

Delårsrapport

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2025

”Verksamheten utvecklas starkt och levererar – förvaltningsresultatet stiger med närmare 14 % jämfört med föregående år och substansvärdet ökar med 2,20 kronor per aktie sedan årsskiftet. Substansvärdet är nu 59,70 kronor per aktie och vi arbetar målmedvetet vidare mot vårt mål om 80 kronor per aktie till och med år 2030. Soliditeten ligger på 43 %, vilket ger oss en stabil grund för fortsatt utveckling.”

”Under kvartalet har vi byggstartat ännu ett bostadsprojekt i Älta i Nacka, något jag är väldigt glad över. Att kunna starta nya projekt i dagens marknadsläge är inte självklart, men det är viktigt – både för oss och för samhället. Varje byggstart är ett steg mot fler hem, och vi har de finansiella muskler som krävs för att driva vår nyproduktion framåt.”

HANS WALLENSTAM, VD

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2025

- Soliditeten uppgår till 43 % (45) och belåningsgraden till 48 % (46).
- Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 1 539 Mkr jämfört med 1 556 Mkr motsvarande period föregående år.
- På bokslutsdagen är 1 077 lägenheter under produktion.
- Hyresintäkterna uppgår till 2 321 Mkr (2 187).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 1 002 Mkr (880).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 714 Mkr (-44).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till -275 Mkr (-341).
- Resultat före skatt uppgår till 1 397 Mkr (278) och resultat efter skatt uppgår till 1 240 Mkr (139), motsvarande 1,9 kr per aktie (0,2).
- Substansvärde per aktie uppgår till 59,70 kr, att jämföra med 57,50 kr per 31 december 2024.

1 JULI–30 SEPTEMBER 2025

- Hyresintäkterna uppgår till 759 Mkr (730).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 344 Mkr (316).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 377 Mkr (-22).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till 159 Mkr (-432).
- Resultat efter skatt uppgår till 682 Mkr (-269), motsvarande 1,1 kr per aktie (-0,4).

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



Kort om Wallenstam

210 st

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

70 Mdr

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VÄRDE

29 Mdr

BÖRSVÄRDE

96 %

UTHYRNINGSGRAD, YTA

1,4 miljoner kvm

UTHYRNINGSBAR YTA

1077 st

LÄGENHETER I PRODUKTION

53 st

VINDKRAFTVERK



Händelser kvartal 3

Under kvartalet har Wallenstam färdigställt och hyrt ut 139 lägenheter i kvarter 6 i Kallebäckers Terrasser i Göteborg. Projektet omfattar totalt 299 lägenheter och är nu helt färdigställt och fullt inflyttat. Dessutom har 178 lägenheter byggstartats i kvarter 6 i Älta Torg, Nacka.

Vi har också tillträtt mark i stadsutvecklingsområdet Forsåker i Mölndal där vi kommer att bygga cirka 240 lägenheter, vilket offentliggjordes i ett pressmeddelande den 9 juni 2025.

Den 3 juli offentliggjordes att Wallenstam säljer Nacka Grace (fastigheten Nacka Sicklaön 134:36) till ett överenskommet fastighetsvärde om 822 Mkr. Köparen, Folksamgruppen och KPA Pension, tillträder fastigheten den 31 oktober 2025.

Under kvartalet har 5 miljoner egna aktier återköpts.



Affärsplan 2030, mål: Substansvärde om 80 kr/aktie

I september reviderades Wallenstams mål till 80 kr/aktie i substansvärde, till följd av de förändrade omvärldsförutsättningarna som skett sedan målet sattes 2022. 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 vara som lägst cirka 40 %.

Per den 30 september 2025 uppgick substansvärdet per aktie till 59,70 kr (57,50).

43 procent

SOLIDITET

48 procent

BELÄNINGSGRAD

1 788 Mkr

DRIFTNETTO JAN-SEP

Vd har ordet

Verksamheten utvecklas starkt och levererar – förvaltningsresultatet stiger med närmare 14 % jämfört med föregående år och substansvärdet ökar med 2,20 kronor per aktie sedan årsskiftet. Substansvärdet är nu 59,70 kronor per aktie och vi arbetar målmedvetet vidare mot vårt mål om 80 kronor per aktie till och med år 2030. Soliditeten ligger på 43 %, vilket ger oss en stabil grund för fortsatt utveckling.

När siffrorna pekar åt rätt håll är det också glädjande att konstatera att efterfrågan i vår verksamhet är fortsatt stark. Det har under året pratats en del om vakanser i bostadshus i olika delar av Sverige, men för Wallenstams del ser bilden annorlunda ut.

Stabil efterfrågan och stark position

Wallenstams inriktning har sedan länge varit kvalitativa bostäder i attraktiva områden i Sveriges två storstadsregioner. Vi har inga vakanser i vårt bostadsbestånd, och i vår bostadskö finns nu mer än 300 000 personer registrerade. Dessutom har vi en låg omflyttningstakt, med en genomsnittlig boendetid på omkring sju år. Det visar sammantaget att efterfrågan är stark, att våra hyresgäster trivs och att vi erbjuder något människor vill behålla över tid.

Även på den kommersiella sidan är efterfrågan stabil. Beslutstiderna är visserligen längre – det märks att företag påverkas av oron i omvärlden – men läget och kvaliteten i vårt erbjudande gör att vi ser en fortsatt god nivå på uthyrningsgraden i Göteborgs CBD.

Nya projekt i gång

Under kvartalet har vi byggstartat ännu ett bostadsprojekt i Älta i Nacka, något jag är väldigt glad över. Att kunna starta nya projekt i dagens marknadsläge är inte självklart, men det är viktigt – både för

oss och för samhället. Varje byggstart är ett steg mot fler hem, och vi har de finansiella muskler som krävs för att driva vår nyproduktion framåt.

Samtidigt fortsätter vi förberedelserna för fasadrenoveringen av Sergelskrapan. Bygglovets är klart, och vi räknar med att kunna påbörja arbetet så snart evakueringen av de befintliga hyresgästerna är färdig. Det kommer att bli en omfattande renovering, både tekniskt och estetiskt, och ett viktigt led i att förvandla denna unika byggnad till en modern och välkomnande plats mitt i Stockholm city.

Kvalitet som märks

Det är roligt att två av våra fastigheter – Nacka Grace och Kochska huset – har nominerats till Årets Fasad 2025, i kategorierna nybyggnation respektive renovering/restaurering.

Både kunder och investerare uppskattar kvalitet, och nomineringarna är ett fint erkännande av det arbete som våra medarbetare och samarbetspartners lägger ner varje dag. Att skapa något bestående, med omsorg om både detaljer och helhet, är något vi inte vill kompromissa med.

