

ÅRSREDOVISNING 2025



WALLENSTAM

Innehåll

Introduktion

Året i korthet	4
Vd har ordet	6
Ordförande har ordet	8

Finansiell rapportering

Femårsöversikt	10
Förvaltningsberättelse	12
Koncernens räkningar	20
Koncernens redovisningsprinciper och noter	24
Moderbolagets räkningar	47
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	51
Revisionsberättelse	61
Bolagsstyrningsrapport	65

Hållbarhetsrapportering

Wallenstams hållbarhetsredovisning	72
Risker och riskhantering	79
GRI-redovisning	82
EU-taxonomi	86

Fastighetsförteckning

Region Göteborg	88
Region Stockholm	93
Färdigställd nyproduktion, förvärv och försäljningar	97
Vindkraft	97

Övrigt

Kalender	98
Årsstämma 2026	98
Definitioner	99



Visionsbild av Valvet vid Brunnsparcken i Göteborg.

Det här är Wallenstam

WALLENSTAMS VISION

Wallenstam ska vara det självklara valet för boende och lokaler.

WALLENSTAMS AFFÄRSIDÉ

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

3 077 Mkr

Hysesintäkter

70 Mdr

Fastighetsvärde

1 277 Mkr

Förvaltningsresultat fastigheter

62,10 kr

Substansvärde per aktie

97 %

Uthyrningsgrad, ekonomisk

44 %

Soliditet

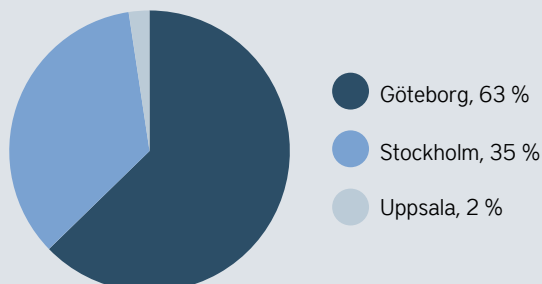
1 013

Antal bostäder i produktion

249

Tillsvidareanställda medarbetare

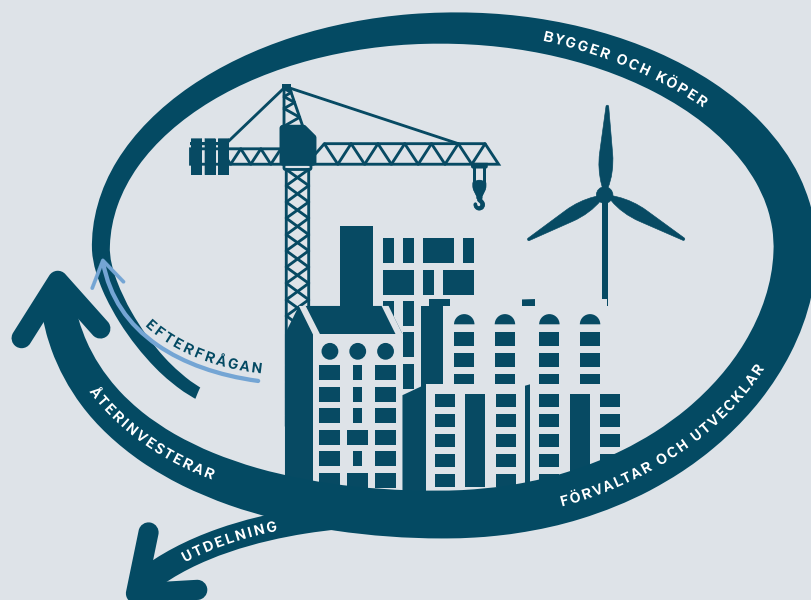
FASTIGHETSYTA



Wallenstams värdeskapande

Wallenstam bygger, köper, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder. Genom byggnation, utveckling, förädling och förvaltning med hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt.

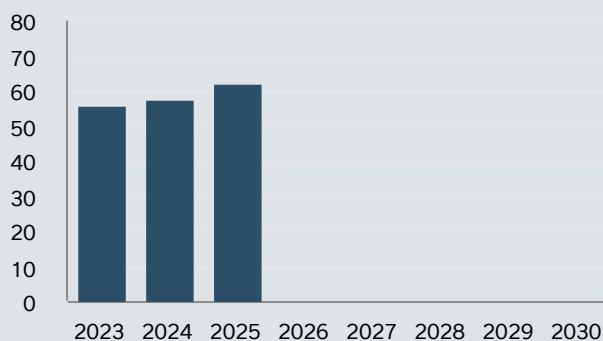
Resultatet återinvesteras och används för att utveckla verksamheten vidare. Aktieägarna får del av värdetillväxten genom denna återinvestering samt genom utdelning.



Wallenstams mål i affärsplan 2030

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. Substansvärdet ska uppgå till 80 kr/aktie år 2030. Per bokslutsdagen uppgår substansvärdet till 62,10 kr/aktie (57,50). Under affärsplanen ska soliditeten vara som lägst cirka 40 %.

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KR



Wallenstams klimatmål 2030

SCOPE 1

Direkta utsläpp

Förbränning av bränslen samt köldmedialäckage

Mål: -50 %
Utfall: -39 %

SCOPE 2

Indirekta utsläpp

Inköpt energi

Mål: -50 %
Utfall: -45 %

SCOPE 3

Övriga indirekta utsläpp

Inköp av varor för byggnation

Mål: -55 %
Utfall: -36 %

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

Året i korthet

FÖRVALTNING OCH DRIFT

Effektiv förvaltning med fokus på trygghet

Vi har ett stort engagemang i utvecklingen av våra fastigheter för att skapa värde för våra kunder och besökare. Renovering, driftoptimering och energibesparande åtgärder genomförs enligt planer för varje fastighet. Fastighetsskötsel och löpande underhåll av våra fastigheter är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom ett välutvecklat partnerkoncept, Wallenstam Partner.

Vi utvecklar innerstadsmiljöer för att bidra till mötesplatser samt liv och rörelse i staden, och arbetar aktivt med trivsamma gårdar vid våra bostadshus. Trivsel och trygghet i och omkring våra fastigheter prioriteras – utifrån vår framtagna trygghetsstandard görs handlingsplaner för varje fastighet. Åtgärderna i handlingsplanen genomförs i samverkan inom Wallenstam och vid behov även med andra aktörer. För ökad trygghet genomför vi också bakgrundskontroller av tilltänkta leverantörer och kommersiella hyresgäster. Kontrollerna granskar ekonomin samt identifierar eventuell koppling till kriminalitet och arbetsmiljöbrister, och samarbeten inleds endast med de företag som uppfyller våra krav.



NÖJDA KUNDER

82,7
BOSTÄDER

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

86,9
LOKALER

VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Renoveringar och energisparprojekt

Ambitionen för nyförvärvade Sergelskrapan är att skapa en diamant – en modern och välkomnande plats mitt i Stockholm. Fasadenrenoveringen, där huset kommer att få tillbaka sin ursprungliga kulör och dessutom få nya energifönster som håller kvar värmen, startade i slutet av året.

I Göteborg har renoveringen av det 200 år gamla Kochska huset blivit klar, och fastigheten, som innehåller både restauranger och kontor, är nu fullt uthyrd. Fastigheten har också nominerats till Årets Fasad 2025 i kategorin renovering/restaurering, ett pris som hyllar både hantverk och hållbarhet.

I Råcksta i Stockholm genomför vi just nu ett stort energisparprojekt som berör drygt 900 lägenheter. Genom bland annat nya bergvärmepumpar och solceller uppnår vi en minskad energianvändning och en bättre energiklass för fastigheterna. Projektet bidrar dessutom till våra klimatmål inom Science Based Targets.



UTHYRNING OCH EFTERFRÅGAN

Framgångsrik uthyrning och god efterfrågan

Närhet till den lokala marknaden samt stort engagemang i att vårda kundrelationer är en bra grund för en framgångsrik uthyrningsverksamhet med en jämn och hög uthyrningsgrad.

Våra bostäder är fullt uthyrda och vi märker en stor efterfrågan på både vår nyproduktion och de lägenheter som hyrs ut i vårt befintliga bestånd. I de delar av beståndet som är förhandlat uppgick hyresökningen under 2025 till cirka 4,0 % i genomsnitt. 53 % av våra lägenheter omfattas av presumtionshyra, vilket innebär att hyran baseras på nyproduktionskostnaden vid färdigställande.

Efterfrågan, liksom hyresnivån, på våra kommersiella ytor har varit stabil under 2025. Under året har vi tecknat cirka 100 nya kommersiella avtal som omfattar cirka 31 000 kvm. Återköpsgraden för kommersiellt Göteborg, som speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, var 90 % på bokslutsdagen. Uthyrningsgrad kommersiellt avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 90 %. I Göteborg, där majoriteten av de kommersiella ytorna finns, uppgår uthyrningsgraden till 94 %.

I vårt kommersiella bestånd är den genomsnittliga löptiden på kontrakt 2,5 år. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör 67 % av bolagets kommersiella hyresintäkter. Bashyran för Wallenstams lokaler i Göteborg har i jämförbart bestånd ökat med 1,6 % före tillägg, mot föregående år, främst som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräknings.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Köpt Sergelskrapan, sålt Nacka Grace

Den ikoniska byggnaden Sergelskrapan köptes från AMF Fastigheter och tillträdades i början av 2025. Förvärvet markerade starten på vår satsning på ett kommersiellt segment i CBD Stockholm.

De första hyresgästerna i fastigheten Nacka Grace flyttade in under sensommaren 2024 och fastigheten har fått utmärkelserna Sveriges finaste nyproduktion av Arkitekturupproret och Stadsbyggnadsutmärkelsen av Nacka kommun. I oktober 2025 sålde vi den Swedish Grace-inspirerade fastigheten till KPA Pension.

Under året har vi också sålt kommersiella fastigheter i Gårda och Högsbo i Göteborg, samt sålt och förvärvat mark i syfte att förädla vår byggrättsportfölj i Göteborgs- och Stockholmsregionen. Totalt har transaktioner om 5,4 Mdr genomförts. Se förteckning på sid. 97.



FASTIGHETERNAS VÄRDE

Bra lägen i attraktiva storstadsregioner

Fastighetens unika förutsättningar är avgörande för dess värde, där stor vikt läggs vid läge och standard. Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till bra lägen i attraktiva storstadsregioner. Det genomsnittliga effektiva direktavkastningskravet för Wallenstams kommersiella fastigheter uppgår till 4,5 % och för bostadsfastigheterna till 3,7 %.

Det totala fastighetsvärdet uppgår till 70 441 Mkr. Exklusive pågående projekt, successiva inflyttningar samt mark och projekt för framtida nyproduktion uppgår fastighetsvärdet till 63 455 Mkr, motsvarande cirka 44 300 kr/kvm.

NYPRODUKTION

Kvalitativa bostäder och lokaler

Wallenstam bygger främst hyresrätter för egen förvaltning och räknar med att ta hand om husen i många år. Med en effektiv nyproduktionsprocess är det möjligt att bygga kvalitativa bostäder och lokaler med god kontroll över produktionen och kostnaderna. Inför projektstarter är vi mycket noggranna när vi säkrar leveranser och säkerställer att entreprenörer och underleverantörer har ekonomiska förutsättningar för att kunna driva projektet tillsammans med oss.

Under 2025 byggstartade vi 394 lägenheter i attraktiva områden i Göteborg och Nacka. 686 lägenheter i Stockholm, Nacka och Göteborg blev färdigställda och uthyrda. Totalt har Wallenstam 1 013 lägenheter i produktion per årsskiftet 2025/2026.

WALLENSTAMAKTIEN

Aktieutvecklingen under året

Årets högsta betalkurs på Nasdaq Stockholm uppgick till 50,60 kr och den lägsta till 38,90 kr. Utvecklingen speglar den volatila marknaden och den osäkerhet som funnits kring fastighetssektorns förutsättningar. Vid årets slut var aktiekursen 41,38 kr (47,80), vilket innebär en minskning med 13,4 % under 2025. Det kan jämföras med index för OMX Stockholm Real Estate PI som minskade med 10,2 % och OMX Stockholm PI som ökade med 9,5 % under samma period.

Under 2025 återköpte Wallenstam 17 000 000 aktier, ett effektivt sätt att använda kapital när det är rabatt i aktien. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 22 000 000, köpta till en genomsnittskurs om 45,67 kr per aktie inklusive courtage.

För räkenskapsåret 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 0,55 kr per aktie (0,50), vilket är en höjning om 10 %, uppdelat på två utbetalningstillfällen om 0,30 kr respektive 0,25 kr per aktie.

FINANSIERING

90 % av finansieringen är banklån

Wallenstam har 90 %, 29 984 Mkr, av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker. Resterande andel består av företagscertifikat om 992 Mkr, gröna obligationslån om 2 000 Mkr samt lån hos Europeiska Investeringsbanken (EIB) om 300 Mkr. Grön finansiering uppgår totalt till 16 871 Mkr, motsvarande 51 %.

Ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga lån med kort räntebindning är räntederivat. Ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet över tid i princip detsamma som att uppta ett lån med fast ränta. Volymen totalt utestående räntederivat där Wallenstam betalar fast ränta uppgår till 22,1 Mdr, motsvarande 66 % av de totala lånen.

	2025	2024
Andel lån med lång kapitalbindning (>12 mån), %	9	11
Andel lån med lång räntebindning (>12 mån), %	62	72
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	42	52
Genomsnittlig ränta under året, %	2,49	3,08
Genomsnittlig ränta per bokslutsdagen, %	2,39	2,54



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.

Återköp av aktier

Under 2025 har vi även återköpt aktier, och vi kommer att fortsätta med återköp då aktiekursen har en betydande substansrabatt. För oss är återköp ett sätt att optimera vårt kapital och på så sätt överföra substansrabatten till befintliga aktieägare.

Tack vare vår starka finansiella ställning kan vi förutom återköp även fortsätta göra nya fastighetsaffärer och investera i vår nyproduktion.

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 Årstaberget, 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.

Ett långsiktigt hållbarhetsarbete

Ambitionen i Wallenstams hållbarhetsarbete bedrivs med oförminskad kraft, trots en omvärld präglad av förändrade regelverk och politiska svängningar. För oss är hållbarhet en integrerad del av hur vi bygger, förvaltar och utvecklar våra fastigheter.

Vi ser minskade utsläpp inom samtliga våra klimatomål. Det är resultatet av ett målmedvetet och långsiktigt arbete där vi prioriterar och genomför åtgärder som bidrar till minskad

klimatpåverkan – från större, övergripande insatser till arbete med detaljer i vardagen. Kontinuerlig driftoptimering och energisparprojekt har varit en del av vårt arbetssätt under många år. Förutom minskade utsläpp bidrar detta också till lägre driftkostnader och bättre förutsättningar för finansiering.

I de byggprojekt som redovisas i år har klimatutsläppen minskat ytterligare. Det är ett resultat av att vi konsekvent arbetar med materialval, konstruktionsoptimeringar och genomtänkt projektering för att minska klimatavtrycket redan i byggskedet.

Sammantaget är hållbarhetsarbetet en viktig förutsättning för vår långsiktiga utveckling och för att skapa ett bestående värde – både för Wallenstam och för samhället i stort. Detta omfattar även sociala aspekter i de miljöer där vi verkar.

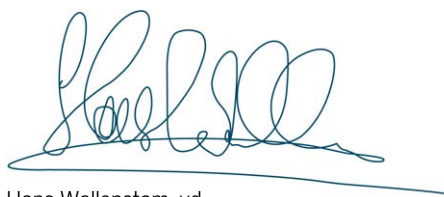
Trygghet som en del av verksamheten

Trygghet och säkerhet är en viktig fråga för våra hyresgäster och ett tydligt fokusområde som vi arbetar med kontinuerligt i vår verksamhet. Vi kombinerar fysiska trygghetsinventeringar med god förvaltning och aktiv samverkan med lokala aktörer, och vi tar med oss trygghetsaspekterna redan i nyproduktionen. Arbetet är långsiktigt och strukturerat, med ronderingar, brandskydd och tydliga rutiner för att hantera olika situationer. Dessutom gör vi bakgrundskontroller på våra samarbetspartners för att säkerställa att vi arbetar med rätt leverantörer, ett sätt att ta samhällsansvar genom att stimulera sund konkurrens och försvåra för oseriösa aktörer. 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.

Ihärdigt 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 ihärdigt 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



Ordförande har ordet

Det gångna året präglades av flera ytterligheter. Samtidigt som den geopolitiska turbulensen ständigt gjorde sig påmind med nya oroshärdar runt om i världen, noterade Stockholmsbörsen nya rekord flertalet gånger. Trots räntesänkningar och allmänt bättre svenska konjunktursignaler har dock fastighetsaktier svårt att fånga aktieinvesternas intresse. Fastighetssektorn, inklusive vår aktie, handlas med en betydande substansrabatt, vilket är ett mönster som vi ser även på övriga europeiska börser.

Styrelsens arbete under året

Sedan styrelsen beslutade om innevarande affärsplan i slutet av 2022 har utvecklingen i vår omvärld blivit betydligt mer utmanande än vår förväntansbild. Det blev en tuff start då vi fick hantera en skenande inflation och, i spåren av det, en högre räntenivå. Som en följd av den utdragna lågkonjunkturen beslöt därför styrelsen att revidera substansvärdesmålet i affärsplanen 2030 från 100 kronor per aktie till 80 kronor per aktie. I vanlig ordning kommer vi att presentera aktuellt substansvärde i våra kommande kvartalsrapporter så att ni kan följa utvecklingen mot vårt mål.

I samband med revideringen av vårt substansvärdesmål

gjordes även en översyn av vår strategi. Summeringen av den genomgången är att styrelsen känner sig trygg och övertygad om att Wallenstam befinner sig på rätt marknader och i de mest intressanta segmenten för att fortsatt kunna generera en fin och stabil värdetillväxt för bolagets aktieägare.

I början av året förvärvade Wallenstam mark i området Stora Sköndal, strax söder om Globen vid sjön Drevviken. I området planerar Wallenstam att bygga över 1 000 nya lägenheter. Vid styrelsens årliga projektbesök blev det därför naturligt att besöka det nyinköpta området och bekanta sig med omgivningarna. När väl detaljplanearbetet är klart och vi kan starta vår byggnation är jag övertygad om att Wallenstam kommer att kunna bidra till utvecklingen av ett nytt fantastiskt bostadsområde. Jag kan varmt rekommendera att ta en promenad från Stora Sköndal, längs Drevvikens strand, upp till våra helt nybyggda lägenheter i Larsboda.

I samband med en aktieägarträff i slutet av året fick styrelsen även möjlighet att stifta närmare bekantskap med vår nyinköpta Sergelskrapa. Fastigheten står nu inför en omfattande renovering och beräknas vara klar om cirka två år. Det blir ett renoveringsprojekt som många stockholmare kommer följa med stort intresse.

Under året fick styrelsen en gedigen utbildning och genomgång av IT-säkerhet och antikorrupktion. Områden som ständigt är aktuella och som vi med största sannolikhet kommer få löpande utbildning i under de närmaste åren.

I slutet av året utsåg styrelsen företagets CFO, Susann Linde, till vice vd för Wallenstam. Ett beslut som vuxit fram med tiden och nu kändes helt naturligt, då Susann besitter en gedigen kompetens om bolaget och är van att kommunicera med såväl ägare som kapital- och aktiemarknad. Sedan tidigare är bolagets båda regionchefer, Mathias Aronsson och Marina Fritsche, vice vd:ar.

Ambition att ständigt maximera aktieägarnas värde

Wallenstam är ett välskött bolag, intjäningen är god och samtidigt är vår balansräkning stark. Enligt vår utdelningspolicy ska bolaget dela ut cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet över tid. Efter två års oförändrad utdelning är det nu glädjande att styrelsen kan föreslå en höjning. Styrelsen föreslår en utdelning för verksamhetsåret 2025 om 0,55 kronor per aktie, vilket är en höjning om 10 %.

Styrelsen gör ständigt avvägningar gällande såväl utdelningsmöjligheter som aktieåterköp. Under rådande situation då vår aktie handlas med en betydande substansrabatt har styrelsen valt att utnyttja vårt mandat från stämman att återköpa vår egen aktie. Vi har nu återköpt totalt 22 miljoner aktier. Tack vare vår balansräkning har vi även kunnat starta byggandet av närmare 400 nya lägenheter och jag är övertygad om att vår fantastiska vd, Hans Wallenstam, kommer att sätta spaden i marken för ett antal nya byggstarter även under 2026.



Lars-Åke Bokenberger, ordförande



Ädellövet i Larsboda
vid Drevvikens strand,
Stockholm.

Femårsöversikt

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Hysesintäkter	3 077	2 922	2 730	2 490	2 324
Övriga intäkter	179	250	621	363	243
Summa intäkter	3 256	3 172	3 351	2 853	2 567
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	-743	-701	-730	-602	-561
Central förvaltning och administration	-375	-332	-352	-296	-277
Resultatandel intresseföretag	0	-336	-3	-3	-3
Finansiella intäkter	11	7	7	6	3
Finansiella kostnader	-752	-826	-726	-385	-259
Övriga kostnader	-210	-243	-416	-199	-188
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	1 187	742	1 129	1 373	1 283
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 699	388	-787	-2 608	3 693
Värdeförändring finansiella instrument	-148	102	-916	1 646	484
Värdeförändring syntetiska optioner	22	15	-68	-	-89
Nedskrivning/återläggning nedskrivning vindkraftverk	-	-62	59	300	-
Resultat före skatt	2 760	1 185	-582	711	5 371
Skatt	-196	-411	132	393	-654
Årets resultat efter skatt	2 564	774	-450	1 103	4 717
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Förvaltningsfastigheter	70 441	65 588	63 090	62 092	63 480
Tomträtter	648	623	534	500	469
Vindkraftverk	746	831	985	1 017	943
Markarrenden	8	8	9	9	15
Andelar i intresseföretag	-	-	285	255	217
Finansiella derivatinstrument	979	1 136	1 018	1 900	138
Övriga anläggningstillgångar	286	308	372	387	783
Exploateringsfastigheter	33	64	77	217	123
Övriga omsättningstillgångar	353	363	471	670	531
Summa tillgångar	73 493	68 922	66 841	67 049	66 698
Eget kapital	32 313	30 844	30 500	31 432	30 767
Uppskjuten skatteskuld	6 433	6 242	5 830	5 963	6 358
Avsättningar	37	74	94	77	51
Räntebärande skulder och leasingskulder	33 933	31 032	29 619	28 793	28 318
Finansiella derivatinstrument	7	21	18	26	170
Ej räntebärande skulder	771	710	780	758	1 033
Summa eget kapital och skulder	73 493	68 922	66 841	67 049	66 698

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.

	2025	2024	2023	2022	2021
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	2 334	2 222	1 999	1 888	1 763
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75,9	76,0	73,2	75,8	75,9
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 277	1 150	1 039	1 252	1 280
Värdetändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1 699	388	-787	-2 608	3 693
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	70 441	65 588	63 090	62 092	63 480
Antal kvm (tusental)	1 433	1 411	1 388	1 356	1 330
Uthyrningsgrad – yta, %	96	96	97	97	98
Uthyrningsgrad – ekonomisk, %	97	97	97	97	97
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Resultat efter skatt, Mkr	2 564	774	-450	1 103	4 717
Avkastning eget kapital, %	8,2	2,5	-1,4	3,4	16,9
Avkastning totalt kapital, %	4,9	3,0	0,2	1,6	8,9
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,6	1,9	2,6	4,6	6,0
Belåningsgrad, %	47	46	46	45	43
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,39	2,54	3,24	2,21	1,17
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	42	52	40	44	40
Soliditet, %	44	45	46	47	46
Eget kapital, Mkr	32 313	30 844	30 500	31 432	30 767
Substansvärde, Mkr	39 630	37 682	36 930	37 825	37 795
Börsvärde, Mkr	27 311	31 548	36 102	28 974	55 440
Utbetald utdelning, Mkr	323	328	395	396	392
Återköp aktier inkl. courtage, Mkr	1 005	231	130	43	-
DATA PER AKTIE					
Resultat efter skatt, kr	4,0	1,2	-0,7	1,7	7,2
Förvaltningsresultat, kr	2,0	1,8	1,6	1,9	2,0
P/E-tal, ggr	10,4	40,6	Neg.	26,3	11,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,2	1,9	2,0	1,8	1,5
Eget kapital, kr	50,60	47,10	46,40	47,70	46,60
Substansvärde, kr	62,10	57,50	56,20	57,40	57,30
Börskurs, kr	41,38	47,80	54,70	43,90	84,00
Genomsnittligt återköpspris, kr	45,67	46,30	43,28	42,56	-
Utdelning, kr (2025 avser föreslagen utdelning)	0,55	0,50	0,50	0,60	0,60
Återköpta aktier, tusental vid årets utgång	22 000	5 000	3 000	1 000	-
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	646 023	656 631	658 449	659 904	655 334
Utestående aktier, tusental vid årets utgång	638 000	655 000	657 000	659 000	660 000

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier.
Nyttigtal per aktie har räknats om efter split 2:1 genomförd i maj 2022

*Inkluderar resultatandel intresseföretag.

BRYGGA ALTERNATIVA NYCKELTAL

	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital, Mkr	32 313	30 844	30 500	31 432	30 767
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	31 288	30 670	31 139	32 074	27 915
Balansomslutning, Mkr	73 493	68 922	66 841	67 049	66 698
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	71 631	67 972	67 290	68 079	63 075

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten i korthet

Wallenstam grundades 1944 och är en fastighetskoncern som bygger, utvecklar, äger och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande i Stockholms- och Göteborgsregionerna. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org. nr. 556072-1523, upprättar härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2025. Bolaget har sitt säte i Göteborg där även huvudkontoret är beläget på Kungssportsavenyen 2.

Wallenstams fastighetsinnehav omfattar totalt 1,4 miljoner kvm som fördelas på 210 fastigheter. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till cirka 70 Mdr, varav cirka 64 Mdr utgörs av fastigheter i drift. Sammantaget har Wallenstam cirka 12 700 lägenheter och 1 000 företagskunder. Andelen bostäder utgör drygt hälften av ytan och kommersiella ytor samt garage utgör resterande. Av lägenhetsbeståndet finns drygt 6 600 lägenheter i Stockholmsområdet, varav 600 i Uppsala, och drygt 6 000 i Göteborgsområdet. Det kommersiella beståndet finns huvudsakligen i Göteborgs innerstad, med cirka 900 företagskunder. 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.

Fastighetsbeståndets lägenheter är fullt uthyrda och uthyrningsgraden avseende yta för kommersiella fastigheter är 90 % på bokslutsdagen. Uthyrningsgraden avseende yta för kommersiella fastigheter i Göteborg uppgår till 94 %. Återköpsgraden, som speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, är 90 %.

Wallenstam bygger främst hyresrätter för egen förvaltning men också exploateringsfastigheter, som är fastigheter som uppförs för att avyttras vid färdigställande. Under året investerades totalt 5 Mdr (2) medan pågående investeringar vid årsskiftet uppgår till 5 Mdr (3). Byggnation pågår för närvarande av cirka 680 lägenheter i region Stockholm och cirka 340 lägenheter i region Göteborg.

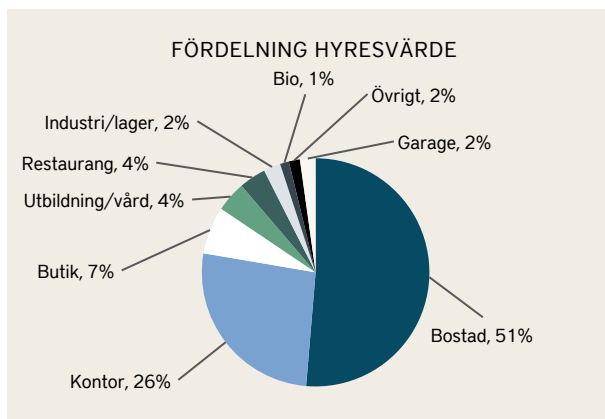
Affärsidé

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

Mål för verksamheten

I affärsplan 2023–2030 är målet att uppnå ett substansvärde om 80 kr per aktie. Substansvärdesökning ska skapas genom framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, lönsam nyproduktion och lönsam affärsverksamhet. Soliditeten ska vara som lägst cirka 40 %.

