

Bokslutskommuniké

1 JANUARI–31 DECEMBER 2025

”Jag känner mig stolt över det resultat som Wallenstam levererar för 2025. Vi har en stark soliditet och ett förvaltningsresultat som ökade 11 % under året. Vår snittränta fortsätter att sjunka, som ett resultat av ett långsiktigt arbete där vi säkrat och förlängt vår räntebindning med hjälp av räntederivat.”

HANS WALLENSTAM, VD

”Under året har vi både startat och färdigställt nyproduktionsprojekt, genomfört energioptimeringsprojekt och arbetat målmedvetet med att förvalta och utveckla våra fastigheter. Sammantaget har substansvärdet ökat med 8 % på ett år och uppgår till 62,10 kronor per aktie. Vi är på god väg mot vårt långsiktiga mål om 80 kronor!”

1 JANUARI–31 DECEMBER 2025

- Soliditeten uppgår till 44 % (45) och belåningsgraden till 47 % (46).
- Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 2 155 Mkr jämfört med 2 113 Mkr motsvarande period föregående år.
- På bokslutsdagen är 1 013 lägenheter under produktion.
- Hyresintäkterna uppgår till 3 077 Mkr (2 922).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 1 277 Mkr (1 150), en ökning om 11 %.
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 1 699 Mkr (388).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till -148 Mkr (102).
- Resultat före skatt uppgår till 2 760 Mkr (1 185) och resultat efter skatt uppgår till 2 564 Mkr (774), motsvarande 4,0 kr per aktie (1,2).
- Substansvärde per aktie uppgår till 62,10 kr, att jämföra med 57,50 kr per 31 december 2024.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,55 kr per aktie (0,50), vilket är en höjning om 10 %, uppdelat på två utbetalningar om 30 öre respektive 25 öre per aktie.

1 OKTOBER–31 DECEMBER 2025

- Hyresintäkterna uppgår till 756 Mkr (736).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 275 Mkr (270).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 985 Mkr (431).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till 127 Mkr (443).
- Resultat efter skatt uppgår till 1 325 Mkr (635), motsvarande 2,1 kr per aktie (1,0).

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



Kort om Wallenstam

210 st

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

70 Mdr

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VÄRDE

27 Mdr

BÖRSVÄRDE

97 %

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

1,4 miljoner kvm

UTHYRNINGSBAR YTA

1 013 st

LÄGENHETER I PRODUKTION

53 st

VINDKRAFTVERK



Interiör Ädellövet, Farsta, Stockholm



Teatergatan, Göteborg

Händelser kvartal 4

Under kvartalet har vi färdigställt och hyrt ut 64 lägenheter i projektet Ädellövet i Farsta, Stockholm. Projektet omfattar totalt 172 lägenheter, varav sammantaget 130 lägenheter är färdigställda och inflyttade.

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, tillträdde fastigheten den 31 oktober 2025.

Under kvartalet har 3 miljoner egna aktier återköpts.

Affärsplan 2030, mål: Substansvärde om 80 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 vara som lägst cirka 40 %.

Per den 31 december 2025 uppgick substansvärdet per aktie till 62,10 kr (57,50).

44 procent

SOLIDITET

47 procent

BELÄNINGSGRAD

2 334 Mkr

DRIFTNETTO JAN-DEC

Vd har ordet

Stabil finansiering, starkt resultat och värdeskapande

Jag känner mig stolt över det resultat som Wallenstam levererar för 2025. Vi har en stark soliditet och ett förvaltningsresultat som ökade 11 % under året. Vår snittränta fortsätter att sjunka, som ett resultat av ett långsiktigt arbete där vi säkrat och förlängt vår räntebindning med hjälp av räntederivat.

Under året har vi både startat och färdigställt nyproduktionsprojekt, genomfört energioptimeringsprojekt och arbetat målmedvetet med att förvalta och utveckla våra fastigheter. Vi har också genomfört flera framgångsrika transaktioner, där Nacka Grace, som frånträdde under det fjärde kvartalet, är ett tydligt exempel.

Sammantaget har substansvärdet ökat med 8 % på ett år och uppgår till 62,10 kronor per aktie. Vi är på god väg mot vårt långsiktiga mål om 80 kronor!

Jag kan också konstatera att värdeökningarna i fastighetsbeståndet är större än på länge. De drivs inte av förändrade direktavkastningskrav, utan av förbättrade driftnetton till följd av bland annat bra uthyrningar och energieffektiviseringar som ger effekt.

I detta sammanhang kan också nämnas att våra administrationskostnader har ökat. Det beror bland annat på högre säkerhetskostnader, exempelvis bakgrundskontroller, som är en följd av den tyvärr ganska dystra samhällsutvecklingen. Kostnaderna påverkas även av nya IT-system som kostnadsförs direkt i stället för över flera år.

En osäker omvärld men stabil grund

Just nu lever vi i en värld där osäkerheten är ovanligt stor. Det är svårt att förutse vad som kommer framöver, och det påverkar hur både företag och investerare fattar sina beslut. Min erfarenhet är att osäkerhet är det som bromsar mest. När framtiden är svår att

överblicka blir besluten svårare, man skjuter på investeringar och tempot går ner, oavsett bransch.

I det här läget känns det tryggt att konstatera att Wallenstams verksamhet står stabilt. Vår inriktning på fastigheter i Sverige, i attraktiva storstadsregioner, ger oss en grund som har visat sig hålla över tid.

Stabil efterfrågan i rätt lägen

I osäkra tider väljer många att flytta till, eller stanna kvar i, storstäder. Det märks tydligt hos oss. Vår bostadskö uppgår nu till 330 000 personer, vilket säger mycket om efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen.

Det är helt avgörande att bygga på rätt plats. Ett tydligt exempel är vår nyproduktion i Årstaberg, där omkring 3 000 personer anmälde intresse för att komma på visning inför uthyrningen av 95 lägenheter. Det visar vilket tryck som finns, och hur viktigt det är att vara selektiv i våra projekt och bygga där efterfrågan faktiskt finns.