Stark balans och fungerande kapitalmarknad

Under året har vi fortsatt återköpen av egna aktier. Totalt har vi nu återköpt 19 miljoner aktier till ett genomsnittspris om 46,09 kronor. Vi ser det som ett klokt sätt att använda kapitalet i ett läge där aktien handlas med rabatt – en investering i det egna bolaget som tydligt visar vår långsiktiga tro på Wallenstam.

Det är också positivt att räntorna nu sakta men säkert har rört sig nedåt. Riksbankens sänkningar har fått genomslag, vilket bidragit till en lägre snittränta för Wallenstam. Samtidigt har långräntorna



stigit något, vilket gett positiva värdeförändringar i våra räntederivat. Kapitalmarknaden fungerar väl – under kvartalet har vi emitterat obligationer till goda villkor – och vår tillgång till finansiering är fortsatt mycket god.

Effektiviseringar och värdeskapande

Fastigheternas värdeökning kommer från driftnettoökningar och färdigställd nyproduktion. Vi arbetar hela tiden med att effektivisera våra kostnader. Ett exempel är vårt pågående energioptimeringsprojekt i bostadsbeståndet i Räcksta, ett arbete som både sänker driftkostnaderna och stärker hållbarheten i beståndet.

Stabil grund för fortsatt utveckling

Vår verksamhet fungerar väl, efterfrågan är god och vi fortsätter att skapa värden genom ett långsiktigt och ansvarsfullt arbete. Med en stark balansräkning, attraktiva fastigheter och en engagerad organisation står vi väl rustade för att möta framtiden.

HANS WALLENSTAM, VD

Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024/25 okt-sep	2024 jan-dec
Hyresintäkter	1	2 321	2 187	759	730	3 056	2 922
Övriga intäkter	2	119	180	33	39	189	250
Summa intäkter		2 439	2 367	792	768	3 245	3 172
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	1	-533	-501	-156	-153	-733	-701
Central förvaltning och administration	1	-273	-238	-82	-71	-367	-332
Resultatandel intresseföretag		0	-152	-	-100	-184	-336
Finansiella intäkter	1	7	6	2	2	9	7
Finansiella kostnader	1	-564	-639	-192	-208	-752	-826
Övriga kostnader	3	-133	-168	-49	-52	-207	-243
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		944	676	315	186	1 010	742
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		714	-44	377	-22	1 145	388
Värdeförändring finansiella instrument		-275	-341	159	-432	168	102
Värdeförändring syntetiska optioner		14	-14	15	-23	43	15
Nedskrivning/återläggning nedskrivning vindkraftverk		-	-	-	-	-62	-62
Resultat före skatt		1 397	278	866	-292	2 305	1 185
Aktuell skatt		0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt		-157	-139	-183	23	-430	-411
Resultat efter skatt		1 240	139	682	-269	1 875	774
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT							
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		1 240	139	682	-269	1 875	774
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		648 185	656 848	643 248	656 548	650 151	656 631
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej		1,9	0,2	1,1	-0,4	2,9	1,2

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

NOT 1. FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024/25 okt-sep	2024 jan-dec
Hyresintäkter	2 321	2 187	759	730	3 056	2 922
Driftkostnader	-533	-501	-156	-153	-733	-701
Driftnetto förvaltningsfastigheter	1 788	1 686	603	576	2 323	2 222
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-265	-221	-80	-69	-357	-314
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-521	-585	-178	-191	-694	-757
Förvaltningsresultat fastigheter	1 002	880	344	316	1 272	1 150
Överskottsgrad, %	77,0	77,1	79,4	79,0	76,0	76,0

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 JULI–30 SEPTEMBER

Tredje kvartalets hyresintäkter uppgår till 759 Mkr (730), en ökning med 4 % eller 30 Mkr. Ökningar inom jämförbart bestånd uppgår till 7 Mkr. Nyproducerade fastigheter och färdigställda större projekt tillför jämförelsevis 27 Mkr och förvärv och avyttringar uppgår till -4 Mkr netto.

Driftkostnaderna uppgår till 156 Mkr (153), en ökning med 3 Mkr, vilket främst är en följd av tillförd nyproduktion och färdigställda större projekt. Driftnettot ökar 5 % och uppgår till 603 Mkr (576), vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 79,4 % (79,0).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -178 Mkr (-191). Kvartalets genomsnittliga ränta är 61 punkter lägre jämfört med samma kvartal föregående år och uppgår till 2,47 % (3,08). Snittränta på balansdagen är 2,44 % (2,95).

Värdeförändring fastigheter uppgår till 377 Mkr (-22) och är främst en följd av kapitalisering av driftnetton. Inga förändringar avseende direktavkastningskrav har gjorts under kvartalet.

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 156 Mkr (-420), till följd av högre långräntor.

1 JANUARI–30 SEPTEMBER

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 1 002 Mkr (880). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 1 240 Mkr (139), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,9 kr (0,2).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat med 134 Mkr, 6 %, jämfört med motsvarande period föregående år och uppgår till 2 321 Mkr (2 187). Av de 134 Mkr består 38 Mkr av engångsersättning för förtida avflytt. Rensat för engångsersättningen uppgår ökningen av hyresintäkter till 96 Mkr. Merparten av ökningen, 51 Mkr, har genererats inom jämförbart bestånd genom framför allt hyreshöjningar från indexuppräknings och hyresförhandlingar. Resterande del, 53 Mkr, kommer från fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Förvärv och avyttringar uppgår till -8 Mkr netto. Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler, med en liten övervikt mot bostäder.

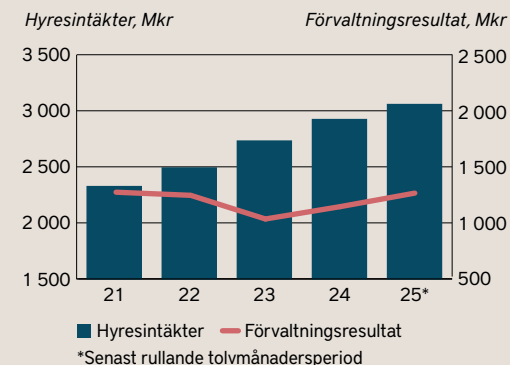
Avtalade uppräknings för kommersiella lokaler 2025 innebär i snitt ökning om 1,6 % och gäller från och med 1 januari. För bostäder motsvarar överenskomna hyresförhandlingar en genomsnittlig hyresökning för 2025 om cirka 4,0 %.

