 2 248         |              | 9 419          | 164 123          |          | 137              |
| <b>Totalt</b>              |                                                                              |                     | <b>314 654</b> | <b>27 637</b> | <b>19 397</b> | <b>15 456</b>      | <b>4 479</b>   | <b>55 312</b> | <b>3 292</b> | <b>440 227</b> | <b>8 124 064</b> |          | <b>5 226</b>     |

Fastighetsförteckning, Region Göteborg

• = Bostadsfastigheter • = Kommersiella fastigheter \* = Samhällsfastigheter

| Fastighets-<br>beteckning | Adress                                                                               | Byggår/<br>Ombygg-<br>nadsår | Bostad<br>kvm | Kontor<br>kvm | Butik<br>kvm | Industri/<br>Lager<br>kvm | Utbild-<br>ning<br>kvm | Garage<br>kvm | Övrigt<br>kvm | Summa<br>kvm | Tax. värde,<br>Kkr | Tomt-<br>rätt | Antal<br>lägen-<br>heter | Större lokal-<br>hyresgäster               |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------|------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------------------|
| GÖTEBORGS KOMMUN          |                                                                                      |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                            |
| Avenyområdet              |                                                                                      |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                            |
| • Lorensberg 7:15         | Geijersgatan 7, 7A-7B /<br>Götaplatsen 9 /<br>Viktor Rydbergsgatan 1, 1A-1B          | 1936/2002                    | 3 804         | 45            | 1580         |                           |                        |               | 537           | 5 966        | 248 000            |               | 60                       | Filmstaden                                 |
| • Lorensberg 15:3         | Lennart Torstenssonsgatan 6-8                                                        | 1929/1993                    |               |               |              |                           | 2 100                  |               |               | 2 100        |                    |               |                          | Göteborgs<br>Universitet                   |
| • Lorensberg 43:1         | Kungssportsavenyen 1 / Parkgatan<br>29 / Storgatan 30 / Teatergatan 2                | 1883/2008                    | 553           | 2 925         | 707          |                           |                        |               | 10            | 4 195        | 136 200            |               | 10                       | Advokatfirman<br>Nordia Göteborg           |
| • Lorensberg 44:2         | Kungssportsavenyen 2 /<br>Parkgatan 31 / Storgatan 32, 34A-<br>34B / Södra vägen 1   | 1910/2005                    |               | 4 682         | 782          |                           |                        |               |               | 5 464        | 157 000            |               |                          | Wallenstam                                 |
| • Lorensberg 45:21        | Kungssportsavenyen 4 /<br>Storgatan 51                                               | 1940/2000                    | 1 946         |               | 1 070        |                           |                        |               |               | 3 016        | 124 200            |               | 27                       | Gondoliere                                 |
| • Lorensberg 52:4         | Kristinelundsgatan 10 / Kungs-<br>portsavenyen 21-25 / Teatergatan<br>22-26          | 1941/1996                    | 6 858         | 5 016         | 2 333        | 215                       |                        | 2 970         | 68            | 17 460       | 513 800            |               | 78                       | Convendum                                  |
| • Lorensberg 53:1         | Kungssportsavenyen 16 /<br>Vasagatan 43A                                             | 1896/1998                    |               | 1 500         | 705          |                           |                        |               |               | 2 205        | 85 000             |               |                          | Nilson Group                               |
| • Lorensberg 53:2         | Lorensbergsgatan 1 /<br>Vasagatan 43B                                                | 1966/2009                    |               | 994           | 846          |                           |                        |               | 536           | 2 376        | 60 000             |               |                          | Pincho Nation                              |
| • Lorensberg 53:5         | Kristinelundsgatan 14 /<br>Lorensbergsgatan 7                                        | 1920/1984                    | 1 179         |               | 540          |                           |                        |               |               | 1 719        | 56 310             |               | 13                       | Göteborgs Natliv                           |
| • Lorensberg 53:6         | Kristinelundsgatan 12 / Kungs-<br>portsavenyen 22                                    | 1929                         |               | 1 170         | 574          |                           |                        |               |               | 1 744        | 50 774             |               |                          | Opalen Fastighets-<br>Förvaltning          |
| • Lorensberg 53:7         | Kungssportsavenyen 20                                                                | 1929/1983                    |               | 635           | 210          |                           | 272                    |               |               | 1 117        | 40 200             |               |                          | SEB                                        |
| • Lorensberg 54:9         | Vasagatan 45                                                                         | 1979/2010                    |               | 4 639         | 1 541        | 388                       |                        | 567           |               | 7 135        | 167 000            |               |                          | Lidl Sverige                               |
| • Lorensberg 55:14        | Engelbrektsgatan 34AA-34AB,<br>34B-34C / Lorensbergsgatan 18-<br>20 / Södra Vägen 29 | 1936/2014                    | 6 305         | 210           | 1 251        | 60                        |                        |               | 555           | 8 380        | 303 361            |               | 86                       |                                            |
| • Lorensberg 56:8         | Engelbrektsgatan 32 / Kungs-<br>portsavenyen 32-34 / Lorens-<br>bergsgatan 17-19     | 1962/2010                    | 1 411         | 6 026         | 2 000        | 93                        |                        | 700           |               | 10 230       | 207 592            |               | 12                       | Food Folk<br>Sverige                       |
| • Lorensberg 57:8         | Engelbrektsgatan 30 / Kungs-<br>portsavenyen 29-37 / Teatergatan<br>30-38            | 1962/2014                    | 7 097         | 4 835         | 4 271        | 399                       |                        |               | 1 250         | 17 852       | 746 200            |               | 93                       | Lindex Sverige                             |
| • Lorensberg 58:6         | Chalmersgatan 26 / Engelbrekts-<br>gatan 26-28 / Teatergatan 25                      | 1929/1988                    | 1 565         | 4 201         | 349          | 70                        |                        |               |               | 6 185        | 179 200            |               | 14                       | Studentvkarie<br>Sverige                   |
| • Vasastaden 3:1          | Erik Dahlbergsgatan 1 /<br>Karl Gustavsgatan 2 /<br>Parkgatan 9-11, 10-12            | 1898/1980                    | 1 578         | 965           | 196          |                           | 2 444                  |               |               | 5 183        |                    |               | 15                       | Sjöins<br>gymnasium                        |
| • Vasastaden 9:7          | Bellmansgatan 13 /<br>Vasagatan 14                                                   | 1929/1990                    | 2 079         |               |              |                           |                        |               |               | 2 079        |                    |               |                          |                                            |
| Gamlestaden               |                                                                                      |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                            |
| • Gamlestaden 740:22      | Marieholmsgatan 60B-60C                                                              | 1929/1969                    |               |               |              | 389                       |                        |               |               | 389          | 19 808             | 2024          |                          | SUEZ Recycling                             |
| Guldheden                 |                                                                                      |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                            |
| • Guldheden 5:5           | Guldhedstorget 1, 1A-1B / Reu-<br>tersgatan 1                                        | 1945/2015                    | 2 708         |               | 611          | 50                        |                        |               | 1 010         | 4 379        | 89 116             |               | 57                       |                                            |
| Gårda                     |                                                                                      |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                            |
| • Gårda 18:22             | Drakegatan 5 & 7                                                                     | 1989                         |               | 9 355         |              | 303                       |                        | 2 850         | 107           | 12 615       | 226 000            |               |                          | Max Matthiessen                            |
| • Gårda 20:1              | Fabriksgatan 15 / Gårdavägen 1                                                       | 1986/2007                    |               | 4 343         | 93           | 129                       |                        | 204           |               | 4 769        | 99 000             |               |                          | Göteborgs Kommun,<br>Statens skolinpektion |
| • Gårda 22:24             | Fabriksgatan 26 / Vådursgatan 5                                                      | 1989/2008                    |               | 5 138         | 820          | 434                       | 2 471                  | 1 713         |               | 10 576       | 90 200             |               |                          | Kunskapsskolan                             |
| • Gårda 46:9              | Södra Gubbergogatan 4-8, 18-20                                                       | 1936/1995                    |               | 12 455        | 544          | 771                       |                        | 2 950         | 2 365         | 19 085       | 160 400            |               |                          | Västra Götalands<br>Läns Landsting         |
| Heden                     |                                                                                      |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                            |
| • Heden 24:13             | Skånegatan 19 /<br>Sten Sturegatan 34-36                                             | 1964/1997                    | 3 693         | 414           | 750          | 36                        |                        | 1 423         |               | 6 316        | 145 800            |               | 34                       |                                            |
| • Heden 24:14             | Skånegatan 21-23 /<br>Sten Sturegatan 38-44                                          | 1962/1988                    | 8 538         | 1 572         | 2 143        | 1 042                     |                        | 3 000         | 274           | 16 569       | 380 000            |               | 87                       |                                            |
| • Heden 37:4              | Skånegatan 16B                                                                       | 2006                         |               |               | 10 610       |                           |                        |               |               | 10 610       |                    | 2026          |                          | Filmstaden AB                              |
| Högsbo                    |                                                                                      |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                            |
| • Högsbo 5:7              | A Odhnrs gata 6 /<br>Olof Asklunds gata 25                                           | 1967/1998                    |               |               | 1 369        | 1 894                     |                        |               |               | 3 263        | 17 226             |               |                          |                                            |
| • Högsbo 34:12            | Gruvgatan 4                                                                          | 1980                         |               | 215           |              | 1 700                     |                        |               |               | 1 915        | 6 528              |               |                          | Bilia                                      |
| • Högsbo 34:21            | Gruvgatan 6-8 /<br>J A Wettergrens gata 16                                           | 1989                         |               | 4 964         | 269          | 249                       |                        | 1 450         | 3 107         | 10 039       |                    |               |                          | GHP Spine Centre<br>Göteborg               |
| • Järnbrott 195:1         | Högsbogatan 21-25                                                                    | 2009                         | 6 838         | 81            |              |                           |                        | 1 000         |               | 7 919        | 170 062            | 2028          | 100                      |                                            |
| Inom Vallgraven           |                                                                                      |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                            |
| • Inom Vallgraven 6:1     | Kungssportsplatsen 2                                                                 | 1929/2011                    |               | 1 647         | 1 086        |                           |                        |               |               | 2 733        | 115 000            |               |                          | Advokatfirman<br>Styrks                    |
| • Inom Vallgraven 15:1    | Drottninggatan 24-26 / Korsgatan<br>2-6 / Södra Hamngatan 25                         | 1809                         |               | 1 820         | 1 290        |                           |                        |               |               | 3 110        | 95 000             |               |                          | Wiktor Ahlströms<br>konditori              |
| • Inom Vallgraven 16:6    | Korsgatan 1 /<br>Södra Hamngatan 17-23                                               | 1891                         |               | 2 981         | 287          | 139                       | 1 846                  |               |               | 5 253        | 24 400             |               |                          | Nordens<br>Teknikerinstitut                |
| • Inom Vallgraven 16:24   | Korsgatan 3                                                                          | 1885                         |               | 1 121         | 225          | 94                        |                        |               | 382           | 1 822        | 46 000             |               |                          | Advokatfirman<br>Credo                     |
| • Inom Vallgraven 16:25   | Drottninggatan 22 / Korsgatan 5                                                      | 1885                         |               | 552           | 188          | 40                        |                        |               |               | 780          | 25 200             |               |                          | Inizio Sverige                             |
| • Inom Vallgraven 17:13   | Drottninggatan 8, 9-11                                                               | 1929/1998                    |               | 2 626         | 29           | 100                       |                        |               |               | 2 755        | 74 343             |               |                          | Infotiv                                    |
| • Inom Vallgraven 18:3    | Korsgatan 11, 11B /<br>Kyrkogatan 32                                                 | 1929/2002                    | 845           |               | 711          |                           |                        |               |               | 1 556        | 52 200             |               | 18                       | Buttericks Leco                            |



