



WALLENSTAM

Bokslutskommuniké

1 JANUARI-31 DECEMBER 2023

1 januari-31 december 2023

- » Soliditeten uppgår till 46 % och belåningsgraden till 46 %.
- » Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 2 379 Mkr (2 517).
- » På bokslutsdagen är 1 081 lägenheter under produktion.
- » Hyresintäkterna uppgår till 2 730 Mkr (2 490).
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 1 040 Mkr (1 252).
- » Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -847 Mkr (-2 627).
- » Värdeförändring finansiella instrument uppgår till -916 Mkr (1 646).
- » Resultat före skatt uppgår till -582 Mkr (711) och resultat efter skatt uppgår till -450 Mkr (1 103), motsvarande -0,7 kr per aktie (1,7).
- » Substansvärde per aktie uppgår till 56,20 kr (57,40).
- » Styrelsen föreslår en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,60), uppdelat på två utbetalningar om vardera 0,25 kr per aktie.

1 oktober-31 december 2023

- » Hyresintäkterna uppgår till 694 Mkr (627).
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 211 Mkr (259).
- » Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -37 Mkr (-3 001).
- » Resultat efter skatt uppgår till -492 Mkr (-1 801), motsvarande -0,7 kr per aktie (-2,7).

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatmått, respektive senaste årsskifte för balansmått, om inget annat anges.

HANS WALLENSTAM, VD

Finansiellt starka med attraktiva fastigheter

”Det märks att våra kommersiella lokaler, som i huvudsak finns i Göteborg CBD, är attraktiva, då vi under hösten gjort ett flertal uthyrningar till stabila kunder. Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler i Göteborg är nu 95 %.”

”Wallenstam är finansiellt starka med en soliditet på 46 %. Vi har hela 98 % av finansieringen i form av banklån och närmare 60 % av våra lån är räntesäkrade med hjälp av räntederivat.”

Kort om Wallenstam

Antal förvaltningsfastigheter: 208 st
Förvaltningsfastigheternas värde: 63 Mdr
Börsvärde: 36 Mdr
Uthyrningsgrad, yta: 97 %
Uthyrningsbar yta: 1,4 miljoner kvm
Antal lägenheter i produktion: 1 081 st
Antal vindkraftverk: 53 st

46 procent

I SOLIDITET

Läs mer om Wallenstam på sidan 21.

Händelser kvartal 4

Under kvartalet har Wallenstam färdigställt 82 lägenheter i projekt Kompositören i Uppsala.

Wallenstam har sålt fastigheten New York 8, med 40 lägenheter, i Stockholm till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening för en köpeskilling om 160 Mkr. Frånträde skedde den 6 oktober 2023.

Den 1 november 2023 frånträdde Wallenstam den nybyggda exploateringsfastigheten Kvarngärdet 71:1, omfattande 98 lägenheter, i Uppsala. Fastigheten var en del i den

affär som gjordes med ASPER sommaren 2021, där den dåvarande projektfastigheten med projektnamnet Bersån var under uppförande och enligt avtalet skulle frånträdas efter godkänd slutbesiktning och slutbesked.

Affärsplan 2030 – Mål: Uppnä substansvärde om 100 kr/aktie

Under affärsplan 2030 har Wallenstam som mål att öka substansvärdet genom en fortsatt produktiv, kostnadseffektiv och serviceinriktad verksamhet i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala. Framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, lönsam

nyproduktion och lönsamma affärer bidrar till denna substansvärdesökning. Under affärsplanen ska soliditeten inte understiga 35 %.

Per den 31 december 2023 uppgick substansvärdet per aktie till 56,20 kr (57,40).

Vd har ordet



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

Stor efterfrågan på bostäder

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

Hög återköpsgrad speglar nöjda kunder

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

Tro på fler transaktioner 2024

På fastighetsmarknaden har det skett få transaktioner under 2023. Vi har lyckats göra några, dessutom också avräknat tidigare gjorda överenskommelser. När nu räntan stabiliseras är min tro att transaktionerna på fastighetsmarknaden kommer att öka något med tiden. Wallenstam har finansiella muskler att både förvärva och sälja, och förhoppningsvis kunna ta tillvara de möjligheter som ges.

Mot bakgrund av detta tar Erik Klang, affärsstrateg, plats i vår koncernledning.

Ränta och elpris påverkar förvaltningsresultatet

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

Finansiellt starka

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

Hopp om nya projektstarter

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

Hållbarhetsarbete som ger resultat

Det finns många utmaningar när det gäller vår nyproduktion i fråga om kostnader, men det är också en utmaning att bygga på ett så hållbart sätt som möjligt. Under 2023 har vi även arbetat med att förbereda oss inför kommande redovisningskrav enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Både CSRD och EU:s taxonomiförordning blir obligatoriska för oss för räkenskapsåret 2025. Vi har valt att sedan förra året frivilligt redovisa hur stor andel av våra tillgångar som definieras som hållbara enligt EU-taxonomin. Här kan jag med glädje konstatera en förbättring: 42 % av vår omsättning är förenlig med EU-taxonomin, jämfört med 37 % föregående år.

Ser fram emot spännande 2024

Trots ovanligt tuffa utmaningar under 2023 har Wallenstams verksamhet fungerat väl, tack vare engagerade och uthålliga medarbetare och jag är oerhört stolt över det som vi under året åstadkommit tillsammans inom hela organisationen. Wallenstam har fantastiska fastigheter och ett stabilt finansiellt läge, och jag ser fram emot ett spännande, utmanande och förhoppningsvis ljusare 2024!

Hans Wallenstam, vd

Resultaträkning, koncernen

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Hysesintäkter	2 730	2 490	694	627
Driftkostnader	-730	-602	-212	-179
Driftnetto fastigheter	2 000	1 888	482	448
Förvaltnings- och administrationskostnader	-293	-272	-75	-68
Finansiella intäkter	7	6	4	2
Finansiella kostnader	-675	-370	-200	-123
Förvaltningsresultat fastigheter	1 040	1 252	211	259
Resultatandel intresseföretag	-3	-3	-1	-1
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	348	79	324	17
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-254	-49	-241	-21
Övriga intäkter	273	283	68	85
Övriga kostnader	-176	-156	-48	-43
Finansiella kostnader, övrigt	-38	-14	-10	-3
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	1 190	1 392	304	292
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-847	-2 627	-37	-3 001
Värdeförändring finansiella instrument	-916	1 646	-904	-77
Värdeförändring syntetiska optioner	-68	-	-39	-
Återläggning nedskrivning vindkraftverk	59	300	-	-
Resultat före skatt	-582	711	-677	-2 786
Aktuell skatt	-2	-4	-2	-1
Uppskjuten skatt	134	397	187	986
Resultat efter skatt	-450	1 103	-492	-1 801
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT				
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	-450	1 103	-492	-1 801
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	658 449	659 904	657 867	659 615
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej	-0,7	1,7	-0,7	-2,7

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 OKTOBER–31 DECEMBER

Fjärde kvartalets hyresintäkter ökar med 67 Mkr och uppgår till 694 Mkr (627). Justerat för transaktioner är ökningen 75 Mkr där cirka 50 % kommer från tillförda fastigheter och större projekt och resterande från jämförbara fastigheter. Ökningen inom jämförbart bestånd utgörs framför allt av hyreshöjningar från indexuppräknningar och hyresförhandlingar samt högre tilläggsdebiteringar till följd av höjd fastighetsskatt och högre elpris.