Driftkostnader och driftnetto

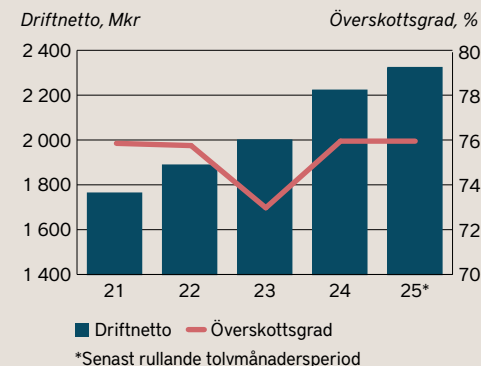
Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader, vilka vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning samt fastighetsskötsel oftast blir högre.

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 533 Mkr (501) och är 32 Mkr högre än föregående år. I jämförbart bestånd har driftkostnaderna ökat med 22 Mkr netto, vilket förklaras framför allt av

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



högre planerade reparations- och underhållskostnader samt tariffer och taxor för VA, renhållning och fjärrvärme. Elkostnaderna går åt motsatt håll och sjunker 14 Mkr, vilket är en följd av såväl lägre elpris som effekter av genomförda energibesparingar. Väderrelaterade kostnader är 4 Mkr lägre under året jämfört med föregående år. Resterande driftkostnadsökningar om 8 Mkr avser fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Förvärv och avyttringar uppgår till 2 Mkr netto.

Driftnettot ökar med 102 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 77,0 % (77,1).

Central förvaltning och administration

Central förvaltning och administration uppgår till 273 Mkr (238). Ökningen i perioden beror på högre kostnader för systemimplementeringar av IT-system, ökade lönekostnader samt säkerhets- och bevakningskostnader. Merparten av central förvaltning och administration avser fastighetsförvaltning och uppgår till 265 Mkr (221).

Resultatandel intresseföretag

Under första kvartalet har hela innehavet i Colive avyttrats. Colive är därmed inte längre ett intresseföretag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 7 Mkr (6) och finansiella kostnader till

totalt -564 Mkr (-639). Finansnettot fördelas på förvaltningsfastigheter i drift -521 Mkr (-585), kostnadsförd projektränta -13 Mkr (-19) respektive övrigt -23 Mkr (-29) som främst avser vindkraft och finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 66 Mkr (92).

Genomsnittlig skuld är 2,9 Mdr högre jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta för perioden uppgår till 2,51 % att jämföra med 3,20 % föregående år vid samma tidpunkt.

Övriga intäkter och övriga kostnader

Övriga intäkter och övriga kostnader omfattar framför allt koncernens resultat av elproduktion från våra vindkraftverk, se not 2 och 3.

Övriga intäkter uppgår till 119 Mkr (180) och övriga kostnader till -133 Mkr (-168). Intäktsminskningen beror på lägre elpris samt minskad försäljning av brf-andelar under perioden jämfört med föregående år. Eftersom koncernen är nettoproducent av el möts de lägre intäkterna också av lägre elkostnader inom driftkostnader för våra förvaltningsfastigheter. Producerad el uppgår till 203 GWh (208).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring uppgår till 714 Mkr (-44). Värdeförändringen är främst en följd av kapitalisering av driftnetton.

Det har inte skett förändringar i fastigheternas direktavkastningskrav. Bokslutsdagens genomsnittliga effektiva direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på respektive balansdag, har

påverkats marginellt jämfört mot närmast föregående kvartal med förändringar i beståndet och uppgår till 4,5 % för det kommersiella beståndet och till 3,7 % för bostäder i drift.

Värdeförändring finansiella instrument

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

Räntederivatens värde har utvecklats negativt under perioden, -270 Mkr (-336), och påverkas av ränteutvecklingen. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 2,70 %, vilket är densamma som vid årets början.

Värdeförändring syntetiska optioner

Wallenstam har ett pågående syntetiskt optionsprogram som riktas till samtliga tillsvidareanställda medarbetare. Värdeförändring syntetiska optioner uppgår till 14 Mkr (-14) inklusive omkostnader kopplade till optionsprogrammet. Antal utestående optioner på bokslutsdagen uppgår till 6 003 000 st.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till -157 Mkr (-139), varav uppskjuten skatt utgör -157 Mkr (-139) och aktuell skatt 0 Mkr (0).

NOT 2. ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024/25 okt-sep	2024 jan-dec
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	28	68	10	21	59	98
Intäkter elproduktion	88	110	22	18	127	149
Övriga intäkter	2	2	1	0	3	3
Övriga intäkter	119	180	33	39	189	250

NOT 3. ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024/25 okt-sep	2024 jan-dec
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-18	-49	-12	-16	-50	-81
Kostnader elproduktion	-48	-48	-14	-12	-65	-65
Avskrivningar vindkraftverk	-65	-70	-22	-23	-88	-93
Övriga kostnader	-2	-1	-1	-0	-4	-3
Övriga kostnader	-133	-168	-49	-52	-207	-243

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	4	69 667	64 602	65 588
Tomträtter		636	587	623
Vindkraftverk		771	916	831
Markarrenden		8	9	8
Andelar i intresseföretag		-	184	-
Finansiella anläggningstillgångar		201	227	220
Finansiella derivatinstrument		847	672	1 136
Övriga anläggningstillgångar		89	89	88
Summa anläggningstillgångar		72 218	67 285	68 495
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Exploateringsfastigheter		54	74	64
Finansiella derivatinstrument		9	-	-
Övriga omsättningstillgångar		199	394	317
Likvida medel		213	143	46
Summa omsättningstillgångar		475	610	427
Summa tillgångar		72 693	67 895	68 922

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	31 277	30 431	30 844
Summa eget kapital	31 277	30 431	30 844
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	6 395	5 970	6 242
Övriga avsättningar	44	106	74
Räntebärande skulder	3 276	3 535	3 336
Finansiella derivatinstrument	10	6	21
Leasingskuld	644	596	632
Övriga långfristiga skulder	11	14	13
Summa långfristiga skulder	10 380	10 227	10 318
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	30 324	26 481	27 062
Finansiella derivatinstrument	-	1	0
Leasingskuld	1	1	1
Aktuell skatteskuld	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	711	754	697
Summa kortfristiga skulder	31 036	27 237	27 760
Summa eget kapital och skulder	72 693	67 895	68 922

NOT 4. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	62 154	59 339	60 610
Pågående projekt	5 427	2 838	2 905
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 086	2 425	2 073
Summa förvaltningsfastigheter	69 667	64 602	65 588

Kommentar till koncernens balansräkning

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2025	65 588
+ Förvärv	3 159
+ Byggnationer	1 539
- Försäljning	-1 262
+ Orealiserad värdeförändring	642
Förvaltningsfastigheter 30 september 2025	69 667

Vindkraft

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 771 Mkr (831). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 8 Mkr (8). Periodens avskrivningar uppgår till 65 Mkr (70).

Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument som utgörs av räntederivat uppgår till en nettofordran om 846 Mkr (1 115) på bokslutsdagen.

Uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 6 395 Mkr (6 242), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 1 136 Mkr (1 172) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 532 Mkr (7 414) där 7 005 Mkr (6 838) är fastighetsrelaterat och 527 Mkr (577) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 31 277 Mkr (30 844), vilket motsvarar 48,80 kr per aktie (47,10). Soliditeten uppgår till 43 % (45). Under perioden har aktieåterköp skett om totalt 14 miljoner aktier, motsvarande 644 Mkr.

Substansvärdet har ökat med 2,20 kr per aktie under perioden och uppgår till 59,70 kr (57,50). Under andra kvartalet har utdelning utbetalats om 0,25 kr per aktie, totalt 162 Mkr.

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 33 600 Mkr (30 399). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 41 månader (52). Av låneportföljen har 62 % (72) en räntebindningstid överstigande ett år.

4,5 procent

EFFEKTIVT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
I SNITT, KOMMERSIELLT

3,7 procent

EFFEKTIVT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
I SNITT, BOSTÄDER

48 procent

BELÄNINGSGRAD



Korsgatan, Göteborg

Förvaltningsfastigheter

Periodens utveckling

Under kvartalet har vi färdigställt och hyrt ut 139 lägenheter i kvarter 6 i Kallebäckers Terrasser i Göteborg. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar på bokslutsdagen 1 077 lägenheter.

Investering i perioden uppgår till totalt 4 699 Mkr (1 700), varav 4 698 Mkr (1 699) i förvaltningsfastigheter och 1 Mkr (1) i exploateringsfastigheter. Av investering i förvaltningsfastigheter uppgår förvärv till 3 159 Mkr, vilket framför allt avser förvärv av Sergelskrapan och mark i Stora Sköndal.

Totalt värde av pågående projekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 7,6 Mdr (5,0). Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 636 Mkr (623).

Exploateringsfastigheter

Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 54 Mkr (64) vid periodens utgång och omfattar Pixbo Sjöterrass i Mölnlycke samt Söra radhus i Österåker. Per den 30 september återstår fem av radhusen i Mölnlycke samt tre av radhusen i Österåker.

Värdering

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Wallenstam värderar kvartalsvis samtliga förvaltningsfastigheter internt till verkligt värde. Som en aktiv aktör på fastighetsmarknaden, med lång erfarenhet, har vi god marknads- och fastighetskunskap vilket ger oss en stabil 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.

I vår bedömning av fastigheternas värde använder vi olika direktavkastningskrav för olika fastigheter. Direktavkastningskraven speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är belägen och vilken typ av fastighet det är (bostad eller kommersiellt).

Beräkningsmässigt utgår värderingen från fastigheternas respektive driftnetto inklusive tomträttsavgäld, vilka sätts i relation till respektive fastighets direktavkastningskrav.

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 kostnader. Övervärdet på nyproduktion redovisas successivt under byggnationstiden. Givet den osäkerhet som fortsatt råder på marknaden redovisas för närvarande ingen successiv värdetillväxt i nyproduktion.

Mark och byggrätter för framtida nyproduktion värderas till verkligt värde och är delvis externt värderade av oberoende värderingsman. Utav totala fastighetsvärdet om 69 667 Mkr är 1 269 Mkr, motsvarande 1,8 %, externt värderat.

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.



PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2025-09-30

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Ädellövet, Farsta	172	Q1 2025	8 500	66
Årstaberg	408	Q3 2026	28 500	
Älta Torg Kv. 2, Nacka	50	Q2 2026	4 000	
Älta Torg Kv. 6, Nacka***	178	2028	15 000	
GÖTEBORG				
Äbybergsgatan Kv. C, Mölndal	119	2027	8 000	
Kallebäcks Terrasser Kv. 1	177	2027	11 500	
Sten Stures kröningar, etapp 2****	39	2027	3 000	
Summa lgh i projekten	1 143		63 500	66
varav pågående per 30 september	1 077			

* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.
** Antal kvm inkluderar garage, och är avrundat till närmaste 500-tal.
*** Startat under kvartal 3.
**** Påbyggnad befintlig fastighet.

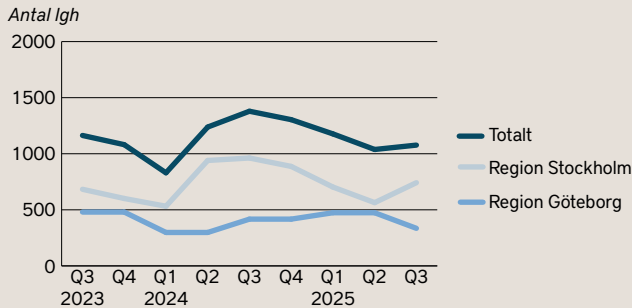
FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

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
STOCKHOLM											
Sicklaön 134:36 (Projekt: Nacka Grace)	Nya gatan 13, 17, 21 / Nacka- backen 5B-7B / Värmdövägen 165 C-169 C / Östra Granit- trappan 4-10	2025	8 937	639	202	23	-	3 234	-	13 035	169
Älta 25:107 (Projekt: Älta Torg Kv.1)	Morellvägen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	2025	9 700	309	3 513	-	1 088	5 706	-	20 316	191
GÖTEBORG											
Kallebäck18:14 (Projekt: Kallebäcks Terrasser Kv.6)	Kallebäcks Torg 1-4, Kallebäcks Torggata 2-10, Skummjöksgatan 1-5	2025	15 261	-	710	-	-	1 236	-	17 207	299
Totalt			33 898	948	4 425	23	1 088	10 176	-	50 558	659

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
1 juli 2025	1 038
- Färdigställda	-139
Kallebäcks Terrasser Kv. 6 (139)	
+ Påbörjade	+178
30 september 2025	1 077

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2025-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	363 483	39 251	21 308	8 518	6 541	69 756	4 053	512 910	36 %	6 175
Uppsala	29 994	63	788	-	724	2 584	-	34 153	2 %	627
Göteborg	355 678	209 249	92 957	88 694	48 089	97 133	7 061	898 861	62 %	6 032
Totalt	749 155	248 563	115 053	97 212	55 354	169 473	11 114	1 445 924	100 %	12 834
Fördelning, lokaltyp	52 %	17 %	8 %	7 %	4 %	11 %	1 %	100 %		