• = Bostads-  
fastigheter

| MARK<br>Fastighetsbeteckning |
|------------------------------|
| Almekärr 2:10                |
| Gårda 52:10                  |
| Gårda 52:11                  |
| Gårda 52:2                   |
| Gårda 52:3                   |
| Hjällsnäs 11:17              |
| Hälle 1:3                    |
| Kallebäck 18:2               |
| Kallebäck 18:3               |
| Kallebäck 18:4               |
| Kallebäck 18:5               |
| Kallebäck 18:6               |
| Kallebäck 18:7               |
| Kallebäck 18:8               |
| Krokslätt 154:7              |
| Kärra 2:11                   |
| Kärra 26:5                   |
| Majorna 350:6                |
| Mölnlycke 2:1                |
| Pixbo 1:20                   |
| Pixbo 1:294                  |
| Skår 57:15                   |
| Släps-Hagen 1:29             |
| Storegården 1:70             |
| Startered 1:22               |
| Älvsborg 755:505             |

| Fastighets-<br>beteckning | Adress                                                                                                                       | Byggår/<br>Ombygg-<br>nadsår | Bostad<br>kvm | Kontor<br>kvm | Butik<br>kvm | Industri/<br>Lager<br>kvm | Utbild-<br>ning<br>kvm | Garage<br>kvm | Övrigt<br>kvm | Summa<br>kvm | Tax. värde,<br>Kkr | Tomt-<br>rätt | Antal<br>lägen-<br>heter | Större lokal-<br>hyresgäster      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------|------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------------|-----------------------------------|
| • Inom Vallgraven 19:16   | Korsgatan 12 / Kyrkogatan 34-36                                                                                              | 1929                         | 60            | 631           | 1 644        |                           |                        |               |               | 2 335        | 58 983             |               | 1                        | C J Josephssons<br>Glas & Porslin |
| • Inom Vallgraven 20:18   | Korsgatan 14-18 / Kungsgatan<br>42-44 / Kyrkogatan 15-19                                                                     | 1810/2004                    |               | 5 254         | 3 517        | 124                       |                        |               |               | 8 895        | 373 000            |               |                          | KappAhl Sverige                   |
| • Inom Vallgraven 21:10   | Kungsgatan 59 /<br>Östra Hamngatan 41-43                                                                                     | 1804/1998                    |               | 1 452         | 503          | 21                        |                        |               | 61            | 2 037        | 94 000             |               |                          | WERKS Advokater                   |
| • Inom Vallgraven 21:11   | Vallgatan 42 /<br>Östra Hamngatan 45                                                                                         | 1929/2015                    |               | 2 142         | 332          |                           |                        |               |               | 2 474        | 119 389            |               |                          | DB Banklokaler                    |
| • Inom Vallgraven 23:7    | Södra Larmgatan 16 /<br>Vallgatan 21, 21A-21D                                                                                | 1929/2001                    |               | 1 679         | 980          | 115                       |                        |               |               | 2 774        | 66 913             |               |                          | Funkis Multimedia                 |
| • Inom Vallgraven 23:8*   | Södra Larmgatan 18 / Vallgatan 23                                                                                            | 1878                         |               |               | 416          |                           |                        |               |               | 416          |                    |               |                          |                                   |
| • Inom Vallgraven 23:11   | Korsgatan 17 / Södra Larmgatan<br>20-22 / Vallgatan 25-29, 25A-<br>25B, 27A-27B                                              | 1929/2006                    |               | 2 049         | 1 248        | 6                         |                        |               |               | 3 303        | 140 000            |               |                          | Hans Andersson<br>Paper Nya       |
| • Inom Vallgraven 23:13   | Södra Larmgatan 10-14 /<br>Vallgatan 15-19                                                                                   | 1929/2002                    | 323           | 2 684         | 2 117        | 86                        |                        |               | 87            | 5 297        | 149 247            |               | 5                        | Linderoths<br>Mediaproduktion     |
| • Inom Vallgraven 25:1    | Basargatan 10-12 /<br>Kungsportsplatsen 1 /<br>Kungstorget 10-14, 11-13                                                      | 1929/2008                    |               | 3 150         | 2 482        |                           |                        |               | 6             | 5 638        | 226 604            |               |                          | Dunross & CO                      |
| • Inom Vallgraven 26:8    | Basargatan 4-8, 6A-6B, 5-7 /<br>Grönsakstorget 3 / Kungstorget<br>1-3, 2 / Lilla Korsgatan 2 / Södra<br>Larmgatan 11-15, 13C | 1929/2011                    | 3 252         | 9 346         | 6 201        | 259                       |                        | 1 071         | 0             | 20 129       | 638 000            |               | 38                       | Filmstaden                        |
| • Inom Vallgraven 27:1    | Grönsakstorget 1 / Södra Larm-<br>gatan 7 / Västra Hamngatan 24-26                                                           | 1929/2011                    |               | 2 424         | 802          | 10                        |                        |               | 80            | 3 316        | 97 144             |               |                          | Recorded Future                   |
| • Inom Vallgraven 32:1    | Kaserntorget 6 / Vallgatan 1                                                                                                 | 1939/2001                    |               | 2 033         | 576          | 234                       |                        |               |               | 2 843        | 76 800             |               |                          | More Alliance<br>Nordic           |
| • Inom Vallgraven 32:2    | Vallgatan 3                                                                                                                  | 1929/2008                    |               | 333           | 231          |                           |                        |               |               | 564          | 14 800             |               |                          | Vink io                           |
| • Inom Vallgraven 32:8    | Magasinsgatan 15 / Vallgatan 5                                                                                               | 1814                         |               | 386           | 322          |                           |                        |               |               | 708          | 18 800             |               |                          | Kaffelabbet MWJ                   |
| • Inom Vallgraven 32:12   | Magasinsgatan 19 /<br>Södra Larmgatan 2                                                                                      | 1929/2004                    |               | 370           | 2 309        |                           |                        |               |               | 2 679        | 58 600             |               |                          | Artilleriet Interiors             |
| • Inom Vallgraven 32:13   | Kaserntorget 8, 9                                                                                                            | 1929/2007                    |               | 123           | 471          |                           |                        |               |               | 594          | 11 600             |               |                          | Musik utan<br>gränser             |
| • Inom Vallgraven 32:14   | Magasinsgatan 17                                                                                                             | 2019                         |               |               | 61           |                           |                        |               |               | 61           | 12 800             |               |                          | Kaffelabbet MWJ                   |
| • Inom Vallgraven 35:12   | Kaserntorget 1, 2 / Kungsgatan 13                                                                                            | 1956                         |               | 1 415         | 465          | 56                        |                        |               |               | 1 936        | 51 662             |               |                          | Protek<br>Projektstyrning         |
| • Inom Vallgraven 53:15   | Lilla Torget 2 / Otterhällegatan 1                                                                                           | 1986/2006                    |               | 2 620         |              | 375                       |                        |               |               | 2 995        | 67 600             |               |                          | IMPLENIA<br>Construction GmbH     |
| • Inom Vallgraven 55:1    | Drottninggatan 2 / Ekelundsgatan<br>2 / Magasinsgatan 1 /<br>Otterhällegatan 2                                               | 1850/2002                    |               | 2 861         | 416          | 84                        |                        |               |               | 3 361        | 79 000             |               |                          | Feelgood<br>Företagshälsovård     |
| • Inom Vallgraven 57:7    | Kyrkogatan 12-16 /<br>Västra Hamngatan 7A-7C                                                                                 | 1907/2003                    |               | 997           |              | 24                        |                        |               | 2 844         | 3 865        |                    |               |                          | Frisk Service i GBG               |
| • Inom Vallgraven 60:8    | Ekelundsgatan 1-3 /<br>Otterhällegatan 4                                                                                     | 1965/1997                    |               | 11 378        | 514          | 1 064                     |                        | 1 098         | 55            | 14 109       | 278 000            |               |                          | Länsstyrelsen                     |
| • Inom Vallgraven 60:9    | Ekelundsgatan 5-7 /<br>Otterhällegatan 6                                                                                     | 1964                         |               | 2 600         | 66           | 48                        |                        | 3 900         | 3             | 6 617        | 99 000             |               |                          | Star Republic                     |
| • Inom Vallgraven 60:10   | Ekelundsgatan 9-11 / Kungsgatan<br>20-22 / Käppslängareleden 2 /<br>Otterhällegatan 8                                        | 1964/2002                    |               | 4 625         | 2 581        |                           |                        |               |               | 7 206        | 144 000            |               |                          | Fingerprint Cards                 |
| • Inom Vallgraven 64:31   | Stora Badhusgatan 16                                                                                                         | 1949                         |               |               |              |                           | 1 669                  |               |               | 1 669        |                    |               |                          | Kitas utbildning                  |
| • Nordstaden 24:11        | Kronhusgatan 16 /<br>Östra Hamngatan 15                                                                                      | 1929                         |               |               | 266          |                           | 3 930                  |               |               | 4 196        |                    |               |                          | Vittraskolorna                    |