Driftkostnaderna uppgår till 212 Mkr (179), en ökning med 33 Mkr jämfört med samma kvartal föregående år. Drygt hälften är en följd av högre elpris 2023 och resterande del är en följd av allmänna prisuppgångar jämte utökade reparations- och underhållskostnader. Eftersom koncernen är nettoproducent av el innebär de ökade utgifterna för el inom fastighetsdriften inte en kostnadsökning för koncernen som helhet då motsvarande intäktsökning återfinns under övriga intäkter. Säsongsrelaterade kostnader är knappt 2 Mkr högre jämfört med motsvarande kvartal 2022, till följd av kallare väder. Driftnettot ökar närmare 8 % och uppgår till 482 Mkr (448) vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 69,5 % (71,4).

Förvaltnings- och administrationskostnader fördelas på fastighetsförvaltning 75 Mkr (68), fastighetstransaktioner

3 Mkr (7) samt energiförvaltning 1 Mkr (1) och påverkas av engångskostnader om 7 Mkr (0) för omställningar i syfte att anpassa organisationen till rådande marknadsförutsättningar. För kvartalet redovisas också kostnader för projektledning om 36 Mkr (-) inom värdeförändring förvaltningsfastighet för vilka jämförelse saknas då dessa utgifter normalt utgör del av byggnationernas anskaffningsvärde. Då förutsättningarna inte tillåtit byggnation i önskad utsträckning har dessa utgifter i stället kostnadsförts.

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -196 Mkr (-121) där genomsnittlig ränta för kvartalet uppgår till 3,29 % (2,01). Aktiverad ränta uppgår till 25 Mkr (25).

Förvaltningsresultat för fastigheterna uppgår till 211 Mkr (259).

Intäkter försäljning exploateringsfastigheter uppgår till 324 Mkr (17) och omfattar framför allt försäljningen av Kvarngärdet 71:1.

Fastighetsvärderingen påverkas i kvartalet av höjda direktavkastningskrav och uppdaterade driftsdata motsvarande 2024 års förväntade nivåer för hyror och driftkostnader. Fastigheternas direktavkastningskrav har höjts för ett flertal fastigheter jämfört med närmast föregående kvartal. För bostadsfastigheterna är förändringen 10–30 punkter och för kommersiella fastigheter 10 punkter.

Kvartalets värdeförändringar uppgår till -37 Mkr (-3 001).

Swapräntorna har sjunkit under kvartalet, vilket ger en negativ värdeutveckling på våra räntederivat om -903 Mkr (-49).

Resultat efter skatt för fjärde kvartalet 2023 uppgår till -492 Mkr (-1 801), vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,7 kr (-2,7).

1 JANUARI–31 DECEMBER

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 1 040 Mkr (1 252). Resultat efter skatt för perioden uppgår till -450 Mkr (1 103) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,7 kr (1,7).

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 240 Mkr och uppgår till 2 730 Mkr (2 490). Justerat för transaktioner är ökningen 284 Mkr där drygt 40 % kommer från tillförda fastigheter och större projekt och resterande från jämförbara fastigheter. Ökningen inom jämförbart bestånd utgörs framför allt av hyreshöjningar från indexuppräknningar och hyresförhandlingar samt högre tilläggsdebiteringar till följd av höjd fastighetsskatt och högre elpris.

Årets hyresförhandlingar för bostadsbeståndet har i huvudsak gällt från och med första kvartalet 2023. I snitt innebär årets överenskommelser en hyresökning för bostäder om totalt 3,3 %.

Hyrorna för det kommersiella beståndet påverkas av indexuppräknningar samt nyuthyrningar. I jämförbart bestånd har bashyran för kommersiellt ökat 9,1 % jämfört med föregående år.

Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. Våra kommersiella fastigheter är belägna framför allt i centrala lägen i Göteborg, med kontor som största kommersiella lokaltyp. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår till 90 % (91). Vår uthyrningsgrad kommersiellt av-

seende yta uppgår på bokslutsdagen till 92 %. I Göteborg, där majoriteten av våra kommersiella ytor finns, uppgår uthyrningsgraden till 95 %.

I september erhöll koncernen statligt stöd om 20 Mkr för el varav den del som motsvarar lämnade rabatter till hyresgäster med undermätning redovisas mot Hyresintäkter, totalt drygt 9 Mkr, och resterande del mot Övrig intäkt.

Driftkostnader & Driftnetto

Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader vilka vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning samt fastighetskötsel oftast blir högre.

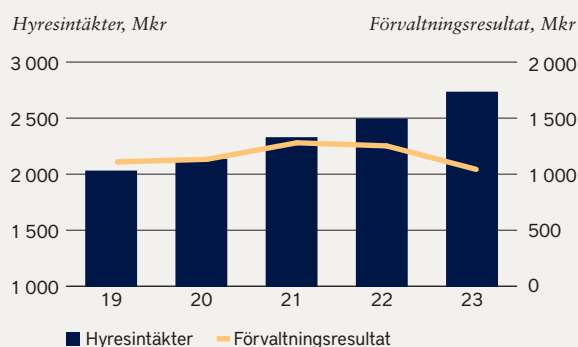
Driftkostnaderna för perioden uppgår till 730 Mkr (602). Ökningen förklaras till cirka två tredjedelar av högre elkostnader till följd av högre elpris. Då koncernen är nettoproducent av el möts de ökade elkostnaderna inom fastighetsdriften av en motsvarande intäktsökning inom elintäkter under Övriga intäkter varför de högre elkostnaderna inte innebär en kostnadsökning för koncernen som helhet. Väderrelaterade kostnader är 6 Mkr högre under perioden jämfört med samma period föregående år.

Driftnettet ökar med 112 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 73,3 % (75,8).

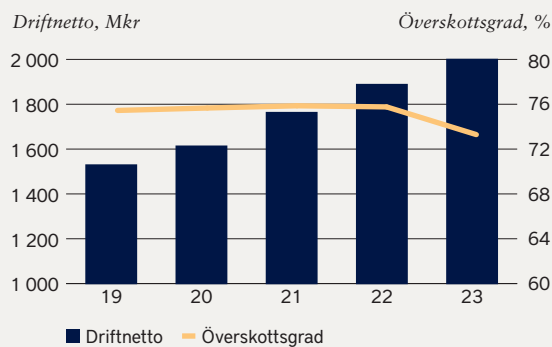
Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader fördelas på fastighetsförvaltning 293 Mkr (272), energiförvaltning 11 Mkr (6) samt fastighetstransaktioner 13 Mkr (19). Därutöver har koncernen utgifter för projektledning om totalt 98 Mkr (105) varav 62 Mkr (105) aktiverats och 36 Mkr (-) kostnadsförts inom värdeförändring förvaltningsfastigheter till följd av att flera nyproduktionsprojekt fått skjutas på framtiden. Året påverkas av engångskostnader om 10 Mkr (1) för omställningar i syfte att anpassa organisationen till rådande marknadsförutsättningar.