Attraktiva citylägen och fortsatt intresse

På den kommersiella sidan finns det fortsatt ett stabilt intresse för lokaler i Göteborg CBD. Samtidigt påverkas även våra kommersiella hyresgäster av orostiderna, vilket märks i längre beslutstider jämfört med för några år sedan.

Intresset för Sergelskrapan är stort, och vi upplever att trycket på innerstadslägen i Stockholm ökar. Det är väldigt roligt att nu vara i full gång med renoveringen. Fasaden med färgsättningen är nu godkänd, ställningar har börjat komma på plats och arbetet pågår för fullt. Den beräknade byggtiden är cirka två år. Samtidigt råder det full aktivitet i de nedersta våningarna i fastigheten. Space är en fantastisk arena för event och många typer av arrangemang.



Trygghet som en del av verksamheten

Trygghet och säkerhet är en viktig fråga för våra hyresgäster och ett tydligt fokusområde som vi arbetar med kontinuerligt i vår verksamhet. Det är glädjande att se att arbetet ger resultat, och att våra kunder faktiskt upplever en ökad trygghet i våra fastigheter, vilket också syns i våra kundundersökningar.

Itärdigt arbete även framåt

2025 har varit ett framgångsrikt år för Wallenstam, präglad av hårt arbete i varje detalj. Mycket av det vi åstadkommit under året bygger på ett itärdigt arbete i vardagen – i förvaltningen, i projekten och i de beslut som fattas längs vägen.

Det finns utmärkta förutsättningar att fortsätta i samma riktning under 2026, och jag ser fram emot att tillsammans med alla engagerade medarbetare fortsätta att arbeta vidare mot vårt mål om 80 kronor per aktie i substansvärde!

Hans Wallenstam, vd

Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Hysesintäkter	1	3 077	2 922	756	736
Övriga intäkter	2	179	250	61	70
Summa intäkter		3 256	3 172	817	806
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	1	-743	-701	-210	-200
Central förvaltning och administration	1	-375	-332	-103	-95
Resultatandel intresseföretag		0	-336	-	-184
Finansiella intäkter	1	11	7	4	1
Finansiella kostnader	1	-752	-826	-188	-187
Övriga kostnader	3	-210	-243	-78	-74
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		1 187	742	243	66
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		1 699	388	985	431
Värdeförändring finansiella instrument		-148	102	127	443
Värdeförändring syntetiska optioner		22	15	8	29
Nedskrivning/återläggning nedskrivning vindkraftverk		-	-62	-	-62
Resultat före skatt		2 760	1 185	1 363	907
Aktuell skatt		-0	-0	-0	-0
Uppskjuten skatt		-195	-411	-38	-272
Resultat efter skatt		2 564	774	1 325	635
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT					
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		2 564	774	1 325	635
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		646 023	656 631	639 611	655 985
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej		4,0	1,2	2,1	1,0

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

NOT 1. FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Hysesintäkter	3 077	2 922	756	736
Driftkostnader	-743	-701	-210	-200
Driftnetto förvaltningsfastigheter	2 334	2 222	546	536
Förvaltnings- och administrations- kostnader förvaltningsfastigheter	-362	-314	-98	-93
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-695	-757	-173	-173
Förvaltningsresultat fastigheter	1 277	1 150	275	270
Överskottsgrad, %	75,9	76,0	72,2	72,8

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 OKTOBER–31 DECEMBER 2025

Fjärde kvartalets hyresintäkter uppgår till 756 Mkr (736), en ökning med 3 % eller 21 Mkr. Ökningar inom jämförbart bestånd uppgår till 5 Mkr. Nyproducerade fastigheter och färdigställda större projekt tillför jämförelsevis 22 Mkr och förvärv och avyttringar uppgår till -6 Mkr netto.

Driftkostnaderna uppgår till 210 Mkr (200), en ökning med 10 Mkr, vilket beror på högre planerade reparations- och underhållskostnader samt tariffer och taxor för VA, renhållning och fjärrvärme. Driftnettot ökar 2 % och uppgår till 546 Mkr (536), vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 72,2 % (72,8).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -173 Mkr (-173). Kvartalets genomsnittliga ränta är 32 punkter lägre jämfört med samma kvartal föregående år och uppgår till 2,43 % (2,75). Snittränta på balansdagen är 2,39 % (2,54).

Värdeförändring fastigheter uppgår till 985 Mkr (431) och är främst en följd av kapitalisering av driftnetton. Inga förändringar avseende direktavkastningskrav har gjorts under kvartalet.

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 127 Mkr (450), till följd av högre långräntor.

1 JANUARI–31 DECEMBER 2025

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 1 277 Mkr (1 150). Resultat efter skatt för året uppgår till 2 564 Mkr (774), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 4,0 kr (1,2).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat med 155 Mkr, 5 %, jämfört med motsvarande period föregående år och uppgår till 3 077 Mkr (2 922). Av de 155 Mkr består 38 Mkr av engångsersättning för förtida avflytt. Rensat för engångsersättningen uppgår ökningen av hyresintäkter till 117 Mkr. Merparten av ökningen, 48 Mkr, har genererats inom jämförbart bestånd genom framför allt hyreshöjningar från indexuppräknningar och hyresförhandlingar. Resterande del, 60 Mkr, kommer från fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Förvärv och avyttringar uppgår till 10 Mkr netto. Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler, med en liten övervikt mot bostäder.