\* Andel i BRF Larmtrumman



• = Kommersiella fastigheter • = Samhällsfastigheter

| Fastighets-beteckning | Adress                                                                                                                | Byggår/<br>Ombygg-<br>nadsår | Bostad<br>kvm | Kontor<br>kvm | Butik<br>kvm | Industri/<br>Lager<br>kvm | Utbild-<br>ning<br>kvm | Garage<br>kvm | Övrigt<br>kvm | Summa<br>kvm | Tax. värde,<br>Kkr | Tomt-<br>rätt | Antal<br>lägen-<br>heter | Större lokal-<br>hyresgäster       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------|------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Johanneberg</b>    |                                                                                                                       |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                    |
| • Johanneberg 15:31   | Volrat Thamsgatan 2                                                                                                   | 2018                         | 1 620         |               |              |                           |                        |               | 223           | 1 843        | 73 544             |               | 36                       |                                    |
| • Johanneberg 47:4    | Örnehufvudsgatan 7                                                                                                    | 1939/1986                    | 1 904         |               |              | 42                        |                        |               |               | 1 946        | 70 027             |               | 31                       |                                    |
| <b>Järntorget</b>     |                                                                                                                       |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                    |
| • Haga 31:5           | Haga Östergata 10 / Haga Öster-<br>gata 12 / Skolgatan 1 /<br>Skolgatan 3 / Södra Allégatan 6 /<br>Östra Skansgatan 4 | 1992                         |               | 1 978         |              |                           |                        | 500           | 3 030         | 5 508        |                    |               |                          | Capio Närsjukvård                  |
| • Masthugget 10:3     | Första Långgatan 22                                                                                                   | 1960/1994                    |               | 2 133         | 173          | 110                       |                        |               |               | 2 416        | 37 400             |               |                          | TIBCO Software                     |
| • Masthugget 10:15    | Första Långgatan 16-18 /<br>Nordhemsgatan 13-15 /<br>Andra Långgatan 15-19                                            | 1957/1989                    |               | 8 594         | 971          | 455                       | 4 006                  | 800           | 785           | 15 611       | 219 000            |               |                          | Framtidsgymnasiet i<br>Göteborg    |
| • Masthugget 10:20    | Första Långgatan 24-26 /<br>Värmlandsgatan 14                                                                         | 1962/1991                    |               | 4 820         | 467          | 136                       |                        |               | 1 800         | 7 223        | 110 000            |               |                          | Västra Götalands<br>Läns Landsting |
| • Pustervik 2:19      | Lilla Pusterviksgatan 1-3 / Norra<br>Allégatan 6 / Pusterviksgatan 11                                                 | 1968/1994                    |               |               |              |                           | 4 300                  |               |               | 4 300        |                    |               |                          | Folkuniversitetet                  |
| <b>Kallebäck</b>      |                                                                                                                       |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                    |
| • Kallebäck 3:4       | Mejerigatan 1                                                                                                         | 1971                         |               | 8 400         | 485          | 21 652                    |                        |               |               | 30 537       | 113 000            |               |                          | ICA Fastigheter                    |
| <b>Krokslätt</b>      |                                                                                                                       |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                    |
| • Illern 6            | Krokslätt Parkgata 46A-46D                                                                                            | 1944/1975                    | 884           |               |              | 39                        |                        |               | 8             | 931          | 17 166             |               | 24                       |                                    |
| • Krokslätt 9:15      | Bomgatan 1 / Framnäsgratan 2 /<br>Mölnålsvägen 47-51                                                                  | 2008                         | 2 873         |               |              |                           |                        |               |               | 2 873        | 90 000             |               | 60                       |                                    |
| • Krokslätt 21:1      | Drivhusgatan 6A-6B / Milpålegatan<br>5 / Thorburnsgatan 12A-12D                                                       | 1948/1994                    | 2 517         |               |              | 13                        |                        |               |               | 2 530        | 70 027             |               | 47                       |                                    |
| • Krokslätt 21:2      | Drivhusgatan 4A-4C /<br>Helmutsrogatan 7A-7B                                                                          | 1950/1994                    | 1 761         |               |              | 122                       |                        |               |               | 1 883        | 49 036             |               | 33                       |                                    |
| • Krokslätt 21:3      | Helmutsrogatan 9 /<br>Milpålegatan 3, 3A-3C                                                                           | 1950/2008                    | 1 506         |               |              | 126                       |                        |               |               | 1 632        | 39 377             |               | 20                       |                                    |
| <b>Kvillebacken</b>   |                                                                                                                       |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                    |
| • Brämaregården 42:11 | Godemansgatan 2 / Hjalmar<br>Brantingsgatan 5, 5A-5D                                                                  | 1942                         | 782           |               | 266          | 75                        |                        |               |               | 1 123        | 16 237             |               | 14                       |                                    |
| • Brämaregården 42:12 | Hjalmar Brantingsgatan 7, 7A-7D<br>/ Lantmätaregatan 5                                                                | 1939                         | 821           |               | 221          | 70                        |                        |               |               | 1 112        | 17 966             |               | 15                       |                                    |
| • Brämaregården 44:11 | Hjalmar Brantingsgatan 9 / Lant-<br>mätaregatan 2-6                                                                   | 1983                         | 2 792         |               | 291          | 128                       |                        |               |               | 3 211        | 55 540             |               | 39                       |                                    |
| • Brämaregården 62:1  | Fjärdingsgatan 3-9 /<br>Gustaf Dahlsngatan 4-8, 6A /<br>Långängen 14-16                                               | 2015                         | 5 803         | 54            | 249          | 20                        |                        | 1 250         |               | 7 376        | 187 492            |               | 112                      |                                    |
| • Kvillebacken 3:1    | Gustaf Dahlsngatan 10-14 /<br>Långängen 11, 11A /<br>Solväntigsgatan 20-22                                            | 2014                         | 6 009         |               | 85           | 30                        |                        | 1 167         |               | 7 291        | 186 129            |               | 115                      |                                    |
| • Kvillebacken 5:6    | Lantmätaregatan 12, 12A-12D,<br>14A-14C / Långängen 19                                                                | 1954                         | 2 089         | 114           | 559          |                           |                        |               |               | 2 762        | 45 934             |               | 37                       |                                    |
| • Kvillebacken 73:1   | Fjärdingsgatan 23-29 /<br>Gustaf Dahlsngatan 22-26                                                                    | 2013                         | 6 280         |               | 108          | 3                         | 594                    | 2 336         |               | 9 321        | 197 153            |               | 108                      |                                    |
| • Kvillebacken 74:1   | Gustaf Dahlsngatan 7A-7F /<br>Rundbäcksgatan 14                                                                       | 2013                         | 5 124         | 78            |              | 2                         | 800                    | 2 268         |               | 8 272        | 170 489            |               | 98                       |                                    |