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 7 Mkr (6) och finansiella kostnader till totalt 726 Mkr (385) och fördelas på förvaltningsfastigheter i drift 675 Mkr (370), kostnadsförd projektränta 13 Mkr (-) respektive övrigt 38 Mkr (14) som främst utgörs av vindkraft och finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 129 Mkr (81).

Genomsnittlig skuld är 0,7 Mdr högre jämfört med årsskiftet. Genomsnittlig ränta för året uppgår till 2,89 % att jämföra med 1,55 % föregående år vid samma tidpunkt, till följd av högre marknadsräntor.

Övriga intäkter & Övriga kostnader

Övriga intäkter uppgår till 273 Mkr (283) och övriga kostnader till -176 Mkr (-156). Som övriga intäkter och övriga kostnader redovisas koncernens elproduktion jämte andra övriga intäkter och kostnader. För 2023 ingår statligt stöd för el med närmare 11 Mkr medan föregående år inkluderade engångsintäkter om 69 Mkr från försäljning av vindkraftverk.

Priset på el är högre jämfört med samma period föregående år, och en andel av denna försäljning sker till koncernens egna fastigheter. Producerad el uppgår till 292 GWh (338). Produktionsminskningen beror främst på avyttringen av 13 vindkraftverk i maj 2022 (39 GWh). I jämförbart bestånd minskar produktionen med 7 GWh till följd av mindre vind 2023.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring uppgår till -847 Mkr (-2 627).

Bokslutsdagens genomsnittliga direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på respektive balansdag, uppgår till 4,6 % (4,6) för det kommersiella beståndet och till 3,6 % (3,5) för bostäder i drift. Under året har direktavkastningskraven höjts för ett flertal fastigheter med 10–30 punkter. Tillförda fastigheter påverkar genomsnittligt direktavkastningskrav på marginalen.

Värdeförändring finansiella instrument

I värdeförändring finansiella instrument ingår värdeförändringar på räntederivat samt innehav i noterade och onoterade aktier som utgör finansiella placeringar.

Räntederivatens värde har utvecklats negativt under perioden, -874 Mkr (1 908), till följd av sjunkande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 2,34 % att jämföra med 3,12 % vid årets början.

Värdeförändring syntetiska optioner

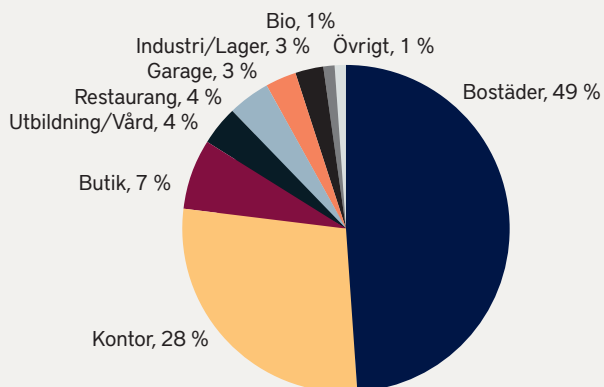
Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om införandet av ett syntetiskt optionsprogram om max 10 000 000 optioner riktat till hela personalen. Löptiden är till och med 2027-03-01 och beräknad kostnad vid maximalt utfall är 350 Mkr. Vid programmets start i maj 2023 fick personalen erbjudande om att vardera erhålla 20 000–100 000 optioner. Värdet på de syntetiska optionerna varierar med Wallenstams aktiekurs. Optionstaket uppgår till 75 kr per aktie, vilket ger ett värde om 30 kr per option vid maxutfall.

Per bokslutsdagen uppgår antal utestående optioner till 5 960 000 st vilka är värderade till 61 Mkr. Kostnader för sociala avgifter förknippade med programmet uppgår till 7 Mkr, vilket ger en total kostnad för programmet om 68 Mkr (-).

Skatt

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

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

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

Vår totala kommersiella yta är cirka 530 000 kvm.

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	1	63 090	62 092
Tomträtter		534	500
Vindkraftverk		985	1 017
Markarrenden		9	9
Andelar i intresseföretag		285	255
Finansiella anläggningstillgångar		276	287
Finansiella derivatinstrument		1 018	1 900
Övriga anläggningstillgångar		96	100
Summa anläggningstillgångar		66 293	66 161
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter		77	217
Övriga omsättningstillgångar		421	489
Likvida medel		50	181
Summa omsättningstillgångar		548	887
Summa tillgångar		66 841	67 049
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital		30 500	31 432
Summa eget kapital		30 500	31 432
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld		5 830	5 963
Avsättningar		94	77
Räntebärande skulder		4 058	5 131
Finansiella derivatinstrument		18	23
Leasingskuld		543	510
Övriga långfristiga skulder		16	16
Summa långfristiga skulder		10 559	11 720
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder		25 017	23 151
Finansiella derivatinstrument		0	3
Leasingskuld		1	1
Aktuell skatteskuld		2	4
Övriga kortfristiga skulder		762	738
Summa kortfristiga skulder		25 782	23 897
Summa eget kapital och skulder		66 841	67 049

Not 1. Förvaltningsfastigheter

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	58 103	55 862
Pågående projekt hyresrätter	2 014	2 965
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 973	3 265
Summa förvaltningsfastigheter	63 090	62 092

Kommentar till koncernens balansräkning

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat totalt 2 399 Mkr (4 564), varav 2 313 Mkr (4 421) i förvaltningsfastigheter och 86 Mkr (143) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 1 081 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 5,1 Mdr (6,4).

Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 534 Mkr (500).

Förvaltningsfastigheter

Med beaktande av ökade risker till följd av osäkerhet kring leveranser, inflation och ökade byggkostnader redovisas ingen successiv värdetillväxt på nyproduktion under året.

De genomsnittliga direktavkastningskraven, som avser de fastigheter som ägs på respektive balansdag, uppgår till 4,6 % för det kommersiella beståndet och till 3,6 % för bostäder i drift. Motsvarande uppgifter för fjärde kvartalet 2022 var 4,6 % för kommersiellt respektive 3,5 % för bostäder.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till 63 090 Mkr (62 092) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar framför allt projekten Pixbo Sjöterrass i Mölnlycke, byggnation av åtta brf-radhus som säljstartades under tredje kvartalet 2023, samt Söra radhus i Österåker, byggnation av elva brf-radhus som säljstartades under första kvartalet 2022. Per den 31 december har två av radhusen i Pixbo samt sju av radhusen i Österåker tillträtts. Vidare har projekt Bersån i Uppsala frånträtts under sista kvartalet 2023. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 77 Mkr (217) vid periodens utgång.

Våra marknader

De orter vi verkar på präglas av tillväxt och en omfattande efterfrågan på bostäder. Endast en liten andel av våra hyreslägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög. Exempelvis har vi för närvarande cirka 280 000 personer i vår bostadskö.