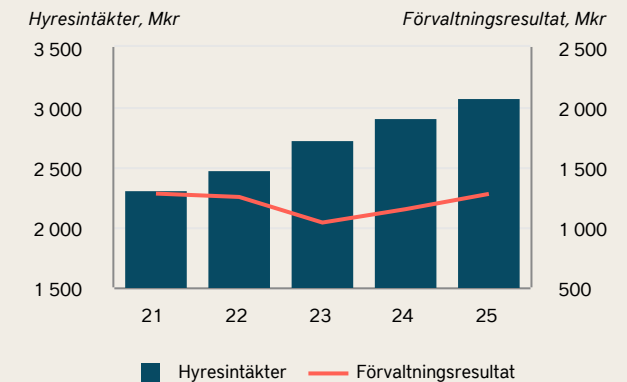
Avtalade uppräknningar för kommersiella lokaler 2025 innebär i snitt ökningar om 1,6 % och gäller från och med 1 januari. För bostäder motsvarar överenskomna hyresförhandlingar en genomsnittlig hyresökning för 2025 om cirka 4,0 %.

Driftkostnader och driftnetto

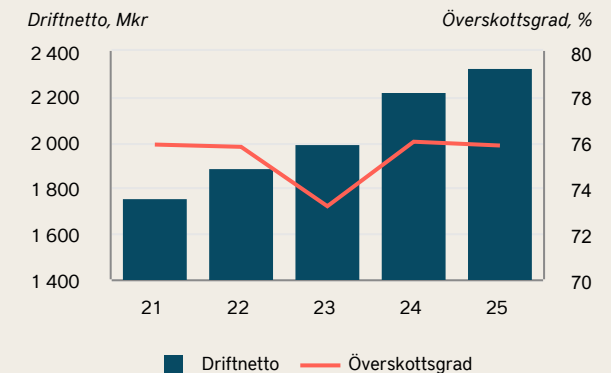
Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader, vilka vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning samt fastighetsskötsel oftast blir högre.

Driftkostnaderna för året uppgår till 743 Mkr (701) och är 42 Mkr högre än föregående år. I jämförbart bestånd har driftkostnaderna ökat med 29 Mkr netto, vilket förklaras framför allt av högre

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



planerade reparations- och underhållskostnader samt tariffer och taxor för VA, renhållning och fjärrvärme.

Elkostnaderna går åt motsatt håll och sjunker 15 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 7 Mkr avser fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Förvärv och avyttringar uppgår till 6 Mkr netto.

Driftnettot ökar med 112 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 75,9 % (76,0).

Central förvaltning och administration

Central förvaltning och administration uppgår till 375 Mkr (332). Ökningen under året 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 362 Mkr (314).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 11 Mkr (7) och finansiella kostnader till totalt -752 Mkr (-826). Finansnettot fördelas på förvaltningsfastigheter i drift -695 Mkr (-757), kostnadsförd

projektränta -15 Mkr (-25) respektive övrigt -31 Mkr (-37) som främst avser vindkraft och finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 91 Mkr (121).

Genomsnittlig skuld är 3,0 Mdr högre jämfört med föregående år. Genomsnittlig ränta för året uppgår till 2,49 % att jämföra med 3,08 % 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 179 Mkr (250) och övriga kostnader till -210 Mkr (-243). Intäktsminskningen beror på lägre elpris samt minskad försäljning av brf-andelar under året 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 278 GWh (298).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring uppgår till 1 699 Mkr (388).

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 året, -143 Mkr (115).

Värdeförändring syntetiska optioner

Wallenstam har ett pågående syntetiskt optionsprogram som riktas till samtliga tillsvidareanställda medarbetare. Värdeförändring syntetiska optioner uppgår till 22 Mkr (15) inklusive omkostnader kopplade till optionsprogrammet. Antal utestående optioner på bokslutsdagen uppgår till 6 060 500 st.

Skatt

Årets redovisade skatt uppgår netto till -195 Mkr (-411), varav uppskjuten skatt utgör -195 Mkr (-411) och aktuell skatt -0 Mkr (-0).

NOT 2. ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	53	98	25	31
Intäkter elproduktion	122	149	34	39
Övriga intäkter	4	3	2	1
Övriga intäkter	179	250	61	70

NOT 3. ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-42	-81	-24	-32
Kostnader elproduktion	-78	-65	-30	-17
Avskrivningar vindkraftverk	-86	-93	-22	-23
Övriga kostnader	-4	-3	-2	-2
Övriga kostnader	-210	-243	-78	-74

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	4	70 441	65 588
Tomträtter		648	623
Vindkraftverk		746	831
Markarrenden		8	8
Finansiella anläggningstillgångar		200	220
Finansiella derivatinstrument		969	1 136
Övriga anläggningstillgångar		87	88
Summa anläggningstillgångar		73 097	68 495
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter		33	64
Finansiella derivatinstrument		10	-
Övriga omsättningstillgångar		163	317
Likvida medel		189	46
Summa omsättningstillgångar		396	427
Summa tillgångar		73 493	68 922

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Eget kapital	32 313	30 844
Summa eget kapital	32 313	30 844
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Uppskjuten skatteskuld	6 433	6 242
Avsättningar	37	74
Räntebärande skulder	3 034	3 336
Finansiella derivatinstrument	7	21
Leasingskuld	656	632
Övriga långfristiga skulder	11	13
Summa långfristiga skulder	10 179	10 318
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande skulder	30 242	27 062
Finansiella derivatinstrument	0	0
Leasingskuld	1	1
Övriga kortfristiga skulder	759	697
Summa kortfristiga skulder	31 002	27 760
Summa eget kapital och skulder	73 493	68 922

NOT 4. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	63 780	60 610
Pågående projekt	4 689	2 905
Mark och projekt för framtida nyproduktion	1 972	2 073
Summa förvaltningsfastigheter	70 441	65 588

Kommentar till koncernens balansräkning

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2025	65 588
+ Förvärv	3 159
+ Byggnationer	2 155
- Försäljning	-2 065
+ Orealiserad värdeförändring	1 603
Förvaltningsfastigheter 31 december 2025	70 441

Vindkraft

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 746 Mkr (831). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 8 Mkr (8). Årets avskrivningar uppgår till 86 Mkr (93).

Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument som utgörs av räntederivat uppgår till en nettofordran om 973 Mkr (1 115) på bokslutsdagen.

Uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 6 433 Mkr (6 242), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 1 474 Mkr (1 172) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 906 Mkr (7 414) där 7 317 Mkr (6 838) är fastighetsrelaterat och 589 Mkr (577) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 32 313 Mkr (30 844), vilket motsvarar 50,60 kr per aktie (47,10). Soliditeten uppgår till 44 % (45). Under året har aktieåterköp skett om totalt 773 Mkr.

Substansvärdet har ökat med 4,60 kr per aktie under året och uppgår till 62,10 kr (57,50). Under året utbetalades utdelning om 50 öre per aktie, motsvarande totalt 323 Mkr.

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 33 276 Mkr (30 399). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 42 månader (52). Av låneportföljen har 62 % (72) en räntebindningstid överstigande ett år.

Kallebäckers Terrasser, Göteborg.



4,5 procent

EFFEKTIVT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
I SNITT, KOMMERSIELLT

3,7 procent

EFFEKTIVT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
I SNITT, BOSTÄDER

47 procent

BELÅNINGSGRAD

Förvaltningsfastigheter

Årets utveckling

Under kvartalet har vi färdigställt och hyrt ut 64 lägenheter i projektet Ädellövet i Farsta, Stockholm. Pågående nybyggnadsprojekt omfattar på bokslutsdagen 1 013 lägenheter.

Investering under året uppgår till totalt 5 315 Mkr (2 256), varav 5 314 Mkr (2 255) 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 6,7 Mdr (5,0). Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 648 Mkr (623).

Exploateringsfastigheter

Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 33 Mkr (64) vid årets utgång och omfattar Pixbo Sjöterrass i Mölnlycke samt Söra radhus i Österåker. Per den 31 december återstår två 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 som 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 var föregående år delvis externt värderade av oberoende värderingsman. Utav totala fastighetsvärdet om 70 441 Mkr (65 588) är ingen del värderad av extern värderingsman (2 %).

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.



Ulfspärregatan, Göteborg.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2025-12-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Ädellövet, Farsta	172	Q1 2025	8 500	130
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				
Åbybergsgatan 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		78 500	130
varav pågående per 31 december	1 013			

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

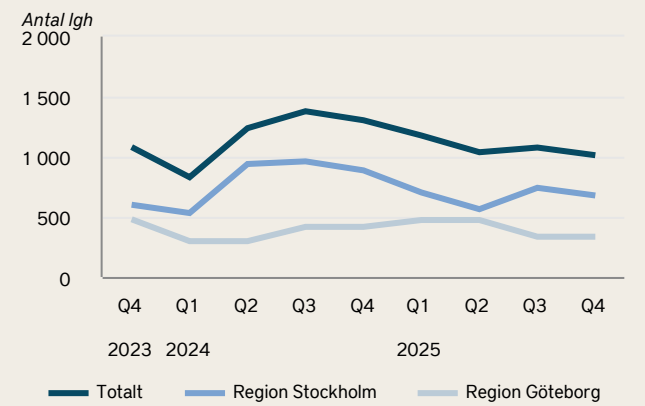
FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	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 / Nackabacken 5B-7B / Värmdövägen 165 C-169C / Östra Granittrappan 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											
Kallebäck 18:14 (Projekt: Kallebäcks Terrasser Kv.6)	Kallebäcks Torg 1-4, Kallebäcks Torggata 2-10, Skummjölkgatan 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 oktober 2025	1 077
- Färdigställda	-64
Ädellövet, Farsta (64)	
31 december 2025	1 013

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2025-12-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Restaurang/Bio	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	354 546	38 303	21 106	8 549	6 850	66 522	4 053	499 929	35 %	6 006
Uppsala	29 994	63	788	-	724	2 584	-	34 153	2 %	627
Göteborg	355 678	209 717	92 927	88 598	48 089	97 033	6 894	898 936	63 %	6 032
Totalt	740 218	248 083	114 821	97 147	55 663	166 139	10 947	1 433 018	100 %	12 665
Fördelning, lokaltyp	52 %	17 %	8 %	7 %	4 %	12 %	1 %	100 %		

FASTIGHETSFÖRVARV

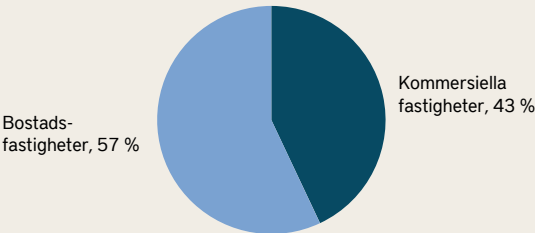
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Mölndal											
Trädgårdsmästeriet 1*											
STOCKHOLM											
Stigbygeln 5	Sergelgatan 2-4 / Sergels torg 12 / Mäster Samuelsgatan 45	1959/ 1969	-	12 306	3 399	348	-	-	70	16 123	-
Totalt			-	12 306	3 399	348	-	-	70	16 123	