| Fastighets-<br>beteckning   | Adress                                                                                  | Byggår/<br>Ombygg-<br>nadsår | Bostad<br>kvm | Kontor<br>kvm | Butik<br>kvm | Industri/<br>Lager<br>kvm | Utbild-<br>ning<br>kvm | Garage<br>kvm | Övrigt<br>kvm | Summa<br>kvm | Tax. värde,<br>Kkr | Tomt-<br>rätt | Antal<br>lägen-<br>heter | Större lokal-<br>hyresgäster  |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------|------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Kyrkbyn</b>              |                                                                                         |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                               |
| • Kyrkbyn 9:6               | Estlandsgatan 1 / Prebendegatan 32A-32D / Östra Bräckevägen 52                          | 1942/1975                    | 652           |               |              |                           |                        |               | 54            | 706          | 11 656             |               | 16                       |                               |
| • Kyrkbyn 10:14             | Estlandsgatan 4A-4D / Finlandsgatan 3 / Östra Bräckevägen 54                            | 1942/1994                    | 684           |               |              | 8                         |                        |               |               | 692          | 11 984             |               | 16                       |                               |
| • Kyrkbyn 10:15             | Estlandsgatan 2A-2D / Finlandsgatan 1 / Vårbroddsgatan 1                                | 1942/1975                    | 658           |               |              |                           |                        |               | 47            | 705          | 11 445             |               | 16                       |                               |
| • Kyrkbyn 11:14             | Finlandsgatan 4A-4D / Hullgatan 3 / Östra Bräckevägen 56                                | 1942/1975                    | 652           |               |              |                           |                        |               |               | 652          | 11 964             |               | 16                       |                               |
| • Kyrkbyn 13:14             | Londongatan 4 / Tilburygatan 2A-2D / Vårbroddsgatan 7                                   | 1943/1984                    | 766           |               |              | 50                        |                        |               |               | 816          | 13 080             |               | 14                       |                               |
| • Lindholmen 1:21           | Polstjärnegatan 6                                                                       | 1955                         |               |               |              | 11 147                    |                        |               | 1 350         | 12 497       | 33 994             |               |                          | Göteborgs Kommun              |
| • Lindholmen 5:1            | Polstjärnegatan 8, 8A                                                                   | 1968                         |               |               |              | 11 510                    |                        |               |               | 11 510       | 19 633             |               |                          | Göteborgs Kommun              |
| • Rambergsstaden 25:3       | Enekullegatan 5A-5D                                                                     | 1943/1984                    | 744           |               |              | 49                        |                        |               |               | 793          | 12 263             |               | 14                       |                               |
| • Rambergsstaden 28:1       | Enekullegatan 4 / Håkansgatan 2 / Trekantsgatan 2, 2A-2D                                | 1943                         | 714           |               | 52           | 125                       |                        |               |               | 891          | 13 439             |               | 15                       |                               |
| • Rambergsstaden 28:2       | Enekullegatan 2A-2D / Håkansgatan 4                                                     | 1943                         | 812           |               |              | 201                       |                        |               |               | 1 013        | 14 891             |               | 18                       |                               |
| • Rambergsstaden 32:2       | Lantmannagatan 6 / Östra Keillersgatan 1A-1G                                            | 1945/1985                    | 1 948         |               |              |                           |                        |               |               | 1 948        | 37 800             |               | 36                       |                               |
| • Sannegården 20:2          | Bautastensgatan 11A-11C                                                                 | 1936                         | 700           |               |              | 48                        |                        |               |               | 748          | 13 155             |               | 18                       |                               |
| • Sannegården 20:3          | Bautastensgatan 9, 9A-9C                                                                | 1939                         | 741           |               | 41           | 6                         |                        |               |               | 788          | 13 943             |               | 17                       |                               |
| • Sannegården 21:39         | Biskopsgatan 2A-2D / Pilegårdsgatan 26 / Prebendegatan 9                                | 1945/1983                    | 612           | 50            |              | 50                        |                        |               |               | 712          | 10 528             |               | 11                       |                               |
| • Sannegården 21:41         | Pilegårdsgatan 22A-22D / Prebendegatan 5                                                | 1942/1975                    | 520           |               |              | 59                        |                        |               |               | 579          | 9 146              |               | 14                       |                               |
| • Sannegården 21:42         | Pilegårdsgatan 20A-20D / Prebendegatan 3                                                | 1942                         | 538           |               |              | 20                        |                        |               |               | 558          | 9 423              |               | 14                       |                               |
| <b>Kålltorp</b>             |                                                                                         |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                               |
| • Bagaregården 27:1         | Lilla Munkebäcksgatan 9A-9E                                                             | 1939/1999                    | 1 062         |               |              | 18                        |                        |               |               | 1 080        | 29 626             |               | 25                       |                               |
| • Kålltorp 36:15            | Stobéegatan 8A-8C                                                                       | 1935/1997                    | 945           |               | 50           |                           |                        |               |               | 995          | 26 351             |               | 20                       |                               |
| • Kålltorp 57:1             | Qvidingsgatan 2A-2C                                                                     | 1936                         | 576           |               |              | 65                        |                        |               |               | 641          | 15 604             |               | 14                       |                               |
| • Kålltorp 57:2             | Qvidingsgatan 4A-4B                                                                     | 1936                         | 551           |               |              | 72                        |                        |               |               | 623          | 14 095             |               | 10                       |                               |
| <b>Linnéstaden</b>          |                                                                                         |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                               |
| • Olivedal 3:12             | Övre Djupedalsgatan 7, 7A-7D                                                            | 1929                         | 1 143         |               |              | 192                       |                        |               |               | 1 335        | 34 631             |               | 16                       |                               |
| <b>Lunden och Olskroken</b> |                                                                                         |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                               |
| • Bö 72:20                  | Danska vägen 20                                                                         | 1861                         |               | 367           |              |                           |                        |               | 546           | 913          |                    |               |                          |                               |
| • Gårda 64:1                | Redbergsvägen 11, 11A-11B                                                               | 1939/2015                    | 2 940         |               | 310          |                           |                        |               |               | 3 250        | 84 921             |               | 43                       |                               |
| • Gårda 67:29               | Mäster Johansgatan 15-17                                                                | 2006                         | 3 725         |               |              |                           |                        | 80            |               | 3 805        | 117 131            |               | 53                       |                               |
| • Gårda 69:1                | Gradmansplatsen 1 / Redbergsvägen 17, 17A-17B                                           | 1938/1998                    | 1 728         |               | 435          |                           |                        |               |               | 2 163        | 48 834             |               | 28                       |                               |
| • Gårda 69:24               | Kobbarnas väg 8                                                                         | 1937/1994                    | 1 610         |               |              |                           |                        |               |               | 1 610        | 44 800             |               | 26                       |                               |
| • Gårda 70:8                | Kobbarnas väg 15                                                                        | 1944/1985                    | 1 573         |               |              | 15                        |                        |               |               | 1 588        | 43 241             |               | 25                       |                               |
| • Lunden 13:2               | Karlagatan 7A-7C                                                                        | 1935/1976                    | 628           |               |              |                           |                        |               |               | 628          | 17 800             |               | 16                       |                               |
| • Lunden 14:12              | Karlagatan 1-3 / Mäster Johansgatan 14-16 / Wrangelsgatan 1                             | 1974                         | 4 434         | 47            |              | 43                        | 517                    | 1 469         |               | 6 510        | 124 201            |               | 63                       |                               |
| • Lunden 16:7               | Karlagatan 4, 4A-4C                                                                     | 1939/1976                    | 583           | 46            | 34           |                           |                        |               |               | 663          | 16 390             |               | 12                       |                               |
| • Lunden 61:9               | Ulfspärregatan 14-18                                                                    | 2018                         | 4 961         |               | 50           | 8                         |                        | 750           |               | 5 769        | 180 893            |               | 115                      |                               |
| • Olskroken 11:8            | Övre Olskroksgatan 22, 22A-22B                                                          | 1928/1979                    | 1 640         |               |              | 60                        |                        | 30            |               | 1 730        | 43 596             |               | 24                       |                               |
| <b>Majorna</b>              |                                                                                         |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                               |
| • Majorna 303:29            | Amiralitetsgatan 2A-2B, 4-8 / Bangatan 21-39 / Djurgårdsgatan 26-40                     | 1965/2014                    | 34 223        | 1 001         | 1 734        | 92                        |                        | 10 949        | 456           | 48 455       | 938 023            |               | 445                      |                               |
| • Majorna 332:6             | Godhemsgatan 14A-14C / Paternostergatan 7                                               | 1933                         | 854           |               |              | 70                        |                        |               |               | 924          | 21 077             |               | 18                       |                               |
| • Majorna 332:9             | Godhemsgatan 8A-8B                                                                      | 1933                         | 665           |               |              | 90                        |                        |               |               | 755          | 16 800             |               | 12                       |                               |
| • Majorna 350:5             | Dahlströmsgatan 8-20, 20B-20C, 22-44, 44B, 46-52 / Kolombusgatan 1-3 / Stenklevsgatan 5 | 1959/2012                    | 17 255        | 207           |              | 349                       |                        |               | 18            | 17 829       | 450 322            |               | 246                      |                               |
| <b>Rambergsstaden</b>       |                                                                                         |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                               |
| • Brämaregården 15:17       | Väderkvarnsgatan 11A-11C                                                                | 1938/1991                    | 1 012         | 50            |              | 10                        |                        |               |               | 1 072        | 19 757             |               | 17                       |                               |
| • Brämaregården 19:2        | Jägarégatan 9A-9C / Tunnbindaregatan 1                                                  | 1930/1990                    | 1 032         |               |              |                           |                        |               |               | 1 032        | 18 800             |               | 19                       |                               |
| • Brämaregården 30:3        | Ekebergsgatan 1-7 / Hallegatan 7 / Hisingsgatan 22, 22B, 24A-24B                        | 1991/2006                    | 2 276         |               |              |                           |                        |               |               | 2 276        | 46 400             |               | 35                       |                               |
| <b>Rosenlund</b>            |                                                                                         |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                               |
| • Inom Vallgraven 69:5      | Rosenlundsgatan 6-8 / Rosenlundsplatsen 2                                               | 1974/1998                    |               | 12 432        | 3 793        | 1 709                     |                        | 2 282         | 261           | 20 477       | 368 000            |               |                          | Kronofogde-<br>myndigheten    |
| <b>Stampen</b>              |                                                                                         |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                               |
| • Stampen 5:6               | Polhemsplatsen 1 / Stampgatan 12-18                                                     | 1990/2009                    |               | 7 402         |              | 70                        |                        | 2 975         | 1 681         | 12 128       | 213 000            |               |                          | Arbets-<br>förmedlingen       |
| • Stampen 15:18             | Friggagatan 25A                                                                         | 1936/1993                    | 1 418         |               | 205          |                           |                        |               |               | 1 623        | 43 822             |               | 26                       |                               |
| <b>Torslanda</b>            |                                                                                         |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                               |
| • Björlanda 1:61            | Björlanda Prästgårdsväg 50                                                              | 1873                         | 550           |               |              |                           |                        |               | 898           | 1 448        |                    |               | 1                        | Göteborgs<br>Räddningsmission |
| <b>Önnered</b>              |                                                                                         |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                               |
| • Önnered 762:369           | Önnereds brygga 1-17                                                                    | 1975/2005                    |               | 1 434         | 705          | 228                       |                        |               | 520           | 2 887        | 19 600             | 2024          |                          | Prové                         |