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter när det finns ett behov av blandade upplåtelseformer. Vår flexibla affärsmodell, där försäljning av bostadsrättslägenheter startar först när projektet närmar sig färdigställande, gör det möjligt att växla ett bostadsrättsprojekt till ett hyresrättsprojekt om efterfrågan på bostadsrätter är osäker.

Vi upplever att efterfrågan på kommersiella ytor i centrala Göteborg är fortsatt stabil.

Värdering

Förvaltningsfastigheter

Wallenstam värderar internt samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. I samband med årsbokslutet för 2023 har även extern värdering inhämtats avseende mark och byggrätter för framtida nyproduktion. Vi har god marknads- och fastighetskunskap genom en aktiv bevakning, och har därmed en god grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Det bör dock understrykas att fastigheters faktiska värden är en realitet först då de säljs, varför en värdering alltid är en bedömning.

Wallenstam har i sin bedömning av fastigheternas värde använt olika direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är belägen och vilken typ av fastighet det är (bostad eller kontor etc).

Beräkningsmässigt utgår värderingen från fastigheternas driftnetton inklusive tomträttsavgälder, vilka sätts i relation till ett direktavkastningskrav för respektive fastighet.

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

Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde, vilket fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda utgifter. Övervärdet på nyproduktion redovisas successivt under byggnationstiden.

Mark och byggrätter för framtida nyproduktion värderas till marknadsvärde och är externt värderade.

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.

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2023-12-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Nacka Grace	169	Q3 2024	13 000	
Älta Torg Kv. 1, Nacka	191	Q4 2024	21 000	
Ädellövet, Farsta	172	2025	8 500	
UPPSALA				
Kompositören, Rosendal	185	Q2 2023	9 000	116
GÖTEBORG				
Kallebäckss Terrasser Kv. 5	182	Q1 2024	12 000	
Kallebäckss Terrasser Kv. 6	298	2025	17 000	
Kommersiellt				
Stampgatan, om- och påbyggnation		Q1 2024	2 000	
Summa lgh i projekten	1 197		82 500	
varav pågående per 31 december	1 081			

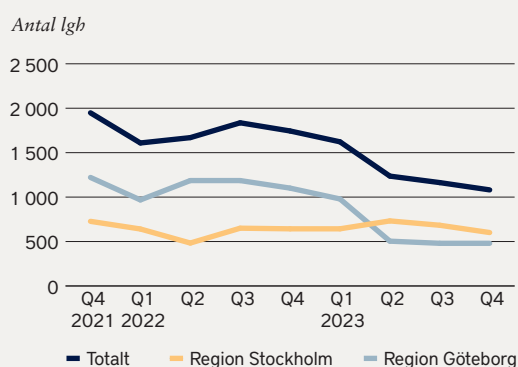
* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

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

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 oktober 2023	1 163
- Färdigställda	-82
<i>Kompositören, Uppsala (82)</i>	
Pågående nyproduktion 31 december 2023	1 081

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2023-12-31

Uthyrningsbar yta, kvm								Fördelning,		Antal lgh
	Bostad	Kontor	Butik/Res-taurang/Bio	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	ort	
Stockholm	344 664	28 723	12 895	8 289	5 453	61 149	2 496	463 669	33 %	5 813
Uppsala	21 569	63	384	-	532	2 584	-	25 132	2 %	442
Göteborg	330 592	229 035	93 722	92 071	47 923	98 940	7 149	899 432	65 %	5 553
Totalt	696 825	257 821	107 001	100 360	53 908	162 673	9 645	1 388 233	100 %	11 808
Fördelning, lokaltyp	50 %	18 %	8 %	7 %	4 %	12 %	1 %	100 %		

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

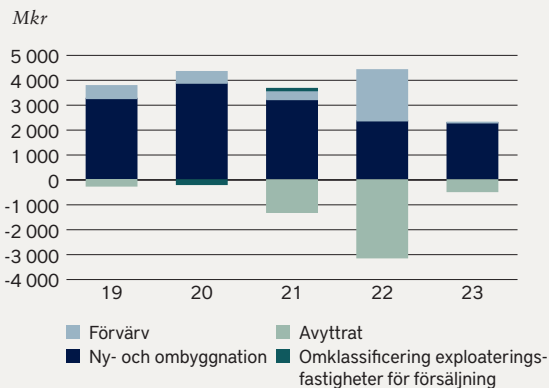
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restaurang/Bio kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning/Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Kvillebäcken 5:6	Lantmätaregatan 12A-D, 14A-C / Långängen 19	1954	2 089	114	559	-	-	-	-	2 762	37
STOCKHOLM											
New York 8	Sandhamnsgatan 1	1943	2 212	-	260	-	-	-	-	2 472	40
UPPSALA											
Dragarbrunn 20:6	Kungsgatan 47 A-E / Vaksalagatan 14	1938/2017	372	1 846	707	80	-	-	-	3 005	3
Kvarngärdet 71:1	Gamla Uppsalag. 61A-E, Kantorsgatan 11-17	2023	4 943	82	78	12	-	870	-	5 985	98
Totalt			9 616	2 042	1 604	92	-	870	-	14 224	178

FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

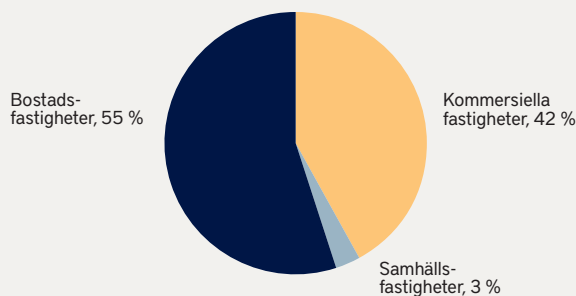
Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Majorna 303:29* (Projekt: Djurgårdsgatan)	Amiralitetsg. 2A-2B, 4-8 / Bang. 21-39 / Djurgårdsg. 26-40	2023	371	-537	-	-	-	-	-	-166	14
Kallebäck 18:6 (Projekt: Kallebäck's Terrasser Kv.7, Kedjan)	Separatorgatan 10, 12, 14, 16 / Skummjölkgatan 2, 4A, 4B, 4C, 6, 8	2022	9 291	-	381	-	-	-	-	9 672	189
Kallebäck 18:7 (Projekt: Kallebäck's Terrasser Kv.8, Utsikten)	Filmjölkgatan 1, 3, 5 / Skum- mjölkgatan 10,12,14,16 / Separatorgatan 6, 8	2021	14 259	-	153	-	-	705	-	15 117	266
Mölnlycke 1:164 (Projekt: Kv. Skogsvaktaren)	Disponentvägen 1-11	2023	7 228	-	-	-	-	322	-	7 550	128
Kallebäck 18:12 (Projekt: Skola, Kallebäck's Terrasser)	Smörkärnegatan 17-19	2023	-	-	-	-	1 260	-	-	1 260	0
Kallebäck 18:11 (Projekt: Förskola, Kallebäck's Terrasser)	Kallebäck's Torggata 32-36	2023	-	-	-	-	5 319	-	-	5 319	0
Kvillebäcken 5:6* (Projekt: Lantmätaregatan)	Lantmätaregatan 12A-D, 14A-C / Långängen 19	2023	839	-	-	-	-	-	-	839	18
Pixbo 1:294 (Projekt: Pixbo Sjöterrass, brf)	Rådavägen 2	2023	1 276	-	-	-	-	-	-	1 276	8
UPPSALA											
Kvarngärdet 71:1 (Projekt: Bersån, exploateringsfastighet)	Gamla Uppsalag 61A-E, Kantorsgatan 11-17	2023	4 943	82	78	12	-	870	-	5 985	98
Totalt			38 207	-455	612	12	6 579	1 897	-	46 852	721

* Ombyggnation lokal till bostad

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



VINDKRAFT

Wallenstam har per bokslutsdagen 53 vindkraftverk i drift, fördelade på 17 parker. Installerad effekt uppgår till 112 MW (112). Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar.

Concernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 985 Mkr (1 017). Under andra kvartalet 2023 skedde en återläggning av en tidigare nedskrivning inom elområde 2 om 59 Mkr (-) då nedskrivningsbehovet inte längre föreligger. Under 2022 återlades 300 Mkr avseende elområde 3.

Under 2023 har vår rutin för att identifiera förväntat

elpris för värderingstest uppdaterats. Som input till elpris används ett medelpris grundat på förväntningar på framtida elpris baserat på styrelsens och ledningens bästa bedömning utifrån extern, oberoende marknadsdatabasrapport. Elpriset från marknadsdatabasrapporten ligger till grund för beräkningen av kassaflödet för perioden 2023–2030 och därefter har en genomsnittlig tillväxttakt om 1,5 % (1,5) antagits. Direktavkastningskravet är 6 % (6).

Beräknat nyttjandevärde markerande, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 9 Mkr (9). Årets avskrivningar uppgår till 91 Mkr (74). Ökningen beror på återläggning av tidigare nedskrivningar.

UPPSKJUTEN SKATT

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 5 830 Mkr (5 963), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 1 088 Mkr (907) samt av en uppskjuten skatteskuld om 6 918 Mkr (6 870) där 6 430 Mkr (6 393) avser temporära skillnader på fastighetsinvesteringar och 488 Mkr (477) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

FINANSIERING

Eget kapital

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

Räntebärande skulder

Wallenstam har 98 % av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker och Europeiska Investeringsbanken. Resterande finansiering består av företagscertifikat och ett obligationslån.

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 29 075 Mkr (28 283). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 334 Mkr (890), samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 373 Mkr (1 034). Totala räntebärande skulder utgörs av 10,8 Mdr (8,8) grön finansiering, varav 10,5 Mdr (7,9) är gröna lån och 0,3 Mdr (0,9) är gröna obligationer, emitterade enligt villkoren i Wallenstams gröna ramverk och inom Wallenstams dåvarande MTN-program (Medium Term Notes). Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Under kvartal fyra har vi förlängt vår genomsnittliga räntebindningstid från 37 månader föregående kvartal till 40 månader (44). För att erhålla önskad ränteförfallstruktur använder Wallenstam räntederivat. Första räntederivatförfall sker under 2026, se tabell nedan. Av låneportföljen har 57 % (59) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 3,24 % (2,21).

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen, företagscertifikaten samt lånet hos EIB är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande lånelöften i form av checkräkningskrediter. För lånet hos EIB finns utställda kovenanter för att lånet ska vara ej säkerställt.

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 544 Mkr (511).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 000 Mkr att jämföra med 1 874 Mkr per 31 december 2022.

Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 16,0 Mdr (16,3).

Räntederivat värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärdet. Uppkomna under- eller övervärden för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive som värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Disponibel likviditet

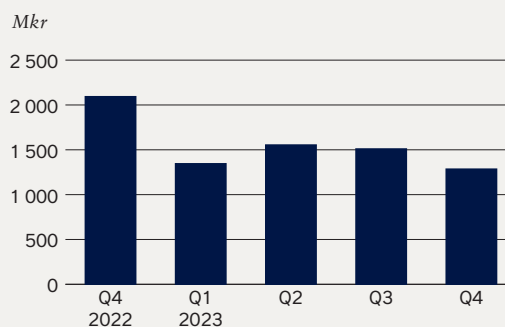
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 285 Mkr (2 093), varav 378 Mkr är avsatta som back up för emitterade utestående företagscertifikat. Under året har Wallenstam valt att minska checkräkningskrediterna. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 325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

BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR

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

*Innefattar effekter av swapavtal.

DISPONIBEL LIKVIDITET



Rapport över förändring eget kapital, koncernen

– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	165	359	-3	30 246	30 767
Resultat efter skatt	-	-	-	1 103	1 103
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning	-	-	-	-396	-396
Återköp egna aktier	-	-	-	-43	-43
Utgående eget kapital 2022-12-31	165	359	-3	30 911	31 432
Ingående eget kapital 2023-01-01	165	359	-3	30 911	31 432
Resultat efter skatt	-	-	-	-450	-450
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning	-	-	-	-395	-395
Återköp egna aktier	-	-	-	-87	-87
Utgående eget kapital 2023-12-31	165	359	-3	29 979	30 500

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	1 190	1 392	304	292
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-6	-16	-34	31
Förändring avsättningar	-7	-44	-7	-1
Betald skatt	-5	-4	-	-1
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 172	1 328	263	320
Förändring av rörelsekapital	172	-129	64	-242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 344	1 199	327	79
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-2 438	-4 562	-557	-1 274
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar	-11	-27	-5	-13
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-75	-5	-58	-
Kostnadsförda projektutgifter avseende ränta och administration*	-50	-	-50	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	6	137	6	27
Investering i intresseföretag	-33	-41	-5	-
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	817	3 179	493	1 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 785	-1 318	-176	-86
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	27 120	23 159	7 094	8 810
Amortering av räntebärande skulder	-26 418	-22 709	-7 204	-8 382
Nettoförändring checkräkningskredit	90	-	0	-32
Nettoförändring reverser	-	58	-	-
Utbetald utdelning	-395	-396	-197	-198
Återköp egna aktier	-87	-43	-68	-43
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	309	69	-375	155
Förändring av likvida medel	-131	-51	-225	148
Likvida medel vid periodens början	181	232	275	34
Periodens kassaflöde	-131	-51	-225	148
Likvida medel vid periodens slut	50	181	50	181
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 235	1 912	1 235	1 912
Disponibel likviditet	1 285	2 093	1 285	2 093

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -824 Mkr (-400) respektive 7 Mkr (4) i resultat före värdeförändringar och nedskrivningar och -13 Mkr (-) avseende projektränta inom värdeförändring förvaltningsfastigheter, netto -830 Mkr (393). Totalt har 129 Mkr (81) av dessa aktiverats på anläggningstillgång.