Per den 31 december 2025 uppgick substansvärdet till 62,10 kr per aktie (57,50). Soliditeten var 44 %.



10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

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
Totalt	110 798

Våra tio största hyresgästers hyresvärde motsvarar 10 % av det totala hyresvärdet eller 22 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Den uthyrda ytan motsvarar 21 % av den totala ytan i det kommersiella beståndet.

Wallenstams hållbarhetsarbete

Wallenstam vill bedriva ett ansvarsfullt företagande och bidra till ett hållbart samhälle, idag och för kommande generationer. Vi vill ta ett långsiktigt ansvar för den påverkan vår verksamhet har på samhället, människan, klimatet och miljön. Wallenstams hållbarhetsarbete baseras på bolagets hållbarhetspolicy och strategi, väsentlighetsanalys samt på de av Science Based Targets initiative validerade klimatmålen inom Scope 1 och 2. Utöver de validerade klimatmålen har ett frivilligt mål definierats inom Scope 3. Målet innebär att Wallenstam ska mäta och minska utsläppen från byggverksamheten.

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

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

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

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

Vi stödjer UN Global Compact och arbetar utifrån de tio principerna avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Wallenstam prioriterar också fem av FN:s globala mål för hållbar utveckling avseende ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Hållbarhetsrapporteringen inspireras av GRI (Global Reporting Initiative) Universal Standards 2021.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Wallenstam valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 12–13 samt 72–86 och har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen.

Framtid

Wallenstam styr sin verksamhet i affärsplaner. Innevarande affärsplan sträcker sig från 2023 till och med 2030. Målet är att uppnå ett substansvärde om 80 kr per aktie. Under affärsplanen ska soliditeten vara som lägst cirka 40 %. Wallenstam kommer fortsatt vara verksamt i regionerna Göteborg och Stockholm. Vi kommer arbeta för att bli än mer serviceinriktade, produktiva och kostnadseffektiva för att skapa ännu mer värde för våra aktieägare, medarbetare, kunder och samhället i stort.

Wallenstams organisation

Under 2025 var antalet tillsvidareanställda personer i koncernen 249. Wallenstam är organiserat i två regioner: Region Göteborg samt Region Stockholm, som även inkluderar verksamheten i Uppsala. Inom varje region bedrivs uthyrning, förvaltning och byggverksamhet med Wallenstams egna uthyrare, förvaltare och byggprojektledare som samarbetar med externa leverantörer och entreprenörer. Den lokala närvaron möjliggör nära relationer med våra kunder och god kännedom om den lokala fastighetsmarknaden, och ger förutsättningar för kunskap om våra kunders behov och verksamhet.

Det främjar engagemang och handlingskraft, såväl i organisationen som helhet som hos respektive medarbetare. Vår kundservice är organiserad som en central funktion i bolaget. De administrativa stödfunktionerna tillför affärsområdena kompetens inom ekonomi, finans, IT, juridik, kommunikation, kundservice, hållbarhet, skatt, säkerhet och HR.



Väsentliga händelser under året

Reviderad affärsplan

Till följd av förändrade omvärldsförutsättningar reviderades målet i affärsplanen i september 2025. Målet ändrades från 100 kr till 80 kr per aktie i substansvärde. Vidare uttalades att den finansiella ramen som bolaget ska hålla sig inom har höjts, vilket innebär att soliditeten ska vara som lägst cirka 40 % jämfört med tidigare 35 %.

Överenskomna hyresökningar

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

Nyproduktion

Under året startade byggnationen av 394 lägenheter i Göteborg och Nacka. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar på bokslutsdagen 1 013 lägenheter.

Försäljningar och förvärv

Under året har Wallenstam gjort ett flertal transaktioner. Fyra kommersiella fastigheter i Göteborg – tre i Gårda och en i Högsbo – såldes i februari till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 250 Mkr. Köpare var Safjället Fastigheter.

I oktober såldes den prisade fastigheten Nacka Grace till KPA Pension, som är en del av Folksamgruppen, till ett överenskommet fastighetsvärde om 822 Mkr.

I januari förvärvades Sergelskrapan i Stockholm från AMF Fastigheter. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde om 2,8 Mdr. Dessutom har Wallenstam sålt byggrätter i stadsutvecklingsområdet Mölnlycke Fabriker i Härryda och förvärvat mark i Stora Sköndal i Stockholm samt i Forsåker i Mölndal.

Återköp av aktier

Styrelsen har mandat från stämman att genomföra återköp av aktier. Under året återköptes 17 000 000 aktier, totalt antal återköpta aktier uppgår till 22 000 000.

Renoveringen av Sergelskrapan har startat

Under hösten erhöles bygglov för fasadrenovering av Sergelskrapan, som nu kommer att genomgå en varsam restaurering. Den nya fasaden får tillbaka sin forna



bronsfärgade nyans och kommer bättre kunna stänga ute kyla på vintern och värme på sommaren. Åtgärderna bidrar både till förbättrad energieffektivitet och till att stärka fastighetens kulturhistoriska värde, samt dess roll som mötesplats i staden. I kommande steg kommer fastigheten även att renoveras invändigt, med ambitionen att skapa moderna och exklusiva kontorsytor.

Koncernens resultat och ställning

Förvaltningsresultat

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 2024 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 har i snitt inneburit 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 2025 uppgår till 743 Mkr (701) och är en ökning med 42 Mkr, vilken framför allt förklaras av högre 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.

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) varav merparten avser fastighetsförvaltning om 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 under 2025 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.

Övriga intäkter uppgår till 179 Mkr (250) och övriga kostnader till -210 Mkr (-243). Producerad el har minskat under 2025 och uppgår till 278 GWh (298).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring uppgår till 1 699 Mkr (388). Bokslutsdagens genomsnittliga effektiva direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på balansdagen, 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 riktar till samtliga tillsvidareanställda medarbetare. Värdeförändring syntetiska optioner uppgår till 22 Mkr (15) till följd av negativ utveckling av Wallenstams aktiekurs under 2025 samt omkostnader kopplade till optionsprogrammet. Antal utestående optioner på bokslutsdagen uppgår till 6 060 500 st.

Nedskrivning anläggningstillgångar

Prognostiserade lägre elpriser föranledde föregående år en nedskrivning av bokfört värde vindkraftverk med totalt -62 Mkr. Ingen nedskrivning har skett under 2025.

Skatt

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

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt. Kostnaden, som för helåret 2025 uppgår till 749 Mkr (532), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investeringar i byggnadsrörelsen.

SPECIFIKATION BETALDA SKATTER

Mkr	2025	2024
Mervärdesskatt	423	322
Fastighets-, energi-, stämpel- och inkomstskatt	263	148
Sociala avgifter	63	62
Summa betalda skatter	749	532

Investering i fastigheter

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. 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).

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

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 därefter till 22,1 Mdr (22,0). Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 42 månader (52).

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 per aktie (47,10). Soliditeten uppgår till 44 % (45). Under 2025 har aktieåterköp skett om totalt 773 Mkr (102). Substansvärdet har ökat med 4,60 kr per aktie under året och uppgår till 62,10 kr (57,50). Under året utbetalades utdelning om 0,50 kr per aktie (0,50), motsvarande 323 Mkr (328).

Räntebärande skulder

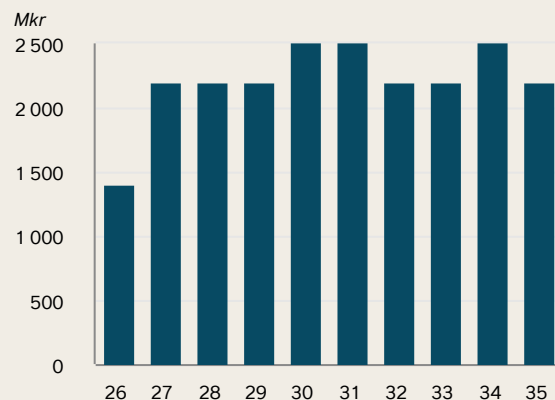
På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 33 276 Mkr (30 399). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 2 000 Mkr (1 000) samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 992 Mkr (808).

Grön finansiering uppgår totalt till 16 871 Mkr (13 706), motsvarande 51 %, varav 14 871 Mkr är gröna lån och 2 000 Mkr är gröna obligationer. Samtliga obligationslån är gröna enligt villkoren i Wallenstams gröna ramverk och emitterade inom Wallenstams MTN-program (Medium Term Notes). Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

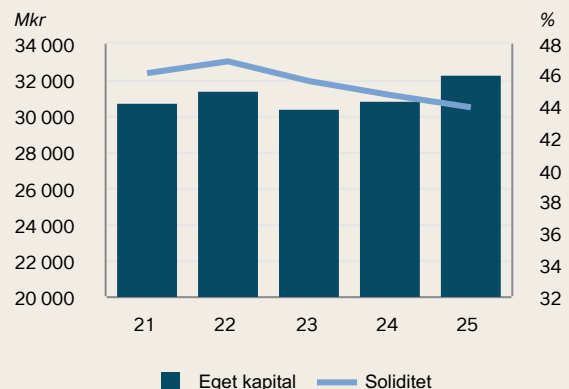
HYRESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEDERIVAT



EGET KAPITAL OCH SOLIDITET



Av låneportföljen har 62 % (72) en räntebindingstid överstigande ett år. Snitträntan på bokslutsdagen uppgår till 2,39 % jämfört med 2,54 % föregående år.

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 657 Mkr (633).

Moderbolagets resultat

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Under 2025 är medelantalet anställda i moderbolaget totalt 243 (240). 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 perioden uppgår till 16 Mkr (6). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 16 600 Mkr (13 381).

Händelser efter balansdag

Efter rapportperiodens utgång har totala skulden till Europeiska Investeringsbanken återbetalats.

Wallenstamaktien

Aktierna i Wallenstam AB består av 69 000 000 A-aktier som berättigar till 10 röster vardera samt 591 000 000 B-aktier med 1 röst vardera, totalt 660 000 000 aktier. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde per aktie om 0,25 kr.

Under 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 året slut var Wallenstams aktiekurs 41,38 kr (47,80) och 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). Årets högsta betalkurs var 50,60 kr (61,15) och den lägsta var 38,90 kr (44,60).

Totalt omsattes 150 miljoner Wallenstamaktier (135) till ett värde av 6 757 Mkr (6 866) på Nasdaq Stockholm. Den genomsnittliga omsättningen per dag uppgick till cirka 27,2 Mkr (27,4).

Wallenstams styrelse har mandat från stämman att genomföra återköp av aktier. Under 2025 har totalt 17 000 000 aktier återköpts vilket motsvarar 2,6 % av aktiekapitalet och 4,3 Mkr i kvotvärde. Totalt antal återköpta aktier uppgår till 22 000 000. Totala utgifter, inklusive courtage, för aktier i eget förvar uppgår till 1 005 Mkr (231), motsvarande 45,67 kr (46,30) per aktie. Återköpen görs för att justera bolagets kapitalstruktur och skapa värde för bolagets aktieägare.

Pågående nyproduktion 2025-12-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	Varav inflyttade lgh hittills
REGION STOCKHOLM				
Ädellövet, Farsta	172	Q1 2025	8 500	130
Årstaberget	408	Q3 2026	28 500	
Älta Torg kv. 2, Nacka	50	Q2 2026	4 000	
Älta Torg kv. 6, Nacka***	178	2028	15 000	
REGION GÖTEBORG				
Åbybergsgatan kv. C, Mölndal	119	2027	8 000	
Kallebäckers Terrasser Kv. 1***	177	2027	11 500	
Sten Stures kröningar, etapp 2 (påbyggnad befintlig fastighet)***	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.

*** Startat under 2025.

	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.

Utländsägandet 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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	12 541 859 317
Årets resultat	757 813 688
Summa	13 299 673 005

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande (kronor):

Till aktieägarna utdelas 0,55 kr/aktie	350 900 000
I ny räkning överförs	12 948 773 005
Summa	13 299 673 005

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 0,55 kr per aktie (0,50) uppdelat på två utbetalningstillfällen om 0,30 kr respektive 0,25 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 30 april 2026 och för den andra utbetalningen den 28 oktober 2026. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas Euroclear Sweden AB genomföra den första utbetalningen den 6 maj 2026 och den andra utbetalningen den 2 november 2026.

I bolaget finns totalt 660 000 000 aktier, varav 22 000 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier till och med den 5 februari 2026. Med beaktande av de icke utdelningsberättigade återköpta egna aktierna uppgår den totala summan föreslagen utdelning till 350 900 000 kr. Summan kan komma att förändras om antalet återköpta egna aktier förändras före respektive avstämningsdag för utdelning.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernens egna kapital har fastställts i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag, bl.a. genom tillämpning av Rådet för Hållbarhets- och finansiell Rapportering, RFR 1. Moderbolagets justerade egna kapital har fastställts i enlighet med svensk lag och med tillämpning av RFR 2.

Enligt bolagets utdelningspolicy ska det utdelningsbara beloppet baseras på förvaltningsresultatet, vilket genereras av verksamheten. Utdelningen beräknas över tid uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet.

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

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna lämnar bolagets soliditet oförändrad om 27 procent. Även koncernens soliditet lämnas

oförändrad om 44 procent efter den föreslagna utdelningen. Soliditeten är trygghet mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes trygghet nivå.

Derivatinstrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen (1995:1554). Därigenom har ett övervärde om totalt 772 180 385 kr efter skatt påverkat det egna kapitalet.

Styrelsens uppfattning är att förslaget innebär att bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, på ett bra sätt kan fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, samt att erforderliga investeringar kan fullgöras. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Risker och riskhantering

Att minimera och hantera risker är en integrerad del i vår verksamhet. Wallenstams medarbetare är delaktiga i såväl riskinventeringen som det förebyggande arbetet. Alla händelser kan inte förutses och därför är en del av Wallenstams riskarbete att ha beredskap för krishantering.

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

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

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

Fokus på medarbetare är viktigt för kvalitet och nöjda kunder.

Genom att erbjuda en god arbetsmiljö med attraktiva och marknadsmässiga anställningsvillkor kan vi rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens och engagemang.

Klimatförändringarna bedöms medföra klimatrisker, som kan påverka våra fastigheter negativt. Vid nybyggnationsplanering såväl som vid löpande fastighetsutveckling och förvaltning beaktas möjliga konsekvenser av ett förändrat klimat.

Utbud och efterfrågan på Wallenstams produkter kan variera över tid. Wallenstam äger och förvaltar fastigheter i attraktiva områden som kännetecknas av tillväxt och hög efterfrågan. Vi har en flexibel affärsmodell som ger möjlighet att anpassa utbud, upplåtelseform, etc. vid förändrad efterfrågan. Lyhörddhet för marknadsutvecklingen liksom framförhållning är två nyckelfaktorer.

Värdet på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och av det allmänna marknadsläget. Fastigheter i attraktiva lägen minskar risken för värdenedgång i lågkonjunktur. Små förändringar i direktavkastningskravet ger stora förändringar på värdet. Per 31 december 2025 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 70 Mdr. En värdeförändring på +/-10 % motsvarar därmed cirka +/- 7 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -4,0 Mdr eller +4,5 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,9 Mdr i värdeförändringar. En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 56 Mkr i räntekostnader på helårsbasis.

Faktorer som räntehöjningar ger ökade kostnader och stor påverkan på resultatet. Wallenstams hantering innefattar en låneportfölj där lånen är fördelade mellan olika kreditformer och kreditgivare. Räntederivat används för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Goda relationer med flera olika kreditgivare ger goda förutsättningar för finansiering. Wallenstam säkerställer också en stark balansräkning.

Wallenstam följer utvecklingen i lagstiftning och regelverk kopplat till frågor som rör vår verksamhet. Rättsfall och regelförändringar som kan leda till ändrade förutsättningar tolkas och vi är proaktiva för att kunna möta nya krav, praxis och lagar.

Riktlinjer och styrelsens arbete

Wallenstams styrelse bestod under 2025 av inledningsvis fem ledamöter och från och med årsstämman sex ledamöter. Under året har styrelsen haft nio protokollförda möten utöver löpande kontakter.

Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på strategidiskussioner, fastighetstransaktioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor samt investeringar i nyproduktion. Styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten som är avskild från Förvaltningsberättelsen och kan läsas på sidan 65.

Riktlinjer för lön och ersättning till ledande befattningshavare

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

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

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

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

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

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

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Den rörliga kontantersättningen får, i förekommande fall, inte överstiga 50 procent av den fasta årliga kontantlönen.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 40 procent av den fasta årliga kontantlönen.

För övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 40 procent av den fasta årliga kontantlönen.

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

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

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

Upphörande av anställning

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

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Wallenstam tillämpar f.n. inte rörlig kontantersättning. Om rörlig kontantersättning skulle tillämpas, vilket historiskt har skett i några enstaka fall, ska ersättningen vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella.

Kriterierna kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. När mätperioden för uppfyllelse avslutats ska bedömas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören.

Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan ersättning till vd

och vice vd å ena sidan och övriga anställda å andra sidan kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

Frångående av riktlinjerna

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

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Några betydande förändringar av riktlinjerna har inte gjorts sedan de antogs av årsstämman 2021, dock har hänvisning till nu gällande affärsplan lagts till samt en förklaring kring hur riktlinjerna förhåller sig till lön som uppbärs av styrelseledamot p.g.a. anställning hos Wallenstam.

Mer information

För mer information om ersättningar i Wallenstam, inklusive i förekommande fall beslutade ersättningar som inte förfallit till betalning, se koncernens not 7.

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	3	3 077	2 922
Övriga intäkter	4	179	250
Summa intäkter		3 256	3 172
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	5	-743	-701
Central förvaltning och administration	6, 7, 8	-375	-332
Resultatandel intresseföretag	10	0	-336
Finansiella intäkter	11	11	7
Finansiella kostnader	11	-752	-826
Övriga kostnader	4	-210	-243
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		1 187	742
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	1 699	388
Värdeförändring finansiella instrument	13	-148	102
Värdeförändring syntetiska optioner	7	22	15
Nedskrivning/återläggning nedskrivning vindkraftverk	17	-	-62
Resultat före skatt		2 760	1 185
Aktuell skatt	14	-0	-0
Uppskjuten skatt	14	-195	-411
Resultat efter skatt		2 564	774

Koncernens totalresultat överensstämmer med Årets resultat efter skatt.

FÖRDELNING AV ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT

Hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	2 564	774
---	--------------	-----

DATA PER AKTIE

Årets resultat efter skatt, kr	4,0	1,2
Utdelning per aktie, kr (föreslagen 2025)	0,55	0,50
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	646 023	656 631

FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	2025	2024
Hysesintäkter	3 077	2 922
Driftkostnader	-743	-701
Driftnetto förvaltningsfastigheter	2 334	2 222
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-362	-314
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-695	-757
Förvaltningsresultat fastigheter	1 277	1 150

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Aktiverade utgifter datorprogram		7	11
Summa immateriella anläggningstillgångar		7	11
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12, 15	70 441	65 588
Tomträtter	16	648	623
Vindkraftverk	17	746	831
Markarrenden	16	8	8
Inventarier	18	80	77
Summa materiella anläggningstillgångar		71 922	67 128
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	19, 28	21	22
Andelar intresseföretag	10	-	-
Övriga fordringar	20, 28	178	197
Finansiella derivatinstrument	13, 28	969	1 136
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 169	1 356
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 097	68 495
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella omsättningstillgångar</i>			
Exploateringsfastigheter	21	33	64
Kundfordringar	3, 28	19	20
Övriga fordringar	22, 28	54	134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23, 28	85	148
Finansiella derivatinstrument	13, 28	10	-
Andelar	24, 28	4	13
Likvida medel	28	189	46
Summa omsättningstillgångar		396	427
SUMMA TILLGÅNGAR		73 493	68 922
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	25	165	165
Övrigt tillskjutet kapital		359	359
Balanserat resultat		31 789	30 320
Summa eget kapital		32 313	30 844
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	26	6 433	6 242
Avsättningar	27, 28	37	74
Räntebärande skulder	28	3 034	3 336
Finansiella derivatinstrument	13, 28	7	21
Leasingskuld	16, 28	656	632
Övriga skulder	28	11	13
Summa långfristiga skulder		10 179	10 318
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	28	30 242	27 062
Leasingskuld	16, 28	1	1
Finansiella derivatinstrument	13, 28	0	0
Leverantörsskulder	28	132	102
Övriga skulder	28	70	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28, 29	558	555
Summa kortfristiga skulder		31 002	27 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 493	68 922

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2024-01-01	165	359	29 976	30 500
Årets resultat efter skatt	-	-	774	774
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE				
Utdelning	-	-	-328	-328
Återköp egna aktier	-	-	-102	-102
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2024-12-31	165	359	30 320	30 844
INGÅENDE EGET KAPITAL 2025-01-01	165	359	30 320	30 844
Årets resultat efter skatt	-	-	2 564	2 564
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE				
Utdelning	-	-	-323	-323
Återköp egna aktier	-	-	-773	-773
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2025-12-31	165	359	31 789	32 313

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat

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

Kapitalhantering

Koncernens egna kapital uppgår vid årets slut till 32 313 Mkr (30 844). Avkastningen på eget kapital uppgår till 8,2 % (2,5). Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa betryggande finansiella förutsättningar för drift och förädling av vårt fastighetsbestånd samt utveckling av nyproduktion. Wallenstam har som mål att under perioden 2023–2030 nå ett substansvärde om 80 kr/aktie. Substansvärdet innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Per den 31 december 2025 var substansvärdet per aktie 62,10 kr (57,50).

Soliditet är ett viktigt mått för vår kapitalhantering med målet att denna ska vara som lägst cirka 40 %. Vid utgången av 2025 var soliditeten 44 % (45).

I första hand återinvesterar Wallenstam redovisat resultat i rörelsen för en fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet och ökad substansvärdetillväxt i bolaget. Enligt koncernens utdelningspolicy ska utdelningen baseras på förvaltningsresultatet, vilket genereras av verksamheten. Utdelningen beräknas över tid uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet. Styrelsen föreslår en utdelning på 0,55 kr per aktie (0,50) för 2025. Beräknat på utestående utdelningsberättigade aktier, uppgår den föreslagna utdelningen till 351 Mkr.

Wallenstam kan genomföra återköp som ett led i att anpassa bolagets kapitalstruktur, vilket skett under året. Totalt har 22 000 000 aktier (5 000 000) återköpts till ett genomsnittligt pris om 45,67 kr per aktie (46,30) inklusive courtage.

Koncernens rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2025	2024
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*		1 187	742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	106	418
Förändring avsättningar		-7	-1
Betald skatt		-0	-0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		1 285	1 159
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		45	148
Kortfristiga skulder		66	-79
Förändring av rörelsekapital		111	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 396	1 228
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter		-5 301	-2 213
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar		-17	-10
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-18	-7
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		102	32
Investering i intresseföretag		0	-50
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar		2 199	124
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 035	-2 125
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna räntebärande skulder		35 181	27 257
Amortering av räntebärande skulder		-32 262	-25 885
Förändring checkräkningskredit		-42	-48
Utbetald utdelning		-323	-328
Återköp egna aktier		-773	-102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 782	894
Förändring av likvida medel		143	-4
Likvida medel vid årets början		46	50
Årets kassaflöde		143	-4
Likvida medel vid årets slut	28	189	46
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		1 800	1 758
Disponibel likviditet		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.

Koncernens redovisningsprinciper och noter

Not 1. Koncernens redovisningsprinciper

Allmän information

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

Koncern- och årsredovisningen för Wallenstam AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2025 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 19 mars 2026 och föreläggs årsstämman den 28 april 2026 för fastställande.

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

- Redovisningsprinciper markeras med *
- Bedömningar och uppskattningar markeras med ⚠
- Risker markeras med !

Grunder för redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder (IFRS), såsom de är antagna av EU, som gäller för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2025 eller senare. Därutöver tillämpar koncernen Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

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

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

Koncernredovisning

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet, och bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2025. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagets egna kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden.

Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering

Förändringar gjorda under 2025 har inte haft någon påverkan på Wallenstams redovisning.

Ändringar av redovisningsprinciper och upplysningar

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2025 har inte medfört någon påverkan på Wallenstams finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2026 eller senare

De nya standarder och tolkningar som gäller från och med 1 januari 2026 har inte tillämpats i förtid.

Per den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements i kraft. Syftet är att ge en mer likformad presentation av företags resultaträkning och kassaflödesanalys, vilket innebär att Wallenstams resultaträkning kommer att förändras i samband med regelverkets införande. Fullständiga effekter av implementeringen analyseras vid upprättande av denna årsredovisning.

Not 2. Segmentsrapport

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

Not 3. Hyresintäkter



Redovisningsprincip

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

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

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



Kreditrisk

Förluster på kundfordringar uppstår när kunder av någon anledning inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Wallenstam främst arbetar med etablerade kunder med dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet. I enlighet med Wallenstams riktlinjer krävs, i de fall

motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker, en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra (deposition) vid nyuthyrning. Wallenstam har en god riskspridning i kontraktportföljen med närmare 1 750 kommersiella kontrakt och närmare 20 150 bostads- och parkeringskontrakt.

Beaktat löptiden på Wallenstamkoncernens hyreskontrakt och kunders relativa betydelse är koncernens exponering mot enskilda kunders kreditrisk begränsad. Wallenstams tio största lokalhyresgäster motsvarar cirka 10 % (8) av Wallenstams bedömda helårsvärde. Hyresintäkterna är i allt väsentligt baserade på avtal och fasta hyresersättningar, då omsättningsbaserad hyra endast förekommer i mycket begränsad omfattning. Nedan redogörs för hyreskontraktens storlek och löptid för såväl lokal- som bostadshyresgäster. ■

Kundfordringar uppgår brutto till 50 Mkr (41) varav 30 Mkr (21) har reserverats för. Kundfordringar förfallna mer än två månader uppgår till 28 Mkr (25).

HYRESINTÄKTER

Mkr	2025	2024
Bostäder, parkering	1 729	1 601
Lokaler	1 348	1 322
Summa hyresintäkter	3 077	2 922

Förändring av hyresintäkter mellan 2024 och 2025

Hyresintäkter enligt resultaträkning	2 922	2 730
Hyresförändring befintliga fastigheter	76	107
Nyproduktion	44	99
Förvärvade fastigheter	74	-
Sålda fastigheter	-38	-13
Hyresintäkter enligt resultaträkning	3 077	2 922

HYRESKONTRAKTENS STORLEK

	Bedömt helårsvärde per balansdag, Mkr	Totalt, %
Över 5,0 Mkr	407	12
4,0–5,0 Mkr	113	3
3,0–4,0 Mkr	121	4
2,0–3,0 Mkr	180	5
1,0–2,0 Mkr	220	7
0,5–1,0 Mkr	144	4
Under 0,5 Mkr	115	3
Summa lokaler	1 301	39
Vakanta objekt	261	8
Bostäder och parkering	1 739	53
Totalt	3 301	100

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

	Bedömt helårsvärde per balansdag, Mkr	Totalt, %
2026	135	4
2027	311	9
2028	248	8
2029	282	9
2030-	325	10
Summa lokaler	1 301	39
Vakanta objekt	261	8
Bostäder och parkering	1 739	53
Totalt	3 301	100

Not 4. Övriga intäkter och övriga kostnader



Redovisningsprincip

Övriga intäkter utgörs av elintäkter, intäkter försäljning exploateringsfastigheter samt övrigt. Övriga kostnader utgörs av elkostnader, avskrivningar vindkraft, kostnader försäljning exploateringsfastigheter samt övrigt.