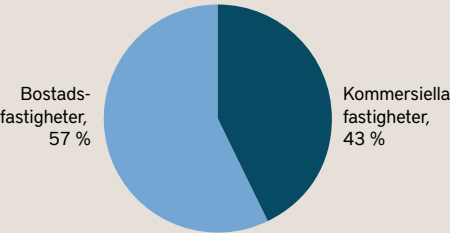
FASTIGHETSFÖRVÄRV

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											
Möln dal Trädgårdsmästeriet 1 *											
STOCKHOLM											
Stigbygel n 5	Sergelgatan 2-4 / Sergels torg 12/ Mäster Samuelsgatan 45	1959/ 1969	-	12 306	3 399	348	-	-	70	16 123	-
Totalt			-	12 306	3 399	348	-	-	70	16 123	-
* Mark											

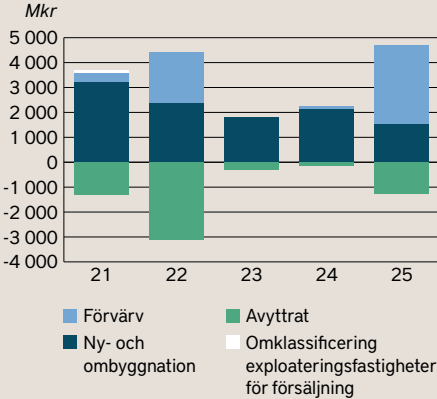
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

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											
Gårda 22:24	Fabriksgatan 26 / Vädurs- gatan 5	1989/ 2008	-	5 138	820	434	2 471	1 713	-	10 576	-
Gårda 18:22	Drakegatan 5 & 7	1989	-	9 335	-	252	-	2 850	101	12 538	-
Gårda 20:1	Fabriksgatan 15 / Gårda- vägen 1	1986/ 2007	-	4 431	93	129	-	204	-	4 857	-
Högsbo 5:7	A Odhners gata 6 / Olof Asklungs gata 25	1967	-	-	1 369	1 872	-	-	-	3 241	-
Mölnlycke 1:167*											
STOCKHOLM											
Tyresö Kringlan 1, 2, 4, 11, 12*											
Tyresö Strand 1:18*											
Totalt			-	18 904	2 282	2 687	2 471	4 767	101	31 212	-
* Mark											

FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 31 277 Mkr (30 844), vilket motsvarar 48,80 kr per aktie (47,10). Soliditeten uppgår till 43 % (45).

Räntebärande skulder

Wallenstam har cirka 89 % av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker. Resterande finansiering består av företagscertifikat, obligationslån och lån hos Europeiska Investeringsbanken.

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 33 600 Mkr (30 399). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 1 500 Mkr (1 000), EIB-lån till 1 333 Mkr (1 800) samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 989 Mkr (808). Totala räntebärande skulder utgörs av 17 321 Mkr (13 706) grön finansiering. 15 821 Mkr (12 706) är gröna lån och 1 500 Mkr (1 000) är gröna obligationer enligt villkoren i Wallenstams gröna ramverk och emitterade inom Wallenstams MTN-program (Medium Term Notes). Under kvartalet har obligationslån om 400 Mkr emitterats till en ränta om 3M Stibor + 0,75 %. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 41 månader (52). Av låneportföljen har 62 % (72) en räntebindningstid överstigande ett år. Snitträntan på bokslutsdagen uppgår till 2,44 % jämfört med närmast föregående kvartal då den var 2,51 %.

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 markarrenden och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 644 Mkr (633).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 846 Mkr att jämföra med 1 115 Mkr per 31 december 2024.

Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 22,0 Mdr (22,0). Första förfall sker 2026.

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad ränteförfallostruktur. Dessa 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

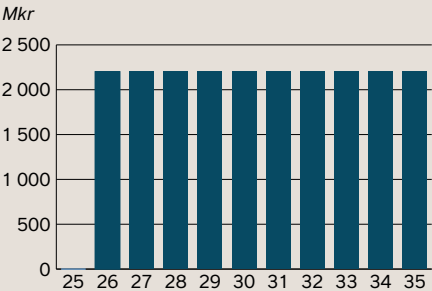
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 2 013 Mkr (1 805), varav 1 000 Mkr är reserverade för back up för emitterade utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 800 Mkr (1 800), där ingen del har nyttjats på bokslutsdagen (42).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR

År	2025-09-30		2024-12-31	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Belopp, Mkr	Snittränta, %
2025	10 991	4,48 *	8 399	5,49 *
2026	2 809	1,26	2 200	0,89
2027	2 200	1,14	2 200	1,14
2028	2 200	1,23	2 200	1,23
2029	2 200	1,03	2 200	1,03
2030	2 200	1,07	2 200	1,07
2031	2 200	0,82	2 200	0,82
2032	2 200	1,40	2 200	1,40
2033	2 200	2,04	2 200	2,04
2034	2 200	2,28	2 200	2,28
2035	2 200	2,28	2 200	2,28
Summa	33 600	2,44	30 399	2,54

*Innefattar effekter av swapavtal.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEDERIVAT



Kund och marknad

De orter vi verkar på präglas av tillväxt och en god efterfrågan på bostäder och lokaler. Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter när det finns ett behov av blandade upplåtelseformer.

Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. Endast en liten andel av våra hyreslägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög.

Genomsnittlig överenskommen hyresökning för bostäder för koncernen uppgår totalt till cirka 4,0 % för 2025.

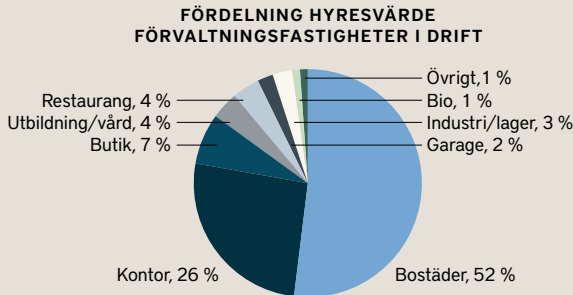
Vi upplever att efterfrågan på kommersiella ytor i centrala Göteborg är fortsatt stabil. En viss tröghet på marknaden kan märkas i form av exempelvis längre beslutstider hos befintliga och potentiella hyresgäster. De kommersiella fastigheterna är belägna framför allt i centrala lägen i Göteborg, med kontor som största kommersiella lokaltyp. Vi har under första kvartalet 2025 även trätt in på den kommersiella marknaden i centrala Stockholm i och med tillträdet av Sergelskrapan, som för närvarande är en projektfastighet. Återköpsgraden för kommersiellt Göteborg, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår likt föregående kvartal till 89 %. Uthyrningsgrad kommersiellt avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 90 % och är oförändrad jämfört med föregående kvartal. I Göteborg, där majoriteten av de kommersiella ytorna finns, uppgår uthyrningsgraden till 93 %, vilket också är oförändrat jämfört med föregående kvartal.