Segmentsrapport

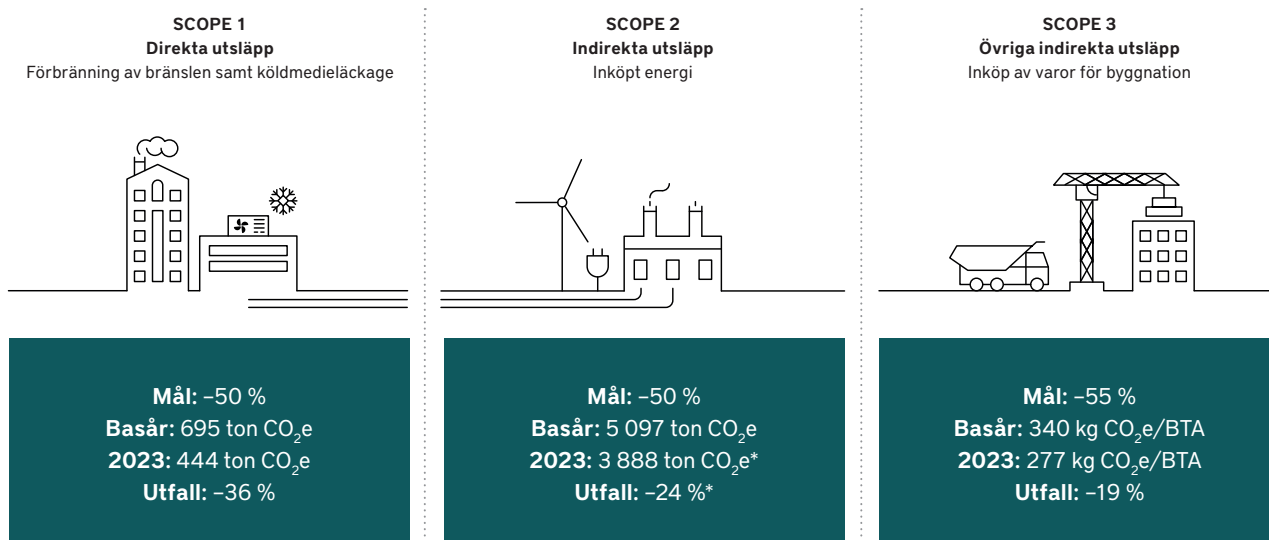
2023-12-31 Mkr	Göteborg jan-dec	Stockholm jan-dec	Övrigt jan-dec	Eliminering jan-dec	Totalt jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 854	902	0	-27	2 730
Driftkostnader	-479	-250	0	-	-730
Driftnetto	1 375	652	0	-27	2 000
Förvaltnings- och administrationskostnader	-181	-107	-31	27	-293
Finansnetto	-467	-210	9	-	-668
Förvaltningsresultat	727	335	-21	-	1 040
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-3
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					95
Övriga intäkter och kostnader					97
Finansiella kostnader, övrigt					-38
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					1 190
Värdeförändringar					-1 772
Resultat före skatt					-582
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	41 077	21 991	22	-	63 090
Tomträtter	52	482	-	-	534
Vindkraftverk	-	-	985	-	985
Markarrenden	-	-	9	-	9
Exploateringsfastigheter	54	23	-	-	77
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	2 146
Summa tillgångar					66 841
Eget kapital	-	-	-	-	30 500
Räntebärande skulder och leasingskulder	17 711	10 078	1 830	-	29 619
Ofördelade skulder	-	-	-	-	6 722
Summa eget kapital och skulder					66 841
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>2 000</i>	<i>3 064</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5 064</i>
2022-12-31 Mkr	Göteborg jan-dec	Stockholm jan-dec	Övrigt jan-dec	Eliminering jan-dec	Totalt jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 679	838	0	-27	2 490
Driftnetto fastigheter	1 289	626	0	-27	1 888
Förvaltningsresultat	846	391	15	-	1 252
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-3
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					30
Övriga intäkter och kostnader					127
Finansiella kostnader, övrigt					-14
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					1 392
Värdeförändringar					-681
Resultat före skatt					711
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	39 739	22 354	-	-	62 092
Tomträtter	52	448	-	-	500
Vindkraftverk	-	-	1 017	-	1 017
Markarrenden	-	-	9	-	9
Exploateringsfastigheter	31	186	-	-	217
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	3 213
Summa tillgångar					67 049
Eget kapital	-	-	-	-	31 432
Räntebärande skulder och leasingskulder	16 703	10 261	1 829	-	28 793
Ofördelade skulder	-	-	-	-	6 824
Summa eget kapital och skulder					67 049
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>3 291</i>	<i>3 157</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6 448</i>

Wallenstams hållbarhetsarbete

Klimatmål 2023–2030

Wallenstams klimatmål är så kallade near-term targets och är godkända av det globala klimatsamarbetet Science Based Targets initiative (SBTi). De validerade klimatmålen innebär att Wallenstam ska minska sina utsläpp med 50 % i Scope 1 och 2 till och med 2030, med basår 2018. Utöver

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



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

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

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

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

EU-taxonomi

Wallenstam omfattas ännu inte av EU:s taxonomiförordning, men har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt EU-taxonomin. Wallenstams verksamhet bedöms möta förordningens tekniska granskningskriterier avseende artiklarna 4.3 *Elproduktion från vindkraft* och 7.7 *Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter*.

Miljöcertifieringar

Wallenstam har fortsatt arbetet med att miljöcertifiera fastigheter. Under året har en fastighet certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift nivå Guld och åtta nyproducerade fastigheter certifierats enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Därtill certifierades en fastighet i början av året enligt BREEAM In-Use med det höga betyget excellent.

NYCKELTAL EU-TAXONOMI

2023	Mkr	Andel förenlig med EU-taxonomin, %
Omsättning	1 255 (1 010)	42 (37)
CapEx	1 263 (1 649)	54 (37)
OpEx	95 (95)	25 (33)*

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

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2023 har Wallenstams aktiekurs ökat med 24,6 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI ökade med 17,0 % och OMX Stockholm PI ökade med 15,5 % under samma period.

Vid årets slut var Wallenstams aktiekurs 54,70 kr att jämföra med 43,90 kr vid utgången av 2022. Börsvärdet uppgick till 36 102 Mkr (28 974) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 46,40 kr (47,70).

Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under året har 2 000 000 st aktier återköpts. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 3 000 000, köpta till en genomsnittskurs om 43,28 kr per aktie inklusive courtage.

Utdelning

I maj utbetalades 198 Mkr till aktieägarna och i november 197 Mkr, totalt 395 Mkr (396).

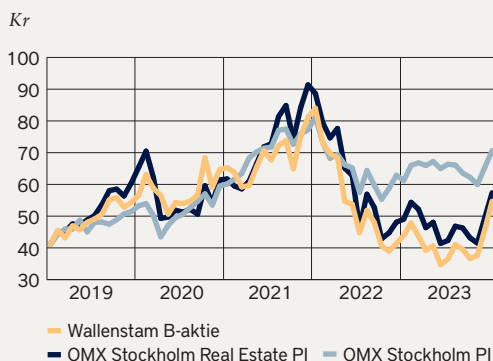
Styrelsen föreslår stämman en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,60) för verksamhetsåret 2023, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 29 april 2024, och för den andra utbetalningen den 29 oktober 2024.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 0,9 % (1,4) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Aktiens totalavkastning för 2023, beräknad på verkställd utdelning, uppgår till 26 % (neg.).