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

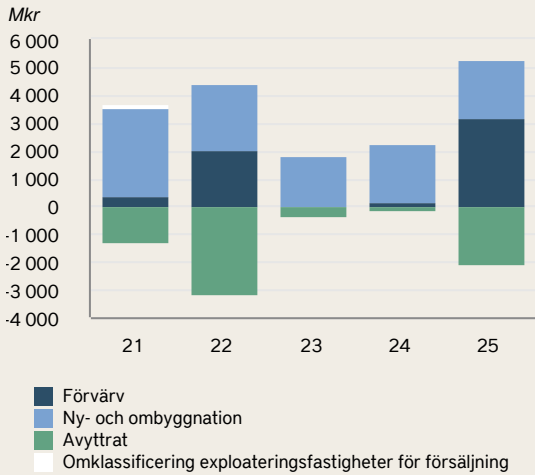
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restaurang/Bio kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning/Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Gårda 22:24	Fabriksgatan 26 / Vådursgatan 5	1989/2008	-	5 138	820	434	2 471	1 713	-	10 576	-
Gårda 18:22	Drakegatan 5 & 7	1989	-	9 335	-	252	-	2 850	101	12 538	-
Gårda 20:1	Fabriksgatan 15 / Gårdavägen 1	1986/2007	-	4 431	93	129	-	204	-	4 857	-
Högsbo 5:7	A Odhners gata 6 / Olof Asklunds gata 25	1967	-		1 369	1 872	-	-	-	3 241	-
Mölnlycke 1:167*											
STOCKHOLM											
Tyresö Kringlan 1, 2, 4, 11, 12*											
Tyresö Strand 1:18*											
Sicklaön 134:36	Nya gatan 13, 17, 21 / Nackabacken 5B-7B /Värmdövägen 165 C-169 C / Östra Granittrappan 4-10		8 937	639	202	23	-	3 234	-	13 035	169
Totalt			8 937	19 543	2 484	2 710	2 471	8 001	101	44 247	169

*Mark

FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



FÖRVARV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 32 313 Mkr (30 844), vilket motsvarar 50,60 kr per aktie (47,10). Soliditeten uppgår till 44 % (45).

Räntebärande skulder

Wallenstam har cirka 90 % 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 33 276 Mkr (30 399). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 2 000 Mkr (1 000), EIB-lån till 300 Mkr (1 800) samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 992 Mkr (808). Totala räntebärande skulder utgörs av 16 871 Mkr (13 706) grön finansiering. 14 871 Mkr (12 706) är gröna lån och 2 000 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 500 Mkr emitterats till en ränta om 3M Stibor + 0,75 %. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 42 månader (52). Av låneportföljen har 62 % (72) en räntebindningstid överstigande ett år. Snitträntan på bokslutsdagen uppgår till 2,39 % jämfört med närmast föregående kvartal då den var 2,44 %.

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 657 Mkr (633).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 973 Mkr att jämföra med 1 115 Mkr per 31 december 2024.

Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 22,1 Mdr (22,0).

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

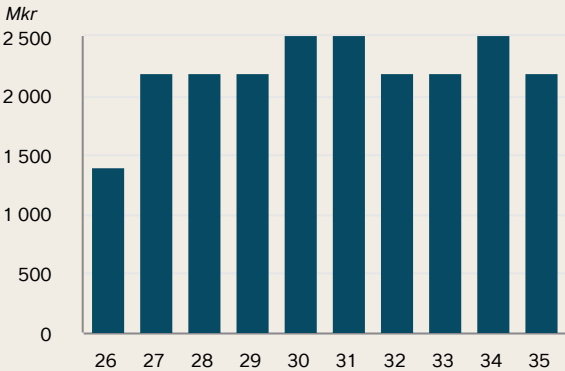
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 989 Mkr (1 805), varav 1 000 Mkr är reserverade för back up för emitterade utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 800 Mkr (1 800), där ingen del har nyttjats på bokslutsdagen (42).

BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR

År	2025-12-31		2024-12-31	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Belopp, Mkr	Snittränta, %
2025			8 399	5,49 *
2026	12 576	3,84 *	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	2 500	1,21	2 200	1,07
2031	2 500	1,02	2 200	0,82
2032	2 200	1,40	2 200	1,40
2033	2 200	2,04	2 200	2,04
2034	2 500	2,28	2 200	2,28
2035	2 200	2,28	2 200	2,28
Summa	33 276	2,39	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.

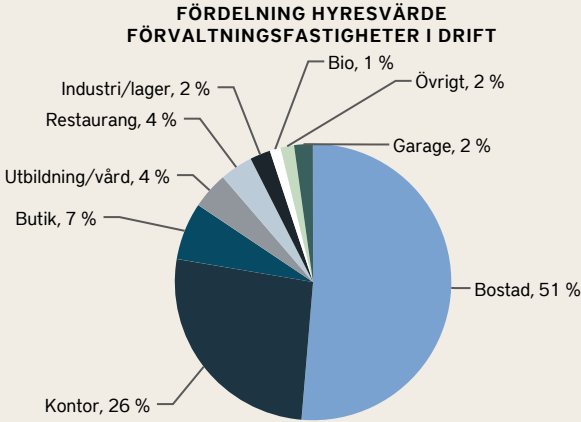
Vi upplever att efterfrågan på kommersiella ytor i centrala Göteborg är fortsatt stabil. En viss tröghet på marknaden kan märkas i form av exempelvis längre beslutstider hos befintliga och potentiella hyresgäster. De kommersiella fastigheterna är belägna framför allt i centrala lägen i Göteborg, med 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 till 90 % jämfört med 89 % föregående kvartal. 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 94 % jämfört med 93 % föregående kvartal.

För kommersiella lokaler har avtalade uppräknings ökning om i snitt 1,6 %, som gäller från och med 1 januari.

10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	19 002
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	110 798

Vår totala kommersiella yta är cirka 527 000 kvm.



Otterhällegatan, Göteborg.