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

fastigheten överlämnas och kontrollen övergår till köparen medan marknadsförings- och försäljningsomkostnader redovisas löpande. ■



Elprisrisk

Elpriset påverkas av en rad olika faktorer såsom konjunkturläge, väder, hydrologiska balansen samt utbud och efterfrågan på övriga energislag. ■

Under året har 10 st externt förvärvade brf-andelar (24) frånträtts och 4 st brf-andelar (-) i Pixbo Sjöterrasser har frånträtts. Ingen brf-andel i Söra radhus (1) har frånträtts.

Jämförelsevis låga elpriser under 2025 har medfört att elintäkterna minskar. Elproduktionen har minskat något under året, 278 GWh under 2025 mot 298 GWh under 2024.

FÖRDELNING ÖVRIGA INTÄKTER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2025	2024
INTÄKTER		
Intäkter elproduktion	122	149
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	53	98
Övriga intäkter	4	3
Summa övriga intäkter	179	250
KOSTNADER		
Kostnader elproduktion	-78	-65
Avskrivningar vindkraftverk	-86	-93
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-42	-81
Övriga kostnader	-4	-3
Summa övriga kostnader	-210	-243

Not 5. Driftkostnader



Redovisningsprincip

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

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

DRIFTKOSTNADER

Mkr	2025	2024
Fjärrvärme	86	83
Underhåll	179	158
El	105	116
Vatten	58	48
Försäkring	6	5
Fastighetsskatt	117	111
Övriga drift	192	180
Summa driftkostnader	743	701

Not 5. Driftkostnader, forts.

DRIFTKOSTNADER PER KVM

Kr/kvm	2025	2024
Fjärrvärme	60	59
Underhåll	125	112
El	73	82
Vatten	40	34
Försäkring	4	4
Fastighetsskatt	82	78
Övriga drift	134	127
Summa driftkostnader per kvm	519	496

Not 6. Central förvaltning och administration

FÖRDELNING CENTRAL FÖRVALTNING OCH ADMINISTRATION

Mkr	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	362	314
Vindkraftverk	8	7
Projekt	-	9
Fastighetstransaktioner	5	2
Summa central förvaltning och administration	375	332

Wallenstams centrala förvaltnings- och administrationskostnader utgörs främst av personal-, kontors-, konsult- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier.

REVISIONSKOSTNADER

Mkr	2025	2024
Revisionsuppdrag, KPMG	2,4	2,4
Övrig revisionsverksamhet, KPMG	0,1	0,3
Rådgivning, KPMG	0,0	0,0
Summa	2,5	2,7

Not 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader



Redovisningsprincip

Avsättning för pensioner

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

Syntetiskt optionsprogram till personal

Optionerna värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen är: aktiepris per balansdagen 41,38, lösenpris 45 kr med tak om 75 kr, aktieprisets förväntade volatilitet 27 %, optionens löptid till och med den 1 mars 2027 och årlig riskfri ränta om 2,07 %. Totalt antal utestående optioner vid årets slut uppgår till 6 060 500 st. ■

Syntetiskt optionsprogram till personal

Samtliga tillsvidareanställda fick i maj 2023 erbjudande om att utan vederlag erhålla 20 000–100 000 syntetiska optioner. Vd och vvd:ar samt övriga ledande befattningshavare erbjöds att förvärva 100 000 st vardera. 243 anställda utnyttjade erbjudandet vid start. Totalt kan 10 000 000 optioner ges ut i programmet, 6 013 000 st gavs ut vid start. Beräknad kostnad vid maximalt utfall uppgår till 350 Mkr. Kostnader för sociala avgifter förknippade med programmet inkluderar och uppgår till 0 Mkr (1).

Not 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, forts.

Ersättningar

Till vd har utgått lön jämte förmåner om sammanlagt 5,0 Mkr (4,9). Ledande befattningshavare erbjuds marknadsmässig fast lön. Utöver fast lön kan rörlig ersättning erbjudas i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Principer för detta fastställs av årsstämman, se vidare sidan 18–19. Löner och andra förmåner till ledande befattningshavare i bolaget förbereds och föreslås styrelsen av ersättningsutskottet som består av styrelsens ordförande respektive vice ordförande.

I enlighet med årsstämmans beslut uppbär styrelsen för tiden

april 2025 till ordinarie årsstämma 2026 arvode om 2 010 kkr (1 725), varav 1 100 kkr (1 050) till styrelsens ordförande, 310 kkr (295) till vice ordförande och till övriga ledamöter 200 kkr (190) vardera. Utöver styrelsearvode till styrelsens ordförande enligt ovan utgår ytterligare 1 000 kkr (1 000) i arvode för att bistå bolagsledningen. Rebecka Wallenstam uppbär inte styrelsearvode utan istället lön och utgör en av ledande befattningshavare i presentationen av koncernens löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

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

KONCERNENS LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Mkr	Lön		Förmåner		Rörliga ersättningar		Sociala kostnader		Pensionskostnader	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Styrelsens ordförande	1,1	1,0	-	-	1,0	1,0	0,7	0,6	-	-
Styrelseledamöter	0,8	0,7	-	-	-	-	0,2	0,2	-	-
Total ersättning styrelsen	1,9	1,7	-	-	1,0	1,0	0,9	0,8	-	-
Vd i moderbolaget	4,7	4,7	0,2	0,2	-	-	2,5	3,1	1,8	1,7
Vice vd:ar 2,25 personer (2)	8,0	6,8	0,2	0,2	-	-	3,2	3,2	2,5	2,1
Andra ledande befattningshavare 3,75 personer (4)	6,4	6,7	0,2	1,0	-	-	2,5	2,8	1,8	1,8
Övriga anställda	153,7	144,7	4,0	4,9	-	-	53,9	51,2	19,7	19,8
Total ersättning anställda	172,8	162,9	4,6	6,2	-	-	62,1	60,3	25,7	25,3
Summa löner och ersättningar	174,7	164,6	4,6	6,2	1,0	1,0	63,0	61,1	25,7	25,3

Pensioner och avgångsvederlag

För vd tecknar bolaget pensionsförsäkring med årlig premie om 30 % (30) av bruttolön jämte en efterlevandepensionsförsäkring motsvarande en premiekostnad om 295 kkr (268) för 2025. Vidare har bolaget tecknat livförsäkring för vd för att säkerställa efterlevandepension i händelse av dödsfall under anställningstid. Detta åtagande fullgörs genom inbetalning till en premiebestämd försäkring för vilken kostnaden under 2025 uppgår till totalt 184 kkr (168). Om vd lämnar sin anställning ska en uppsägningstid om sex månader iaktas. Vid uppsägning av vd från bolagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader.

Bolaget har vid utgången av året tre vvd:ar (2). Övriga ledande befattningshavare utgörs av affärsstrateg och kommunikationsdirektör. Rebecka Wallenstam, styrelseledamot, omfattas inte av övriga ledande befattningshavares pensioner och avgångsvederlag.

Pensioner för vvd:ar och ovan omfattande ledande befattningshavare överensstämmer med ersättningspolicyn för avgiftsbestämd pension. För fullgörande av pensionsförmåner för övriga ledande befattningshavare har bolaget tecknat pensionsförsäkringar motsvarande 30 % av kontrakterad lön. Uppsägningstiden är sex månader.

Avseende vvd och övriga ledande befattningshavare utgår avgångsvederlag med 18 månader vid uppsägning från bolagets sida.

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

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

Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta avseende ITP 2 uppgår till 7 Mkr (7). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 167 % (162). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden. Wallenstams andel av totala antalet sparpremier för ITP 2 i Alecta uppgår till 0,04315 % (0,04465).

VÄRDEFÖRÄNDRING SYNTETISKT OPTIONSPROGRAM, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Mkr	2025	2024
Vd	-0,4	-0,3
Vice vd:ar 2,25 personer (2)	-0,9	-0,6
Andra ledande befattningshavare 3,75 (4) personer	-1,1	-0,8
Övriga anställda	-19,5	-13,7
Summa	-21,9	-15,4

Not 8. Medelantal anställda

2025				2024			
Medelantal anställda	varav:	kvinnor	män	Medelantal anställda	varav:	kvinnor	män
245		135	110	242		139	103

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PÅ BOKSLUTSDAGEN

	2025-12-31				2024-12-31			
	Antal	varav:	kvinnor	män	Antal	varav:	kvinnor	män
Styrelseledamöter	6		3	3	5		3	2
Vd, vvd:ar och ledande befattningshavare	6		3	3	6		3	3

Not 9. Upplysningar om närståendetransaktioner

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

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter 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. Conventumkoncernerna, 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 Conventumkoncernen. 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 på sidorna 72–78. 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.

Not 10. Resultatandel i intresseföretag

Redovisningsprincip

Innehaven i intresseföretag redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Koncernens resultatandelar i intressebolag är baserade på preliminära finansiella rapporter från respektive bolag. Dessa har inte anpassats till koncernens redovisningsprinciper då effekten inte bedöms väsentlig. ■

Marknadsrisk

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

Innehav i intressebolag utgörs av investering i Conventum Corporation AB (publ) (Conventum). Conventum erbjuder moderna och effektiva kontorslösningar, i större städernas centrala affärsområden. Under året har samtliga aktier i Colive AB sålts för 0 Mkr.

Årets resultatandel uppgår till 0 Mkr (-336). Andelarna i Conventum har sedan tidigare skrivits ned i sin helhet till följd av rådande marknadsläge för coworking i Stockholm.

Not 10. Resultatandel i intresseföretag, forts.

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Kapitalandel, %	Redovisat värde 2025-12-31	Redovisat värde 2024-12-31
Convendum Corporation AB (publ), 559020-5182	42,0 (42,0)	-	-
Colive AB, 559145-6008	-(22,8)	-	-
Summa		-	-

FÖRÄNDRING ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	285
Årets investeringar	-	50
Årets nedskrivningar	-	-334
Årets resultat från intresseföretag	-	-2
Redovisat värde andelar i intresseföretag	-	-

Not 11. Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprincip

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

Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Finansiella kostnader för större ny-, till- eller

ombyggnation aktiveras som fastighetsinvestering. Den aktiverade räntan baseras på genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen. ■

Under året har 91 Mkr (121) i räntor avseende investeringar i projekt aktiverats. Vid aktivering har den genomsnittliga räntenivån uppgått till 2,50 % (3,10). Finansnettot inklusive Värdeförändring finansiella räntederivat uppgår till -884 Mkr (-704), se not 13.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Mkr	2025	2024
FINANSIELLA INTÄKTER		
Ränteintäkter omsättningstillgångar	11	7
Utdelning	1	0
Valutakursvinst	0	0
Summa finansiella intäkter	11	7
FINANSIELLA KOSTNADER		
Räntekostnader fastigheter	-685	-746
Räntekostnader projekt	-15	-25
Räntekostnader övrigt	-31	-37
Räntekostnader leasing	-19	-18
Övriga finansiella kostnader	-1	-1
Summa finansiella kostnader	-752	-826

Not 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

Wallenstams värderingsprocess är intern och genomförs i samband med varje kvartalsbokslut. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdag värderas vid rapport-

tillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell kvarstående osäkerhet.

En försäljning redovisas på frånträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet. Detta gäller även vid försäljning

Not 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter, forts.

av fastighet via bolag. Resultatet av försäljning av fastighet omfattar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och bedömt marknadsvärde vid närmast föregående kvartalsrapportering med hänsyn tagen till därefter gjorda investeringar. Direkta försäljningsomkostnader samt en andel av internt fördelade administrationskostnader avgår. ■

Årets värdeförändringar uppgår till 1 699 Mkr (388) och påverkas främst av förbättrade driftnetton. Bokslutsdagens genomsnittliga effektiva direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på respektive bokslutsdag, uppgår till 3,7 % (3,7) för bostäder och 4,5 % (4,5) för lokaler.

Not 13. Finansiella derivatinstrument



Redovisningsprincip

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat redovisade till verkligt värde.

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

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

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

Värdeförändringen på derivatinstrument under året uppgår till -143 Mkr (115). Samtliga derivat har värderats till verkligt värde och redovisats i resultaträkningen.

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

Wallenstams avtal för finansiella instrument är redovisade brutto eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om netting.

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

De nominella beloppen avseende koncernens utestående ränteswappar per den 31 december 2025 uppgår till totalt 22 100 Mkr (22 423), varav 22 100 Mkr (22 000) är swappar där fast ränta betalas. Föregående år uppgick swappar där en fast ränta erhöles till 423 Mkr med en ränta om 2,4 %. Per den 31 december 2025 varierar de fasta swapräntorna mellan 0,1–2,6 % (0,1–2,4). De rörliga swapräntorna motsvarar STIBOR 3M.

FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Mkr	2025-12-31		2024-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	969	-7	1 136	-21
Redovisat värde långfristiga derivatinstrument	969	-7	1 136	-21
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	10	-0	-	-0
Redovisat värde kortfristiga derivatinstrument	10	-0	-	-0
Summa derivatinstrument	979	-7	1 136	-21

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
3 mån–1 år	10	-0
1–5 år	304	308
>5 år	658	808
Summa	972	1 115

Not 14. Skatt



Redovisningsprincip

Gällande skattesats för aktiebolag i Sverige 2025 är 20,6 % (20,6). Skatten i resultaträkningen fördelas på två poster, aktuell samt uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt

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

SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	2025	2024
Aktuell skatt	-0	-0
Uppskjuten skatt	-195	-411
Summa skatt	-196	-411

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

Mkr	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	2 760	1 185
Skatt enligt gällande skattesats	-569	-244
Skatteeffekt av:		
Värdeförändring finansiella anläggningstillgångar	-1	-3
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter och andelar	193	-17
Värdeförändringar som ej genererar uppskjuten skatt	4	-37
Resultatandel intresseföretag	0	-69
Ej avdragsgill ränta	-19	-40
Justering skatt tidigare år	195	0
Övriga skattemässiga justeringsposter	1	0
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-196	-411

FÖRDELNING AV UPPSKJUTEN OCH AKTUELL SKATT

Mkr	2025		2024	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	2 760		1 185	
Skattemässigt avdragsgilla:				
Ombyggnationer	-410	410	-326	326
Avskrivningar	-1 387	1 387	-1 207	1 207
Värdeförändring finansiella anläggningstillgångar	5	-	13	0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 603	1 603	-392	392
Värdeförändringar som ej genererar uppskjuten skatt	-	-21	0	180
Värdeförändring finansiella instrument	143	-143	-115	115
Avyttring fastigheter och andelar	-61	-874	26	58
Förändring ränteavdrag	93	-	196	0
Resultatandel intresseföretag	0	0	336	-
Övriga skattemässiga justeringsposter	-19	13	-42	45
Justering skatt tidigare år	-	-946	-	-
Löpande skattemässigt resultat	-479	1 429	-327	2 322
Årets förändring av underskottsavdrag	480	-480	327	-327
Skattepliktigt resultat	1	949	0	1 995
Skatt på årets resultat	-0	-195	-0	-411
Årets skatt i resultaträkningen	-0	-195	-0	-411

Not 15. Förvaltningsfastigheter



Redovisningsprincip

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

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bl.a.:

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

Värderingsprocess

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

Beräkningsmässigt utgår avkastningsvärderingen från fastigheternas normaliserade driftnetton. I årsbokslutet 2025 är det uppgifter för 2026 som utgör grunden för fastigheternas värdering. Driftnettot motsvarar därmed bolagets förväntade faktiska intäkter och kostnader. Förväntade faktiska kostnader justeras avseende sådana poster som varierar väsentligt mellan olika år, exempelvis reparations- och underhållskostnader. Dessa ersätts istället av på årsbasis normaliserade schablonbelopp. I relation till koncernredovisningens redovisade driftnetto sker även ett avdrag för eventuell tomträttsavgäld. För samtliga kommersiella kontrakt sker också ett avdrag för generell vakans om 3 %. För bostäder sker inget schablonmässigt vakansavdrag då beståndet är, och förväntas förbli, fullt uthyrt. I vår beräkning gör vi antagandet att det budgeterade kassaflödet för nästkommande år med ovan justeringar motsvarar ett evigt kassaflöde avseende vår tillämpade värderingsmodell. Det driftnetto som framräknas divideras med ett direktavkastningskrav för respektive fastighet varpå ett avkastningsvärde (nuvärde av evigt driftnetto) per fastighet erhålles.

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

Wallenstams värderingsmodell

- + Hyresvärde (baseras på förväntade hyresnivåer 2026)
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, exklusive administration
- = Driftnetto
- ÷ Bedömt direktavkastningskrav för fastigheten
- = Fastighetens avkastningsvärde brutto
- Två årshyror för outhyrda ytor (faktisk vakans)
- Planerade investeringar samt större reparationer
- +/- Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag
- = **Fastighetens bedömda verkliga värde**

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

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

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

Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde, vilket fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övertvärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda utgifter. Övertvärdet på nyproduktion redovisas successivt under hela byggnationstiden. Givet den osäkerhet som fortsatt råder på marknaden har det inte redovisats någon successiv värdetillväxt i nyproduktion sedan hösten 2022. Beträffande förvaltningsfastigheter som genomgår en större ombyggnation bedöms verkligt värde under ombyggnationstiden som regel motsvara det värde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering. Mark och byggrätter var föregående år delvis externt värderade enligt ortsprismetoden. Totalt värderades 2 % av fastighetsvärdet externt. Ingen del är externt värderad 2025.

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

Tillkommande utgifter inklusive direkt hänförliga projektledningsarvoden aktiveras om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del. Vid större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader avseende projektet under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer. Totalt uppgår värdet för pågående nybyggnation samt mark och byggrätter till 6 661 Mkr (4 978).

Wallenstams bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3. Försäljningspriser på jämförbara byggnader i omedelbar närhet har justerats för skillnader i väsentliga egenskaper, såsom egendomens storlek. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.

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

Redovisning av tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld betalas där Wallenstams byggnader står på mark som innehas med tomträtt. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att nyttjanderätten till mark upplåten med tomträtt redovisas som en tillgång, jämte lika stor leasingkuld, i balansräkningen samt att hela avgälden presenteras som finansiell kostnad i resultaträkningen. Se vidare not 16. ■

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.



Bedömningar och uppskattningar

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter, som till största del är intern, kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och resultaträkningen för posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter. I samband med

avslutad affär görs avstämning mot gjorda antaganden. Wallenstam följer också löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs kvartalsvis.

Vid förvärv görs bedömning huruvida förvärvet är ett tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Årets transaktion bedöms utgöra tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid den första värderingen påverkas av skatterabatten. ■

ÅRETS FÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
	Bostäder	Bostäder	Kommersiellt	Kommersiellt	Summa koncern	Summa koncern
Redovisat värde vid årets början	39 969	37 407	25 619	25 683	65 588	63 090
Förvärv	355	143	2 803	-	3 159	143
Omklassificeringar	-	606	-	-606	-	-
Byggnationer	1 580	1 439	575	672	2 155	2 112
Försäljningar	-871	-148	-1 194	-	-2 065	-148
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 339	522	264	-130	1 603	392
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	42 372	39 970	28 070	25 618	70 441	65 588

Aktiverade räntor under året uppgår till 91 Mkr (121). Den genomsnittliga räntesatsen för de aktiverade räntorna uppgår till 2,50 % (3,10).

DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid värderingen har följande direktavkastningskrav använts:

Fastighetstyp	Region	2025-12-31, %	2024-12-31, %
Bostäder	Stockholm	3,00-4,00	3,00-4,00
Bostäder	Göteborg	3,00-4,00	3,00-4,00
Kommersiellt	Stockholm	4,00-5,50	4,00-5,30
Kommersiellt	Göteborg	4,10-6,60	4,10-6,60

Effektivt direktavkastningskrav per region och typ av fastighet:

Fastighetstyp	Region	Genomsnittligt effektivt direktavkastningskrav 2025, %	Genomsnittligt effektivt direktavkastningskrav 2024, %
Bostäder	Stockholm	3,70	3,70
Bostäder	Göteborg	3,60	3,60
Kommersiellt	Stockholm	5,40	5,40
Kommersiellt	Göteborg	4,50	4,50
Genomsnitt bostäder		3,70	3,60
Genomsnitt kommersiellt		4,50	4,60

Not 15. Förvaltningsfastigheter, forts.

INVESTERINGSÅTAGANDEN

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

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Kontrakterade byggnadsinvesteringar	1 511	1 335

KÄNSLIGHETSANALYS

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid en viss värderingstidpunkt. Det verkliga priset kan dock endast fastställas när en transaktion är genomförd och betald. För att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett verkligt värde anges ofta ett värdeintervall som normalt brukar anges till +/- 5–10 %. Detta kan dock variera beroende på bland annat marknadssituation, fastighetens standard och investeringsbehov. Wallenstam har per den 31 december 2025 värderat förvaltningsfastigheterna till 70 441 Mkr (65 588). Med ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % innebär det att

det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 3,5 Mdr (3,3) och +/- 7,0 Mdr (6,6). Vidare medför en förändring av direktavkastningskravet en väsentlig påverkan på värderingen. Vid 0,25 procentenheters förändring av direktavkastningskravet förändras fastigheternas värde cirka + 4,5 Mdr (4,3) respektive -4,0 Mdr (-3,8). Vid en ökning om 1 procentenhet vakans i det kommersiella beståndet påverkas värderingen med -0,3 Mdr. Wallenstams bostäder är fullt uthyrda och med en bostadskö på över 330 000 st intressenter görs ingen känslighetsanalys avseende vakans för bostäder.

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA KALKYLMÄSSIGA DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
	Bostäder	Bostäder	Kommersiellt	Kommersiellt	Summa koncern	Summa koncern
0,5 procentenheter lägre	48 627	45 733	31 583	29 152	80 210	74 885
0,25 procentenheter lägre	45 258	42 627	29 714	27 273	74 972	69 900
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	42 372	39 970	28 070	25 618	70 441	65 588
0,25 procentenheter högre	39 868	37 668	26 610	24 151	66 479	61 819
0,5 procentenheter högre	37 679	35 655	25 307	22 839	62 985	58 494

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE HYRESINTÄKTER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
	Bostäder	Bostäder	Kommersiellt	Kommersiellt	Summa koncern	Summa koncern
5 procentenheter högre	44 814	42 225	29 568	27 152	74 382	69 378
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	42 372	39 970	28 070	25 618	70 441	65 588
5 procentenheter lägre	39 928	37 715	26 571	24 085	66 499	61 799

FASTIGHETSVÄRDE VID FÖRÄNDRADE DRIFTKOSTNADER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
	Bostäder	Bostäder	Kommersiellt	Kommersiellt	Summa koncern	Summa koncern
5 procentenheter högre	41 797	39 415	27 809	25 335	69 607	64 751
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	42 372	39 970	28 070	25 618	70 441	65 588
5 procentenheter lägre	42 945	40 525	28 330	25 901	71 274	66 426

Not 16. Leasingskuld



Redovisningsprincip

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

Markarrende betalas för markhyra där Wallenstams vindkraftverk är uppförda. Dessa består av två typer, minimiarrenden och omsättningsbaserade arrenden. Variabla avgifter, såsom omsättningsbaserade arrenden, kostnadsförs i perioden den avser. ■

Nyttjanderätten för tomträtter och markarrenden uppgår på balansdagen till 648 Mkr (623) respektive 8 Mkr (8). Skillnaden mellan åtaganden för framtida leasingavgifter och den ingående leasingskulden avser avskrivningar på markarrendena samt amortering av leasingskuld. Den vägda genomsnittliga räntan uppgår till 3 %.

1 Mkr (1) av utgående leasingskuld om 656 Mkr (633) förfaller till betalning inom ett år, 3 Mkr (3) inom 2–5 år samt 652 Mkr (630) efter fem år.

LEASINGSKULD

Mkr	2025	2024
TOMTRÄTT		
Räntekostnad	-19	-17
Totalt kassaflöde tomträtt	-19	-17
Redovisat värde nyttjanderätt per bokslutsdag	648	623
Redovisat värde leasingskuld per bokslutsdag	-648	-623
MARKARRENDE		
Avskrivningsbelopp	-1	-1
Räntekostnad	0	0
Kostnad för omsättningsbaserade arrenden (inkluderas ej i värdering av leasingskuld)	-4	-6
Totalt kassaflöde markarrenden	-4	-6
Redovisat värde nyttjanderätt per bokslutsdag	8	8
Redovisat värde leasingskuld per bokslutsdag	-8	-10

Not 17. Vindkraftverk



Redovisningsprincip

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

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



Bedömningar och uppskattningar

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

För att beräkna en tillgångs nyttjandevärde krävs att företagsledningen gör ett antal uppskattningar och bedömningar. Nyttjandevärde bygger på kassaflödesprognoser för nyttjandeperioden. Kassaflöden påverkas av kommersiella faktorer som bland annat marknadstillväxt, konkurrenskraft, priser, marginaler, kostnadsutveckling, investeringsnivåer, rörelsekapitalbinding,

förväntade pris- och efterfråganivåer avseende el, ursprungsgarantier och elcertifikat samt väder och vindförhållanden. Vid diskonteringen tillkommer bedömning av finansiella faktorer som ränteläge, lånekostnader, marknadsrisk, betavärden och skattesatser.

Produktionsvolymen utgår ifrån budget och bedöms i värderingstestet till normalår i enlighet med senast kända statistik. Som input till elpris används ett medelpris grundat på förväntningar på framtida elpris baserat på styrelsens och ledningens bästa bedömning utifrån extern, oberoende marknadsrapport. Detta pris ligger till grund för beräkning av kassaflöde för perioden 2026–2031. För perioder efter 2031 har en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,5 % antagits. Avkastningskrav före skatt har fastställts till 6 % (6). ■

Nedskrivningsprövningen per 31 december har inte föranlett någon nedskrivning (62). Känslighetsanalyser har genomförts med differentierade antaganden för komponenterna för att säkerställa att nedskrivningar och återläggningar är bestående över tid.

Not 17. Vindkraftverk, forts.

VINDKRAFTVERK

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 808	1 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 808	1 808
Ingående avskrivningar	-900	-808
Årets avskrivningar	-85	-92
Utgående ackumulerade avskrivningar	-986	-900
Ingående nedskrivningar	-77	-15
Årets nedskrivningar	-	-62
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-77	-77
Redovisat värde vindkraftverk	746	831

Not 18. Inventarier



Redovisningsprincip

Avskrivning görs planenligt över nyttjandeperioden 10 år motsvarande 10 % på möbler och 5 år motsvarande 20 % på övriga

inventarier. Samtliga avskrivningar ingår i resultaträkningens post Central förvaltning och administration. ■

ÅRETS FÖRÄNDRINGAR INVENTARIER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127	128
Årets investeringar	14	10
Årets försäljningar/utrangeringar	-2	-10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139	127
Ingående avskrivningar	-50	-48
Årets avskrivningar	-9	-9
Årets försäljningar/utrangeringar	1	7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59	-50
Redovisat värde inventarier	80	77

Not 19. Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav



Redovisningsprincip

Wallenstams innehav utgörs av noterade och onoterade aktier samt andelsinnehav. Noterade aktier på börs värderas till balansdagens stängningskurs. För övriga aktie- och andelsinnehav baseras bedömningen av verkligt värde på aktuell tillgänglig

information så som kurs vid nyligen genomförd emission eller resultat av försäljningar av liknande andelar. Dessa utgör värdenivå 3. ■



Marknadsrisk

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

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERS- OCH ANDELSINNEHAV

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	22	28
Årets värdeförändring	-5	-13
Årets investeringar	4	6
Redovisat värde långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	21	22

Under året har 4 Mkr (6) investerats i Ferroamp Elektronik AB, där totalt innehav uppgår till 13 Mkr (13) på bokslutsdagen.

Andelsinnehav uppgår till 9 Mkr (9). Innehavet i Tmpl Solutions AB är oförändrat sedan föregående år och nedskrivet i sin helhet.