| Fastighets-<br>beteckning | Adress                                                                                                  | Byggår/<br>Ombygg-<br>nadsår | Bostad<br>kvm | Kontor<br>kvm | Butik<br>kvm | Industri/<br>Lager<br>kvm | Utbild-<br>ning<br>kvm | Garage<br>kvm | Övrigt<br>kvm | Summa<br>kvm | Tax. värde,<br>Kkr | Tomt-<br>rätt | Antal<br>lägen-<br>heter | Större lokal-<br>hyresgäster   |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------|------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|
| <b>HÄRRYDA KOMMUN</b>     |                                                                                                         |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                |
| <b>Mölnlycke</b>          |                                                                                                         |                              |               |               |              |                           |                        |               |               |              |                    |               |                          |                                |
| • Hulebäck 1:23           | Biblioteksgatan 9-15 /<br>Centralvägen 14 / Ekdalavägen 3<br>/ Gunnar Runfors gränd 2                   | 1975/2013                    | 2 751         |               | 4 972        | 4                         |                        |               |               | 7 727        | 109 000            |               | 46                       |                                |
| • Hulebäck 1:604          | Centralvägen 13A-13D /<br>Råda torg 7                                                                   | 1951                         | 692           |               | 512          | 75                        |                        |               | 73            | 1 352        | 16 753             |               | 16                       |                                |
| • Hulebäck 4:90           | Badhusgatan 14, 16A-16D /<br>Biblioteksgatan 14A-14C, 16A-16D                                           | 2001                         | 1 854         |               | 1 086        |                           |                        |               |               | 2 940        | 52 264             |               | 33                       |                                |
| • Hulebäck 4:92           | Biblioteksgatan 4A-4E                                                                                   | 2002                         |               | 405           | 496          |                           |                        |               |               | 901          | 3 785              |               |                          | Kronans Drog-<br>handel Apotek |
| • Hulebäck 4:97           | Biblioteksgatan 5 / Centralvägen<br>10-12 / Gunnar Runfors gränd 1-9<br>/ Lennart Kvarnströms plats 2-8 | 1970 / 2011                  | 1 339         | 1 112         | 637          | 17                        |                        |               |               | 3 105        | 53 600             |               | 20                       |                                |
| • Hulebäck 4:164          | Allén 2-6 / Biblioteksgatan 1A-<br>1C / Centralvägen 8A-8E /<br>Lennart Kvarnströms plats 1-13          | 2012                         | 2 511         | 102           | 2 391        |                           |                        | 1 825         |               | 6 829        | 109 000            |               | 52                       |                                |
| • Hönekulla 1:157         | Längenasvägen 9A-9B, 11 /<br>Rörsvängen 6                                                               | 1933                         | 100           |               | 305          |                           |                        |               | 1 347         | 1 752        | 2 120              |               | 2                        | Härryda<br>Kommun              |
| • Hönekulla 1:479         | Hönekullavägen 7                                                                                        | 1971                         |               | 608           | 437          | 211                       |                        |               | 1 505         | 2 761        | 10 219             |               |                          | Rescue Mission                 |
| • Hönekulla 1:571         | Ävägen 1                                                                                                | 1987                         |               | 1 650         |              | 2 669                     |                        |               |               | 4 319        | 17 578             |               |                          | RZ HB Mekaniska                |
| • Mölnlycke 1:1, 1:161    | Fabriksvägen 1 /<br>Längenasvägen 2 / Mölnlycke<br>fabriker 1-21, 2-4, 12-16, 20                        | 1890/2001                    |               | 7 477         | 520          | 23 596                    | 900                    |               | 5 129         | 37 622       | 118 536            |               |                          | Essity Hygiene<br>and Health   |
| • Mölnlycke 1:159         | Fabriksvägen 2                                                                                          | 1890/1981                    |               | 350           |              |                           |                        |               |               | 350          | 1 415              |               |                          |                                |

## MÖLNDALS KOMMUN

|                  |                                                 |      |       |  |     |    |  |       |  |       |         |  |     |  |
|------------------|-------------------------------------------------|------|-------|--|-----|----|--|-------|--|-------|---------|--|-----|--|
| <b>Möln dal</b>  |                                                 |      |       |  |     |    |  |       |  |       |         |  |     |  |
| • Rödklövern 1   | Gunnebogatan 68-160                             | 2018 | 2 652 |  |     |    |  |       |  | 2 652 | 59 400  |  | 89  |  |
| • Stallbacken 5  | Åby Allé 13 och 19                              | 2016 | 2 263 |  |     |    |  | 1 099 |  | 3 362 | 54 078  |  | 42  |  |
| • Stallbacken 7  | Åby Allé 15-17                                  | 2016 | 3 715 |  |     |    |  | 1 368 |  | 5 083 | 91 924  |  | 71  |  |
| • Stallbacken 9  | Åby Allé 21-23                                  | 2016 | 4 000 |  |     |    |  |       |  | 4 000 | 96 000  |  | 75  |  |
| • Stallbacken 23 | Åby Allé 51-57                                  | 2017 | 4 599 |  |     |    |  | 671   |  | 5 270 | 113 088 |  | 88  |  |
| • Stallbacken 24 | Åby Allé 59-63                                  | 2017 | 4 526 |  |     |    |  |       |  | 4 526 | 107 800 |  | 82  |  |
| • Stallbacken 26 | Åbyvägen 4 A-D                                  | 2019 | 5 778 |  |     | 98 |  | 592   |  | 6 468 | 73 968  |  | 109 |  |
| • Stallbacken 27 | Åby Allé 67                                     | 2018 | 6 252 |  |     |    |  | 1 913 |  | 8 165 | 137 185 |  | 133 |  |
| • Uttern 12      | Göteborgsvägen 119-121 /<br>Sörgårdsgatan 1A-1F | 1929 | 1 556 |  | 137 | 30 |  |       |  | 1 723 | 30 922  |  | 26  |  |

## PARTILLE KOMMUN

|                              |                                                            |           |                |                |               |               |               |               |               |                |                   |  |              |  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-------------------|--|--------------|--|
| <b>Partille och Jonsered</b> |                                                            |           |                |                |               |               |               |               |               |                |                   |  |              |  |
| • Manered 5:3                | Höghallsvägen 1A-1B, 3A-3B, 5A-<br>5B / Jonseredsvägen 4   | 1949/1994 | 1 332          |                |               | 54            |               |               |               | 1 386          | 11 900            |  | 24           |  |
| • Startered 1:21             | Bäcksorlet 2 / Länsmansvägen<br>2A-2B, 4A-4B, 6A-6B, 8A-8B | 1949/1994 | 2 176          | 134            |               | 33            |               |               |               | 2 343          | 30 557            |  | 40           |  |
| • Startered 1:23             | Starteredsvägen 24A-24B, 26A-<br>26B, 28A-28B, 30A-30B     | 1950/1994 | 2 164          |                |               | 94            |               |               |               | 2 258          | 29 259            |  | 40           |  |
| • Startered 1:28             | Starteredsvägen 25-31                                      | 2010      | 3 620          |                |               |               |               |               |               | 3 620          | 71 800            |  | 59           |  |
| <b>Totalt</b>                |                                                            |           | <b>255 401</b> | <b>208 724</b> | <b>91 277</b> | <b>87 369</b> | <b>25 849</b> | <b>59 443</b> | <b>32 845</b> | <b>760 908</b> | <b>14 200 789</b> |  | <b>4 128</b> |  |

## Fastighetsbeståndet hela Wallenstamkoncernen

|                            | Bostad<br>kvm | Kontor<br>kvm | Butik<br>kvm | Industri/<br>lager kvm | Utbildning<br>kvm | Garage<br>kvm | Övrigt<br>kvm | Summa<br>kvm | Totalt taxerings-<br>värde, Kkr | Antal<br>lägenheter |
|----------------------------|---------------|---------------|--------------|------------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------|---------------------------------|---------------------|
| Totalt Wallenstamkoncernen | 570 055       | 236 361       | 110 674      | 102 825                | 30 328            | 114 755       | 36 137        | 1 201 135    | 22 324 853                      | 9 354               |

## Färdigställd nyproduktion 2019

| Fastighetsbeteckning                              | Adress                                                                          | Byggår/<br>ombyggnadsår | Bostad<br>kvm | Kontor<br>kvm | Butik<br>kvm | Industri/<br>Lager kvm | Utbildning<br>kvm | Garage<br>kvm | Övrigt<br>kvm | Summa<br>kvm  | Antal<br>lägen-<br>heter |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|--------------|------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|
| <b>Göteborg</b>                                   |                                                                                 |                         |               |               |              |                        |                   |               |               |               |                          |
| Stallbacken 26<br>(Projekt: Stallbacken<br>Nivå5) | Åbyvägen 4A-D                                                                   | 2019                    | 5 778         |               |              | 98                     |                   | 592           |               | 6 468         | 109                      |
| <b>Uppsala</b>                                    |                                                                                 |                         |               |               |              |                        |                   |               |               |               |                          |
| Kåbo 63:2<br>(Projekt: Tre vänner)                | Torgny Segerstedts allé 71-81 /<br>Prefektgatan 5-7 / Betty Petterssons gata 13 | 2019                    | 6 114         | 156           | 106          |                        |                   |               |               | 6 376         | 141                      |
| <b>Totalt</b>                                     |                                                                                 |                         | <b>11 892</b> | <b>156</b>    | <b>106</b>   | <b>98</b>              |                   | <b>592</b>    |               | <b>12 844</b> | <b>250</b>               |

## Fastighetsförvärv 2019

| Fastighetsbeteckning                         | Adress       | Byggår/<br>ombyggnadsår | Bostad<br>kvm | Kontor<br>kvm | Butik<br>kvm | Industri/<br>Lager kvm | Utbildning<br>kvm | Garage<br>kvm | Övrigt<br>kvm | Summa<br>kvm | Antal<br>lägen-<br>heter |
|----------------------------------------------|--------------|-------------------------|---------------|---------------|--------------|------------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------|--------------------------|
| <b>Göteborg</b>                              |              |                         |               |               |              |                        |                   |               |               |              |                          |
| Inom Vallgraven 60:9*                        |              |                         |               |               |              |                        |                   |               |               |              |                          |
| Lorensberg 54:9                              | Vasagatan 45 | 1979/2010               |               | 4 639         | 1 541        | 388                    |                   | 567           |               | 7 135        |                          |
| <b>Stockholm</b>                             |              |                         |               |               |              |                        |                   |               |               |              |                          |
| Tyresö strand 1:18, Kringlan 1,2,4,11 & 12** |              |                         |               |               |              |                        |                   |               |               |              |                          |
| <b>Uppsala</b>                               |              |                         |               |               |              |                        |                   |               |               |              |                          |
| Kåbo 76:1**                                  |              |                         |               |               |              |                        |                   |               |               |              |                          |
| <b>Totalt</b>                                |              |                         |               | <b>4 639</b>  | <b>1 541</b> | <b>388</b>             |                   | <b>567</b>    |               | <b>7 135</b> |                          |