Rapport över förändring eget kapital, koncernen

Mkr	2025				2024			
	– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –				– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari	165	359	30 320	30 844	165	359	29 976	30 500
Årets resultat efter skatt	-	-	2 564	2 564	-	-	774	774
	-	-	-	-	-	-	-	-
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE	-	-	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-323	-323	-	-	-328	-328
Återköp egna aktier	-	-	-773	-773	-	-	-102	-102
Utgående eget kapital 31 december	165	359	31 789	32 313	165	359	30 320	30 844

Segmentsrapport

Mkr	2025-12-31					2024-12-31				
	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltningsfas tigheter	varav årets investering	antal kvm (tusental)	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltningsfas tigheter	varav årets investering	antal kvm (tusental)
Affärsområde Göteborg	2 004	1 551	43 304	1 059	899	1 987	1 548	42 620	1 015	913
Affärsområde Stockholm	1 102	813	27 137	4 254	534	963	701	22 968	1 241	498
Eliminering	-29	-29	-	-	-	-28	-28	-	-	-
Summa	3 077	2 334	70 441	5 314	1 433	2 922	2 222	65 588	2 255	1 411

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

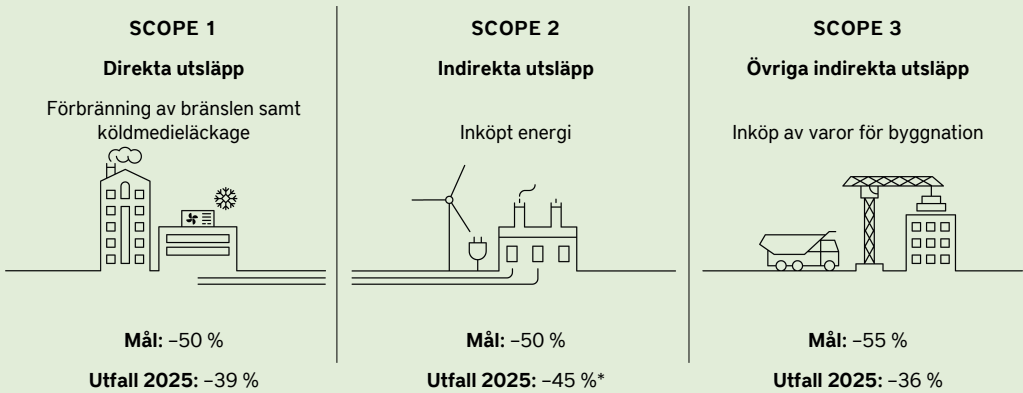
Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	1 187	742	243	66
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	106	418	34	207
Förändring avsättningar	-7	-1	-	0
Betald skatt	-0	-0	-0	-0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 285	1 159	276	273
Förändring av rörelsekapital	111	69	70	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 396	1 228	346	244
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-5 301	-2 213	-607	-555
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar	-17	-10	-2	-4
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-18	-7	0	-
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	102	32	0	26
Investering i intresseföretag	0	-50	-	-
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	2 199	124	851	32
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 035	-2 125	243	-501
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna räntebärande skulder	35 181	27 257	10 847	8 209
Amortering av räntebärande skulder	-32 262	-25 885	-11 171	-7 869
Nettoförändring checkräkningskredit	-42	-48	-	42
Utbetald utdelning	-323	-328	-160	-164
Återköp egna aktier	-773	-102	-129	-58
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 782	894	-613	160
Förändring av likvida medel	143	-4	-24	-97
Likvida medel vid periodens början	46	50	213	143
Årets kassaflöde	143	-4	-24	-97
Likvida medel vid periodens slut	189	46	189	46
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 800	1 758	1 800	1 758
Disponibel likviditet	1 989	1 805	1 989	1 805

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med 811 Mkr (960) respektive 12 Mkr (7) varav 91 Mkr (121) aktiverats på anläggningstillgång.

Wallenstams hållbarhetsarbete

Klimatmål 2023–2030

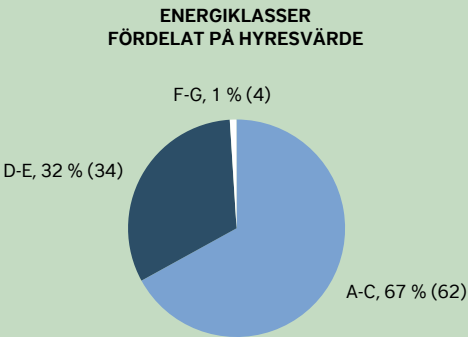
Wallenstams klimatmål i scope 1 och 2 är antagna och validerade av klimatsamarbetet Science Based Targets initiative och innebär att vi ska minska våra utsläpp med 50 % till och med 2030, med basår 2018. Utfallet av dessa mål redovisas i absoluta tal. I scope 3 har ett frivilligt mål definierats, enligt 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.



*Då data om faktiska utsläpp för 2025 från fjärrvärmeleverantörer saknades vid redovisningens upprättande, har utsläppsdata för 2024 använts.

Energiklasser

Diagrammet visar Wallenstams hyresvärde fördelat på energiklasser (förhållandet vid föregående årsskifte anges inom parentes). Fördelningen baseras på aktuella energideklarationer. Andelen i energiklasserna A–C har ökat, 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.

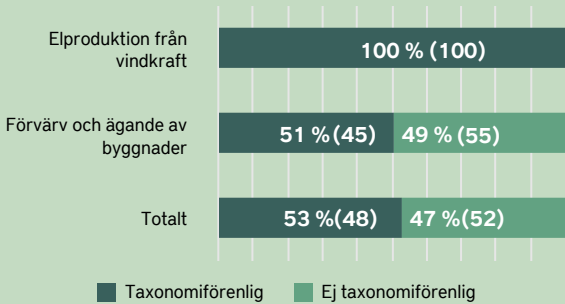


EU-taxonomin

Wallenstam träffas inte av EU:s taxonomiförordning, men har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt EU-taxonomin. Wallenstam redovisar i år enligt förordningens tekniska granskningskriterier avseende artiklarna 4.3 Elproduktion från vindkraft samt 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Diagrammet visar andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven (förhållandet vid föregående årsskifte anges inom parentes).

EU-TAXONOMIFÖRENLIG OMSÄTTNING



Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2025 har Wallenstams aktiekurs minskat med 13,4 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 10,2 % och OMX Stockholm PI ökade med 9,5 % under samma period.

Vid årets slut var Wallenstams aktiekurs 41,38 kr att jämföra med 47,80 kr vid utgången av 2024. Börsvärdet uppgick till 27 311 Mkr (31 548) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 50,60 kr (47,10).

Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2025 har 17 000 000 aktier återköpts, varav 3 000 000 återköptes under fjärde kvartalet. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 22 000 000, köpta till en genomsnittskurs om 45,67 kr per aktie inklusive courtage.

Utdelning

Under 2025, fördelat på två tillfällen, utbetalades totalt 323 Mkr (328) till aktieägarna. Styrelsen föreslår stämman en utdelning om 0,55 kr per aktie (0,50) för verksamhetsåret 2025, vilket är en höjning om 10 %. Utdelningen föreslås delas upp på två utbetalningstillfällen om 0,30 kr per aktie respektive 0,25 kr per aktie. Avstämningsdag för den första utbetalningen föreslås vara den 30 april 2026 och för den andra utbetalningen den 28 oktober 2026.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 1,3 % (1,0) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Aktiens totalavkastning för 2025, beräknad på verkställd utdelning, uppgår till -12 % (-12).

Omsättning

Under året har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om 27,2 Mkr (27,4).

AKTIEÄGARINNEHAV 2025-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	98 744 000	25,42	62,65
AMF - Försäkring och fonder		69 993 769	10,61	5,56
Henric och Ulrica Wiman		23 955 504	3,63	1,90
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 420 000	3,25	1,70
Agneta Wallenstam		21 368 000	3,24	1,70
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,35
Swedbank Robur Fonder		16 472 610	2,50	1,31
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,27
Bengt Norman		12 500 000	1,89	0,99
Elin Wallenstam Sjögren		12 265 380	1,86	0,97
Övriga ägare		259 240 461	39,28	20,59
Totalt antal aktier	69 000 000	569 000 000		
Återköpta egna aktier*		22 000 000	3,33	
Totalt registrerade aktier	660 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	638 000 000			

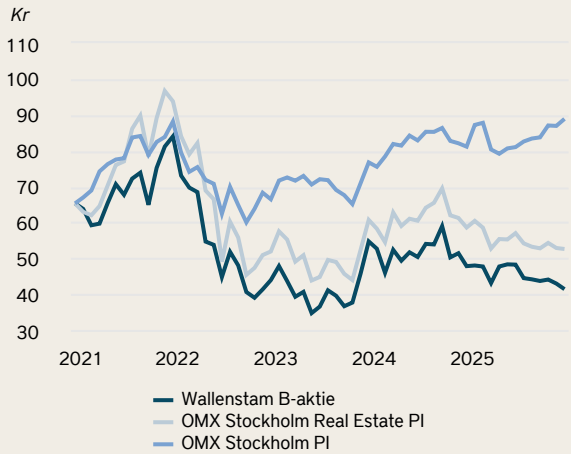
Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 19 procent av kapitalet och cirka 10 procent av rösterna.

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

KURSUUTVECKLING Q1 2021–Q4 2025



Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. De totala intäkterna för året uppgår till 571 Mkr (524) varav hyresintäkter uppgår till 152 Mkr (157). Resultatet påverkas av posten värdeförändring derivatinstrument, -143 Mkr (115). Resultat efter skatt uppgår till 758 Mkr (-38). Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under året uppgår till 16 Mkr (6). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 16 600 Mkr (13 381).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2025	2024
	jan-dec	jan-dec
Ersättning förvaltning och projektledning	408	352
Hyresintäkter	152	157
Intäkter försäljning ursprungsgarantier	9	12
Övriga intäkter	2	3
Summa intäkter	571	524
Förvaltnings- & administrationskostnader	-471	-427
Driftkostnader	-32	-36
Av- och nedskrivningar fastigheter	-38	-38
Kostnader försäljning ursprungsgarantier	-2	-10
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	22	15
Övriga kostnader	-4	-4
Summa kostnader	-525	-499
Rörelseresultat	46	25
Resultat från andelar i koncernföretag	434	38
Ränteintäkter och liknande resultatposter	801	862
Räntekostnader och liknande resultatposter	-847	-770
Värdeförändring derivatinstrument	-143	115
Resultat från finansiella poster	245	245
Resultat efter finansiella poster	291	271
Kommissionärsbidrag	-47	-911
Överavskrivningar	-2	-3
Erhållna koncernbidrag	502	673
Skatt på periodens resultat	13	-68
Årets resultat efter skatt	758	-38

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 301	1 334
Andelar i koncernföretag	12 768	12 768
Finansiella derivatinstrument	979	1 136
Fordringar på koncernföretag	34 579	27 658
Övriga tillgångar	158	183
Likvida medel	189	46
Summa tillgångar	49 974	43 124
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	13 587	13 925
Obeskattade reserver	32	30
Avsättningar	34	56
Räntebärande externa skulder	16 600	13 381
Skulder till koncernföretag	19 556	15 582
Finansiella derivatinstrument	7	21
Övriga skulder	159	130
Summa eget kapital och skulder	49 974	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 31 december 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 -4,0 till +4,5 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,9 Mdr.

En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 56 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. Wallenstam har till medlem i koncernledningen sålt en brf-andel i Pixbo Sjöterrasser till ett försäljningspris om 7,75 Mkr.