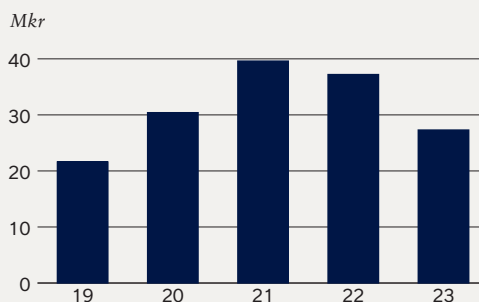
Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 27,3 Mkr (37,2).

KURSUUTVECKLING Q1 2019–Q4 2023



GENOMSnittlig Aktielikviditet PER DAG



Avser handel på Nasdaq Stockholm, där cirka 35 % av handeln med Wallenstamaktien skedde 2023.

AKTIEÄGARINNEHAV 2023-12-31

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

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 21 procent av kapitalet och cirka 11 procent av rösterna.

Utlandsägandet uppgår till cirka 8 procent av kapitalet och cirka 4 procent av rösterna.

*Avser återköpta aktier till och med balansdagen. Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

Källa: Euroclear Sweden AB

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter.

De totala intäkterna för perioden uppgår till 481 Mkr (479) varav hyresintäkter uppgår till 146 Mkr (132).

Resultatet påverkas av posten värdeförändring derivatinstrument, -874 Mkr (1 908). Resultat efter skatt uppgår till 424 Mkr (2 107).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 33 Mkr (82). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 11 060 Mkr (11 406).

Sedan 2023 ingår moderbolaget i inkomstskatterättslig kommission med dotterbolag. Som kommittent i den inkomstskatterättsliga kommissionen redovisas och beskattas kommissionärsbolagens resultat hos moderbolaget. Resultatet överförs till kommittenten genom kommissionärsbidrag som redovisas som en disposition med samma namn i resultaträkningen. Kommissionärsbidragen innefattar hela dotterbolagens resultat och består, utöver resultat från löpande verksamhet om 94 Mkr (-), av utdelningar och nedskrivningar från dotterbolagsandelar, netto 978 Mkr (-).

Moderbolagets skatt är positiv för 2023 vilket förklaras av årets stora värdenedgång för räntederivat som minskar bolaget uppskjutna skatteskuld.

Under 2023 har moderbolaget även ingått i en momsgrupp med dotterbolag.

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvaltningsintäkter	319	336
Hyresintäkter	146	132
Intäkter försäljning elcertifikat	11	5
Övriga intäkter	4	6
Summa intäkter	481	479
Förvaltnings- & administrationskostnader	-423	-396
Driftkostnader	-46	-38
Av- och nedskrivningar fastigheter	-36	-29
Kostnader försäljning elcertifikat	-15	-11
Kostnad syntetiskt optionsprogram	-68	-
Övriga kostnader	-4	-7
Summa kostnader	-591	-481
Rörelseresultat	-110	-2
Resultat från andelar i koncernföretag	47	224
Ränteintäkter och liknande resultatposter	830	550
Räntekostnader och liknande resultatposter	-634	-338
Värdeförändring derivatinstrument	-874	1 908
Finansnetto	-630	2 343
Resultat efter finansiella poster	-741	2 341
Lämnade koncernbidrag	-	-194
Kommissionärsbidrag	1 072	-
Överavskrivningar	-22	-
Skatt på periodens resultat	115	-40
Resultat efter skatt	424	2 107

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2023- 12-31	2022- 12-31
Tillgångar		
Fastigheter	1 372	1 383
Andelar i koncernföretag	4 067	5 692
Finansiella derivatinstrument	1 018	1 900
Fordringar på koncernbolag	34 490	25 631
Övriga tillgångar	284	113
Likvida medel	49	181
Summa tillgångar	41 280	34 901
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	14 393	14 451
Obeskattade reserver	27	5
Avsättningar	73	28
Räntebärande externa skulder	11 060	11 406
Skulder till koncernföretag	15 572	8 870
Finansiella derivatinstrument	18	26
Övriga skulder	138	115
Summa eget kapital och skulder	41 280	34 901

Övriga upplysningar

MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2022 på sidorna 25–28. Inga väsentliga förändringar i hanteringen har skett under 2023.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 december 2023 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 63 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,3 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,6 till +4,1 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,6 Mdr.

En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 63 Mkr i räntekostnader.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter och lokaler. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamot i Wallenstams styrelse är styrelseledamot, totalt motsvarande cirka 5 Mkr i nettoutgift för året. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,7 Mkr. Vidare har vd förvärvat två andelar i Pixbo Sjöterrass till ett belopp om 24,3 Mkr.

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

Convendum- och Colivekoncernerna, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot i respektive moderbolag, har under året erlagt 41 Mkr respektive 13 Mkr i hyra. Ferroamp AB, där Wallenstams ordförande är styrelse-

ledamot, är sedan andra halvan av 2023 hyresgäst och har under året erlagt totalt 1,5 Mkr i hyra.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2022 på sidorna 17–24. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 3,5 Mkr, och Barn i Nöd har erhållit 1,8 Mkr i stöd. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler och lägenheter av Wallenstam motsvarande 6,4 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar summerar siffror presenterade i denna rapport i vissa fall inte exakt till totalen och procenttal kan avvika för att de ska överensstämma med de faktiska uppgifterna.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2022. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2023 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	2 000	1 519	972	462	1 888	1 440	942	459	1 763
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73,3	74,6	72,6	70,1	75,8	77,3	76,2	74,5	75,9
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 040	828	532	265	1 252	993	650	322	1 280
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-847	-810	-611	0	-2 627	374	374	187	3 674
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	63 090	62 777	62 671	62 712	62 092	64 997	64 441	63 392	63 480
Antal kvm (tusental)	1 388	1 396	1 386	1 356	1 356	1 342	1 342	1 314	1 330
Uthyrningsgrad - yta, %	97	96	96	96	97	97	97	97	98
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	77	282	269	251	217	194	169	147	123
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	-450	42	-170	48	1 103	2 904	2 150	1 207	4 717
Avkastning eget kapital, %	-1,4	-5,5	-3,8	-0,2	3,4	15,7	16,5	17,8	16,9
Avkastning totalt kapital, %	0,2	-3,0	-2,1	-0,1	1,6	9,5	9,6	9,3	8,9
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)	2,6	2,9	3,3	4,1	4,7	5,5	6,1	6,1	6,1
Belåningsgrad, %	46	46	46	45	45	42	43	43	43
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	3,24	3,14	2,98	2,61	2,21	1,84	1,43	1,34	1,17
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	40	37	38	41	44	46	47	50	40
Soliditet, %	46	46	46	47	47	48	47	47	46
Eget kapital, Mkr	30 500	31 257	31 045	31 461	31 432	33 474	32 720	31 975	30 767
Substansvärde, Mkr	36 930	37 660	37 473	37 908	37 825	40 557	39 697	38 864	37 795
Börsvärde, Mkr	36 102	24 169	24 103	25 912	28 974	26 783	29 535	45 177	55 440
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	-0,7	0,1	-0,3	0,1	1,7	4,4	3,3	1,8	7,2
P/E-tal, ggr	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	26,3	5,4	5,9	8,7	11,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,0	1,5	1,2	0,8	1,8	1,7	1,2	0,6	1,5
Eget kapital, kr	46,40	47,50	47,10	47,80	47,70	50,70	49,60	48,40	46,60
Substansvärde per aktie, kr	56,20	57,20	56,90	57,60	57,40	61,50	60,10	58,90	57,30
Börskurs, kr	54,70	36,62	36,52	39,26	43,90	40,58	44,75	68,45	84,00
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	3 000	1 500	1 500	1 500	1 000	-	-	-	-
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	658 449	658 645	658 719	658 875	659 904	660 000	660 000	660 000	655 334
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	657 000	658 500	658 500	658 500	659 000	660 000	660 000	660 000	660 000