För kommersiella lokaler har avtalade uppräknningar inneburit ökningar om i snitt 1,6 %, som gäller från och med 1 januari.

10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	18 994
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Västra Götalandsregionen	12 835
Riksarkivet	11 000
Convendum AB	9 733
Fridaskolorna AB	8 088
Dagab Inköp & Logistik AB	7 233
Ica Fastigheter AB	6 906
Frisk Service i Göteborg AB	5 854
Summa	110 790

Vår totala kommersiella yta är cirka 525 000 kvm.



Rapport över förändring eget kapital, koncernen

Mkr	2025				2024			
	– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –				– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –			
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari	165	359	30 320	30 844	165	359	29 976	30 500
Resultat efter skatt	-	-	1 240	1 240	-	-	139	139
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE								
Utdelning	-	-	-162	-162	-	-	-164	-164
Återköp egna aktier	-	-	-644	-644	-	-	-44	-44
Utgående eget kapital 30 september	165	359	30 753	31 277	165	359	29 907	30 431

Segmentsrapport

Mkr	2025-09-30					2024-09-30				
	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)
Affärsområde Göteborg	1 508	1 182	42 480	837	899	1 485	1 170	42 065	755	914
Affärsområde Stockholm	834	628	27 187	3 862	547	722	536	22 538	945	498
Eliminiering	-22	-22	-	-	-	-20	-20	-	-	-
Summa	2 321	1 788	69 667	4 698	1 446	2 187	1 686	64 602	1 700	1 411

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

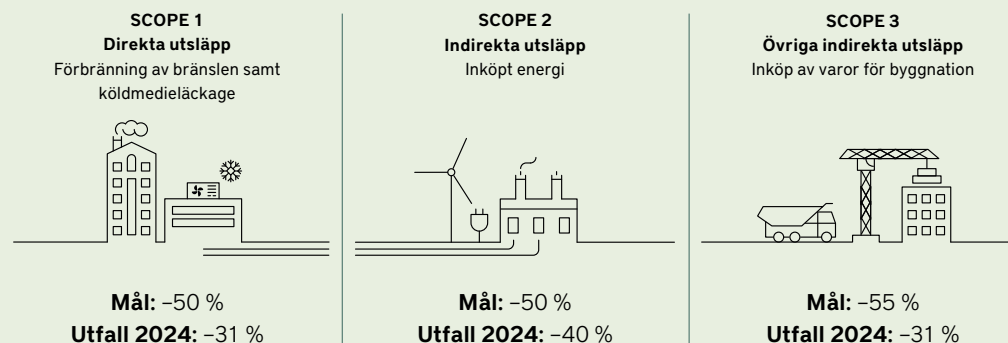
Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024/25 okt-sep	2024 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	944	676	315	186	1 010	742
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	72	211	26	122	279	418
Förändring avsättningar	-7	-1	-6	-0	-7	-1
Betald skatt	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 010	886	334	308	1 282	1 159
Förändring av rörelsekapital	40	97	-35	79	12	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 050	983	299	387	1 294	1 228
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-4 694	-1 658	-577	-417	-5 249	-2 213
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar	-15	-6	-10	-3	-19	-10
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-18	-7	0	-7	-18	-7
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	101	6	0	-0	127	32
Investering i intresseföretag	-	-50	-	-17	-0	-50
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	1 348	91	10	31	1 380	124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 278	-1 624	-579	-412	-3 780	-2 125
FINANSIERING						
Upptagna räntebärande skulder	24 334	19 047	9 194	3 549	32 543	27 257
Amortering av räntebärande skulder	-21 091	-18 016	-8 536	-3 555	-28 960	-25 885
Nettoförändring checkräkningskredit	-42	-90	-	-	-	-48
Utbetald utdelning	-162	-164	-	-	-327	-328
Återköp egna aktier	-644	-44	-225	-44	-702	-102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 395	734	434	-50	2 555	894
Förändring av likvida medel	167	93	155	-76	72	-4
Likvida medel vid periodens början	46	50	58	218	143	50
Periodens kassaflöde	167	93	155	-76	71	-4
Likvida medel vid periodens slut	213	142	213	142	214	46
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 758
Disponibel likviditet	2 013	1 942	2 013	1 942	2 014	1 805

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -632 Mkr (-746) respektive 7 Mkr (6) varav 66 Mkr (92) aktiverats på anläggningstillgång.

Wallenstams hållbarhetsarbete

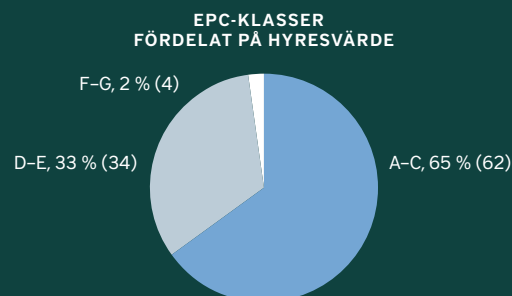
Klimatmål 2023–2030

Wallenstams klimatmål i scope 1 och 2 är antagna och validerade av klimatsamarbetet Science Based Targets initiative och innebär att vi ska minska våra utsläpp med 50 % till och med 2030, med basår 2018. Utfallet av dessa mål redovisas i absoluta tal. I scope 3 har ett frivilligt mål definierats, enligt Science Based Targets initiatives metodik, som innebär att vi ska mäta och minska utsläppen från byggverksamheten med 55 % till och med 2030, med 2019 som basår. Scope 3 redovisas som ett intensitetstal, baserat på rapporteringsårets nybyggnation. Wallenstam redovisar minskade koldioxidutsläpp inom samtliga målsatta områden, vilket är ett resultat av ett strukturerat och engagerat hållbarhetsarbete i verksamheten.



Energiklasser

Diagrammet visar Wallenstams hyresvärde fördelat på energiklasser (förhållandet vid årsskiftet anges inom parentes). Fördelningen baseras på aktuella energideklarationer. Andelen i energiklasserna A–C har ökat något, till följd av vårt kontinuerliga arbete med energioptimering av våra fastigheter. Detta har i sin tur lett till en minskning av andelarna i energiklasserna D–E samt F–G.