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 15 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 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	2 334	1 788	1 185	570	2 222	1 686	1 110	535	1 999
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75,9	77,0	75,9	73,8	76,0	77,1	76,2	74,4	73,2
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 277	1 002	658	314	1 150	880	563	270	1 039
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1 699	714	337	123	388	-44	-21	-15	-787
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	70 441	69 667	68 709	68 062	65 588	64 602	64 208	63 583	63 090
Antal kvm (tusental)	1 433	1 446	1 429	1 408	1 411	1 411	1 411	1 411	1 388
Uthyrningsgrad – yta, %	96	96	96	96	96	96	96	97	97
Uthyrningsgrad – ekonomisk, %	97	96	96	97	97	97	97	97	97
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	2 564	1 240	557	573	774	139	408	333	-450
Avkastning eget kapital, %	8,2	6,1	3,0	3,3	2,5	-1,1	0,4	-0,5	-1,4
Avkastning totalt kapital, %	4,9	4,3	2,8	3,0	3,0	0,7	1,4	0,9	0,2
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)*	2,6	2,4	2,2	2,1	1,9	2,1	2,2	2,3	2,6
Belåningsgrad, %	47	48	48	47	46	46	46	46	46
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,39	2,44	2,51	2,50	2,54	2,95	3,17	3,27	3,24
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	42	41	44	47	52	38	35	37	40
Soliditet, %	44	43	43	44	45	45	45	45	46
Eget kapital, Mkr	32 313	31 277	30 819	31 187	30 844	30 431	30 743	30 833	30 500
Substansvärde, Mkr	39 630	38 282	37 681	37 957	37 682	37 029	37 284	37 312	36 930
Börsvärde, Mkr	27 311	28 816	31 825	28 433	31 548	38 907	33 231	34 551	36 102
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	4,0	1,9	0,9	0,9	1,2	0,2	0,6	0,5	-0,7
Förvaltningsresultat, kr (rullande 12 mån)	2,0	2,0	1,9	1,8	1,8	1,7	1,6	1,6	1,6
P/E-tal, ggr	10,4	15,1	34,1	27,9	40,6	Neg.	258,9	Neg.	Neg.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,2	1,6	1,2	0,7	1,9	1,5	0,9	0,6	2,0
Eget kapital, kr	50,6	48,8	47,7	48,0	47,1	46,4	46,8	46,9	46,4
Substansvärde, kr	62,1	59,7	58,3	58,4	57,5	56,4	56,7	56,8	56,2
Börskurs, kr	41,38	43,66	48,22	43,08	47,80	58,95	50,35	52,35	54,70
Genomsnittligt återköpspris, kr	45,67	46,09	46,52	46,17	46,30	45,65	43,28	43,28	43,28
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	22 000	19 000	14 000	10 000	5 000	3 800	3 000	3 000	3 000
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	646 023	648 185	650 694	653 377	656 631	656 848	657 000	657 000	658 449
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	638 000	641 000	646 000	650 000	655 000	656 200	657 000	657 000	657 000

*Inkluderar resultatandel intresseföretag.

Nyckeltal – kvartalsöversikt

	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec
Hysesintäkter, Mkr	756	759	790	772	736	730	737	719	694
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	546	603	615	570	536	576	574	535	481
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	72,2	79,4	77,9	73,8	72,8	79,0	77,9	74,4	69,4
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	275	344	344	314	270	316	294	270	211
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,3	2,7	2,7	2,8	1,4	1,9	2,3	2,0	2,2
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,1	1,1	-	0,9	1,0	-0,4	0,1	0,5	-0,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,4	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5	0,4	0,4	0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,5	0,5	0,4	0,7	0,4	0,6	0,3	0,6	0,4

*Inkluderar resultatandel intresseföretag.



Space, Sergelskrapan, Stockholm.

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 5 februari 2026

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
Styrelseledamot

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto förvaltningsfastigheter

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.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat för rullande tolv månader per genomsnittligt antal utestående aktier.

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.

Genomsnittligt återköpspris

Totalt pris för återköpta aktier inklusive courtage i förhållande till antal återköpta aktier.

Hyresvärde**

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvat, sålts eller varit klassificerade som projekt-fastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

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 värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot i förhållande till finansnettot.

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 exklusiv garage, projekt samt frivillig tomställning. Avser årshyresvärde.

Uthyrningsgrad – yta

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

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Återköpsgrad

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

*	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	32 313	31 277	30 819	31 187	30 844	30 431	30 743	30 833	30 500
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	31 288	30 912	30 805	30 808	30 670	30 753	30 876	31 019	31 139
Balansomslutning, Mkr	73 493	72 693	71 504	71 541	68 922	67 895	68 192	68 008	66 841
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	71 631	70 511	69 611	68 912	67 972	67 736	67 689	67 482	67 290

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

** 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 12 700 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, drygt 6 600 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 600 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 680 lägenheter i produktion. Cirka 100 företagskunder hyr kontors- och butikslokaler.

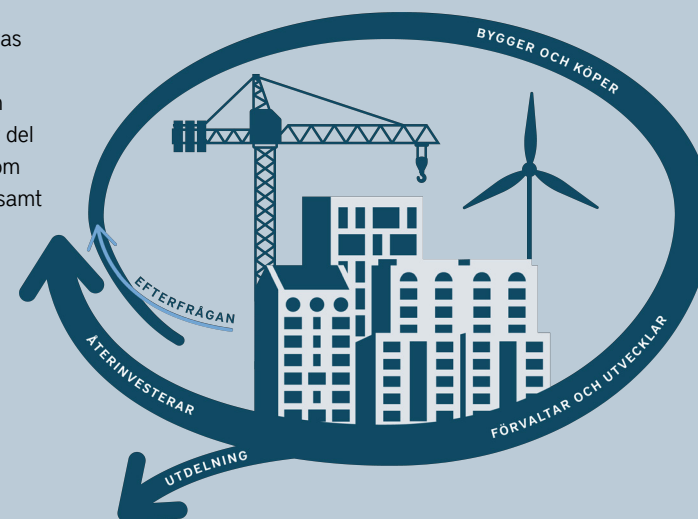
Göteborg

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 340 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	Vecka 12, 2026
Delårsrapport Q1, 2026	21 april 2026
Årsstämma 2026	28 april 2026
Delårsrapport Q2, 2026	6 juli 2026
Delårsrapport Q3, 2026	15 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	5 februari 2027

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 5 februari 2026 kl 08:00 CET.

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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: Kungssportsavenyen 2
Telefon 031-20 00 00
www.wallenstam.se
Org. nr. 556072-1523



WALLENSTAM