Not 20. Övriga fordringar



Redovisningsprincip

Övriga långfristiga fordringar består framför allt av reversfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde som är en rimlig uppskattning av verkligt värde och utgör värdenivå 2. ■



Kreditrisk

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

ÖVRIGA FORDRINGAR

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	197	248
Nya fordringar	11	78
Omklassificeringar	-7	-46
Årets nedskrivning	-15	-59
Amortering fordringar	-9	-23
Redovisat värde övriga fordringar	178	197

Övriga långfristiga fordringar utgörs främst av periodiserade hyror samt reversfordringar. Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga fordringar uppgår till 3,00 % (1,43).

Samtliga övriga långfristiga fordringar följer betalningsplan, vilket innebär att det inte finns några förfallna, ej nedskrivna långfristiga fordringar.

Not 21. Exploateringsfastigheter



Redovisningsprincip

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

Exploateringsfastigheter redovisas löpande till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Resultatet redovisas när exploateringsfastigheten färdigställts, sålts och överlämnats till köparen. Se vidare i not 4. ■

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	64	77
Byggnationer	1	1
Reservering osäkra projekt och förgävesprojektering	-	-10
Sålda bostadsrättsandelar	-31	-3
Redovisat värde exploateringsfastigheter	33	64

Not 22. Övriga fordringar



Redovisningsprincip

Övriga kortfristiga fordringar består framför allt av moms- och reversfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde som är en rimlig uppskattning av verkligt värde och utgör värdenivå 2. ■



Kreditrisk

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

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Momsfordran	25	6
Fordringar på leverantörer	0	1
Fordran elproduktion	7	5
Reversfordringar	16	114
Övrigt	5	7
Redovisat värde övriga fordringar	54	134

Inga reversfordringar har förfallit till betalningar (100).

Not 23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda driftkostnader	20	14
Förutbetalda administrationskostnader	11	13
Bedömd avdragsgill moms i pågående projekt	15	55
Förutbetalda finansieringskostnader	0	2
Förutbetalda transaktionskostnader fastighetsaffärer	1	1
Upplupna ränteintäkter	23	43
Upplupna elintäkter	11	16
Upplupna hyresintäkter	4	5
Redovisat värde förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85	148

Not 24. Andelar

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13	63
Årets investeringar	5	14
Årets försäljningar	-14	-64
Redovisat värde andelar	4	13

Not 25. Eget kapital



Redovisningsprincip

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

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

Totalt antal aktier uppgår till 660 000 000 och det registrerade aktiekapitalet uppgår till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde om 0,25 kr per aktie (0,25). Föreslagen utdelning per aktie uppgår till 0,55 kr (0,50).

Under året har 17 000 000 aktier (2 000 000) återköpts till ett genomsnittligt pris om 45,49 kr per aktie inklusive courtage (50,82). Totalt innehav återköpta aktier uppgår till 22 000 000 st (5 000 000) till ett värde om 1 005 Mkr (231) motsvarande 45,67 kr per aktie (46,30).

Not 26. Uppskjuten skatteskuld



Redovisningsprincip

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



Bedömningar och uppskattningar

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

I uppskjuten skattefordran ingår värderade underskottsavdrag om totalt 1 323 Mkr (1 031) vilka motsvarar det skattemässiga värdet av koncernens svenska underskottsavdrag. Därutöver har koncernen ej värderade, ansamlade föllanförluster om 148 Mkr (148) motsvarande skattemässigt värde om 30 Mkr (30), där merparten är hänförligt till avyttring finansiella instrument.

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

Not 26. Uppskjuten skatteskuld, forts.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD, NETTO

Mkr	2025-12-31		2024-12-31	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Underskottsavdrag	6 421	1 323	5 006	1 031
Fastigheter	-35 522	-7 317	-33 193	-6 838
Derivat	-973	-200	-1 115	-230
Vindkraftverk	-1 231	-254	-1 051	-217
Leasingtillgång	-655	-135	-632	-130
Leasingskuld	657	135	633	130
Övriga temporära skillnader	76	16	51	11
Vid årets utgång i balansräkningen	-31 227	-6 433	-30 302	-6 242
Vid årets ingång	-30 302	-6 242	-28 315	-5 830
Förändring av ingående uppskjuten skatt (ej via resultaträkningen)	24	5	8	2
Årets förändring enligt resultaträkningen	-950	-196	-1 995	-411
Förändring skattereduktion inventarieköp	-	-	-	-3
Vid årets utgång i balansräkningen	-31 227	-6 433	-30 302	-6 242

Not 27. Avsättningar



Redovisningsprincip

Redovisade avsättningar utgörs av avsättning för pensioner, åtaganden i sålda fastigheter, avsättning för syntetiska optioner samt bedömt belopp för risker i tvister. För vidare information om syntetiskt optionsprogram se not 7.

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



Bedömningar och uppskattningar

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

AVSÄTTNINGAR

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans övriga avsättningar	74	94
Värdeförändring avsättning optionsskuld	-23	-18
Värdeförändring särskild löneskatt avseende kapitalförsäkring	1	1
Återföring av åtaganden eftermarknadsåtgärder, genomförda transaktioner	-14	-3
Utgående balans övriga avsättningar	37	74

Not 27. Avsättningar, forts.

AVSÄTTNINGAR KAPITALFÖRSÄKRINGAR

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	60	55
Årets avsättningar	3	2
Årets värdeförändring	2	8
Årets utbetalningar	-3	-6
Utgående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	61	60
Utgående kapitalvärde för pensionsåtaganden	-61	-60
Netto avsättning pensionsåtaganden	-	-

Not 28. Finansiella instrument och finansiering



Redovisningsprincip

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

Wallenstam har främst lån hos de svenska storbankerna. Enligt Wallenstams finanspolicy får en enskild bank som mest svara för 50 % av finansieringen för att garantera riskspridning i relation till finansierarna. Wallenstams kapitalbindning inklusive kreditlöften var vid utgången av året 8 månader (9). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till 9 % (11) av den totala låneportföljen.

Wallenstam har ett diversifierat fastighetsbestånd i attraktiva lägen med ungefär lika andel bostäder som kommersiella ytor. I kombination med bolagets utveckling över tid, vilken varit stabil, finns ingen förväntan om någon snar väsentlig förändring av motpartsrisk för Wallenstam-koncernen. Verkligt värde på koncernens lånade kapital bedöms i allt väsentligt motsvara skuldernas upplupna anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen är tillgångar och skulder som bolaget handlar med samt derivat, i de fall som dessa inte utgör säkringsinstrument och säkringsredovisning tillämpas. I denna kategori ingår främst räntederivat samt innehav i noterade bolag såsom Ferroamp Elektronik AB. Värdet på investeringar i noterade aktier beräknas genom att använda stängningskurs på bokslutsdag.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsgdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar.

SAMMANSTÄLLNING VÄRDENIVÅER FINANSIELLA INSTRUMENT

	Värdenivå	Not
Innehav i noterade bolag	1	19
Räntederivat	2	13
Innehav i onoterade bolag	3	19

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella riskfaktorer

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

Finansiell riskhantering

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

Not 28. Finansiella instrument och finansiering, forts.

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

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

Likviditetsrisk

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

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

Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 989 Mkr (1 805), varav 1 000 Mkr (815) är reserverade för back up för emitterade utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 800 Mkr (1 800), där ingen del utnyttjats på bokslutsdagen (42).

Finansieringsrisk och kovenanter

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

Wallenstam arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Styrelsen fastställer löpande nivåer för kapitalbindning i låneportföljen. Koncernen har ett långsiktigt

samarbete med de stora svenska affärsbankerna. Målet är att ha finansiering från minst tre av de stora svenska affärsbankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en relevant löptid i förhållande till prissättning. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar.

Totala räntebärande skulder utgörs av 16 871 Mkr (13 706) grön finansiering, varav 14 871 Mkr (12 706) är gröna lån och 2 000 Mkr (1 000) är gröna obligationer. Emissionslikviden för gröna obligationer kan enbart allokeras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Under 2025 har 1 400 Mkr obligationer emitterats (1 000). Inget återköp av obligationer har skett. Totalt utestående obligationer på balansdagen uppgår till 2 000 Mkr (1 000), utav en låneram om 3 000 Mkr (3 000).

Finansiering av vindkraftsparkar sker till största delen via obligationsmarknaden. För företagscertifikatprogrammet samt utestående obligationslån ställs ingen säkerhet.

För företagscertifikaten, med en ram om 4 000 Mkr (4 000), har Wallenstam förbundit sig att vid varje tidpunkt ha tillgängliga likviditetsfaciliteter som både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp minst motsvarar utestående företagscertifikat. För att uppfylla dessa villkor har koncernen checkräkningskrediter om 1 800 Mkr (1 800). Utestående företagscertifikat uppgår på balansdagen till 992 Mkr (808).

Den av EIB (Europeiska Investeringsbanken) beviljade kreditfaciliteten om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter lyftes i sin helhet under 2020. Under 2025 har totalt 1 500 Mkr (200) amorterats. Lånet är icke säkerställt givet att följande förutsättningar är uppfyllda:

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

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

EXTERN FINANSIERING

Mkr	2025-12-31		2024-12-31	
	Avtal	Utnyttjat	Avtal	Utnyttjat
Kortfristiga räntebärande banklåneavtal	28 650	28 650	25 813	25 813
Långfristiga räntebärande banklåneavtal	1 634	1 634	2 736	2 736
Checkkredit	1 800	-	1 800	42
Summa räntebärande låneavtal	32 084	30 284	30 349	28 591
Kortfristiga obligationer, MTN	600	600	400	400
Långfristiga obligationer, MTN	2 400	1 400	2 600	600
Företagscertifikat (ram om 4 Mdr)	4 000	992	4 000	808
Summa obligationer, företagscertifikat, back up-faciliteter	7 000	2 992	7 000	1 808
Summa	39 084	33 276	37 349	30 399

Not 28. Finansiella instrument och finansiering, forts.

OBLIGATIONSÅN

Tidpunkt för emittering	Utstående saldo, Mkr	Löptid, år	Förfall	Ränta	Övrigt
Mars 2024 (grön)	300	2	2026	rörlig, 3M STIBOR +1,20 %	Inom MTN-programmet
Maj 2024 (grön)	300	2,5	2026	rörlig, 3M STIBOR +1,20 %	Inom MTN-programmet
Mars 2025 (grön)	500	2	2027	rörlig, 3M STIBOR +0,79 %	Inom MTN-programmet
Augusti 2025 (grön)	400	2	2027	rörlig, 3M STIBOR +0,75 %	Inom MTN-programmet
Oktober 2025 (grön)	500	2	2027	rörlig, 3M STIBOR +0,75 %	Inom MTN-programmet
Summa obligationslån	2 000				

LÅNEAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr	2025-12-31			2024-12-31		
	Bank/EIB	Företagscertifikat/ Obligationer	Totala räntebärande skulder	Bank/EIB	Företagscertifikat/ Obligationer	Totala räntebärande skulder
0-3 mån	5 533	1 292	6 825	5 538	808	6 346
3 mån-1 år	23 117	300	23 417	20 316	400	20 716
1-2 år	1 161	1 400	2 561	661	600	1 261
2-3 år	431	-	431	1 475	-	1 475
3-4 år	43	-	43	400	-	400
4-5 år	-	-	-	200	-	200
	30 284	2 992	33 276	28 591	1 808	30 399

Samtliga finansiella instrument återfinns i tabellen Klassificering av finansiella instrument nedan i denna not. Leverantörsskulder förfaller

normalt inom 30 dagar medan övriga korta skulder förfaller inom ett år. Övriga långa skulder förfaller efter fem år.

BINDNINGSTID FÖR MEDELÄNTOR

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.

Not 28. Finansiella instrument och finansiering, forts.

! Ränterisk

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

Wallenstams låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som normalt ger den lägsta räntekostnaden viktig. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid ska ligga inom intervallet 24–60 månader.

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

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

Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swapavtal i takt med att dessa realiserar genom betalning av kontrakterad ränta, uppgår på balansdagen till 2,39 % (2,54). I relation till balansdagens skulder till kreditinstitut beräknas ränteutgift för 2026 till i storleksordningen 795 Mkr (772) baserat på snitträntan på bokslutsdagen. Genomsnittlig effektiv ränta för räkenskapsåret uppgår till 2,49 % (3,08) och belåningsgraden på balansdagen till 47 % (46).

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 42 månader (52). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2026 med beaktande av effekter av ingångna ränteswapavtal jämte avtal om fast ränta skulle en förändring av ränteläget med en

procentenhet i början av året påverka Wallenstams likviditet och räntekostnader med cirka 112 Mkr (79) före skatt, vilket motsvarar cirka 8 % (6) av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten. Efter skatt är motsvarande påverkan 89 Mkr (63).

! Valutarisk

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

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

! Kreditrisk

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

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

Wallenstams kreditrisker avseende hyresfordringar beskrivs i not 3. ■

Reversfordringar uppgår till 157 Mkr (263) varav 13 Mkr (100) förfaller inom 0–3 månader, 3 Mkr (14) förfaller inom 3–12 månader, - Mkr (-) förfaller inom 1–5 år och 141 Mkr (149) efter fem år. Ställda säkerheter finns för samtliga reversfordringar (263).

Derivatillgångarna uppgår till 979 Mkr (1 136) varav 311 Mkr (329) förfaller inom 1–5 år och 658 Mkr (808) efter fem år. Övriga finansiella instrument såsom kundfordringar och kortfristiga fordringar förfaller i huvudsak inom tre månader från balansdag och uppgår till 73 Mkr (105).

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	251231	241231	251231	241231	251231	241231	
FINANSIELLA TILLGÅNGAR							
Reversfordran	-	-	157	263	157	263	Finansiella intäkter
Andelar	-	-	4	13	4	13	Kostnad försäljning exploateringsfastigheter
Långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	13	13	9	9	21	22	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Räntederivat	979	1 136	-	-	979	1 136	Värdet förändring finansiella instrument, Finansiella kostnader
Kundfordringar	-	-	19	20	19	20	Intäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	54	85	54	85	-
Likvida medel	-	-	189	46	189	46	-
Summa finansiella tillgångar	992	1 150	433	436	1 425	1 586	

Not 28. Finansiella instrument och finansiering, forts.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	251231	241231	251231	241231	251231	241231	
FINANSIELLA SKULDER							
Syntetiskt optionsprogram	19	42	-	-	19	42	Värdeförändring syntetiskt optionsprogram
Långfristiga skulder	-	-	4	4	4	4	-
Räntederivat	7	21	-	0	7	21	Värdeförändring finansiella instrument, Finansiella kostnader
Räntebärande skulder	-	-	33 276	30 399	33 276	30 399	Finansiella kostnader
Leverantörsskulder	-	-	132	102	132	102	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	233	225	233	225	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	56	27	56	27	Drift och administration
Summa finansiella skulder	26	62	33 701	30 757	33 727	30 819	

Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna lönekostnader	43	43
Upplupna räntekostnader	121	109
Upplupna driftkostnader	54	51
Upplupna administrationskostnader	8	7
Förutbetalda hyresintäkter	325	330
Upplupna kostnader i samband med transaktioner	6	15
Redovisat värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	558	555

Not 30. Ställda säkerheter



Redovisningsprincip

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. För företagscertifikat, obligationer och EIB-lån ställs ingen säkerhet. För företagscertifikaten har Wallenstam förbundit sig att ha tillgängliga likviditetsfaciliteter som både vad

avser löptid och sammanlagt nominellt belopp minst motsvarar utestående företagscertifikat. Se även not 28. ■

Av koncernens totala fastighetsinteckningar om 36 724 Mkr (33 843) är 3 979 Mkr (4 449) ej pantsatta inteckningar.


STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	30 964	27 530
Fastighetsinteckningar avseende checkräkningskredit	1 720	1 720
Fastighetsinteckningar avseende framtida projekt	61	143
Pensionsåtagande	61	60
Redovisat värde ställda säkerheter	32 806	29 453

Not 31. Eventualförpliktelser

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	3	3
Moderbolagsgarantier gentemot kommuner	126	130
Moderbolagsgarantier gentemot Länsstyrelsen	7	7
Redovisat värde eventalförpliktelser	137	140

Not 32. Kassaflödesanalys

 **Redovisningsprincip**
Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. I koncernen finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom

finansieringsverksamheten att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden utöver leasing om 23 Mkr (23). ■

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	2025	2024
Realisationsresultat fastigheter inkl. exploateringsfastigheter	-1	-20
Resultatandel intresseföretag	-	336
Avskrivningar/Utrangeringar	100	107
Övriga justeringar	7	-7
Summa justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	106	418

Not 33. Händelser efter balansdagen

Efter rapportperiodens utgång har totala skulden till Europeiska Investeringsbanken återbetalats.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2025	2024
Ersättning förvaltning och projektledning	2	408	352
Hysesintäkter	2	152	157
Intäkter försäljning ursprungsgarantier		9	12
Övriga intäkter	2	2	3
Summa intäkter		571	524
Förvaltnings- & administrationskostnader	3, 5, 6, 12	-471	-427
Driftkostnader	7	-32	-36
Av- och nedskrivningar fastigheter	12	-38	-38
Kostnader försäljning ursprungsgarantier		-2	-10
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	6	22	15
Transaktionsrörelsen		-	-
Övriga kostnader		-4	-4
Summa kostnader		-525	-499
Rörelseresultat		46	25
Resultat från andelar i koncernföretag	8, 13	434	38
Ränteutäkter och liknande resultatposter	9	801	862
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-847	-770
Värdeförändring derivatinstrument	10	-143	115
Resultat från finansiella poster		245	245
Resultat efter finansiella poster		291	271
Bokslutsdispositioner			
Kommissionärsbidrag		-47	-911
Överavskrivningar		-2	-3
Erhållna koncernbidrag		502	673
Resultat före skatt		745	30
Skatt på årets resultat	11	13	-68
Årets resultat efter skatt		758	-38

Moderbolagets totalresultat överensstämmer med Årets resultat efter skatt.

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Aktiverade utgifter datorprogram		7	11
Summa immateriella anläggningstillgångar		7	11
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 301	1 334
Inventarier		25	21
Summa materiella anläggningstillgångar		1 326	1 355
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	13	12 768	12 768
Fordringar på koncernföretag	13, 19	34 579	27 658
Uppskjuten skattefordran	14	67	54
Andra andelsinnehav	19	7	7
Övriga fordringar	19	1	1
Finansiella derivatinstrument	10, 19	969	1 136
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 391	41 623
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 724	42 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	19	3	2
Övriga fordringar	19	3	20
Aktuella skattefordringar		8	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15, 19	37	55
Finansiella derivatinstrument	10, 19	10	-
Likvida medel	19	189	46
Summa omsättningstillgångar		250	135
SUMMA TILLGÅNGAR		49 974	43 124
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		165	165
Reservfond		122	122
Summa bundet eget kapital		287	287
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		12 542	13 676
Årets resultat		758	-38
Summa fritt eget kapital		13 300	13 638
SUMMA EGET KAPITAL		13 587	13 925
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar		32	30
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar	17	34	56
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	18, 19	1 614	2 001
Skulder till koncernföretag	19	19 556	15 582
Finansiella derivatinstrument	10, 19	7	21
Summa långfristiga skulder		21 177	17 604
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	18, 19	14 986	11 380
Finansiella derivatinstrument	10, 19	0	0
Leverantörsskulder	19	8	10
Övriga skulder	19	24	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19, 20	128	99
Summa kortfristiga skulder		15 144	11 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 974	43 124

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Not 16	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2024-01-01		165	122	14 106	14 393
Årets resultat efter skatt		-	-	-38	-38
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning		-	-	-328	-328
Återköp egna aktier		-	-	-102	-102
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2024-12-31		165	122	13 638	13 925
INGÅENDE EGET KAPITAL 2025-01-01		165	122	13 638	13 925
Årets resultat efter skatt		-	-	758	758
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning		-	-	-323	-323
Återköp egna aktier		-	-	-773	-773
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2025-12-31		165	122	13 300	13 587

Moderbolagets rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2025	2024
Rörelseresultat		46	25
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	19	33
Erhållen ränta och räntebidrag		823	879
Erlagda räntor		-846	-780
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		42	158
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		15	3
Kortfristiga skulder		28	1
Förändring av rörelsekapital		43	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		85	163
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelningar och uttag från dotterföretag		36	38
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		1	-
Lämnade aktieägartillskott		-	-8 700
Investeringar i fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		-17	-11
Försäljning av fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		9	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		28	-8 661
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna räntebärande skulder		19 831	13 427
Amortering räntebärande skulder		-16 571	-11 057
Förändring checkräkningskredit		-42	-48
Förändring skulder till koncernföretag		3 974	10
Förändring fordringar hos koncernföretag		-6 523	6 832
Koncernbidrag		502	673
Kommissionärsbidrag		-47	-911
Utbetald utdelning		-323	-328
Återköp egna aktier		-773	-102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30	8 495
Förändring av likvida medel		143	-3
Likvida medel vid årets början		46	49
Årets kassaflöde		143	-3
Likvida medel vid årets slut	19	189	46
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		1 800	1 758
Disponibel likviditet		1 989	1 804

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

Not 1. Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat årsredovisningen enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Wallenstam AB ingår i inkomstskatterättslig kommission med dotterföretag. Som kommittent i den inkomstskatterättsliga kommissionen redovisas och beskattas kommissionärsbolagens resultat hos moderbolaget. Resultatet överförs till kommittenten genom kommissionärsbidrag vilket redovisas som en disposition med samma namn i resultaträkningen.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

I de fall redovisningsprinciperna skiljer sig åt mellan koncern och moderbolag beskrivs moderbolagets redovisningsprincip i direkt anslutning till respektive not. I övriga fall överensstämmer koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper. Redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Förändringar i svenska regelverk

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets redovisning.

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om eller föreslagit några väsentliga ändringar som ännu inte trätt i kraft.

Not 2. Koncerninterna intäkter

Redovisningsprincip

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltnings- och projektledningstjänster gentemot dotterföretag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser. För dotterföretag som är kommanditbolag där moderbolaget är bolagsman erhåller

moderbolaget ersättning för utförda förvaltningsinsatser i form av vinstdelning. ■

Av totala intäkter utgör 410 Mkr (354) intäkter från koncernbolag.

Not 3. Medelantalet anställda

2025				2024			
Medelantal anställda	varav:	kvinnor	män	Medelantal anställda	varav:	kvinnor	män
243		134	109	240		138	102

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare framgår av koncernens not 8.

Not 4. Upplysningar om närstående

Upplysningar om transaktioner med närstående framgår av koncernens not 9.

Not 5. Revisionskostnader

Mkr	2025	2024
Revisionsuppdrag, KPMG	2,4	2,4
Övrig revisionsverksamhet, KPMG	0,1	0,3
Rådgivning, KPMG	0,0	0,0
Summa	2,5	2,7

Koncernens kostnader avseende revision hanteras av moderbolaget och fördelas därefter ut till dotterföretagen.

Not 6. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	Lön		Förmåner		Rörliga ersättningar		Sociala kostnader		Pensionskostnader	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Styrelsens ordförande	1,1	1,0	-	-	1,0	1,0	0,7	0,6	-	-
Styrelseledamöter	0,8	0,7	-	-	-	-	0,2	0,2	-	-
Total ersättning styrelsen	1,9	1,7	-	-	1,0	1,0	0,9	0,8	-	-
Vd	4,7	4,7	0,2	0,2	-	-	2,5	3,1	1,8	1,7
Vice vd:ar 2,25 personer (2)	8,0	6,8	0,2	0,2	-	-	3,2	3,2	2,5	2,1
Andra ledande befattningshavare 3,75 personer (4)	6,4	6,7	0,2	1,0	-	-	2,5	2,8	1,8	1,8
Övriga anställda	152,8	143,8	4,0	4,9	-	-	53,7	50,9	19,6	19,7
Total ersättning anställda	172,0	162,0	4,6	6,2	-	-	61,8	60,0	25,6	25,3
Summa löner och ersättningar	173,9	163,7	4,6	6,2	1,0	1,0	62,7	60,8	25,6	25,3


För övriga uppgifter om personalrelaterade kostnader, se koncernens not 7.

Not 7. Driftkostnader

Mkr	2025	2024
Fjärrvärme	2	2
El	5	5
Vatten	1	1
Underhållskostnader	8	7
Fastighetsskatt	10	10
Övriga driftkostnader	6	11
Summa driftkostnader	32	36

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

Not 8. Resultat från andelar i koncernföretag

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

Resultat från andelar i koncernföretag avser resultatandel från dotterföretag med 35 Mkr (38). Utdelning från dotterföretag uppgår till 399 Mkr (0).

Not 9. Ränteintäkter, -kostnader och liknande resultatposter

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till 801 Mkr (862) medan räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -847 Mkr (-770). Av finansiella intäkter är 797 Mkr (857)

ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag medan räntekostnader på skulder till koncernföretag uppgår till -527 Mkr (-634).

Not 10. Finansiella derivatinstrument

Upplysningar om finansiella derivatinstrument framgår av koncernens not 13.

Not 11. Skatt

SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	2025	2024
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	13	-68
Summa skatt	13	-68

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

Mkr	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	745	30
Skatt enligt gällande skattesats	-153	-6
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	-29	-106
Justering skatt tidigare år	7	-
Uppskjuten skatt på grund av avyttring av kommanditbolag	-	-
Beskattning kommissionärsbolagens resultat	188	44
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	13	-68

FÖRDELNING AV AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Mkr	2025		2024	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	745		30	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-2	2	-2	2
Ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	144	-	516	0
Ej skattepliktig värdeförändring derivat	143	-143	-115	115
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	-	-2	-3	3
Justering skatt tidigare år	-	-36	-	-
Uppskjuten skatt p.g.a. avyttring kommanditbolag	-	-	-	-
Beskattning kommissionärsbolagens resultat	-914	-	-216	-
Löpande skattemässigt resultat	116	-179	210	120
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	-116	116	-210	210
Skattepliktigt resultat	-	-63	-	330
Skatt på årets resultat	-	13	-	-68
Summa skatt	-	13	-	-68

Not 12. Materiella anläggningstillgångar

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

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Den ränta som uppkommer under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer

aktiveras inte. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

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

Not 12. Materiella anläggningstillgångar, forts.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 681	1 682
Årets investeringar	6	3
Moms vid värdering	-1	-
Årets utrangeringar	-1	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 686	1 681
Ingående avskrivningar	-347	-310
Årets avskrivningar	-38	-38
Utgående ackumulerade avskrivningar	-385	-347
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	1 301	1 334

Mark ingår med ett värde om 245 Mkr (245). Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 3 308 Mkr (3 223).

INVENTARIER

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64	66
Årets investeringar	10	2
Årets försäljningar/utrangeringar	-1	-5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73	64
Ingående avskrivningar	-43	-41
Årets avskrivningar	-6	-6
Årets försäljningar/utrangeringar	1	4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48	-43
Redovisat värde inventarier	25	21

Not 13. Finansiella anläggningstillgångar



Redovisningsprincip

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. För andelar i kommanditbolag justeras redovisat värde årligen med rapporterade bolags andel av dotterföretagets nettoresultat respektive årets uttag och insättningar. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterföretagets verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs tidigare nedskrivning. ■



Kreditrisk

Förlustrisk koncernfordringar föranleder ingen reservering då samtliga fordringar garanteras med ställda säkerheter. ■

FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Fordringar hos koncernföretag är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera likvidflödet i dotterföretagen. Moderbolaget har upptagit ränteswappar för koncernbolags räkning. Vägda

genomsnittliga räntesatsen på fordringar hos dotterföretag uppgår till 2,5 % (3,1).

Not 13. Finansiella anläggningstillgångar, forts.