\*Mark som tidigare varit tomträtt

\*\*Mark

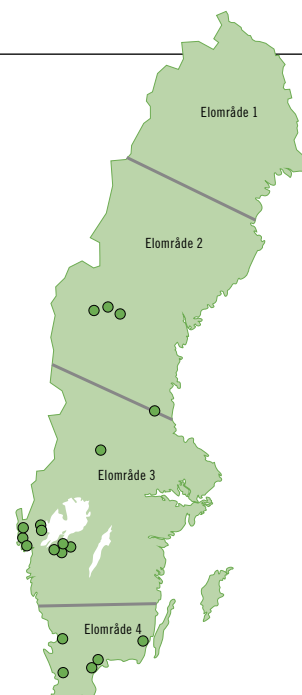
## Fastighetsförsäljningar 2019

| Fastighetsbeteckning | Adress                             | Byggår/<br>ombyggnadsår | Bostad<br>kvm | Kontor<br>kvm | Butik<br>kvm | Industri/<br>Lager kvm | Utbildning<br>kvm | Garage<br>kvm | Övrigt<br>kvm | Summa<br>kvm | Antal<br>lägen-<br>heter |
|----------------------|------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|--------------|------------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------|--------------------------|
| <b>Göteborg</b>      |                                    |                         |               |               |              |                        |                   |               |               |              |                          |
| Inom Vallgraven 20:9 | Kungsgatan 52 / Östra Hamngatan 39 | 1864/2008               |               |               | 1 767        |                        |                   |               |               | 1 767        |                          |
| Johanneberg 15:32    | Volrat Thamsngatan 4               | 1950/1993               |               | 569           |              |                        |                   |               |               | 569          |                          |
| <b>Helsingborg</b>   |                                    |                         |               |               |              |                        |                   |               |               |              |                          |
| Mässhaken 2          | Kantorsgatan 1-7                   | 2018                    | 5 116         |               |              |                        |                   |               |               | 5 116        | 96                       |
| <b>Stockholm</b>     |                                    |                         |               |               |              |                        |                   |               |               |              |                          |
| Ålta 24:2 (del av)*  |                                    |                         |               |               |              |                        |                   |               |               |              |                          |
| <b>Totalt</b>        |                                    |                         | <b>5 116</b>  | <b>569</b>    | <b>1 767</b> |                        |                   |               |               | <b>7 452</b> | <b>96</b>                |

\*Mark

## Vindkraft

| Namn                 | Plats                                                               | Antal verk | Effekt MW    |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Dan Carlson          | Rålanda, Uddevalla kommun, Bohuslän                                 | 2          | 4,0          |
| Rose-Marie Gulleberg | Lyngby, Kristianstads kommun, Skåne                                 | 3          | 5,6          |
| Bengt Carlsson       | Gategården, Vara kommun, Västra Götaland                            | 1          | 1,8          |
| Birgitta Lidbeck     | Västergården, Melleruds kommun, Dalsland                            | 2          | 3,6          |
| Ann-Marie Forsberg   | Tångelsbol, Melleruds kommun, Dalsland                              | 1          | 1,8          |
| Anders Adlerborn     | Köjkeberget, Vansbro kommun, Dalarna                                | 3          | 6,0          |
| Erika Söderström     | Stentjärnåsen, Härjedalens kommun, Jämtland                         | 5          | 10,0         |
| Kaj Lamton           | Rätan-Digerberget, Bergs kommun, Jämtland                           | 5          | 11,5         |
| Thomas Dahl          | Vettåsen/Mårtensklack, Sandviken och<br>Ockelbo kommun, Gästrikland | 10         | 23,0         |
| Carola Strandberg    | Karstorp, Skara kommun, Västra Götaland                             | 3          | 6,0          |
| Bo Strandberg        | Kilagården, Skara kommun, Västra Götaland                           | 3          | 6,0          |
| Susanne Börjeson     | Järnmunderöd, Munkedals kommun, Västra Götaland                     | 3          | 6,0          |
| Jeanette Wallén      | Middagsberget, Bergs kommun, Jämtland                               | 3          | 9,0          |
| Lena Johanson        | Södervidinge, Kävlinge kommun, Skåne                                | 2          | 4,0          |
| Benny Olsson         | Gunnarby, Uddevalla kommun, Bohuslän                                | 8          | 18,4         |
| Rigmor Sköld         | Tommared, Laholms kommun, Halland                                   | 6          | 13,8         |
| Gun Karlsson         | Nyckeltorp, Skara kommun, Västra Götaland                           | 3          | 6,0          |
| Louise Wingstrand    | Furulund, Kristianstad kommun, Skåne                                | 2          | 4,0          |
| Mathias Aronsson     | Påboda, Torsås kommun, Småland                                      | 1          | 2,0          |
| <b>Summa</b>         |                                                                     | <b>66</b>  | <b>142,5</b> |



# Wallenstams GRI-redovisning

Wallenstam tillämpar Global Reporting Initiative, GRI Standards. Rapporteringen följer det finansiella året och publiceras årligen som en del av årsredovisningen. Den senaste GRI-redovisningen publicerades den 21 mars 2019.

Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2019. 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](mailto:karin.mizgalski@wallenstam.se).

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

## 102-8: INFORMATION OM ARBETSSTYRKAN

Medelantalet anställda under 2019 uppgick till 254 st. Samtliga av koncernens anställda är tillsvidareanställda, med undantag av 6 personer som är provanställda och 10 personer som har visstidsanställning, exempelvis i form av vikariat. 11 personer arbetar deltid, alla är tillsvidareanställda. Wallenstam har ingen påtaglig variation av antalet anställda under året. Inhyrd personal redovisas inte, då Wallenstam anlitar inhyrd personal i liten utsträckning.

## 102-11: FÖRSIKTIGHETSPRINCIPENS TILLÄMPNING

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.

## 102-13: MEDLEMSKAP I ORGANISATIONER

Representanter för Wallenstam är representerade i styrande organ för bland andra Avenyförbundet, Fastighetsägarna Göteborg 1:a regionen, Fastighetsägarna Inom Vallgraven (FIVA), Göteborg Citysamverkan ideell förening, Mölnlycke Centrumförening, Nordisk Byggdag och Barn i Nöd.

## 201-1: SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

| Mkr                                                                      |               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Direkt tillskapat ekonomiskt värde</b>                                |               |
| Intäkter                                                                 | 2 899         |
| <b>Fördelat ekonomiskt värde</b>                                         |               |
| Betalningar till leverantörer                                            | -4 261        |
| Varav moms utan avdragsrätt                                              | -531          |
| Löner och ersättningar till anställda, inkl. pension och skatter         | -252          |
| Arvoden och ersättningar till styrelse och vd, inkl. pension och skatter | -12           |
| Betald energiskatt, stämpelskatt, fastighetsskatt                        | -134          |
| Räntor till långivare, netto                                             | -223          |
| Utdelning till aktieägare samt återköp aktier                            | -614          |
| <b>Behållet ekonomiskt värde</b>                                         | <b>-2 597</b> |

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

\*\* I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

\*\*\* All data om CO<sub>2</sub> i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då all data för faktisk påverkan 2019 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme till en mindre del på beräknade värden utifrån emissionsfaktorerna för år 2018.

i Se GRI-index sid. 147 upplysning 102-48.

## 302-1: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

|                                                              | Enhet | 2018*   | 2019    | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------------------------------------------------------|-------|---------|---------|------|------|------|------|
| <b>Bränsleanvändning</b>                                     |       |         |         |      |      |      |      |
| Total fossil bränsleanvändning                               | MWh   | 521     | 496     |      |      |      |      |
| Eldningsolja                                                 | MWh   | 379     | 353     |      |      |      |      |
| Natargas                                                     | MWh   | 142     | 143     |      |      |      |      |
| <b>Förnybar bränsleanvändning</b>                            |       |         |         |      |      |      |      |
| Icke applicerbart                                            |       | -       | -       |      |      |      |      |
| <b>Energianvändning</b>                                      |       |         |         |      |      |      |      |
| Elektricitet**                                               | MWh   | 41 280  | 37 889  |      |      |      |      |
| Uppvärmning <sup>i</sup>                                     | MWh   | 89 081  | 87 611  |      |      |      |      |
| Fjärrvärme <sup>i</sup>                                      | MWh   | 88 560  | 87 115  |      |      |      |      |
| Olja                                                         | MWh   | 379     | 353     |      |      |      |      |
| Natargas                                                     | MWh   | 142     | 143     |      |      |      |      |
| Kyla                                                         | MWh   | 557     | 425     |      |      |      |      |
| Fjärrkyla                                                    | MWh   | 557     | 425     |      |      |      |      |
| Bergkyla                                                     | MWh   | -       | -       |      |      |      |      |
| Total energianvändning, ej förnybar <sup>i</sup>             | MWh   | 49 983  | 47 395  |      |      |      |      |
| Total energianvändning, förnybar <sup>i</sup>                | MWh   | 80 934  | 78 531  |      |      |      |      |
| Total energianvändning <sup>i</sup>                          | MWh   | 130 917 | 125 925 |      |      |      |      |
| Uppvärmning per m <sup>2</sup> klimatkorrigerat <sup>i</sup> | KWh   | 80,4    | 79,9    |      |      |      |      |
| <b>Egen produktion av el från förnybara källor</b>           |       |         |         |      |      |      |      |
| Vindkraftsel                                                 | MWh   | 337 880 | 367 246 |      |      |      |      |