Kaserntorget 6 är certifierad

Under 2024 genomfördes en hållbar satsning i form av ett fullservicekontor på Kaserntorget i Göteborg. Satsningen inkluderade återbruk vid renoveringen av kontoren samt gröna hyresavtal. Detta initiativ fortsätter att vara en framgångsrik satsning.

Under kvartalet har fastigheten certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift 2.0 nivå guld. Detta innebär att fastigheten lever upp till höga miljökrav och visar att hållbarhetsarbetet är både strukturerat och framgångsrikt. Att uppnå guldnivå är ett kvitto på att insatserna inom miljö och drift håller hög klass och ger ett mervärde för både hyresgäster och miljön.



Internationella hållbarhetsinitiativ

Wallenstam stödjer FN:s initiativ UN Global Compact och följer dess tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, miljö och antikorrupcion. Under året har Wallenstam rapporterat till "Communication on Progress" (CoP), där informationen om hur principerna integreras i verksamheten finns tillgänglig på UN Global Compacts hemsida.

Wallenstam rapporterar hållbarhetsdata till CDP, S&P Global CSA och Morningstar Sustainalytics för ökad transparens i den gröna omställningen. Dessa organisationer ger oss en hållbarhetsrating och möjliggör branschjämförelser.

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2025 har Wallenstams aktiekurs minskat med 8,7 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 9,9 % och OMX Stockholm PI ökade med 3,2 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 43,66 kr att jämföra med 47,80 kr vid utgången av 2024. Börsvärdet uppgick till 28 816 Mkr (31 548) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 48,80 kr (47,10).

Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2025 har 14 000 000 aktier återköpts, varav 5 000 000 återköptes under tredje kvartalet. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 19 000 000, köpta till en genomsnittskurs om 46,09 kr per aktie inklusive courtage.

Utdelning

Stämman beslutade om en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,50) för verksamhetsåret 2024, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr per aktie. I maj utbetalades 162 Mkr till aktieägarna. Nästa utbetalning sker i november. 2024 utbetalades totalt 328 Mkr.

Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om 28,5 Mkr (27,4).

AKTIEÄGARINNEHAV 2025-09-30

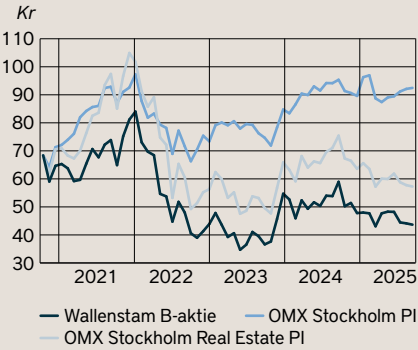
	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	98 744 000	25,42	62,50
AMF - Försäkring och fonder		73 192 479	11,09	5,80
Henric och Ulrika Wiman		23 955 504	3,63	1,90
Agneta Wallenstam		21 368 000	3,24	1,69
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 329 000	3,23	1,69
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,35
Swedbank Robur Fonder		16 709 790	2,53	1,32
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,27
Bengt Norman		12 500 000	1,89	0,99
Elin Wallenstam Sjögren		12 264 580	1,86	0,97
Övriga ägare		258 896 371	39,23	20,51
Totalt antal aktier	69 000 000	572 000 000		
Återköpta egna aktier*		19 000 000	2,88	
Totalt registrerade aktier	660 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	641 000 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 19 procent av kapitalet och cirka 10 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 9 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

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

Källa: Euroclear Sweden AB

KURSUUTVECKLING Q4 2020-Q3 2025



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 (425) varav hyresintäkter uppgår till 116 Mkr (118). Resultatet påverkas av posten värdeförändring derivatinstrument, -270 Mkr (-336). Resultat efter skatt uppgår till -166 Mkr (-161). Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 11 Mkr (6). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 16 924 Mkr (13 381).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Ersättning förvaltning och projektledning	357	297	352
Hyresintäkter	116	118	157
Intäkter försäljning ursprungsgarantier	7	7	12
Övriga intäkter	1	2	3
Summa intäkter	481	425	524
Förvaltnings- & administrationskostnader	-349	-305	-427
Driftkostnader	-23	-26	-36
Av- och nedskrivningar fastigheter	-28	-28	-38
Kostnader försäljning ursprungsgarantier	-2	-8	-10
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	14	-14	15
Övriga kostnader	-2	-2	-4
Summa kostnader	-390	-383	-499
Rörelseresultat	92	42	25
Resultat från andelar i koncernföretag	-0	-0	38
Ränteintäkter och liknande resultatposter	768	970	862
Räntekostnader och liknande resultatposter	-800	-873	-770
Värdeförändring derivatinstrument	-270	-336	115
Finansnetto	-302	-239	245
Resultat efter finansiella poster	-210	-196	271
Kommissionärsbidrag	-	-	-911
Överavskrivningar	-	-	-3
Erhållna koncernbidrag	-	-	673
Skatt på periodens resultat	44	36	-68
Resultat efter skatt	-166	-161	-38

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2025- 09-30	2024- 09-30	2024- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 308	1 344	1 334
Andelar i koncernföretag	12 768	12 768	12 768
Finansiella derivatinstrument	856	672	1 136
Fordringar på koncernbolag	32 500	25 811	27 658
Övriga tillgångar	189	304	183
Likvida medel	213	142	46
Summa tillgångar	47 833	41 040	43 124
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 952	14 024	13 925
Obeskattade reserver	30	27	30
Avsättningar	41	87	56
Räntebärande externa skulder	16 924	13 388	13 381
Skulder till koncernföretag	17 758	13 382	15 582
Finansiella derivatinstrument	10	7	21
Övriga skulder	120	125	130
Summa eget kapital och skulder	47 833	41 040	43 124

Övriga upplysningar

RISKHANTERING

Wallenstams risker och hur vi hanterar dessa presenteras i årsredovisningen 2024 på sidorna 13–15. Inga väsentliga förändringar i hanteringen har skett under 2025.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 30 september 2025 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 70 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 7,0 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,9 till +4,4 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,9 Mdr.

En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 58 Mkr i räntekostnader på helårsbasis.

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. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB, som är hyresgäst hos Wallenstam.

Convendumkoncernerna, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot i moderbolaget, har en avtalad hyra för år 2025 om totalt 52 Mkr. Utöver hyresförhållandet finns en utestående reversfordran om 57 Mkr mot Convendumkoncernen.