ANDELAR I DOTTERBOLAG

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

	Organisationsnummer	Säte	Andel, %	Antal andelar	Redovisat värde, Mkr
Wallenstam Art AB	556089-7000	Göteborg	100	2 000	1
Wallenstam Förvaltning AB	556692-0251	Göteborg	100	1 000	0
Wallenstam Stacken AB	556720-9910	Göteborg	100	100 000	4 066
Wallenstam Fastighets AB 23	556775-5896	Göteborg	100	1 000	8 700
KB Myran nr 60	916443-3410	Göteborg	100		-
KB Killingen 8 och 9	916447-4851	Göteborg	100		-
KB Myran nr 269	916644-2567	Göteborg	100		-
KB Stårteredsvägen 24	916849-7361	Göteborg	100		-
KB Länsmansvägen 2	916849-7387	Göteborg	100		-
KB Myran nr 325	916852-6961	Göteborg	100		-
KB Myran nr 193	916446-7905	Göteborg	100		-
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	100		-
					12 768

ANDELAR I DOTTERBOLAG, ÅRETS FÖRÄNDRING

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 692	4 992
Lämnade aktieägartillskott	0	8 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 692	13 692
Ingående nedskrivningar	-925	-925
Årets nedskrivning	-	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-925	-925
Redovisat värde andelar i dotterföretag	12 768	12 768

Not 14. Uppskjuten skatt

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	-18	-18
Temporära skillnader räntederivat	-200	-230
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN		
Underskottsavdrag	270	294
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	16	8
Summa utgående uppskjuten skattefordran, netto	67	54

Underskottsavdrag uppgår till 1 310 Mkr (1 426) och löper utan tidsbegränsning.

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda administrationskostnader	19	13
Förutbetalda finansieringsutgifter	2	2
Upplupen ränteintäkt	16	38
Övriga upplupna intäkter	-	1
Redovisat värde förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	55

Not 16. Eget kapital



Redovisningsprincip

Wallenstam AB redovisar erhållna respektive lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas hos moderbolaget (givaren) som en ökning av aktiers bokförda värde och hos dotterföretaget (mottagaren) som en ökning av fritt eget kapital. Värdet på de lämnade aktieägartillskotten som aktiverats av moderbolaget prövas i enlighet med vad som framgår under Andelar i dotterföretag, årets förändring. ■

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

Totalt antal aktier uppgår till 660 000 000 och det registrerade aktiekapitalet uppgår till 165 000 000 kr, vilket motsvarar ett kvotvärde om 0,25 kr per aktie (0,25). Föreslagen utdelning per aktie uppgår till 0,55 kr (0,50).

Under året har 17 000 000 aktier (2 000 000) återköpts till ett genomsnittligt pris om 45,49 kr per aktie inklusive courtage (50,82). Totalt innehav återköpta aktier uppgår till 22 000 000 st (5 000 000) till ett värde om 1 005 Mkr (231) motsvarande 45,67 kr per aktie (46,30). Styrelsen har föreslagit att stämmans förfogade stående vinstmedel, 13 299 673 005 kr, ska disponeras så att till aktieägare utdelas 0,55 kr per aktie, totalt 350 900 000 kr per den 5 februari 2026, och i ny räkning överförs 12 948 773 005 kr.

Not 17. Avsättningar

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	60	55
Årets avsättningar framtida åtaganden	3	2
Årets värdeförändring	2	8
Årets utbetalningar	-3	-6
Utgående skuld kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	61	60
Utgående tillgång kapitalvärde för pensionsåtaganden	-61	-60
Netto avsättningar pensionsåtaganden	-	-
Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans övriga avsättningar	56	73
Värdeförändring avsättning optionsskuld	-23	-18
Värdeförändring särskild löneskatt avseende kapitalförsäkring	1	1
Utgående balans övriga avsättningar	34	56

Not 18. Räntebärande skulder

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
LÅNGFRISTIGA LÅN		
Skulder till kreditinstitut	1 614	2 001
Redovisat värde långfristiga skulder till kreditinstitut	1 614	2 001
KORTFRISTIGA LÅN		
Checkräkningskredit	-	42
Räntebärande skulder	14 986	11 338
Redovisat värde kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 986	11 380
Redovisat värde skulder till kreditinstitut	16 600	13 381

LÅNEAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
0-3 mån	3 404	1 760
3 mån-1 år	11 582	9 620
1-2 år	1 486	1 001
2-3 år	86	400
>3 år	43	600
Summa	16 600	13 381

BINDNINGSTID FÖR MEDELRÄNTOR

År	2025-12-31		2024-12-31	
	Belopp, Mkr	Medelränta, %	Belopp, Mkr	Medelränta, %
2025			-8 619	1,67
2026	-4 100	-0,67	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	16 600	2,06	13 381	1,25

Koncernens samtliga räntederivat är upptagna i bank av moderbolaget. Volymen av moderbolagets räntederivat överstiger volymen lån som ligger i moderbolaget. Den rörliga delen av ränteswapparna där man erhåller STIBOR 3M tillsammans med lånevolymen där vi betalar STIBOR 3M presenteras ovan i år 2026 (2025). Den fasta delen på räntederivaten redovisas i intervallet då

det är slutförfall för derivaten. De av moderbolaget upptagna räntederivaten för dotterföretagens räkning har hänförs till respektive dotterföretag och ingår därför i koncernmellanhavanden. Skälet är att upptagna räntederivat ej är hänförliga till moderbolaget utan till respektive dotterföretags finansiering.

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 1 800 Mkr (1 758).

SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

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

Not 19. Finansiella instrument



Redovisningsprincip

Moderbolag som omfattas av koncernredovisning ska enligt RFR 2 redovisa vissa finansiella instrument till verkligt värde. Då Wallenstam inte tillämpar säkringsredovisning avseende räntederivat redovisas alla värdeförändringar direkt bland finansiella intäkter och

kostnader i resultaträkningen. Moderbolaget administrerar upplåning inklusive säkring av räntor genom räntederivatavtal. Samtliga finansiella förhållanden som beskrivs för koncernen, se koncernens not 28, gäller även moderbolaget. ■

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	251231	241231	251231	241231	251231	241231	
FINANSIELLA TILLGÅNGAR							
Fordringar hos koncernföretag	-	-	34 579	27 658	34 579	27 658	Ränteintäkter
Andra andelsinnehav	-	-	7	7	7	7	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Räntederivat	979	1 136	-	-	979	1 136	Värdeförändring finansiella instrument, Finansiella kostnader
Kundfordringar	-	-	3	2	3	2	Intäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	27	54	27	54	
Likvida medel	-	-	189	46	189	46	
Summa finansiella tillgångar	979	1 136	34 805	27 766	35 784	28 902	

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	251231	241231	251231	241231	251231	241231	
FINANSIELLA SKULDER							
Syntetiskt optionsprogram	19	42	-	-	19	42	Värdeförändring syntetiskt optionsprogram
Skulder koncernföretag	-	-	19 556	15 582	19 556	15 582	Räntekostnader
Räntederivat	7	21	-	-	7	21	Värdeförändring finansiella instrument, Räntekostnader
Räntebärande skulder	-	-	16 600	13 381	16 600	13 381	Räntekostnader
Leverantörsskulder	-	-	8	10	8	10	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	114	84	114	84	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	8	4	8	4	Drift och administration
Summa finansiella skulder	26	62	36 286	29 060	36 312	29 123	

Not 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna lönekostnader	43	42
Upplupna räntekostnader	62	33
Upplupna driftkostnader	1	1
Förutbetalda hyresintäkter	13	15
Upplupna administrationskostnader	8	7
Redovisat värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128	99

Not 21. Ställda säkerheter

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	1 754	1 754
Interna reverser jämte fastighetsinteckningar	11 258	7 726
Pantsatt kapitalförsäkring	61	60
Redovisat värde ställda säkerheter	13 073	9 539

Not 22. Eventualförpliktelser



Redovisningsprincip

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en

angiven gäldenär inte fullgör åtaganden, betalningar, enligt avtalsvillkoren. Eventualförpliktelser till förmån för dotterföretag är finansiellt garantiavtal och redovisas därför inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning. ■

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser för koncernbolag	16 676	17 017
Borgensförbindelser för övriga företag	126	129
Fastigo	3	3
Moderbolagsgarantier gentemot Länsstyrelsen	7	7
Redovisat värde eventualförpliktelser	16 813	17 156

Not 23. Kassaflödesanalys

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	2025	2024
Realiserat resultat tillgångar	-7	8
Värdeförändringar hänförliga till syntetiskt optionsprogram	-23	-18
Avskrivningar	48	46
Övrigt	1	-2
Summa justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	33

I moderbolaget finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Not 24. Händelser efter balansdagen

Efter rapportperiodens utgång har totala skulden till Europeiska Investeringsbanken återbetalats.

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 28 april 2026. Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 18 mars 2026.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 19 mars 2026

Wallenstam AB (publ)

Lars-Åke Bokenberger
Styrelseordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
Styrelseledamot

Karl Engelbretson
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 19 mars 2026.

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wallenstam AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 12–64 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Se not 15 och redovisningsprinciper på sidorna 33–35 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Wallenstam redovisar fastigheter till verkligt värde vilket per 31 december 2025 uppgår till 70 441 Mkr. Detta värde inkluderar förvaltningsfastigheter under uppförande. Redovisningen av fastigheternas redovisade värde per 31 december 2025 är baserat på fastighetsvärderingar utförda av ett internt värderingsteam. Denna värdering baseras på bedömningar avseende bland annat direktavkastningskrav, framtida uthyrningsgrad och hyresnivåer. Vad gäller värdering av förvaltningsfastigheter under uppförande tillkommer momenten att bedöma bolaget process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för uppförandet samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt.

Det finns en risk att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter under uppförande kan vara över- eller underskattat och varje justering av värdet påverkar det redovisade resultatet för perioden.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt kompetensen hos de interna fastighetsvärderarna, detta bland annat genom att utvärdera den tillämpade värderingsmetodik och jämföra använda antaganden såsom direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser mot värdering av jämförbara objekt.

Vi har testat och bedömt de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata används är korrekt och fullständig.

Vi har genom stickprov testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från av bolaget oberoende källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.

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

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

REDOVISNING AV FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Se not 12 och 15 och redovisningsprinciper på sidorna 30–31 och 33–35 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under året investerat i fastigheter för totalt 5 314 mkr, varav 3 159 mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts för 2 065 mkr. Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna inte beaktats korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat redovisningen mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter som koncernen lämnar i not 12 och 15 i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–11 och 72–99. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförs för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av

årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wallenstam AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Wallenstam AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en

sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen.

Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

KPMG AB, Box 11908, 404 39 Göteborg, utsågs till Wallenstam AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 april 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2020.

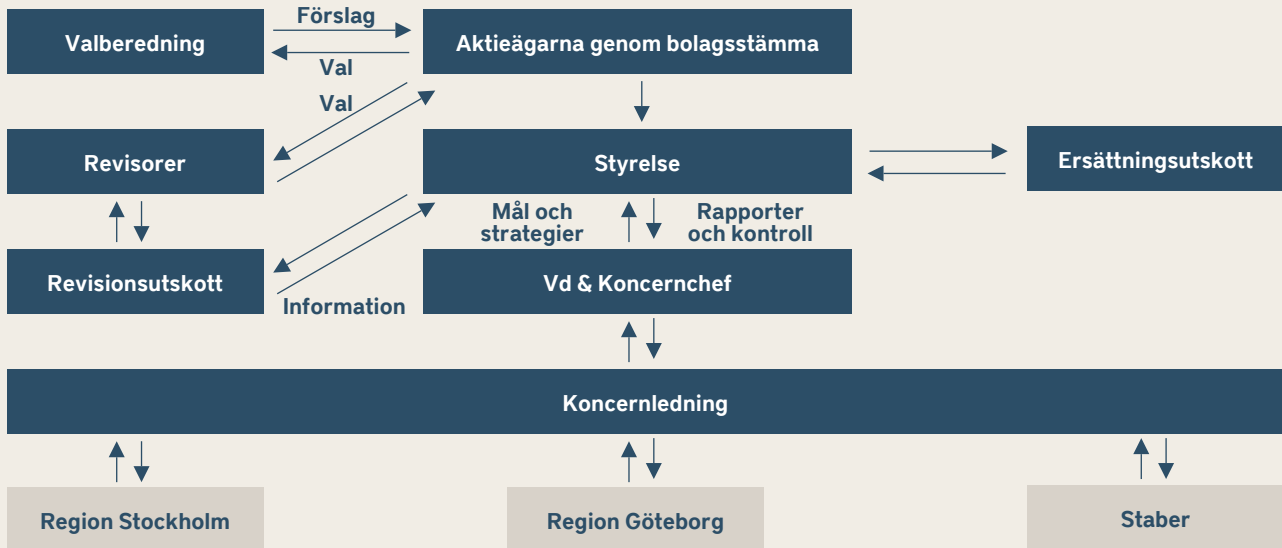
Göteborg den 19 mars 2026

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport 2025

Struktur för Wallenstams bolagsstyrning



Interna styrinstrument

Affärsidé, mål och strategier, bolagsordning, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, policys, riktlinjer, attest- och beslutsordning samt kärnvärden.

Externa styrinstrument

Aktiebolagslagen, Årsredovisningslagen, Regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning samt andra relevanta lagar och regler.

Principer för bolagsstyrning

Wallenstam AB är ett svenskt publikt bolag med säte i Göteborg. Bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För att säkerställa en god styrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan ägare och styrelse samt vd och ledning. Till grund för styrningen av koncernen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion, antagna policys och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Wallenstam tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Wallenstam följer Koden med undantag för bestämmelser om valberedning. Denna avvikelser förklaras mer i detalj nedan.

Aktien och ägarna

Antalet aktieägare i Wallenstam uppgick vid årets slut till cirka 18 700 stycken. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam som med familj och bolag innehar cirka 25 % av kapitalet och cirka 63 % av rösterna. Utländska aktieägares andel uppgick till cirka 9 % av kapitalet och cirka 5 % av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 61 % av kapitalet och cirka 79 % av rösterna. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Wallenstams aktiekapital uppgick per den 31 december 2025 till 165 Mkr, fördelat på 69 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 591 000 000 B-aktier (en röst per aktie). Det finns inga begränsningar avseende hur många röster varje aktieägare kan avge

vid bolagsstämma. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Återköpta egna aktier saknar rösträtt och har inte heller rätt till utdelning.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Wallenstams högsta beslutande organ och där har aktieägarna möjlighet att fatta beslut i frågor som rör bolaget. Ordinarie bolagsstämma (årsstämma) hålls i Göteborg inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman personligen eller via ombud.

Årsstämman väljer styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt bolagets revisorer. Till årsstämmans uppgifter hör också att fastställa bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar samt att besluta om disposition av resultatet av verksamheten, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd, ersättningsrapport, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare och inrättande av valberedning.

Vid Wallenstams årsstämma den 29 april 2025 representerades 379 aktieägare. Dessa representerade 60,4 % av antalet aktier och 80,2 % av det totala antalet röster i bolaget. Utöandet av rösträtt skedde antingen genom fysisk närvaro på stämman eller genom poströstning. Bolagsstämman fattade bland annat beslut om att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier. Protokoll och presentation från årsstämman finns på www.wallenstam.se.

Valberedning

Årsstämman 2025 beslutade att inrätta en valberedning inför årsstämman 2026 för att lägga fram förslag avseende bland annat val av ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor.

Till ledamöter av valberedningen inför årsstämman 2026 valdes:

- Dick Bergqvist (representerande aktieägaren AMF, valberedningens ordförande)
- Lars-Åke Bokenberger (styrelseordförande Wallenstam AB)
- Hans Wallenstam (största aktieägare Wallenstam AB).

Valberedningens sammansättning innebär en avvikelse från Kodens bestämmelse 2.3 då vd ingår i valberedningen. Anledningen till avvikelsen är att vd även är största aktieägare i bolaget och således ingår i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare.

Valberedningens ledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Wallenstams valberedning.

Aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen under adress som framgår på Wallenstams hemsida. Valberedningens förslag till årsstämman offentliggörs i samband med kallelsen till årsstämman. Därutöver lämnar valberedningen även ett motiverat yttrande avseende föreslagen styrelse samt en redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete. Valberedningen eftersträvar i sitt arbete att en jämn könsfördelning i styrelsen ska upprätthållas samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bred avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen tillämpar för detta ändamål, såsom mångfaldspolicy, regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning vid framtagandet av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Valberedningen har i januari 2025 inför årsstämman 2025 hållit ett protokollfört möte där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Koden diskuterats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt styrelsens storlek, vilka kompetensområden som bör vara företrädda inom styrelsen, arvode till styrelseledamöterna samt förslag till val av revisor samt val av ordförande på stämman. Valberedningen har som underlag för sina bedömningar tagit del av resultatet av den styrelseutvärdering som genomfördes under 2024.

Styrelsen

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman varje år. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för koncernens organisation och förvaltning samt att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och de ekonomiska förhållandena i övrigt är betryggande. Det åligger därför styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, affärs- och lönsamhetsmål samt policys. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag, större investeringar i byggnation och vindkraft samt finansieringsfrågor.

Styrelsens sammansättning

Wallenstams styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Det finns inga bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande och entledigande av

styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Nya styrelseledamöter får en genomgång av bolaget och dess verksamhet samt deltar i Nasdaq Stockholms utbildning för styrelseledamöter och ledande befattningshavare i börsbolag.

Under 2025 har Wallenstams styrelse fram till årsstämman 2025 bestått av fem stämموvalda ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2025 fastställdes att styrelsen skulle bestå av sex ledamöter och styrelsen har därefter bestått av sex stämموvalda ledamöter utan suppleanter. En närmare presentation av ledamöterna finns på sidan 70. Vd ingår inte i styrelsen.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete regleras i en arbetsordning som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen innehåller bland annat instruktioner om ansvarsfördelningen inom styrelsen samt i förhållande till vd och utskottens arbetsuppgifter.

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och ser till att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer koncernens verksamhet genom kontinuerliga kontakter med vd och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet ska kunna utföras på bästa sätt. Ordföranden ansvarar även för att utvärdering av styrelsens och vd:s arbete görs årligen.

Beslut i styrelsen kräver att både mer än hälften av de närvarande ledamöterna och mer än en tredjedel av det totala antalet ledamöter röstar för beslut. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Möten under 2025

Under 2025 har styrelsen haft nio protokollförda möten, varav ett var konstituerande. Vid dessa möten har styrelsen behandlat i bilden nedan angivna ärenden liksom andra frågor av väsentlig betydelse för bolaget. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på strategidiskussioner, fastighetstransaktioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor samt investeringar i nyproduktion. Vd och bolagets tjänstemän är föredragande på styrelsemötena.

Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2025. Utvärderingen genomfördes under ledning av styrelsens ordförande i form av intervjuer med var och en av ledamöterna. Styrelsen har också utvärderat vd utan att denne närvarade.

Ersättningsutskott

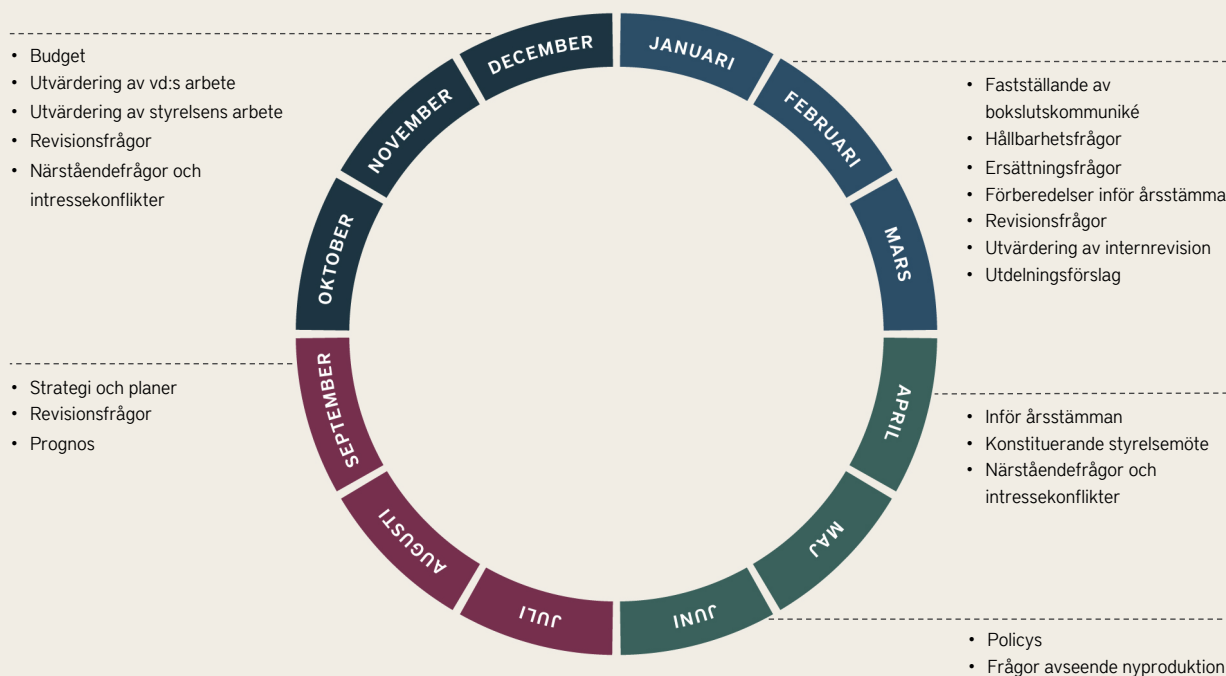
Inom styrelsen finns ett ersättningsutskott med uppgift att bereda styrelsens beslut i frågor som rör ersättningsprinciper samt ersättningar och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Vidare ska ersättningsutskottet följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. I förekommande fall ska ersättningsutskottet även följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för koncernledningen.

Ersättningsutskottet har haft ett protokollfört möte under 2025. Frågor som hanterades på mötet var bland annat ersättningsrapport, uppdatering av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, utvärdering av gällande ersättningar till ledande befattningshavare samt förslag till kommande ersättningar till dessa personer.

Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år och dess ansvarsområden regleras i den arbetsordning som fastställs av styrelsen årligen. Ersättningsutskottet består av styrelsens ordförande och vice ordförande.

Styrelsens årsplanering

Utöver stående punkter såsom investeringsbeslut och information från vd i form av ekonomisk rapport, marknadsanalys, etc.



Revisionsutskott

Revisionsutskottet består av ordförande och vice ordförande. Revisionsutskottet har bland annat till uppgift att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet
- övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen
- hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen
- bevaka resultatet av revisionen

- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet
- lämna förslag till årsstämman avseende revisorsval alternativt överväga att ge valberedningen i uppdrag att lämna sådant förslag till årsstämman.

Under 2025 har revisionsutskottet sammanträtt tre gånger för att behandla bland annat ovanstående frågor. Bolagets revisorer har under året närvarat vid samtliga möten med revisionsutskottet. Revisionsutskottet har vid ett tillfälle under året träffat revisorn utan vd eller någon ur ledningsgruppen närvarande.

Namn	Funktion	Invald	Närvaro styrelsemöten	Närvaro revisionsutskottsmöten	Närvaro ersättningsutskottsmöten	Oberoende*
Lars-Åke Bokenberger	Ordförande	2020	9/9	3/3	1/1	Ja
Karin Mattsson	Vice ordförande	2016	8/9	3/3	1/1	Ja
Agneta Wallenstam	Ledamot	2010	9/9			Nej
Mikael Söderlund	Ledamot	2020	9/9			Ja
Rebecka Wallenstam	Ledamot	2023	9/9			Nej
Karl Engelbretson**	Ledamot	2025	6/7			Ja

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

** Invald på årsstämman 2025, närvaro avser styrelsemöten som hållits därefter.

Vd och koncernledning

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

Wallenstams vd Hans Wallenstam är största aktieägare i bolaget. Det är en stor fördel för Wallenstam att ha en vd med ett långsiktigt intresse i bolaget. Det innebär förutom kontinuitet även snabbhet i beslut, vilket vid flera tillfällen visat sig vara en konkurrensnärlig fördel. I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. Wallenstams koncernledning presenteras på sidan 71.

Ersättning till vd och koncernledning

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutas av årsstämman och återfinns på sidan 18 i Förvaltningsberättelsen.

Externa revisorer

Wallenstams revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2025 omvaldes KPMG AB till revisor med auktoriserade revisorn Mathias Arvidsson som huvudansvarig revisor till och med utgången av årsstämman 2026. Revisorn granskar styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget och kvaliteten i bolagets redovisning. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman.

Utöver revisionen utför KPMG AB vissa revisionsnära tjänster och rådgivning för Wallenstam. Dessa tjänster avser huvudsakligen redovisnings-, skatte- och hållbarhetsrelaterade frågor och Wallenstam bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrar KPMG AB:s oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i koncernens not 6.

Intern kontroll avseende finansiella rapporteringen

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Wallenstam har ett tillfredsställande system för intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Detta system utformas i samverkan mellan styrelsen, koncernledningen och bolagets personal i syfte att säkerställa följande:

- att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering
- att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för den finansiella rapporteringen
- att bolaget efterlever tillämpliga lagar och andra tillämpliga bestämmelser avseende den finansiella rapporteringen.

Bolaget använder det etablerade ramverket "COSO" (Internal Control – Integrated Framework) i sitt arbete med den finansiella rapporteringen.

Kontrollmiljö

För att säkerställa den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen utgår Wallenstams kontrollmiljö ifrån en tydlig ansvars- och arbetsfördelning, dels mellan styrelse och vd, dels inom den operativa verksamheten inom bolaget. Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion syftar till att säkerställa en sådan tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. På motsvarande sätt finns även besluts- och attestordning som omfattar hela koncernens verksamhet i syfte att bland annat säkerställa god ordning och för att förebygga eller i tid upptäcka oegentligheter/bedrägerier (icke godkända köp, obehörig användning av bolagets tillgångar, etc.) som kan ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Av styrelsen antagna policys, såsom exempelvis uppförandepolicy (Code of Conduct) och finanspolicy, är också av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Vidare finns fastställda riktlinjer för bolagets medarbetare för att de ska förstå betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll. Riktlinjerna för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

Riskbedömning

Wallenstams koncernledning utvärderar och identifierar löpande risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen baserat på diskussioner och möten inom organisationen. Revisionsutskottet går igenom bolagets väsentliga risker med bolagets revisorer och styrelsen fastställer vid behov nödvändiga åtgärder som behöver vidtas. Områden med högre risk har identifierats vara värdering av förvaltningsfastigheter samt fastighetstransaktioner/byggnation.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas för att både förebygga och upptäcka brister inom de identifierade riskområdena ovan liksom att säkerställa att eventuella felaktigheter i den finansiella rapporteringen blir rättade. Kontrollaktiviteter finns även för att säkerställa att rapportering sker i enlighet med gällande redovisningsregler och standards. Kontroller finns bland annat genom olika systemstöd, inbyggda i antagna rutiner och arbetsfördelningar såsom kvartalsvis rapportering från affärsområdena till CFO samt genom principen om att alla dokument ska granskas och godkännas av minst två personer. Bolaget har ett etiskt råd dit anställda kan vända sig för vägledning samt en extern visselblåsarfunktion där misstänkta oegentligheter kan rapporteras.

Styrelsen granskar delårs- och årsbokslut före publicering.

Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras kontinuerligt till berörda medarbetare i syfte att se till att de har aktuell kunskap. Medarbetare genomgår även utbildning för att säkerställa erforderlig kompetens.

Information och kommunikation

Såväl den interna informationen inom Wallenstam som den externa kommunikationen styrs på en övergripande nivå av koncernens riktlinjer för informationsgivning. Koncernledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll, i syfte att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning av den finansiella rapporteringen. Detta sker bland annat genom regelbundna informationsmöten inom respektive affärsområden. Via Wallenstams intranät hålls medarbetarna vidare uppdaterade om antagna policys, riktlinjer, instruktioner och manualer.

IR-avdelningen ansvarar för den externa informationsgivningen avseende den finansiella rapporteringen. Arbetet bedrivs efter principen om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares).