## 302-3: ENERGIINTENSITET

|                                                                                                                                                                                         | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| kWh/kvm <sup>i</sup>                                                                                                                                                                    | 110  | 105  |      |      |      |      |
| Avser energianvändning i Wallenstams fastighetsbestånd, ej klimatkorrigerad, inklusive vindkraftsel, fjärrvärme, fjärrkyla, olja och naturgas. Inkluderar ej hyresgästers elanvändning. |      |      |      |      |      |      |

## 302-4: MINSKNING AV ENERGIANVÄNDNING\*

|                 | Enhet | 2019  | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------|-------|-------|------|------|------|------|
| Total reduktion | MWh   | 4 992 |      |      |      |      |
| Reduktion el    | MWh   | 3 390 |      |      |      |      |
| Reduktion värme | MWh   | 1 470 |      |      |      |      |
| Reduktion kyla  | MWh   | 132   |      |      |      |      |

## 305-1: DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER\*\*\*

|                                 | Enhet | 2018* | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| Direkta utsläpp av växthusgaser | ton   | 132   | 123  |      |      |      |      |

## 305-2: INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER\*\*\*

|                         | Enhet               | Anmärkning                                                                   | 2018* | 2019  | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|------|------|------|
| Elektricitet            | ton CO <sub>2</sub> | Marknadsbaserad metod: 100% egengenererad vindkraftel                        | 0     | 0     |      |      |      |      |
|                         | ton CO <sub>2</sub> | Platsbaserad metod: Genomsnittlig utsläppsfaktor för Sverige (Svensk Energi) | 578   | 493   |      |      |      |      |
| Fjärrvärme <sup>i</sup> |                     |                                                                              | 5 097 | 4 690 |      |      |      |      |
| Fjärrkyla               |                     |                                                                              | 0     | 0     |      |      |      |      |

#### 305-4: UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER, INTENSITET\*\*\*

|                                     | 2018  | 2019  | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------------------|-------|-------|------|------|------|------|
| g CO <sub>2</sub> /kvm <sup>1</sup> | 4 400 | 4 032 |      |      |      |      |

Avser Scope 1 och 2 (market based) CO<sub>2</sub>-utsläpp i Wallenstams fastighetsbestånd exklusive hyresgäster.

#### 305-5: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER\*\*\*

|                                                                | Enhet               | 2018* | 2019  | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|-------|-------|------|------|------|------|
| Minskning av utsläpp av växthusgaser                           | ton CO <sub>2</sub> | -     | 416   |      |      |      |      |
| Totala utsläpp CO <sub>2</sub> per m <sup>2</sup> <sup>1</sup> | g                   | 4 400 | 4 032 |      |      |      |      |
| Minskning av CO <sub>2</sub> per m <sup>2</sup>                | %                   | -     | 8,4   |      |      |      |      |
| Akkumulerad minskning sedan 2018 per m <sup>2</sup>            | %                   | -     | 8,4   |      |      |      |      |

#### 401-1 NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

##### Nyanställda 2019

| Ålder         | Antal personer | varav kvinnor/män | varav i Göteborg/Stockholm |
|---------------|----------------|-------------------|----------------------------|
| Under 30 år   | 11             | 5/6               | 7/4                        |
| 30 - 50 år    | 10             | 3/7               | 6/4                        |
| Över 50 år    | 0              | -                 | -                          |
| <b>Totalt</b> | <b>21</b>      | <b>8/13</b>       | <b>13/8</b>                |

#### 406-1: DISKRIMINERINGSINCIDENTER OCH ÅTGÄRDER

Under 2019 har inga fall av diskriminering rapporterats.

## GRI-index

| GRI Standard                      | Upplysningar                                                            | Sida        | Kommentar                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allmänna upplysningar</b>      |                                                                         |             |                                                                                                                                       |
| GRI 102: General disclosures 2016 | 102-1 Organisationens namn                                              | omslag      |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-2 Varumärken, produkter och tjänster                                | 67          |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-3 Lokalisering av huvudkontor                                       | 67          |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-4 Verksamhetsländer                                                 | 67          |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-5 Ägarstruktur och företagsform                                     | 76          |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-6 Marknader                                                         | 43-48       |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-7 Organisationens storlek                                           | 67, 72-73   |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-8 Information om arbetsstyrkan                                      | 40-42, 146  |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-9 Leverantörskedja                                                  | 30-31       |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-10 Väsentliga förändringar av organisationen och leverantörskedjan  |             | Ej tillämpligt                                                                                                                        |
|                                   | 102-11 Försiktighetsprincipens tillämpning                              | 10, 32, 146 |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-12 Externa initiativ                                                | 27-33       |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-13 Medlemskap i organisationer                                      | 146         |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-14 Uttalande från vd                                                | 9-11        |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-16 Värderingar, principer, standarder och beteende                  | 27-33       |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-18 Styrningsstruktur                                                | 132-136     |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-40 Intressentgrupper                                                | 3, 5, 28    |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-41 Kollektivavtal                                                   | 41          |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-42 Identifiering och urval av intressenter                          | 27-28       |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-43 Metod för intressentdialog                                       | 27-28       |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-44 Viktiga områden som har lyfts via kommunikation med intressenter | 28          |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-45 Enheter som ingår i redovisningen                                | 76, 121     | Alla enheter omfattas av GRI-rapporteringen                                                                                           |
|                                   | 102-46 Process för definition av redovisningens innehåll                | 27-28, 33   |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-47 Väsentliga fokusområden                                          | 28          |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-48 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter            |             | Förändrade beräkningar har skett till följd av uppdaterade värden för 2018 avseende upplysning 302-1, 302-3, 305-2, 305-4 samt 305-5. |
|                                   | 102-49 Förändringar i rapporteringsomfattning eller -avgränsning        |             | Ej tillämpligt                                                                                                                        |
|                                   | 102-50 Redovisningsperiod                                               | 146         |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-51 Tidpunkt för senaste redovisningen                               | 146         |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-52 Redovisningscykel                                                | 146         |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-53 Kontaktperson för rapporten                                      | 146         |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-54 Påståenden om rapportering i enlighet med GRI Standards          | 146         |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-55 GRI-index                                                        | 147-148     |                                                                                                                                       |
|                                   | 102-56 Policy för extern granskning                                     | 146         |                                                                                                                                       |

Index fortsätter på nästa sida

## GRI-index, forts.

| GRI Standard                                  | Upplysningar |                                                                                   | Sida                          | Kommentar | Agenda 2030 Mål                                                                                                                                                         | UN Global Compact Principer** |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Wallenstams väsentliga fokusområden           |              |                                                                                   |                               |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Ekonomisk utveckling                          |              |                                                                                   |                               |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 103: Management Approach 2016             | 103-1        | Förklaring till området och omfattning                                            | 1-4, 22, 27-29, 36-38         |           |                                                                                      |                               |
|                                               | 103-2        | Policy och styrning                                                               | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 103-3        | Uppföljning och utvärdering                                                       | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 201: Economic Performance 2016            | 201-1        | Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde                                      | 64-65, 71-73, 82-83, 117, 146 |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Antikorruption                                |              |                                                                                   |                               |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 103: Management Approach 2016             | 103-1        | Förklaring till området och omfattning                                            | 28, 30, 32-33, 36, 41         |           |                                                                                                                                                                         | 10                            |
|                                               | 103-2        | Policy och styrning                                                               | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 103-3        | Uppföljning och utvärdering                                                       | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 205: Anti-corruption 2016                 | 205-2        | Kommunikation och utbildning i organisationens policys och rutiner mot korruption | 33                            |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Material                                      |              |                                                                                   |                               |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 103: Management Approach 2016             | 103-1        | Förklaring till området och omfattning                                            | 8, 31-32                      | *         |                                                                                                                                                                         | 9                             |
|                                               | 103-2        | Policy och styrning                                                               | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 103-3        | Uppföljning och utvärdering                                                       | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Energi                                        |              |                                                                                   |                               |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 103: Management Approach 2016             | 103-1        | Förklaring till området och omfattning                                            | 8, 27-32, 39                  |           |   | 8                             |
|                                               | 103-2        | Policy och styrning                                                               | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 103-3        | Uppföljning och utvärdering                                                       | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 302: Energy 2016                          | 302-1        | Energianvändning inom organisationen                                              | 146                           |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 302-3        | Energiintensitet                                                                  | 146                           |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 302-4        | Minskning av energianvändning                                                     | 146                           |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Utsläpp                                       |              |                                                                                   |                               |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 103: Management Approach 2016             | 103-1        | Förklaring till området och omfattning                                            | 8, 27-32, 39                  |           |   | 7, 8                          |
|                                               | 103-2        | Policy och styrning                                                               | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 103-3        | Uppföljning och utvärdering                                                       | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 305: Emissions 2016                       | 305-1        | Direkta utsläpp av växthusgaser                                                   | 146                           |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 305-2        | Indirekta utsläpp av växthusgaser                                                 | 146                           |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 305-4        | Utsläpp av växthusgaser, intensitet                                               | 147                           |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 305-5        | Minskning av utsläpp av växthusgaser                                              | 147                           |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Avfall                                        |              |                                                                                   |                               |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 103: Management Approach 2016             | 103-1        | Förklaring till området och omfattning                                            | 8, 30-32                      | *         |                                                                                     |                               |
|                                               | 103-2        | Policy och styrning                                                               | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 103-3        | Uppföljning och utvärdering                                                       | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Anställningsförhållanden och arbetsvillkor    |              |                                                                                   |                               |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 103: Management Approach 2016             | 103-1        | Förklaring till området och omfattning                                            | 7, 28-30, 32-33, 35, 40-42    |           |                                                                                    | 3, 4                          |
|                                               | 103-2        | Policy och styrning                                                               | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 103-3        | Uppföljning och utvärdering                                                       | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 401: Employment 2016                      | 401-1        | Nyanställningar och personalomsättning                                            | 41, 147                       |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Hälsa och säkerhet                            |              |                                                                                   |                               |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 103: Management Approach 2016             | 103-1        | Förklaring till området och omfattning                                            | 7, 35, 40-42                  |           |                                                                                    |                               |
|                                               | 103-2        | Policy och styrning                                                               | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 103-3        | Uppföljning och utvärdering                                                       | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Wallenstams Own Disclosure (WOD)              | WOD-1        | Sjukfrånvaro                                                                      | 40-41                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Kundnöjdhet                                   |              |                                                                                   |                               |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 103: Management Approach 2016             | 103-1        | Förklaring till området och omfattning                                            | 2-3, 6, 11, 27-29, 49-51      |           |                                                                                    |                               |
|                                               | 103-2        | Policy och styrning                                                               | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 103-3        | Uppföljning och utvärdering                                                       | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Wallenstams Own Disclosure (WOD)              | WOD-2        | Resultat från kundundersökningar                                                  | 6, 43                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Mångfald och lika möjligheter                 |              |                                                                                   |                               |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 103: Management Approach 2016             | 103-1        | Förklaring till området och omfattning                                            | 7, 28-29, 33, 40-42           |           |                                                                                    | 6                             |
|                                               | 103-2        | Policy och styrning                                                               | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 103-3        | Uppföljning och utvärdering                                                       | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016 | 405-1        | Mångfald i styrande organ och bland anställda                                     | 40-42, 84, 133                |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| Inkluderande företagsklimat                   |              |                                                                                   |                               |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 103: Management Approach 2016             | 103-1        | Förklaring till området och omfattning                                            | 7, 28-29, 33, 40-42           |           |                                                                                    | 6                             |
|                                               | 103-2        | Policy och styrning                                                               | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
|                                               | 103-3        | Uppföljning och utvärdering                                                       | – – –                         |           |                                                                                                                                                                         |                               |
| GRI 406: Non-discrimination 2016              | 406-1        | Diskrimineringsincidenter och åtgärder                                            | 147                           |           |                                                                                                                                                                         |                               |