Kvartalsöversikt

	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	694	697	679	660	627	626	620	616	603
Driftnetto fastigheter, Mkr	482	547	510	462	448	498	483	459	441
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	69,5	78,4	75,0	70,1	71,4	79,5	77,9	74,5	73,1
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	211	297	267	265	259	343	328	322	312
Avkastning eget kapital, %	-1,4	-5,5	-3,8	-0,2	3,4	15,7	16,5	17,8	16,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,6	3,3	3,3	4,6	5,6	6,0	6,2
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,7	0,3	-0,3	0,1	-2,7	1,1	1,4	1,8	3,1
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,5	0,4	0,4	0,8	0,1	0,5	0,6	0,6	0,4
Eget kapital per aktie, kr	46,40	47,50	47,10	47,80	47,70	50,70	49,60	48,40	46,60
Substansvärde per aktie, kr	56,20	57,20	56,90	57,60	57,40	61,50	60,10	58,90	57,30
Börskurs, kr	54,70	36,62	36,52	39,26	43,90	40,58	44,75	68,45	84,00

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 8 februari 2024

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Alternativa nyckeltal (APM)

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

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

Utestående antal aktier: antal registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.

Genomsnittligt antal aktier: vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Avkastning eget kapital**

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

Avkastning totalt kapital**

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

Belåningsgrad

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastighet

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

Förvaltningsresultat fastigheter

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

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskuld.

Genomsnittligt direktavkastningskrav

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

Hyresvärde*

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

P/E-tal

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

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Samhällsfastighet

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld hänförligt till förvaltningsfastigheter.

Substansvärde per aktie

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

Uthyrningsgrad – yta

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

Värdetförändring förvaltningsfastigheter

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

Återköpsgrad

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

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

**	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021
Brygga alternativa nyckeltal	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec
Eget kapital, Mkr	30 500	31 257	31 045	31 461	31 432	33 474	32 720	31 975	30 767
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	31 139	31 734	32 026	32 212	32 074	31 567	30 486	29 198	27 915
Balansomslutning, Mkr	66 841	67 743	67 659	67 157	67 049	69 636	69 397	67 616	66 698
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	67 290	67 849	68 180	68 171	68 079	67 370	66 028	64 482	63 075

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

Det här är Wallenstam

AFFÄRSPLAN 2030

Mål

Substansvärdet ska uppgå till 100 kr per aktie.

Fokusområden

- » Vi ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service årligen förbättra kundens helhetsintryck av Wallenstam.
- » Vi ska verka för en ökad trygghet för våra kunder som bor och arbetar i våra fastigheter.
- » Genom vår goda företagskultur ska vi vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex.

Definierat nyckeltal

- » Soliditeten ska inte understiga 35 %.

VISION

Wallenstam ska vara det självklara valet för boende och lokaler.

AFFÄRSIDÉ

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

WALLENSTAM IDAG

Wallenstam grundades 1944 och huvudkontoret finns i Göteborg. B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap och vi är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

Våra bostadsfastigheter finns i Stockholm, Uppsala och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam cirka 11 800 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam bygger även hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam producerar förnybar elenergi genom 53 egna vindkraftverk i drift. Då vi producerar minst lika mycket elenergi som våra fastigheter använder är vi självförsörjande på förnybar el.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Stockholm och Region Göteborg.

Stockholm

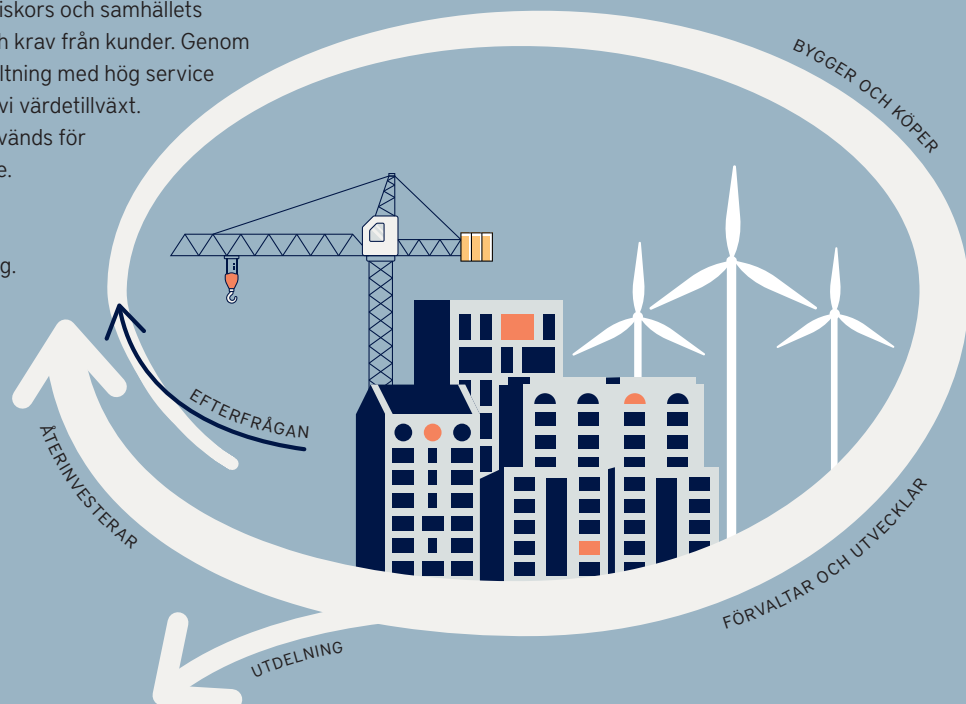
Majoriteten av våra bostäder, cirka 6 300 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 450 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 600 lägenheter i produktion.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar cirka 5 600 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 500 lägenheter i produktion.

AFFÄRSPROCESS

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



Kalender

Publicering av årsredovisning 2023	vecka 12, 2024
Delårsrapport Q1, 2024	24 april 2024
Årsstämma 2024	25 april 2024
Delårsrapport Q2, 2024	8 juli 2024
Delårsrapport Q3, 2024	22 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	6 februari 2025



Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 8 februari 2024 kl 13:00 CET.

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta
Susann Linde, CFO och IR-ansvarig
tel: 0705-17 11 34
e-post: susann.linde@wallenstam.se



Wallenstam AB (publ)
401 84 Göteborg
Besöksadress: Kungsportsavenyen 2
Telefon 031-20 00 00
www.wallenstam.se
Org.nr. 556072-1523