Uppföljning av intern kontroll

Wallenstams koncernledning utvärderar löpande att den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen fungerar på avsett sätt. Detta sker bland annat genom egna analyser samt genom att ta del av ekonomiavdelningens arbete i syfte att fånga upp behov av åtgärder eller förslag på förbättringar. Styrelsen erhåller därefter koncernledningens kommentarer till verksamheten och den interna kontrollen. Bolagets revisorer informerar revisionsutskottet om sina iakttagelser kring bolagets interna rutiner och kontrollsystem.

Revisionsutskottets ledamöter har då även tillfälle att ställa frågor till de externa revisorerna. Det åligger därefter styrelsen att säkerställa att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag till åtgärder som framkommit såväl i koncernledningens rapportering som i revisionen och i informationen från revisorerna.

Internrevision

Wallenstams koncernledning går löpande igenom rutinerna och dokumentationen avseende det interna kontrollsystemet. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har mot bakgrund av detta beslutat att inte inrätta någon internrevisionsfunktion. Beslutet omprövas årligen.

Överträdelse

Under 2025 har inga överträdelse skett gällande regelverket vid den börs Wallenstams aktier är upptagna till handel vid eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden.

Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen.

Göteborg den 19 mars 2026

Lars-Åke Bokenberger
Styrelseordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
Styrelseledamot

Karl Engelbrektson
Styrelseledamot

Styrelse



ORDFÖRANDE

Lars-Åke Bokenberger

Född 1968, Civilekonom.
Styrelseledamot sedan 2020.

Tidigare erfarenhet bl.a. svensk aktiechef på AMF samt aktieanalytiker och analyschef på Alfred Berg Fondkommission.

Andra uppdrag, bl. a. styrelseordförande i Mattssons Fastighetsutveckling AB samt vice ordförande i Convendum Corporation AB. Styrelseledamot i Mertzig Asset Management AB samt Scandic Hotels Group AB.

Aktieinnehav i Wallenstam:

70 000 B-aktier.



VICE ORDFÖRANDE

Karin Mattsson

Född 1972, Fil. kand. i sociologi (personalvetare). Styrelseledamot sedan 2016.

Tidigare erfarenhet bl.a. som ordförande i Riksidrottsförbundet samt ställföreträdande medlemschef m.m. för Lantbrukarnas Riksförbund.

Andra uppdrag, bl.a. styrelseordförande i Länsförsäkringar Jämtland samt Prins Carl Philips och Prinsessan Sofias Stiftelse. Vice ordförande i Skogsägarna Mellanskog Ekonomisk Förening. Styrelseledamot i Länsförsäkringar AB, Astrid Lindgrens Vimmerby AB och Svenska Hockeyligan AB.

Aktieinnehav i Wallenstam:

20 000 B-aktier*.



LEDAMOT

Agneta Wallenstam

Född 1952, utbildning inom teologi, etnologi, arkeologi och socialantropologi. Master i kulturantropologi. Ordinerades till pastor 1987. Styrelseledamot sedan 2010.

Tidigare erfarenhet från arbete som pastor och församlingsföreståndare i olika församlingar sedan 1987.

Andra uppdrag, bl.a. pastor i Equemeniakyrkan och styrelseordförande i Betlehemskyrkans församling. Styrelseledamot i Räddningsmissionen Bildning AB samt Ulla och Lennart Wallenstamstiftelsen. Driver Kolboryd gård sedan 2003.

Aktieinnehav i Wallenstam:

21 368 000 B-aktier.



LEDAMOT

Mikael Söderlund

Född 1965, Fil. kand. i statsvetenskap. Styrelseledamot sedan 2020.

Tidigare erfarenhet bl.a. som partner i konsultbolaget Kreab samt förtroendeuppdrag inom Moderaterna och som borgarråd i Stockholms stad.

Andra uppdrag, bl.a. grundare och vd för Sthlm Urban Advisors. Ledamot i stiftelsen Svenska Dagbladet samt stiftelsen Drottningholms slottsteater.

Aktieinnehav i Wallenstam:

1 000 B-aktier.



LEDAMOT

Rebecka Wallenstam

Född 1991, Ekonom. Styrelseledamot sedan 2023.

Tidigare erfarenhet bl.a. som styrelseledamot i Convendum Corporation AB och som concerncontroller inom Wallenstam.

Andra uppdrag, bl.a. uthyrningschef bostad Göteborg (Wallenstam).

Aktieinnehav i Wallenstam:

2 387 670 B-aktier* och 40 000 syntetiska optioner.



LEDAMOT

Karl Engelbretson

Född 1962, Utbildning inom det svenska försvarets högskolor, studier vid Geneva Center for Security Policy samt vid Royal College of Defence Studies i London. Styrelseledamot sedan 2025.

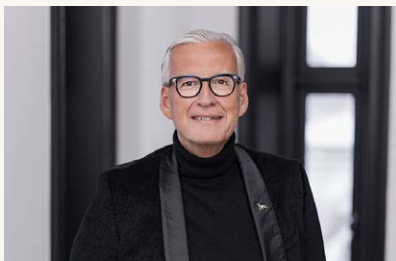
Tidigare erfarenhet bl.a. som Sveriges Arméchef, Sveriges företrädare i EU och Nato, flerårig erfarenhet från Regeringskansliet och Försvarsmaktens Högkvarter.

Andra uppdrag, bl.a. styrelseordförande i Sparc Group AB och ledamot av Kungliga Krigsvetenskapsakademien samt Utrikespolitiska samfundet. Ordförande i Advisory Board för Finserve Global Security Fund. Rådgivare i Ramudden Global och Handelshögskolan i Stockholm samt Volvo AB. Grundare och vd för Generalship AB.

* Inklusivt familjemedlemmar.

Uppgifterna avser förhållandet vid årsskiftet.

Koncernledning



VD WALLENSTAM AB

Hans Wallenstam

Född 1961, anställningsår 1986.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Finansdirektör, vd Wallenstam i Göteborg AB.

Externa uppdrag: Ledamot i Ulla och Lennart Wallenstamstiftelsen.

Aktieinnehav i Wallenstam:

69 000 000 A-aktier, 98 744 000 B-aktier** och 100 000 syntetiska optioner.



VVD WALLENSTAM AB,
REGIONCHEF STOCKHOLM & UPPSALA

Mathias Aronsson

Född 1972, anställningsår 1996.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Vd Wallenstam Stockholm AB, Regionchef Stockholm Wallenstam Bostad AB, vd Wallenstam Bostad AB.

Aktieinnehav i Wallenstam:

446 700 B-aktier och
100 000 syntetiska optioner.



VVD WALLENSTAM AB,
REGIONCHEF GÖTEBORG

Marina Fritsche

Född 1967, anställningsår 2005 och 2010.

Utbildning: Civilingenjör, Väg- och vattenbyggnad.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Teknisk chef Företag Göteborg, Affärsområdeschef Bostad Region Göteborg.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Fastighetsägarna Göteborg första regionen, Itsumo AB samt Fastigo.

Aktieinnehav i Wallenstam:

183 578 B-aktier** och
100 000 syntetiska optioner.



VVD WALLENSTAM AB, CFO

Susann Linde

Född 1979, anställningsår 2001.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Koncerncontroller.

Aktieinnehav i Wallenstam:

317 500 B-aktier* och
100 000 syntetiska optioner.



KOMMUNIKATIONSREKTÖR

Elisabeth Vansvik

Född 1970, anställningsår 2002.

Utbildning: Fil. mag. media- och kommunikationsvetenskap.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Kommunikationschef, Kommunikations- och HR-direktör.

Aktieinnehav i Wallenstam:

93 000 B-aktier och
100 000 syntetiska optioner.



AFFÄRSSTRATEG

Erik Klang

Född 1986, anställningsår 2015.

Utbildning: Civilingenjör, Arkitektur.

Tidigare ledande befattningar inom

Wallenstam: Mark- och exploateringschef i Stockholm.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Ton Ton AB.

Aktieinnehav i Wallenstam:

67 230 B-aktier* och
100 000 syntetiska optioner.

REVISOR | Mathias Arvidsson, Född 1975.

Auktoriserad revisor, KPMG AB. Utsedd till huvudansvarig revisor 2025.

Övriga uppdrag, bl.a. Fagerhult Group, Christian Berner och MQ Marqet.

* Inklusive familjemedlemmar.

** Inklusive familjemedlemmar och bolag.

Uppgifterna avser förhållandet vid årsskiftet.



Wallenstams hållbarhetsredovisning

Wallenstam vill bedriva ett ansvarsfullt företagande och bidra till ett hållbart samhälle, idag och för kommande generationer. Vi vill ta ett långsiktigt ansvar för den påverkan vår verksamhet har på samhället, människan, klimatet och miljön. Genom att vi både utvecklar och förvaltar våra fastigheter kan vi ta ett långsiktigt ansvar.

Hållbarhet – en del av vår affär

Vår ambition är att bidra till ett bättre samhälle, idag och för kommande generationer. Hållbarhet definierar vi som ansvarsfullt företagande, vilket innebär att vi tar ansvar för vår påverkan på miljön och samhället samt utvecklar lösningar som främjar en långsiktigt positiv samhällsutveckling. Wallenstams värdeord – respekt, engagemang och utveckling – ligger till grund för vårt hållbarhetsarbete. Vi menar att ett integrerat hållbarhetsarbete tillsammans med ett starkt samhällsengagemang går hand i hand med långsiktig

lönsamhet. Det ger god kontroll, minimerar risker, höjer effektiviteten, skapar nya lösningar och affärsmöjligheter samt leder till ökat engagemang bland medarbetare, större trygghet för investerare och högre kundnöjdhet. Därför är hållbarhet en central del av vår affär. För att tydliggöra våra ambitioner har vi kopplat affärsplanen till klimatmål, godkända av Science Based Targets initiative, som sträcker sig till år 2030.

Vår verksamhet omfattar byggnation, utveckling och förvaltning av fastigheter och områden med utgångspunkt i samhällets och människors behov samt intressenternas krav.

Genom hög servicenivå och långsiktigt hållbarhetsarbete i utvalda storstadsregioner strävar vi efter att vara det självklara valet för bostäder och lokaler. Vår koncentration till strategiskt utvalda områden i Göteborgs- och Stockholmsregionerna gör det möjligt att bidra positivt till stadsutvecklingen och skapa värde för både bolaget och staden.

Wallenstam omfattas inte av CSRD eller EU-taxonomin avseende 2025, men redovisar frivilligt enligt EU-taxonomin samt följer utvecklingen av regelverkens omfattning och intressenters rapporteringsönskemål.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet omfattar alla delar av organisationen och är en integrerad del av vår verksamhet. Arbetet baseras på bolagets hållbarhetspolicy och strategi samt på de av Science Based Target initiative godkända klimatmålen. Wallenstams policies och riktlinjer uppdateras årligen och antas av styrelse samt koncernledning. Stickprov görs löpande av Wallenstams compliancefunktion för att säkerställa efterlevnad.

Wallenstam jobbar även kontinuerligt med omvärldsbevakning, riskanalyser och att identifiera vår påverkan. Läs om Wallenstams riskhantering på sid. 79.

Hållbarhetsrating och UN Global Compact

Sedan flera år tillbaka har vi valt att prioritera fem av FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vi stödjer UN Global Compact och arbetar utifrån deras tio principer avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Aktuell Communication on Progress (CoP) för Wallenstam finns på UN Global Compact:s hemsida. Därtill rapporterar Wallenstam hållbarhetsdata till CDP, S&P Global CSA och Morningstar Sustainalytics för ökad transparens i den gröna omställningen.



Grön finansiering

Tack vare vårt hållbarhetsarbete har vi kunnat finansiera oss grönt. Grön finansiering utgör 51 % av Wallenstams totala finansiering. Gröna banklån och gröna obligationer används för att finansiera våra gröna tillgångar såsom vindkraftverk, miljöcertifierade fastigheter och EU-taxonomilinjerade fastigheter. Samtliga Wallenstams obligationer är gröna och har emitterats enligt bolagets gröna ramverk. Wallenstam uppdaterade under 2025 sitt gröna ramverk, som granskades av S&P Global Ratings och fick det fina betyget Medium Green.



Abybergsgatan kv. C,
Möndal.

Klimat och miljö



Wallenstams klimatmål år 2023–2030

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka 20 % av den totala koldioxidbelastningen i Sverige. Vi vill ta vårt ansvar och bidra till den gröna omställningen, därför har vi klimatmål som är vetenskapligt baserade och i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader Celsius.

Wallenstams validerade Science Based Targets innebär att vi ska minska våra utsläpp med 50 % inom Scope 1 och 2 till och med 2030, med basår 2018. Utfallet av dessa mål redovisas i absoluta tal. För 2025 var utsläppet 424 ton CO₂e i Scope 1, vilket motsvarar ett utfall om -39 %, ett resultat av färre köldmedialäckage. Därtill har anläggningar moderniserats, vilket minskar risken för framtida läckage. Moderna köldmedia har lägre klimatpåverkan som därmed mildrar konsekvensen vid eventuell läcka. I Scope 2 var utsläppet 2 798 ton CO₂e, motsvarande ett utfall om -45 %, vilket vi nått bland annat genom kontinuerlig driftoptimering av våra fastigheter och renare fjärrvärme.

Utöver klimatmålen inom Scope 1 och 2 har Wallenstam även definierat ett frivilligt mål inom Scope 3, enligt Science Based Targets initiatives metodik. Målet innebär att Wallenstam ska mäta och minska utsläppen från byggverksamheten med 55 % till och med 2030, med 2019 som basår. Scope 3 redovisas som ett intensitetstal, baserat på årets nybyggnation. Avseende 2025 redovisas utsläpp för projekten Årstaberghus 2 och 3, Älta kv. 2, Åbybergsgatan kv. C och Kallebäckss Terrasser kv. 1 som har en sammanlagd klimatpåverkan om 219 kg CO₂e/BTA. Därmed blir utfallet för Scope 3 år 2025 -36 % jämfört med basår. De åtgärder som främst har bidragit till minskningen är klimatförbättrad betong, isolering och gips. Vidare har vi reducerat vår betonganvändning genom exempelvis optimering av väggjocklear. Betongen är dessutom producerad i Sverige, vilket medför kortare transportsträckor.

En övergripande åtgärd som bolaget har genomfört under året är upprättandet av klimatfärdplaner inklusive tillhörande riskanalyser för respektive Scope. Detta för att identifiera de mest väsentliga åtgärderna för att uppnå klimatmålen. Dessa klimatfärdplaner fungerar som vägledning för verksamhetens dagliga arbete och de beslut som är avgörande för att nå de uppsatta målen.

Förnybar energi

Genom att satsa på förnybar energi tar vi ett aktivt ansvar för vår klimatpåverkan. Sedan 2013 har Wallenstam, som första börsnoterat fastighetsbolag i Sverige, varit självförsörjande på 100 % förnybar elenergi. Våra 53 vindkraftverk är belägna mellan Skåne och Gästrikland och har en installerad effekt om totalt 112 MW. Under året har vindkraftverken producerat totalt 278 GWh (298). Vi arbetar för att öka verkens livslängd, vilket har positiva effekter ur både klimat- och ekonomiskt perspektiv. Utöver vindkraften har Wallenstam även solceller på lämpliga hustak. Solcellerna har en installerad effekt om 5,8 MW (3,9) och producerade under 2025 3 492 MWh (3 200).

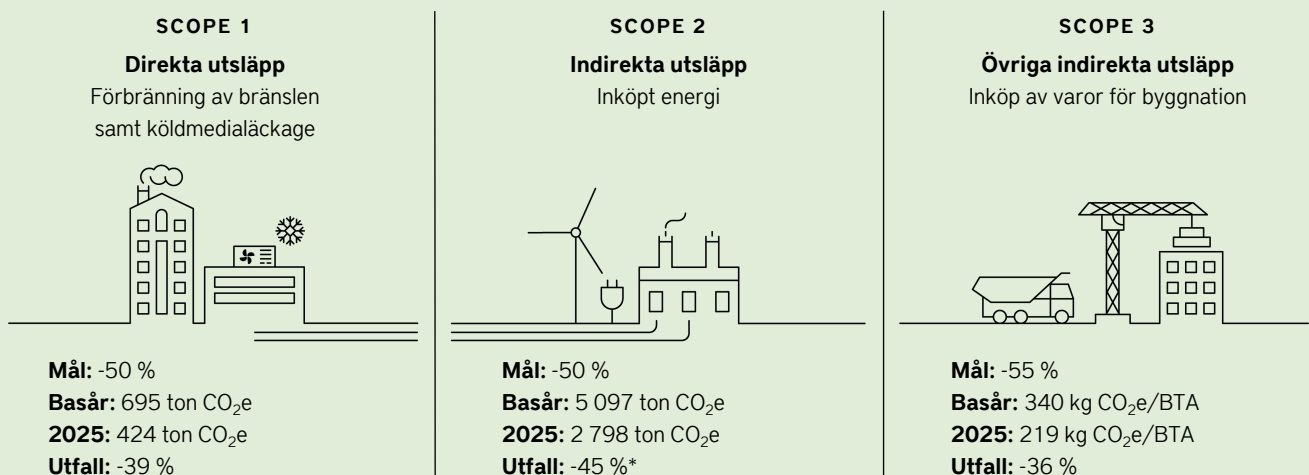
Miljöcertifiering

Wallenstam har som ambition att miljöcertifiera samtlig nyproduktion av bostäder enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Wallenstam har certifierat totalt 21 fastigheter enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Därutöver har en kommersiell fastighet certifierats enligt BREEAM In-Use och fyra kommersiella fastigheter har certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift nivå Guld samt en enligt nivå Silver.

Fokus på resurseffektivitet och cirkulärt byggande

Effektiv resursanvändning av energi, vatten och byggmaterial bidrar till lägre klimatpåverkan och kostnader. Vi strävar efter att skapa flexibla, optimerade och hållbara lokaler och öka andelen uthyrningar som inte kräver omfattande renoveringar och lokalanpassningar. Det gör vi för att minska resursanvändningen och vår klimatpåverkan, dessutom bidrar det till en mer effektiv uthyrningsprocess. Wallenstam deltar i

Wallenstams klimatmål 2030



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

samarbetsinitiativet Handslaget för cirkulärt byggande i Göteborgs stad, där vi tillsammans med andra aktörer i branschen ska verka för att utveckla och etablera en marknad för återbruk.

För att underlätta en cirkulär vardag erbjuder vi återbruksrum, delningsskåp och tillgång till cykel- och bilpooler i utvalda bostadsområden. Dessa lösningar stödjer såväl återbruk som grannsamverkan. Vi erbjuder våra kommersiella kunder lokalrenoveringskoncept med hållbarhet i fokus, ett uppskattat erbjudande.

Vi fortsätter att göra insatser för att minska restavfallet från våra fastigheter. Våra textilkärl som vi i samarbete med Human Bridge placerar ut vid våra fastigheter är ett framgångsrikt initiativ. Sammanlagt har vi under året samlat in 71,8 ton (56,4) textilier.

Energioptimering

Energioptimering har länge varit ett fokusområde för Wallenstam. Genom kontinuerlig driftoptimering, energieffektiva lösningar samt modernisering av tekniska system och energieffektivisering vid renoveringar har vi uppnått positiva förbättringar i fastighetsbeståndet. Insatserna bidrar till minskad energianvändning, lägre klimatpåverkan och en hållbar förvaltning i linje med företagets klimatmål.

Vår fastighet på Vasagatan 45 i centrala Göteborg har genomgått en omfattande energioptimering och nu nått energiklass B. Bland förbättringarna finns nya kyl- och värmepumpar samt ett upgraderat kylsystem som ökar komforten. Vid lokalanpassningar har all ventilation bytts ut och våningsplanen renoverats. Dessutom har energieffektiv LED-belysning installerats, vilket leder till lägre energiförbrukning och en mer modern inomhusmiljö.

I bostadsområdet Räcksta i Stockholm har ett energisparprojekt inletts som omfattar drygt 900 lägenheter. Gamla undercentraler har bytts ut, innetemperaturgivare har installerats och VVC-system injusterats, och utifrån efterföljande mätningar och analyser har fastigheterna optimerats. Även takfläktar har bytts ut och vindar försetts med tilläggsisolering. Sammantaget har dessa åtgärder hittills förbättrat primärenergitalet med ungefär 10 %. Nästa steg i projektet är att investera i bergvärmepumpar och solcellsanläggningar för att ytterligare optimera fastigheternas energiprestanda.

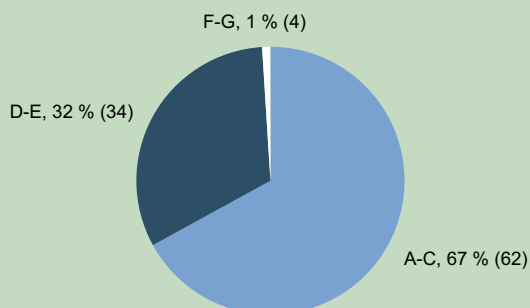
Ytterligare ett exempel på pågående energioptimeringsarbete är renoveringen av Sergelskrapan vid Sergels torg i Stockholm. Genom varsam restaurering av fasad och interiör skapas moderna och attraktiva lokaler. Den nya fasaden kommer bättre kunna stänga ute kyla på vintern samt värme på sommaren. Åtgärderna bidrar både till förbättrad energieffektivitet och att stärka fastighetens kulturhistoriska värde samt dess roll som mötesplats i staden.

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 enligt förordningens tekniska granskningskriterier avseende artiklarna 4.3 Elproduktion från vindkraft samt 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

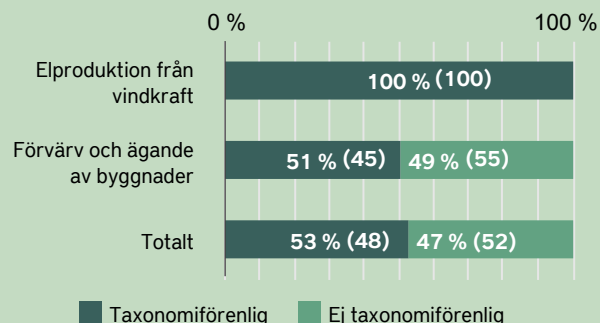
För fullständiga taxonomitabeller, se sid. 86.

ENERGIKLASSER
FÖRDELAT PÅ HYRESVÄRDE



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-TAXONOMIFÖRENLIG
OMSÄTTNING



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

Socialt ansvar



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

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

Verka proaktivt mot utanförskap och bidra till jämlika livschanser

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

Främja välbefinnande, trygghet och delaktighet

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

Trygghet är ett prioriterat område för Wallenstam och styrs av vår handlingsplan *Trygga fastigheter*. Arbetet omfattar både utformning av fastigheter och den löpande förvaltningen, kompletterat med riktade åtgärder vid behov. Vi har en egen säkerhetsavdelning vars fulla fokus är att skapa säkerhet och trygghet i hela verksamheten. Insatserna inkluderar kontinuerlig bevakning av omvärlden och utförande av riskanalyser, samt trygghetsinventeringar i fastigheterna.

Dessutom förs dialoger med hyresgäster och samverkan sker med relevanta aktörer såsom polisen och branschorganisationer. Vi har också implementerat en modell inspirerad av Huskurage för att motverka våld i nära relationer. Åtgärder för ökad säkerhet och trygghet, exempelvis bättre belysning och val av utformning av byggnader, införs både vid nyproduktion och vid renoveringar.

Ytterligare åtgärder inkluderar hyresgästundersökningar via AktivBo. Under 2025 uppmättes ett serviceindex på 82,7 för bostäder och 86,9 för lokaler.

Bidra till en positiv utveckling av samhället genom stadsutveckling

Rätten till en trygg bostad är fastställd i såväl FN:s konvention om mänskliga rättigheter som i svensk grundlag. Vi vill bidra till fler hem på marknaden, främst hyresrätter. Under året har vi byggstartat 394 lägenheter i Göteborg och Nacka samt färdigställt 686 lägenheter i Stockholm, Göteborg och Nacka. Vi strävar efter att skapa trygga och välkomnande områden och fastigheter där människor vill bo, arbeta och vistas, nu och i framtiden. Genom att vi bygger hyresrätter för egen förvaltning kan vi ta ett långsiktigt ansvar för våra fastigheter och dess närområden. Redan i tidiga skeden projekterar vi för att utveckla fastigheter och områden som är trygga, inkluderande, levande och som har god tillgänglighet till service och mötesplatser såsom restauranger, caféer, matbutiker, skolor, idrott samt kollektivtrafik. Vi utvecklar även våra befintliga fastigheter och genomför aktiviteter i samverkan med våra kommersiella kunder, staden, andra fastighetsägare och aktörer i samhället. Några exempel på samverkansorganisationer är Avenyföreningen, Innerstaden Göteborg, Göteborg Citysamverkan ideell förening, B(id) Stigberget och IOP Majorna.

Skapa sunda och ansvarsfulla affärsrelationer

Som byggherre och samhällsaktör vill vi bidra till att bryta den negativa trend av arbetslivskriminalitet och osäkra arbetsplatser som präglar branschen. Detta gör vi genom att säkerställa långsiktiga och ansvarsfulla samarbeten genom etablerade rutiner för leverantörskontroll. Bakgrunds-kontroller utförs via extern partner för att bedöma ekonomi, identifiera eventuella kopplingar till kriminalitet och säkerställa god arbetsmiljö. Endast aktörer utan identifierade brister kan ingå avtal med Wallenstam, vilket stärker trygghet och säkerhet för medarbetare, leverantörer och hyresgäster. Under året har utbildningsinsatser genomförts för att öka kunskapen inom området och skapa förståelse för möjliga ytterligare åtgärder som kan vidtas i relation till samhällsansvar.

Avtalsmallar används för tydlig ansvarsfördelning och kravspecifikation. Wallenstams uppförandepolicy inkluderas i samtliga leverantörsavtal för att klargöra våra etiska riktlinjer.

Kontroller på byggarbetsplatser genomförs regelbundet för att upptäcka och åtgärda brister och skyddsronder görs fortlöpande under projektens gång. Lagar, regler och etiska principer anslås på arbetsplatser på svenska och engelska för att informera om arbetsmiljö och förebygga brottslighet. Informationsmaterialet omfattar även riktlinjer från initiativen Fair Play Bygg och Byggekurage.

Medarbetare



Vi tror på sambandet mellan engagerade medarbetare och lönsamhet. Vi är stolta över den företagskultur som vi har byggt upp och fortsätter att förvalta med stort engagemang och omtanke för att skapa en positiv medarbetarresa för alla som jobbar inom Wallenstam.

Attraktiv arbetsgivare

Wallenstam månar om att erbjuda en god arbetsmiljö samt marknadsmässiga arbetsvillkor och förmåner. Vi lägger stor vikt vid ledarnas engagemang och betydelse för medarbetarnas prestationer, och genom löpande chefsstöd samt ledarutveckling skapas förutsättningar för ett effektivt och hållbart ledarskap. För att främja våra medarbetares utveckling och hälsa jobbar vi aktivt med att utbilda och erbjuda olika typer av aktiviteter.

Vi arbetar för att alla medarbetare inom Wallenstam ska ha likvärdiga förutsättningar vid rekryteringar, utveckling och lönesättning, och vi strävar efter en organisation där förebyggande åtgärder görs kopplat till samtliga diskrimineringsgrunder. Vi är stolta över att vara en av Sveriges attraktivaste arbetsgivare 2025 enligt Karriärföretagen.

Vad säger våra medarbetare?