\* Wallenstam har under året fortsatt att kartlägga detta fokusområde i syfte att definiera mål.

### \*\* 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.

# Årsstämma 2020

Wallenstams årsstämma 2020 kommer att äga rum tisdagen den 28 april 2020 kl. 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsportsavenyen 36–38 i Göteborg. Lokalen öppnar för registrering kl. 15.30.

Med anledning av den fortsatta spridningen av Coronaviruset kommer vi i år, som en försiktighetsåtgärd, inte att erbjuda förtäring och mingel i anslutning till stämman. Aktieägare som uppvisar minsta sjukdomssymptom, har närstående som är sjuka, har vistats utomlands under de senaste två veckorna inför stämman eller tillhör en riskgrupp bör inte delta, utan kan rösta via ombud. Detsamma gäller för eventuellt juridiskt/ekonomiskt biträde.

Vår ambition i dagsläget är att göra stämman så kort och effektiv som möjligt.

Besök [www.wallenstam.se/arsstamma](http://www.wallenstam.se/arsstamma) för löpande uppdaterad information kring årsstämman.

##### Anmälan

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska dels senast onsdagen den 22 april 2020 vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, dels anmäla sin avsikt att delta i årsstämman till bolaget senast onsdagen den 22 april 2020, helst före kl. 16.00. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn (firma), personnummer (organisationsnummer), adress och telefonnummer samt namn och personnummer på eventuellt ombud och antal eventuellt medföljande biträden (högst två stycken).

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

##### Ordlista

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Avkastningskrav</b></p> Den avkastning som ägare kräver på en investering, med beaktande av hur riskfylld investeringen är. <p><b>Betavärde</b></p> 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. <p><b>Derivatinstrument</b></p> 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. <p><b>Elcertifikat</b></p> 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. <p><b>Förnybar energi</b></p> Energi som kommer från förnybara källor som vindkraft, vattenkraft och biobränsle. | <p><b>GRI</b></p> 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. <p><b>Kovenantsavtal</b></p> 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. <p><b>Prime Rent</b></p> De högsta bashyrorna i de finaste fastigheterna i olika områden. <p><b>Standardavvikelse</b></p> Ett statistiskt mått som anger aktiens volatilitet i relation till aktiens medelvärde. <p><b>Syntetiskt optionsprogram</b></p> Ett aktierelaterat optionsprogram riktat till de anställda. Syntetiska optioner ger innehavaren rätt till en kontant slutreglering vid en bestämd tidpunkt beräknat utifrån aktiens börsvärde. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Anmälan om deltagande kan ske på följande sätt från och med den 19 mars 2020:

- » på Wallenstams hemsida [wallenstam.se/arsstamma](http://wallenstam.se/arsstamma)
- » per telefon 031-743 95 91
- » per post till Wallenstam AB (publ) att: Louise Wingstrand, 401 84 Göteborg

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på [wallenstam.se/arsstamma](http://wallenstam.se/arsstamma).

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste omregistrera aktierna i eget namn för att ha rätt att delta på stämman. Sådan omregistrering, som kan vara tillfällig, måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast onsdagen den 22 april 2020. Aktieägaren bör i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering.

På stämman behandlas de ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämman samt ytterligare ärenden som framgår av kallelsen till årsstämman.

Styrelsen föreslår att utdelningen delas upp på två utbetalningstillfällen. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 30 april 2020 och för den andra utbetalningen den 30 oktober 2020. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas Euroclear Sweden AB genomföra den första utbetalningen den 6 maj 2020 och den andra utbetalningen den 4 november 2020.

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Swapavtal</b></p> 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. |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                    |  |
|--------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Vakansgrad</b></p> Outhyrd yta i förhållande till total yta. |  |
|--------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Volatilitet</b></p> Ett mått på hur mycket priset på en vara varierar under en tidsperiod. |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Värmeförbrukning klimatkorigerad</b></p> Förbrukningen justeras till en förbrukning vid ett normalår med hänsyn tagen till temperatur, vind och nederbörd. |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>För ytterligare ordförklaringar se <a href="http://wallenstam.se">wallenstam.se</a></p> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|

##### Definitioner

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Aktiens direktavkastning</b></p> Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut. <p><b>Aktiens totalavkastning</b></p> Aktiens kursutveckling under året inklusive verkställd utdelning i procent av börskursen vid periodens början. <p><b>Antalet aktier</b></p> Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. <i>Utestående antal aktier</i> : antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. <i>Genomsnittligt antal aktier</i> : vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period. <p><b>Belåningsgrad</b></p> Räntebärande skulder samt leasingskuld efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, exploateringsfastigheter samt vindkraft vid periodens utgång. <p><b>Bostadsfastighet</b></p> Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta. <p><b>Börsvärde</b></p> Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen. <p><b>Driftnetto</b></p> Hyesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. <p><b>Exploateringsfastigheter</b></p> Avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande. <p><b>Hyresvärde*</b></p> Hyesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor. | <p><b>Räntabilitet på eget kapital</b></p> Resultat efter skatt för rullande tolvmånaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Se sid 65. <p><b>Räntabilitet på totalt kapital</b></p> Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och förtidslösta derivat för senaste rullande tolvmånadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Se sid 65. <p><b>Räntetäckningsgrad</b></p> Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot och förtidslösta räntederivat för senaste rullande tolvmånadersperiod i förhållande till finansnettot och förtidslösta räntederivat för senaste rullande tolvmånadersperiod. <p><b>Samhällsfastighet</b></p> Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. <p><b>Snittränta</b></p> Periodens räntekostnader inklusive resultat av periodens realiserade swapavtal i relation till räntebärande skulder. <p><b>Soliditet</b></p> Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. <p><b>Substansvärde</b></p> Eget kapital med tillägg av uppskjuten skattekuld. <p><b>Substansvärde per aktie</b></p> Koncernens substansvärde i relation till antal utestående aktier vid periodens slut. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Uthyrningsgrad – yta</b></p> Uthyrd yta i förhållande till total yta. |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                    |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Kassaflöde per aktie</b></p> Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier. |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie</b></p> Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier. |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Kommersiell fastighet</b></p> Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta. |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b></p> Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld, samt nettoeffekt av orealiserad värdeförändring derivatinstrument efter skatt och avdrag för förskottsreglerade finansiella elkontrakt. |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Medelantal anställda</b></p> Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid. |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|

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

|                                                                                                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Resultat efter skatt per aktie</b></p> Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier, i enlighet med IFRS. |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

<sup>[1]</sup> \* Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Se sid 64

## KALENDARIUM

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Årsstämma         | 28 april 2020   |
| Delårsrapport I   | 28 april 2020   |
| Delårsrapport II  | 17 juli 2020    |
| Delårsrapport III | 22 oktober 2020 |

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

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

Göteborg:  
401 84 Göteborg  
Besöksadress Kungsportsavenyen 2

Stockholm:  
Box 19531, 104 32 Stockholm  
Besöksadress Birger Jarlsgatan 64

Foto sid. 1, 2–3, 24–25, 42 Karin Celander  
Foto sid. 6, 22–23, 28, 40–41 Carolin Freiholtz  
Foto sid. 8, 10, 19, 20 NMDRONES  
Foto sid. 9, 12, 14–17, 44 Dan Holmqvist  
Foto sid. 31 Per Pixel Petersson  
Foto sid. 34 Ingemar Edfalk  
Visualiseringsbilder:  
sid. 57, 61 Liljewall Arkitekter  
sid. 59 överst Zynka, nedre vänster Fojab, nedre höger Jägnefält Milton  
Ej nämnda foton/bilder är Wallenstams egna.

Produktion: Newsroom  
Repro och tryck: Billes Tryckeri  
Tryckt på: omslag Amber Graphic 300 g, inlaga Amber Graphic 130 g.