Ferroamp AB, där Wallenstams ordförande fram till och med maj 2025 var styrelseledamot, är hyresgäst hos Wallenstam. Wallenstam har under året deltagit i Ferroamp AB:s nyemission om totalt 4,2 Mkr. Wallenstams ordförande är även styrelseledamot i Mertzig Asset Management AB, som är hyresgäst hos Wallenstam.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2024 på sidorna 8–12. 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 närståendeförhållande med Barn i Nöd. Barn i Nöd har under året hyrt lokaler av Wallenstam.

Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2024. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per

1 januari 2025 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter, förutom det som kommenterats i årsredovisningen 2024.

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.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	1 788	1 185	570	2 222	1 686	1 110	535	1 999	1 518
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	77,0	75,9	73,8	76,0	77,1	76,2	74,4	73,2	74,6
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 002	658	314	1 150	880	563	270	1 039	828
Värdetändring förvaltningsfastigheter, Mkr	714	337	123	388	-44	-21	-15	-787	-793
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	69 667	68 709	68 062	65 588	64 602	64 208	63 583	63 090	62 777
Antal kvm (tusental)	1 446	1 429	1 408	1 411	1 411	1 411	1 411	1 388	1 396
Uthyrningsgrad – yta, %	96	96	96	96	96	96	97	97	96
Uthyrningsgrad – ekonomisk, %	96	96	97	97	97	97	97	97	96
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	1 240	557	573	774	139	408	333	-450	42
Avkastning eget kapital, %	6,1	3,0	3,3	2,5	-1,1	0,4	-0,5	-1,4	-5,5
Avkastning totalt kapital, %	4,3	2,8	3,0	3,0	0,7	1,4	0,9	0,2	-3,0
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)*	2,4	2,2	2,1	1,9	2,1	2,2	2,3	2,6	2,8
Belåningsgrad, %	48	48	47	46	46	46	46	46	46
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,44	2,51	2,50	2,54	2,95	3,17	3,27	3,24	3,14
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	41	44	47	52	38	35	37	40	37
Soliditet, %	43	43	44	45	45	45	45	46	46
Eget kapital, Mkr	31 277	30 819	31 187	30 844	30 431	30 743	30 833	30 500	31 257
Substansvärde, Mkr	38 282	37 681	37 957	37 682	37 029	37 284	37 312	36 930	37 660
Börsvärde, Mkr	28 816	31 825	28 433	31 548	38 907	33 231	34 551	36 102	24 169
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	1,9	0,9	0,9	1,2	0,2	0,6	0,5	-0,7	0,1
P/E-tal, ggr	15,1	34,1	27,9	40,6	Neg.	258,9	Neg.	Neg.	Neg.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,6	1,2	0,7	1,9	1,5	0,9	0,6	2,0	1,5
Eget kapital per aktie, kr	48,8	47,7	48,0	47,1	46,4	46,8	46,9	46,4	47,5
Substansvärde per aktie, kr	59,7	58,3	58,4	57,5	56,4	56,7	56,8	56,2	57,2
Börskurs, kr	43,66	48,22	43,08	47,80	58,95	50,35	52,35	54,70	36,62
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	19 000	14 000	10 000	5 000	3 800	3 000	3 000	3 000	1 500
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	648 185	650 694	653 377	656 631	656 848	657 000	657 000	658 449	658 645
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	641 000	646 000	650 000	655 000	656 200	657 000	657 000	657 000	658 500

* Inkluderar resultatandel intresseföretag.

Nyckeltal – kvartalsöversikt

	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep
Hysesintäkter, Mkr	759	790	772	736	730	737	719	694	697
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	603	615	570	536	576	574	535	481	546
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	79,4	77,9	73,8	72,8	79,0	77,9	74,4	69,4	78,3
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	344	344	314	270	316	294	270	211	296
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,7	2,7	2,8	1,4	1,9	2,3	2,0	2,2	2,5
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,1	-0,0	0,9	1,0	-0,4	0,1	0,5	-0,7	0,3
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,5	0,4	0,7	0,4	0,6	0,3	0,6	0,4	0,4

* Inkluderar resultatandel intresseföretag.



Kochska huset, Göteborg.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 21 oktober 2025

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
Styrelseledamot

Karl Engelbrektson
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Till styrelsen i Wallenstam AB (publ)
Org. nr 556072-1523

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Wallenstam AB (publ) per den 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 21 oktober 2025

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

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 leasingskuld efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, tomt-rätter, exploateringsfastigheter, vindkraft samt markarrenden vid periodens utgång.

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Börsvärde

Aktiekurs multipliserat med registrerat antal aktier per balans-dagen.

Driftnetto förvaltningsfastigheter

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastig-hetsskatt.

Exploateringsfastighet

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

Förvaltningsresultat fastigheter

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

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskuld.

Genomsnittligt direktavkastningskrav, effektivt

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

Hyresvärde**

Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporte-ringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastig-het under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

*	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	31 277	30 819	31 187	30 844	30 431	30 743	30 833	30 500	31 257
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	30 912	30 805	30 808	30 670	30 753	30 876	31 019	31 139	31 734
Balansomslutning, Mkr	72 693	71 504	71 541	68 922	67 895	68 192	68 008	66 841	67 743
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	70 511	69 611	68 912	67 972	67 736	67 689	67 482	67 290	67 849

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

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 förhållan-de 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 rullan-de tolv månadersperioden.

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återlägg-ning av finansnettot i förhållande till finansnettot.

Samhällsfastighet

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Substansvärde per aktie

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

Uthyrningsgrad – ekonomisk

Vakanshyra i förhållande till total bashyra inkl. vakanshyra. Vakanshyran är exklusive garage, projekt samt frivillig tomställ-ning. Avser årshyresvärde.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta, exklusive garage, projekt-fastigheter samt frivillig tomställning.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltnings-fastigheter efter avdrag för omkostnader och fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapport-period 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.

Det här är Wallenstam

AFFÄRSPLAN 2030

Mål: Substansvärdet ska uppgå till 80 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 vara som lägst cirka 40 %.

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 och Stockholm. Sammantaget har Wallenstam cirka 12 800 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam bygger även hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam producerar förnybar elenergi genom 53 egna vindkraftverk i drift. Installerad effekt uppgår till 112 MW. 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 6 800 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 600 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 750 lägenheter i produktion. Cirka 100 företagskunder hyr kontors- och butikslokaler.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar drygt 6 000 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 350 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

Avstämningsdag utdelning nr 2	3 november 2025
Förväntad utbetalning utdelning nr 2	6 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	5 februari 2026
Delårsrapport Q1, 2026	21 april 2026
Årsstämma 2026	28 april 2026

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 oktober 2025 kl 08:00 CEST.

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta
Susann Linde, vice vd och CFO
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