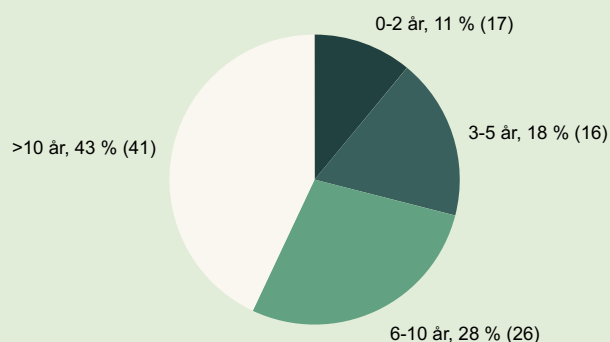
Vi har valt att mäta och följa upp betydelsefulla faktorer som främjar välmående, trivsel och prestation genom kontinuerliga pulsmätningar. Vi är stolta över att vi har en generellt hög upplevelse – i snitt 8,5 poäng av max 10 – i våra mätningar, där ledarskap, teamkänsla och engagemang får högst poäng. Vi ser också att medarbetarna särskilt uppskattar den omtanke och värme som genomsyrar vår kultur, samt den stolthet de känner över Wallenstams bidrag till samhället.

Den vedertagna metoden eNPS beskriver i vilken grad medarbetarna är ambassadörer för den egna verksamheten. Enligt denna metod räknas ett resultat mellan 10 och 30 som bra och över 50 som utmärkt. Wallenstam nådde ett eNPS på 59 vid den senaste avstämningen.

MEDARBETARE I SIFFROR, 2025-12-31

	Antal	Andel kvinnor	Andel män
Tillsvidareanställda	249	55 %	45 %
Varav chefer/ledare	41	44 %	56 %
Varav koncernledning	6	50 %	50 %
Styrelse	6	50 %	50 %

ANSTÄLLNINGSTID



Medelanställningstiden för tillsvidareanställd personal i Wallenstam är 11 år. Personalomsättningen har under året varit 7 % (11).

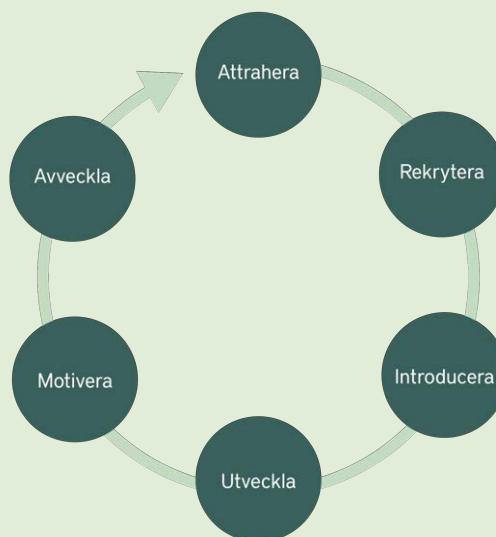
249

TILLSVIDAREANSTÄLLDA PERSONER

hade Wallenstam per årsskiftet 2025/2026. 25 % av medarbetarna finns i Stockholm, övriga i Göteborg. Wallenstams medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

98,2 %

FRISKNÄRVARO UNDER 2025



Vårt strategiska arbete med fokus på våra medarbetare sammanfattas kort i vår medarbetarplan. Målet är att ge alla en positiv och minnesvärd medarbetarresa, från det att vi uppmärksammas som potentiell arbetsgivare tills att vi skiljs åt.

Ansvarsfullt företagande



Affärsetik och antikorrupktion

Bygg- och fastighetssektorn präglas av risker kopplade till arbetsmiljö, korrupktion, mänskliga rättigheter, klimat och miljö. Leverantörsledet omfattar ofta många aktörer samt ett brett utbud av varor och tjänster. Vår uppförandepolicy tydliggör förväntningar gällande arbetsvillkor, hållbarhet, mänskliga rättigheter samt hantering av korrupktion och mutor för både medarbetare och leverantörer. Verksamheten bedrivs i enlighet med gällande lagstiftning och föreskrifter samt i linje med UN Global Compacts tio principer. Vi säkerställer ansvarsfulla affärsmetoder med hög affärsmoral och affärsetik. Bolagets arbete med bakgrundskontroller på leverantörer, kommersiella hyresgäster samt vid nyrekrytering utgör en strategisk åtgärd som bidrar till att förebygga oönskade samarbeten och minska risker kopplade till bland annat korrupktion.

Wallenstam bedriver ett proaktivt arbete mot korrupktion och mutor genom utbildningsinsatser, styrdokument och interna kontrollmekanismer. Samtliga medarbetare har under året genomgått en utbildning inom antikorrupktion och ansvarsfullt

företagande. Bolaget har ett Etiskt råd, bestående av hållbarhetschef, bolagsjurist och HR-chef, som ansvarar för vägledning, utbildning och hantering av korrupktionsrelaterade ärenden. Dessutom finns en compliancefunktion som genomför stickprovskontroller och bevakar efterlevnaden av företagets styrdokument.

Visselblåsning

Wallenstam erbjuder en visselblåsningstjänst via extern part som garanterar anonymitet och datasäkerhet. Tjänsten är tillgänglig för både interna och externa personer och återfinns på Wallenstams hemsida. Bolagets HR-chef och säkerhetschef ansvarar för initial hantering av inkomna ärenden. Samtliga ärenden utreds enligt etablerade rutiner.

Finansiell brottslighet

Finansiell brottslighet utgör en ökande risk inom branschen, något Wallenstam noggrant följer och arbetar för att motverka. Förebyggande insatser inkluderar tydlig attestordning, dubbelgranskning av fakturor och avtal samt begränsade beslutsbefogenheter vid större transaktioner. Under året har kompetensnivån inom bolagets höjts genom en utbildningsinsats tillsammans med ekobrottsmyndigheten. Compliancefunktionen genomför dessutom stickprov i verksamheten. Medarbetares eventuella bisysslor dokumenteras.



Risker och riskhantering

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

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

Produktion och förvaltning

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Samarbetspartners och kommersiella hyresgäster

Beskrivning av risk

- Konkurrens om entreprenörer.
- Att upphandlingar inte görs/avtal inte tecknas korrekt, vilket kan leda till otydlighet kring ansvar och ökade kostnader.
- Att samarbetspartners inte följer ingångna avtal eller vår uppförandepolicy.
- Att samarbetspartners går i konkurs, vilket kan bli kostsamt för Wallenstam.
- Att hyresavtal ingås med parter som senare bedöms som olämpliga.
- Att hyresgäster inte uppfyller sina betalningsåtaganden, vilket kan leda till minskade intäkter.

Wallenstams hantering

- Utvecklar långsiktiga relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer, leverantörer och hyresgäster.
- Genomförda bakgrundskontroller innan avtal ingås.
- Utvecklade processer och mallar för upphandlingar, inköp och uthyrning, rätt kompetens i processen och alltid minst två personer som granskar anbud och avtal innan de tecknas.
- Krav på entreprenörer om att följa Wallenstams uppförandepolicy.
- Projektansvariga har hög kännedom om och närhet till sina projekt. Rutiner för uppföljning av avtal och kontroller i fält.
- Kundens ansvariga har löpande dialoger med hyresgäster.
- Rutiner för loggböcker och ID-kontroller med mera på arbetsplatser. Oannonserade stickprov hos partners sker regelbundet.
- Interna stickprov utförs.

Informations- och IT-säkerhet

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Medarbetare

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Korruption

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Klimatförändringar

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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



Cykelstudio i Kallebäckers Terrasser, Göteborg.

Finansiering

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Räntor

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Konjunktur

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Utbud och efterfrågan

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

Förändring av lagar och regler

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

- Följer utvecklingen i frågor som rör vår verksamhet. Tolkar rättsfall och regel-förändringar som kan leda till ändrade förutsättningar.
- Proaktivitet för att kunna möta nya krav, praxis och lagar.
- Remissvar, möten med beslutsfattare för att tydliggöra konsekvenser för fastighetsbranschen.

Infrastruktur och stadsutveckling

Beskrivning av risk

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

Wallenstams hantering

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

KÄNSLIGHETSANALYS, KASSAFLÖDE, MKR

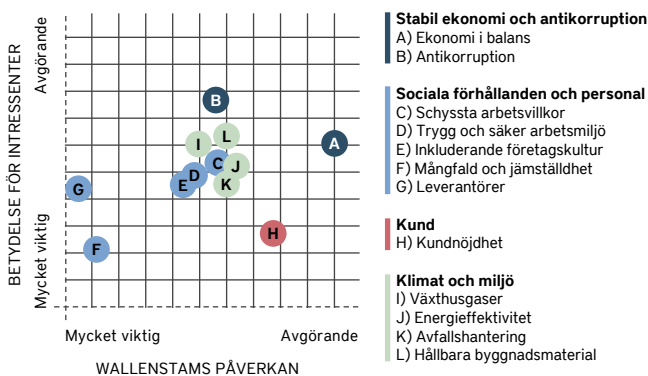
	2025	2024
Hyresförändring bostäder, 1%	16,7	15,7
Hyresförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1%	1,4	2,0
Förändring av driftkostnader, 1%	7,4	7,0
Förändring av låneräntan, 0,5 procentenheter (årsbasis)	55,9	39,5

GRI-redovisning

Wallenstam inspireras av GRI, Global Reporting Initiative, vid upprättandet av följande hållbarhetsrapportering. Rapporteringen följer det finansiella året och publiceras årligen som en del av årsredovisningen. Den senaste GRI-redovisningen publicerades den 20 mars 2025. Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2025. Wallenstam har definierat redovisningens omfattning till de områden som GRI-index hänvisar till. På följande sidor finns en sammanställning av vilka GRI-upplysningar som redovisas samt var information om upplysningarna återfinns i Wallenstams rapportering. Redovisningen har ej granskats av extern part. Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är hållbarhetschef Karin Mizgalski, karin.mizgalski@wallenstam.se.

Nedan återfinns information om de upplysningar som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN



2-7: ANSTÄLLDA

Medelantalet anställda under 2025 uppgick till 245 st. Wallenstam har ingen påtaglig variation av antalet anställda under året. Inhyrd personal redovisas inte, då Wallenstam anlitar inhyrd personal i liten utsträckning.

2-23: FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN

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

2-28: MEDLEMSKAP I ORGANISATIONER

Wallenstam är representerade i styrande organ för bland andra Paradgatan Avenyn AB, Fastighetsägarna GFR, Fastighetsägarna Centrala Hisingen (FCH), (b)id Stigberget, Innerstaden Göteborg AB och Göteborg Citysamverkan ideell förening.

303-5: TOTAL VATTENANVÄNDNING, m³

2023		2024		2025	
Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
1 236 428	0,874	1 278 485	0,908	1 307 983	0,914

Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage. Ökar marginellt på grund av fler bostäder i beståndet.

Redovisningsprinciper och kommentarer avseende GRI-redovisningen

* Basår 2018.
 ** Basår 2019.
 *** I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.
 **** All data om CO₂e i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då data för faktisk påverkan 2025 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme på beräknade värden utifrån utsläppsfaktorerna för år 2024.
 ***** Korrigerad siffror.

Utfall för 2019–2021 återfinns i tidigare GRI-redovisningar.

302-1: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

	2018*	2022	2023	2024	2025
Bränsleanvändning, MWh					
Ej förnybar/fossil bränsleanvändning	521	-	-	-	-
Eldningsolja	379	-	-	-	-
Naturgas	142	-	-	-	-
Förnybar/återvunnen/fossilfri bränsleanvändning	-	281	413	262	132
Biogas	-	281	413	262	132
Energianvändning, MWh					
Elektricitet***	41 280	42 459	38 775	38 852	36 260
Uppvärmning	89 081	82 724	82 608	76 022	72 738
Fjärrvärme	88 560	82 443	82 195	75 760	72 605
Eldningsolja	379	-	-	-	-
Naturgas	142	-	-	-	-
Biogas	-	281	413	262	132
Kyla	557	598	354	521	989
Fjärrkyla	557	598	354	521	989
Ej förnybar/fossil energi	49 983	40 762	10 204	8 696	7 665
Förnybar/återvunnen/fossilfri energi	80 934	85 018	111 533	106 700	102 322
Total energianvändning	130 917	125 780	121 737	115 395	109 987

Den faktiska energianvändningen, dvs. ej energiindexkorrigerad, har minskat under 2025 jämfört med basår samt föregående år.

Elektricitet kWh/m ² ***	34,7	31,2	27,4	27,6	25,3
Uppvärmning kWh/m ² faktisk energianvändning	74,9	60,8	58,4	54,0	50,8
Uppvärmning kWh/m ² energiindexkorrigerad	80,4	63,4	59,1	57,0	54,2

Intensitetstal avseende elektricitet och uppvärmning minskar jämfört med basår och föregående år. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.

Egen produktion av el från förnybara källor, MWh

Vindkraftsel	337 880	338 020	291 637	298 390	278 498
Solcellsproducerad el	n/a	1 006	1 930	3 200	3 492

Avyttring av 13 turbiner vid halvårsskiftet 2022. Ökad produktion av sol, till följd av ytterligare installation av solcellspaneler. Minskad produktion av vind jämfört med föregående år.

302-3: ENERGIINTENSITET

	2018*	2022	2023	2024	2025
kWh/m ²	110	92	86	82	77

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

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

	2022	2023	2024	2025
Total reduktion	5 136	9 180	15 523	20 931
Reduktion el	-1 179	2 505	2 428	5 020
Reduktion ej energiindexkorrigerad värme	6 357	6 473	13 059	16 343
Reduktion kyla	-41	203	36	-432

Energianvändningen minskar avseende el och värme.

305: UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER CO₂e****

Absoluta tal anges i ton CO₂e och intensitetstal anges i kg CO₂e /m².

	2018		2022		2023		2024		2025		Kommentar 2025
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	
Scope 1											
305-1 DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER											
Olja	102	0,086	-	-	-	-	-	-	-	-	- Sedan 2020 har oljepannor fasats ut.
Gas	30	0,026	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Endast biogas används.
Köldmedialäckage	n/a	n/a	1 264	0,929	444	0,314	477	0,339	424	0,296	Köldmedialäckage har minskat jämfört med 2024.
Totalt Scope 1	132	0,112	1 264	0,929	444	0,314	477	0,339	424	0,296	Utsläppen i Scope 1 minskar jämfört med föregående år till följd av färre köldmedialäckage. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.
Scope 2											
305-2 INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER											
Elektricitet (marknadsbaserad ***)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Utsläppen är noll då vår fastighetsel produceras i våra egenägda vindkraftverk och våra solceller.
Elektricitet (platsbaserad ***)	578	0,486	326	0,239	257	0,181	253	0,180	183	0,128	Visar vad utsläppen hade varit om vi inte hade haft enbart vindel och solex som fastighetsel. Redovisas enligt svensk elmix. År 2024 var den 5,05 g CO ₂ e /kWh (6,52), källa AIB.
Fjärrvärme	5 097	4,288	3 826	2,811	3 888	2,747	3 049	2,165	2 798	1,955	Beräknas på använd energimängd och fjärrvärmeleverantörernas utsläpp. Fastigheter med avtal avseende lägre klimatpåverkan har beaktats. Utsläppet har minskat.
Fjärrkyla	1	0,001	2	0,002	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Fjärrkyla genererar ett marginellt utsläpp 2025.
Totalt Scope 2 (marknadsbaserad)	5 098	4,289	3 829	2,812	3 888	2,747	3 049	2,165	2 798	1,955	Utsläppen i Scope 2 minskar. Intensitetstal redovisas per total yta inklusive garage.
Scope 3											
305-3 ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER											
Kategori 1. Inköpa varor och tjänster**											
Material till nyproduktion	n/a	n/a	11 564	154	10 923	157	1 361	116	4 565	99	Baseras på klimatberäkningar. Intensitetstal redovisas per BTA. Intensitetstal minskar.
Kategori 3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp											
Uppströms utsläpp från fjärrvärme och fjärrkyla	n/a	n/a	418	0,307	573	0,405	424	0,301	424	0,296	Avser utsläpp från fjärrvärmeleverantörernas bränsletransporter.
Kategori 6. Tjänsteresor											
Bil	n/a	n/a	20	0,015	13	0,009	6	0,004	7	0,005	Biressor med leasade eller personalägda bilar ökar marginellt. Redovisas enligt Trafikverkets handbok för luftföreningar, 2020.
Flyg	n/a	n/a	7	0,005	2	0,001	4	0,003	5	0,003	Avser inrikesresor. Klimatpåverkan från samtliga flygresor kompenseras genom köp av utsläppsätter.
Taxi	n/a	n/a	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Bolagets taxiresor genererar ett marginellt utsläpp.
Tåg	n/a	n/a	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000	Bolagets tågresor genererar ett marginellt utsläpp.
Kategori 13. Uthyrda tillgångar											
Hyresgästernas elanvändning	n/a	n/a	76	0,11	49	0,07	50	0,07****	40	0,05	Baseras på fastigheter med undermätning. Schablonvärden används för fastigheter utan undermätning. Intensitetstal redovisas per vägd bostadsyta (BOA).
Totalt Scope 3			12 085		11 560		1 845		5 040		Utsläppen inom Scope 3 har ökat till följd av att ett större antal byggnationer redovisas år 2025 jämfört med föregående år. Intensitetstalen summeras inte då de baseras på olika typer av yta.

305-5: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

	2018		2022		2023		2024		2025		Kommentar 2025
	Absolut minskning	Minskning per m ²	Absolut minskning	Minskning per m ²	Absolut minskning	Minskning per m ²	Absolut minskning	Minskning per m ²	Absolut minskning	Minskning per m ²	
Scope 1**	-	-	-332	-0,15	488	0,47	455	0,44	508	0,48	Minskning mot basår samt föregående år.
Scope 2*	-	-	1 269	1,48	1 210	1,54	2 049	2,12	2 300	2,33	Minskning mot basår samt föregående år. Avser fjärrvärme och fjärrkyla.
Scope 3**	n/a	n/a	17 033	-	17 558	-	27 273	-	24 078	-	Minskning mot basår samt ökning mot föregående år.

306-2: TOTAL AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

Absoluta tal anges i ton och intensitetstal anges i kg.

	2018		2022		2023		2024		2025		Kommentar 2025
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	
Restavfall, till förbränning och energiåtervinning	n/a	n/a	3 439	5,02	3 182	4,60	3 304	4,78	3 253	4,38	Redovisningen baseras på viktdata från vissa kommuner, och i övriga fall på vårt bolagssnitt. Intensitetstal redovisas per vägd bostadsyta (BOA). Restavfallet och matavfallet minskar marginellt.
Matavfall, till kompostering och biogasproduktion	n/a	n/a	350	0,51	331	0,48	386	0,56	374	0,50	

401-1: NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

Nyanställda 2025

Ålder	Antal personer	varav kvinnor/män	varav i Göteborg/Stockholm
Under 30 år	17	8/9	16/1
30-50 år	7	4/3	6/1
Över 50 år	1	1/0	0/1
Totalt	25	13/12	22/3

405-2: ANDEL LÖN FÖRDELAT MELLAN KVINNOR OCH MÄN, RATIO

Ration beskriver relationen mellan kvinnors och mäns avtalade genomsnittslön och beräknas genom att dividera kvinnors lön med mäns lön, samt mäns lön med kvinnors lön. Förra årets siffror anges inom parentes.

	Kvinnors lön	Mäns lön
Inklusive koncernledning, exklusive vd	86 % (86)	117 % (116)
Exklusive koncernledning	83 % (84)	121 % (119)

406-1: DISKRIMINERINGSINCIDENTER OCH ÅTGÄRDER

Under 2025 har inga fall av diskriminering rapporterats.

GRI-index

GRI Standard	Upplysningar	Sida i årsredovisningen	Kommentar
Allmänna upplysningar			
GRI 1: Foundation 2021	GRI-index	85	
GRI 2: General disclosures 2021	2-1	Detaljer om organisationen	2, 12, 24
	2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	24, 54-55
	2-3	Redovisningsperiod och frekvens	82
	2-5	Extern granskning	82
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	76, 78, 12-13, 20-21
	2-7	Anställda	77, 13, 82-84
	2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	65-71
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	7
	2-23	Polycys	7, 72-78, 82
	2-28	Medlemskap i organisationer	82
	2-29	Intressentgruppers engagemang	72-78
	2-30	Kollektivavtal	77
GRI 3: Material topics 2021	3-1	Process för definition av redovisningens innehåll	72-73
	3-2	Väsentliga fokusområden	72-78, 82
Wallenstams väsentliga fokusområden			Agenda 2030 Mål UN Global Compact Principer*
Ekonomisk utveckling			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	2-5, 15, 79-81, 86
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	10-11, 16-17, 20-21, 27-28, 52
Antikorruption			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	7, 72-73, 80
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens polycys och rutiner mot korruption	78, 80
Material			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-75
GRI 305: Emissions 2016	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	83
Energi			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-75
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	82
	302-3	Energiintensitet	82
	302-4	Minskning av energianvändning	82
Vatten			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	74-75
GRI 303: Water and effluents 2018	303-5	Total vattenanvändning	82
Utsläpp			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-75
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	83
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	83
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser	83
	305-4	Utsläpp av växthusgaser, intensitet	83
	305-5	Minskning av utsläpp av växthusgaser	84
Avfall			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	74-75
GRI 306: Waste 2020	306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	84
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-78, 80
GRI 401: Employment 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	77, 82-84
Hälsa och säkerhet			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-78, 80
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-1	Sjukfrånvaro	77
Kundnöjdhet			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	4, 76
Wallenstams Own Disclosure (WOD)	WOD-2	Resultat från kundundersökningar	4, 76
Mångfald och lika möjligheter			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-78
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	77, 29, 66, 70
	405-2	Andel lön fördelat mellan kvinnor och män	84
Inkluderande företagsklimat			
GRI 3: Material topics 2021	3-3	Hantering av väsentliga fokusområden	72-78
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Diskrimineringsincidenter och åtgärder	84

* UN Global Compact Principer

Princip 3, Arbetsvillkor: Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar.

Princip 4, Arbetsvillkor: Eliminera alla former av tvångsarbete.

Princip 6, Arbetsvillkor: Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning.

Princip 7, Miljö: Stödja förebyggande åtgärder för att motverka miljöproblem.

Princip 8, Miljö: Ta initiativ för att främja större miljömässigt ansvarstagande.

Princip 9, Miljö: Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.

Princip 10, Antikorruption: Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.

EU-taxonomi

Wallenstam omfattas inte av EU:s taxonomiförordning, men rapporterar frivilligt i enlighet med dess principer. Kapitalutgifter avser investeringar i tillgångar, nyproduktion samt förvärv. Enligt EU-taxonomin definieras driftsutgifter som kostnader för löpande service och underhåll av anläggningstillgångar; dessa är begränsade och redovisas ofta som kapitalutgifter. Därför bedöms driftsutgifter inte vara av väsentlig betydelse för Wallenstams taxonomirapportering. Baserat på utestående gröna obligationer som emitterats enligt Wallenstams gröna ramverk daterat november 2022, ska den förenliga omsättningen i artikel 4.3 justeras till 0 Mkr och i artikel 7.7 justeras till 1 526 Mkr.

Räkenskapsår 2025															
Nyckeltal	Totalt	Andelen av verksamheter som omfattas av taxonomin	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven	Andel av verksamheten som är förenlig med taxonomikraven	Uppdelning efter miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Andel av möjliggörande verksamhet	Andel av omställningsverksamhet	Ickebedömda verksamheter som anses vara ickeväsentliga	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår (2024)	Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomikraven under föregående räkenskapsår (2024)
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald					
	SEK Mkr	%	SEK Mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	SEK Mkr	%	
Omsättning	3 256*	98	1 705	52	52	-	-	-	-	-	-	-	0	1 466	46
Kapitalutgifter	5 354**	92	1 267	24	24	-	-	-	-	-	-	-	0	1 187	54
Driftsutgifter	345	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	0	0

*Se koncernens resultaträkning

**Se koncernens not 15, 16, 17, 18 och 21

Omsättning														
Räkenskapsår 2025														
Ekonomiska verksamheter	Kod	Andel av omsättning som omfattas av taxonomikraven	Taxonomiförenlig omsättning	Andel av taxonomiförenlig omsättning	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Mojliggörande verksamhet	Omställningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven	
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald				
		%	SEK Mkr	%	%	%	%	%	%	%	E	T	%	
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	4	122	4	4	-	-	-	-	-			100	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	95	1 583	49	49	-	-	-	-	-			51	
Summa av förenligheten per mål					52	-	-	-	-	-				
Totalt omsättning		98	1 705	52	52	-	-	-	-	-			53	

Kapitalutgifter														
Räkenskapsår 2025														
Ekonomiska verksamheter	Kod	Andel av kapitalutgifter som omfattas av taxonomikraven	Taxonomiförenliga kapitalutgifter	Andel av taxonomiförenliga kapitalutgifter	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Mojliggörande verksamhet	Omställningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven	
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald				
		%	SEK Mkr	%	%	%	%	%	%	%	E	T	%	
Elproduktion från vindkraft	CCM 4.3	0	0	0	0	-	-	-	-	-			0	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	92	1 267	24	24	-	-	-	-	-			26	
Summa av förenligheten per mål					24	-	-	-	-	-				
Totalt kapitalutgifter		92	1 267	24	24	-	-	-	-	-			26	

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 65–71 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 19 mars 2026
KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 72–86 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International

Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

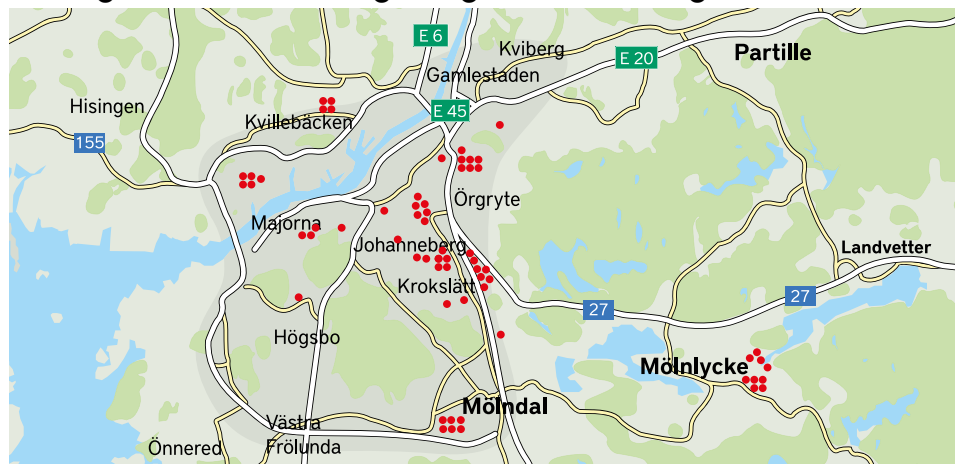
Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 19 mars 2026
KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning, Region Göteborg



MARK
Fastighetsbeteckning

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



● = Bostadsfastigheter ● = Kommersiella fastigheter

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår / Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildn./ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, kkr	Tomträtt	Antal lägenheter
GÖTEBORGS KOMMUN													
Avenyområdet													
● Lorensberg 7:15	Geijersgatan 7, 7A-7B / Götaplatsen 9 / Viktor Rydbergsgatan 1, 1A-1B	1936 / 2002	3 804	45	1 684	0	537	0	19	6 089	229 600		60
● Lorensberg 43:1	Kungsportsavenyen 1 / Parkgatan 29 / Storgatan 30 / Teatergatan 2	1883 / 2008	551	2 925	707	0	0	0	10	4 193	153 600		8
● Lorensberg 44:2	Kungsportsavenyen 2 / Parkgatan 31 / Storgatan 32, 34A-34B / Södra vägen 1	1910 / 2005	0	4 682	782	0	0	0	0	5 464	201 000		
● Lorensberg 45:21	Kungsportsavenyen 4 / Storgatan 51	1940 / 2000	1 946	0	1 070	0	0	0	0	3 016	120 800		27
● Lorensberg 52:4	Kristinelundsgatan 10 / Kungsportsavenyen 21-25 / Teatergatan 22-26	1941 / 2018 / 1996	6 890	4 986	2 584	208	68	2 970	0	17 706	623 000		79
● Lorensberg 53:1	Kungsportsavenyen 16 / Vasagatan 43A	1896 / 1998	0	1 500	705	0	0	0	0	2 205	83 000		
● Lorensberg 53:2	Lorensbergsgatan 1 / Vasagatan 43B	1966 / 2009	0	994	846	0	536	0	0	2 376	66 200		
● Lorensberg 53:5	Kristinelundsgatan 14 / Lorensbergsgatan 7	1920 / 1984	1 179	0	540	0	0	0	0	1 719	55 264		13
● Lorensberg 53:6	Kristinelundsgatan 12 / Kungsportsavenyen 22	1929	0	1 184	574	0	0	0	0	1 758	58 600		
● Lorensberg 53:7	Kungsportsavenyn 20	1929 / 1983	0	635	210	0	272	0	0	1 117	48 400		
● Lorensberg 54:9	Vasagatan 45	1979 / 2018	0	4 587	1 571	342	0	567	0	7 067	191 000		

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Indus- tri/ Lager kvm	Utbildn. /Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, kr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
● Lorensberg 55:14	Engelbrektsgatan 34AA-34AB, 34B-34C / Lorensbergsgatan 18-20 / Södra Vägen 29	1936/ 2014	6 428	150	1 251	60	489	0	2	8 380	277 560		89
● Lorensberg 56:8	Engelbrektsgatan 32 / Kungsportsavenyen 32-34 / Lorensbergsgatan 17-19	1962/ 2010	1 360	5 137	2 157	224	0	700	0	9 578	309 800		13
● Lorensberg 57:8	Engelbrektsgatan 30 / Kungsportsavenyen 29-37 / Teatergatan 30-38	1962/ 2014	7 097	7 112	2 947	184	325	0	0	17 665	792 000		93
● Lorensberg 58:6	Chalmersgatan 26 / Engelbrektsgatan 26-28 / Teatergatan 25	1929/ 1988	1 565	4 188	391	25	0	0	0	6 169	190 800		14
● Vasastaden 3:1	Erik Dahlbergsgatan 1 / Karl Gustavsgatan 2 / Parkgatan 9-11, 10-12	1898/ 1980	1 578	965	196	4	2 489	0	0	5 232	0		15
● Vasastaden 9:7	Bellmansgatan 13 / Vasagatan 14	1929/ 1990	2 079	0	0	0	0	0	0	2 079	0		
Gamlestaden													
● Gamlestaden 740:22	Marieholmsgatan 60B-60C	1929/ 1969	0	0	0	389	0	0	0	389	819	2034	
● Gamlestaden 740:23	Marieholmsgatan 60-62	1929/ 1970	0	0	0	4 142	0	0	0	4 142	1 412	2034	
Guldheden													
● Guldheden 5:5	Guldhedstorget 1, 1A-1B / Reutersgatan 1	1945/ 2015	2 708	0	611	50	1 010	0	0	4 379	78 811		57
Gårda													
● Gårda 46:9	Södra Gubberogatan 4-8, 18-20	1936/ 1995	0	12 485	544	785	1 990	2 950	375	19 129	220 650		
Heden													
● Heden 24:13	Skänegatan 19 / Sten Sturegatan 34-36	1964/ 1997	3 693	414	750	91	0	1 423	0	6 371	128 000		34
● Heden 24:14	Skänegatan 21-23 / Sten Sturegatan 38-44	1962/ 2020	10 501	1 766	2 325	737	103	3 000	0	18 432	451 000		116
● Heden 37:4	Skänegatan 16B	2006	0	0	10 610	0	0	0	0	10 610	0	2046	
Högsbo													
● Högsbo 34:12	Gruvgatan 4	1980	0	215	0	1 700	0	0	0	1 915	16 688		
● Högsbo 34:21	Gruvgatan 6-8 / J A Wettergrens gata 16	1987	0	4 914	269	261	3 107	1 450	0	10 001	0		
● Järnbrott 195:1	Högsbogatan 21-25	2010	6 838	81	0	0	0	1 000	0	7 919	185 129		100
Inom Vallgraven													
● Inom Vallgraven 6:1	Kungsportsplatsen 2	1929/ 2011	0	1 647	1 086	0	0	0	0	2 733	115 000		
● Inom Vallgraven 15:1	Drottninggatan 24-26 / Korsgatan 2-6 / Södra Hamngatan 25	1809	0	1 999	1 119	0	0	0	0	3 118	93 000		
● Inom Vallgraven 15:13	Östra Hamngatan 23, 25, 27, Södra Hamngatan 33, 35, Drottninggatan 34, 36	1991 / 2019	0	8 787	2 458	536	0	788	148	12 717	372 000		
● Inom Vallgraven 16:6	Korsgatan 1 / Södra Hamngatan 17-23	1891	0	2 654	287	139	2 201	0	0	5 281	28 600		
● Inom Vallgraven 16:24	Korsgatan 3	1885	0	1 398	225	94	0	0	105	1 822	50 200		
● Inom Vallgraven 16:25	Drottninggatan 22 / Korsgatan 5	1885	0	552	188	40	0	0	0	780	25 000		
● Inom Vallgraven 17:13	Drottninggatan 9-11, Västra Hamngatan 8	1929/ 1998	0	2 626	29	105	0	0	0	2 760	89 000		
● Inom Vallgraven 18:3	Korsgatan 11, 11B / Kyrkogatan 32	1929/ 2002	863	0	711	15	0	0	0	1 589	58 400		18
● Inom Vallgraven 19:16	Korsgatan 12/Kyrkogatan 34-36	1929	0	1 286	889	87	0	0	0	2 262	79 200		
● Inom Vallgraven 20:18	Korsgatan 14-18 / Kungsgatan 42-44 / Kyrkogatan 15-19	1810/ 2016	0	6 319	2 429	171	0	0	0	8 919	401 000		
● Inom Vallgraven 21:10	Kungsgatan 59 / Östra Hamngatan 41-43	1804/ 1998	0	1 465	503	21	0	0	61	2 050	98 000		
● Inom Vallgraven 21:11	Vallgatan 42 / Östra Hamngatan 45	1929/ 2015	0	2 025	438	0	0	0	0	2 463	137 000		
● Inom Vallgraven 23:7	Södra Larmgatan 16 / Vallgatan 21, 21A-21D	1929/ 2019	0	1 664	1 033	115	0	0	0	2 812	87 000		

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Indus- tri/ Lager kvm	Utbildn. /Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
● Inom Vallgraven 23:8 (andel i BRF Larmtrumman)	Södra Larmgatan 18 / Vallgatan 23	1878 / 2020	0	0	416	0	0	0	0	416	0		
● Inom Vallgraven 23:11	Korsgatan 17 / Södra Larmgatan 20-22 / Vallgatan 25-29, 25A-25B, 27A-27B	1929 / 2006	0	2 174	1 128	6	0	0	0	3 308	151 000		
● Inom Vallgraven 23:13	Södra Larmgatan 10-14 / Vallgatan 15-19	1929 / 2002	323	2 684	2 062	28	0	0	59	5 156	147 923		5
● Inom Vallgraven 25:1	Basargatan 10-12 / Kungstorget 1-3, 2 / Kungstorget 10-14, 11-13	1929 / 2008	0	3 168	2 524	0	0	0	6	5 698	235 000		
● Inom Vallgraven 26:8	Basargatan 4-8, 6A-6B, 5-7 / Grönsakstorget 3 / Kungstorget 1-3, 2 / Lilla Korsgatan 2 / Södra Larmgatan 11-15, 13C	1929 / 2011	3 252	8 483	7 126	285	0	1 071	0	20 217	695 000		38
● Inom Vallgraven 27:1	Grönsakstorget 1 / Södra Larmgatan 7 / Västra Hamngatan 24-26	1929 / 2011	0	2 424	790	50	0	0	80	3 344	102 000		
● Inom Vallgraven 32:1	Kaserntorget 6 / Vallgatan 1	1939 / 2001	0	2 049	615	146	0	0	0	2 810	82 600		
● Inom Vallgraven 32:2	Vallgatan 3	1929 / 2008	0	333	231	0	0	0	0	564	17 474		
● Inom Vallgraven 32:8	Magasinsgatan 15 / Vallgatan 5	1814	0	386	322	0	0	0	0	708	21 600		
● Inom Vallgraven 32:12	Magasinsgatan 19 / Södra Larmgatan 2	1929 / 2020	0	370	3 228	0	0	0	0	3 598	94 000		
● Inom Vallgraven 32:13	Kaserntorget 8, 9	1929 / 2007	0	142	453	0	0	0	0	595	11 200		
● Inom Vallgraven 32:14	Magasinsgatan 17	2019	0	0	61	0	0	0	0	61	12 200		
● Inom Vallgraven 35:12	Kaserntorget 1, 2 / Kungsgatan 13	1956	0	1 415	465	56	0	0	8	1 944	56 600		
● Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2 / Otterhällegatan 1	1986 / 2006	0	2 620	0	375	0	0	0	2 995	84 200		
● Inom Vallgraven 55:1	Drottninggatan 2 / Ekelundsgatan 2 / Magasinsgatan 1 / Otterhällegatan 2	1850 / 2002	0	2 863	416	84	0	0	0	3 363	79 000		
● Inom Vallgraven 57:7	Kyrkogatan 12-16 / Västra Hamngatan 7A-7C	1907 / 2003	0	997	0	24	2 844	0	0	3 865	0		
● Inom Vallgraven 60:8	Ekelundsgatan 1-3 / Otterhällegatan 4	1965 / 1997	0	12 322	365	553	0	601	1	13 842	328 000		
● Inom Vallgraven 60:9	Ekelundsgatan 5-7 / Otterhällegatan 6	1964	0	2 600	66	48	0	3 900	3	6 617	107 000		
● Inom Vallgraven 60:10	Ekelundsgatan 9-11 / Kungsgatan 20-22 / Käppslängareleden 2 / Otterhällegatan 8	1964 / 2002	0	4 617	2 581	0	0	0	0	7 198	176 000		
Johanneberg													
○ Johanneberg 15:31	Volrat Thamsgatan 2	2018	1 620	0	0	0	0	223	0	1 843	88 756		36
○ Johanneberg 47:4	Örnehufvudsgatan 7	1939 / 1986	1 904	0	0	42	0	0	0	1 946	64 027		31
Järntorget													
● Haga 31:5	Haga östergata 10, 12 / Skolgatan 1, 3 / Södra Allégatan 6 / Östra Skansgatan 4	1992	0	1 978	0	0	3 042	500	0	5 520	0		
● Masthugget 10:3	Första Långgatan 22	1960 / 1994	0	2 119	173	110	0	0	0	2 402	39 400		
● Masthugget 10:15	Första långgatan 16-18 / Andra Långgatan 15-19 / Nordhemsgatan 13-15	1957 / 2017	0	6 835	2 359	535	5 167	791	0	15 687	228 000		
● Masthugget 10:20	Första Långgatan 24-26 / Värmlandsgatan 14	1962 / 1991	0	4 804	467	150	1 800	0	0	7 221	124 000		
● Pustervik 2:19	Lilla Pusterviksgatan 1-3 / Norra Allégatan 6 / Pusterviksgatan 11	1968 / 1994	0	0	0	0	4 300	0	0	4 300	0		
Kallebäck													
● Kallebäck 3:4	Mejerigatan 1	1961 / 1997	0	8 400	485	21 431	0	0	221	30 537	140 000		

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår / Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restau- rang/ Bio kvm	Indus- tri/ Lager kvm	Utbildn. /Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
● Kallebäck 18:2	Smörkärnegatan 21-29	2021 / 2022	14 335	0	0	0	0	1 613	0	15 948	494 724		270
● Kallebäck 18:3	Smörkärnegatan 1, Smörgatan 1, Filmjölkgatan 6, Filmjölkgatan 4	2021	8 461	0	0	0	0	1 021	0	9 482	289 322		165
● Kallebäck 18:4	Långfilsgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	2021	0	11 886	0	65	2 966	8 764	0	23 681	321 000		
● Kallebäck 18:6	Separatorgatan 10, 12,14,16 Skummjölkgatan 2, 4A,4B,4 C, 6, 8	2022 / 2023	9 291	0	381	0	0	1 095	0	10 767	343 340		189
● Kallebäck 18:7	Filmjölkgatan 1, 3, 5, Skummjölkgatan 10,12,14,16, Separatorsgatan 6, 8	2021 / 2022	14 259	0	153	0	0	705	0	15 117	495 959		266
● Kallebäck 18:8	Smörkärnegatan 3,5,7,9,11,13,15	2022	6 932	0	0	0	0	950	0	7 882	242 322		85
● Kallebäck 18:11	Smörkärnegatan 17-19	2023	0	0	0	0	1 260	0	0	1 260	0		
● Kallebäck 18:12	Kallebäckers Torggata 32-36	2023	0	0	0	0	5 319	0	0	5 319	0		
● Kallebäck 18:13	Kallebäckers torggata 12-30, Skummjölkgatan 7-11	2023	9 827	0	599	0	0	1 442	0	11 868	369 588		182
● Kallebäck 18:14	Kallebäckers Torg 1-4, Kallebäckers Torggata 2-10, Skummjölkgatan 1-5	2025	15 261	0	710	0	0	1 236	0	17 207	669 241		299
Krokslätt													
● Krokslätt 9:15	Borggatan 1 / Framnäsgratan 2 / Mölndalsvägen 47-51	2008	2 873	0	0	0	0	0	0	2 873	91 000		60
● Krokslätt 21:1	Drivhusgatan 6A-6B / Milpågatan 5 / Thorburnsgatan 12A-12D	1948 / 1994	2 517	0	0	13	0	0	0	2 530	64 825		47
● Krokslätt 21:2	Drivhusgatan 4A-4C / Helmutsrogatan 7A-7B	1950 / 1994	1 761	0	0	122	0	0	0	1 883	44 697		33
● Krokslätt 21:3	Helmutsrogatan 9 / Milpågatan 3, 3A-3C	1950 / 2008	1 506	0	0	132	0	0	0	1 638	35 629		20
● Krokslätt 154:7	Nordgårdsgatan 2,6,8,10 / Ebbe Lieberathsgatan 2A-D / Fredriksdalsgatan 4C-D	2020	17 195	0	209	34	0	6 196	0	23 634	600 703		336
Kvillebäcken													
● Brämaregården 62:1	Fjärdingsgatan 3-9 / Gustaf Dahléngsgatan 4-8, 6A / Långängen 14-16	2015	5 803	54	249	22	0	1 250	0	7 378	214 219		112
● Kvillebäcken 3:1	Gustaf Dahléngsgatan 10-14 / Långängen 11, 11A / Solventilsgatan 20-22	2014	6 009	0	85	30	0	1 167	0	7 291	202 551		115
● Kvillebäcken 73:1	Fjärdingsgatan 23-29 / Gustaf Dahléngsgatan 22-26	2013	6 280	0	108	33	594	2 336	0	9 351	215 299		108
● Kvillebäcken 74:1	Gustaf Dahléngsgatan 7A-7F / Rundbäcksgatan 14	2013	5 124	78	0	2	800	2 268	0	8 272	185 972		98
Kyrkbyn													
● Kyrkbyn 9:6	Estlandsgatan 1 / Prebendegatan 32A-32D / Östra Bräckevägen 52	1942 / 1975	652	0	0	0	0	0	54	706	11 739		16
● Kyrkbyn 10:14	Estlandsgatan 4A-4D / Finlandsgatan 3 / Östra Bräckevägen 54	1942 / 1994	684	0	0	7	0	0	0	691	12 186		16
● Kyrkbyn 10:15	Estlandsgatan 2A-2D / Finlandsgatan 1 / Vårbrodsgatan 1	1942 / 1975	658	0	0	0	0	0	47	705	11 532		16
● Kyrkbyn 11:14	Finlandsgatan 4A-4D / Hullgatan 3 / Östra Bräckevägen 56	1942 / 1975	652	0	0	0	0	0	0	652	12 023		16
● Kyrkbyn 13:14	Londongatan 4 / Tilburygatan 2A-2D / Vårbrodsgatan 7	1943 / 1984	766	0	0	50	0	0	0	816	13 115		14
● Lindholmen 1:21	Polstjärnegatan 6	1955	0	0	0	11 152	1 350	0	0	12 502	40 506		
● Lindholmen 5:1	Polstjärnegatan 8, 8A	1968	0	0	0	11 535	0	0	0	11 535	26 788		
Kålltorp													
● Bagaregården 27:1	Lilla Munkebäcksgatan 9A-9E	1939 / 1999	1 062	0	0	18	0	0	0	1 080	28 227		25
Linnéstaden													
● Olivedal 3:12	Övre Djupedalsgatan 7, 7A-7D	1929	1 143	0	0	192	0	0	0	1 335	35 692		16

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Indus- tri/ Lager kvm	Utbildn. /Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, kr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
Lunden & Olskroken													
● B6 72:20	Danska vägen 20	1861	0	428	0	12	0	0	432	872	0		
○ Gårda 64:1	Redbergsvägen 11, 11A-11B	1939/ 2015	2 940	0	310	0	0	0	0	3 250	87 994		43
○ Gårda 67:29	Mäster Johansgatan 15-17	2006	3 725	0	0	0	0	80	0	3 805	119 300		53
○ Gårda 69:1	Gradmansplatsen 1 / Redbergsvägen 17, 17A-17B	1938/ 1998	1 728	0	435	10	0	0	0	2 173	47 005		28
○ Gårda 69:24	Kobbarnas väg 8	1937/ 1994	1 610	0	0	0	0	0	0	1 610	46 800		26
○ Gårda 70:8	Kobbarnas väg 15	1944/ 1985	1 573	0	0	15	0	0	0	1 588	43 445		25
○ Lunden 14:12	Karlagatan 1-3 / Mäster Johansgatan 14-16 / Wrangelsgatan 1	1974	4 434	47	0	43	517	1 469	0	6 510	120 256		63
○ Lunden 61:9	Ulfspärregatan 14-18	2018	4 961	0	50	8	0	750	0	5 769	220 209		115
Majorna													
● Majorna 223:4	Fiskhamnen 9, 16	1991	0	300	0	2 327	0	0	0	2 627	15 557	2026	
○ Majorna 303:29	Amiralitetsgatan 2A-2B, 4-8 / Bangatan 21-39 / Djurgårdsgatan 26-40	1965/ 2014/ 2005	34 779	279	1 813	92	0	10 949	346	48 258	963 606		460
○ Majorna 350:5	Dahlströmmsgatan 8-20, 20B-20C, 22-44, 44B, 46-52 / Kolumbusgatan 1-3 / Stenklevsgatan 5	1959/ 2012	17 255	207	0	349	0	0	18	17 829	428 541		246
○ Majorna 350:6	Kolumbusgatan 1-5, Stenklevsgatan 7A, 7B, 9, 11	2020/ 2021	6 539	0	217	0	0	0	0	6 756	272 316		138
● Majorna 721:75	Fiskhamnen 27	1973	0	0	0	1 207	0	0	0	1 207	4 413	2033	
● Majorna 721:78, 721:81	Fiskhamnen 23 / Fiskhamnen 25	1974	0	0	0	2 416	0	0	0	2 416	12 593	2033/ 2028	
Rosenlund													
● Inom Vallgraven 69:5	Rosenlundsgatan 6-8 / Rosenlundsplatsen 2	1974/ 1998	0	12 716	3 799	1 550	0	2 182	86	20 333	411 000		
Stampen													
● Stampen 5:6	Polhemsplatsen 1 / Stampgatan 12-18	1990/ 2023	0	8 951	0	102	1 821	2 975	0	13 849	344 000		
○ Stampen 15:18	Friggagatan 25A	1936/ 1993	1 418	0	218	0	0	0	0	1 636	44 179		26
Torslanda													
● Björlanda 1:61	Björlanda prästgårdsväg 50	1873	550	0	0	0	0	0	898	1 448	6 440		1
Önnered													
● Önnered 762:369	Önnereds brygga 1-17	1975/ 2005	0	1 434	705	228	0	0	520	2 887	17 503	2034	
HÄRRYDA KOMMUN													
Mölnlycke													
○ Hulebäck 1:23	Biblioteksgatan 9-15 / Centralvägen 14 / Ekdalavägen 3 / Gunnar Runfors gränd 2	1975/ 2013	2 751	0	4 898	4	0	0	0	7 653	115 200		46
○ Hulebäck 1:604	Centralvägen 13A-13D / Råda torg 7	1951	692	0	493	87	0	0	73	1 345	15 469		16
○ Hulebäck 4:90	Badhusgatan 14, 16A-16D / Biblioteksgatan 14A-14C, 16A-16D	2001	1 854	0	1 086	8	0	0	0	2 948	53 515		33
● Hulebäck 4:92	Biblioteksgatan 4A-4E	2002	0	368	496	0	0	0	0	864	13 594		
○ Hulebäck 4:97	Biblioteksgatan 5 / Centralvägen 10-12 / Gunnar Runfors gränd 1-9 / Lennart Kvarnströms plats 2-8	1987/ 2011	1 339	961	788	17	0	0	0	3 105	53 978		20
○ Hulebäck 4:164	Allén 2-6 / Biblioteksgatan 1A-1C / Centralvägen 8A-8E / Lennart Kvarnströms plats 1-13	2012	2 511	102	2 391	0	0	1 825	0	6 829	115 703		52
● Hönekulla 1:157	Långenäsvägen 9	2021	0	0	0	0	0	0	2 194	2 194	0		
● Hönekulla 1:479	Hönekullavägen 7	1971	0	608	437	656	0	0	1 035	2 736	11 530		
● Hönekulla 1:571	Ävägen 1	1987/ 2001	0	1 463	0	2 926	0	0	0	4 389	23 157		

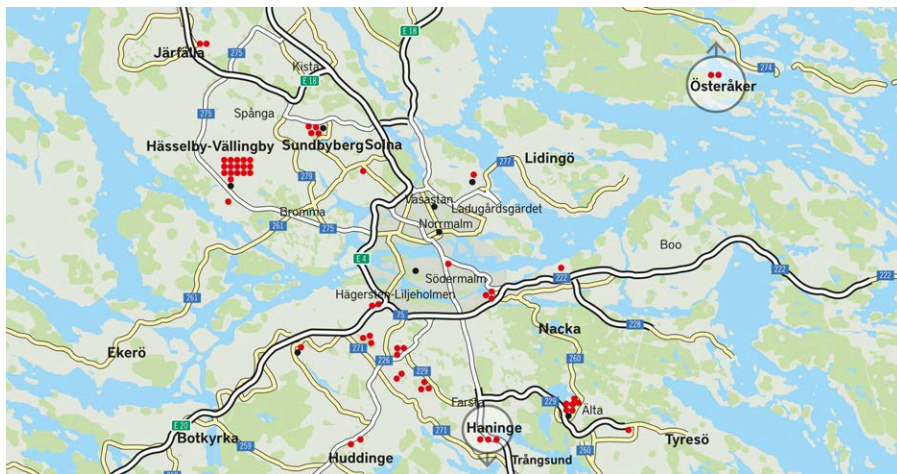
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår / Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildn./Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, kkr	Tomträtt	Antal lägenheter
● Mölnlycke 1:159	Fabriksvägen 2	1890 / 1981	0	350	0	0	0	0	0	350	1 505		
○ Mölnlycke 1:162	Mjölarens väg 7, 9, 11	2021	9 749	0	0	0	0	772	0	10 521	258 044		185
○ Mölnlycke 1:163	Disponentvägen 2,4	2020	6 477	0	0	0	0	448	0	6 925	171 447		123
○ Mölnlycke 1:164	Disponentvägen 1-11	2023	7 228	0	0	0	0	322	0	7 550	191 428		128
○ Mölnlycke 1:165	Bruksgatan 1, 3, 5, 7, Viola Gråstens plats 2, 4, 6	2021	6 110	0	588	0	0	371	0	7 069	168 513		116
● Mölnlycke 1:168	Viola Gråstensplats 1, Bruksgatan 9, 11, 13, 15, 17-23, 25, Kraftgränd 1-2, 6	1890 / 2022 / 2002 / 2004	0	4 315	520	18 499	3 182	17 270	85	43 871	160 878		

MÖLNDALS KOMMUN

Möndal

○ Illern 6	Krokslättis Parkgata 46A-46D	1944 / 1975	884	0	0	39	0	0	8	931	18 776		24
○ Rödklövern 1	Gunnebogatan 68-160	2018	2 652	0	0	0	0	0	0	2 652	95 600		89
○ Stallbacken 7	Åby Allé 13-19	2016	5 978	0	0	0	0	2 467	0	8 445	201 117		113
○ Stallbacken 9	Åby Allé 21-23	2016	4 000	0	0	0	0	0	0	4 000	137 000		75
○ Stallbacken 23	Åby allé 51-57	2017	4 599	0	0	0	0	671	0	5 270	157 024		88
○ Stallbacken 24	Åby Allé 59-63	2017	4 526	0	0	0	0	0	0	4 526	146 000		82
○ Stallbacken 26	Åbyvägen 4 A-D	2019	5 778	0	0	98	0	592	0	6 468	195 568		109
○ Stallbacken 27	Åby Allé 67	2018	6 252	0	0	0	0	1 913	0	8 165	229 998		133
○ Uttern 12	Göteborgsvägen 119-121 / Sörgårdsgatan 1A-1F	1929	1 556	0	137	50	0	0	0	1 743	30 609		26
			355 678	209 717	92 927	88 598	48 089	97 033	6 894	898 936	20 044 522		6 032

Fastighetsförteckning, Region Stockholm



MARK

Fastighetsbeteckning

Bergkristallen 1	Rankan 3
Bergkristallen 2	Rankan 4
Bergkristallen 3	Skärvstenen 1
Hagby 1:98	Tibble 10:8
Maren 1:14	Tibble 10:9
Maren 1:15	Älta 24:3
Packrummet 14	Älta 69:4
Packrummet 15	

- = Bostadsfastigheter
- = Kommersiella fastigheter

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår / Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildn./Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, kkr	Tomträtt	Antal lägenheter
HANINGE KOMMUN													
Haninge													
○ Söderbymalm 3:518	Poseidons gränd 1-21, 3A-3B, 7A-7B, 11A / Poseidons torg 1A-1C, 2A-2C	2012	11 408	450	911	40	0	4 150	247	17 206	357 000		196
○ Söderbymalm 3:539	Örnens väg 7-9, Ingrid Horns väg 6-8, Ingrid Horns Torg 4	2021	6 118	0	126	50	0	1 560	0	7 854	215 656		131
○ Söderbymalm 3:540	Örnens väg 1-5, Ingrid Horns väg 7-9, Nynäsvägen 112-114	2021	10 624	0	0	0	0	2 637	0	13 261	349 200		155
HUDDINGE KOMMUN													
Huddinge													
○ Kansliet 2	Kansli gränd 1-5 / Lännavägen 4 / Rådsvägen 4, 4A-4E	2007	9 206	0	0	31	0	0	0	9 237	215 173		138

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Indus- tri/ Lager kvm	Utbildn. /Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
○ Klinten 16	Chronas väg 3 / Gamla Södertäljevägen 139 / Klintvägen 5	1982	1 385	27	0	20	0	175	0	1 607	22 221		22
○ Klinten 18	Gamla Södertäljevägen 135 / Klintvägen 9-11	1982 / 2021	1 393	366	0	52	0	0	0	1 811	28 004		23
○ Runan 1	Drakvägen 2 / Gymnasievägen 2 / Kvarnbergsplan 2-18	1960 / 2020	10 403	99	1 313	36	0	300	0	12 151	198 980		196
JÄRFÄLLA KOMMUN													
Barkarby													
○ Barkarby 2:28	Barkarbyvägen 42-52, 42A-42B, 44A-44C / Gripengatan 1-7 / Karlslundsvägen 4-8, 8A / Stora torget 1-3, 1A-1B, 2, 2A-2B	2014	15 615	76	680	45	0	3 688	0	20 104	518 632		247
○ Barkarby 2:44	Mustanggatan 6A-B, 8A, 10 / Viggengatan 1-5 / Flygfältsvägen 1A, 3-5 / Barkarbyvägen 14A, 16A, 18A, 20A-B	2017	12 231	0	1 203	110	1 278	2 620	0	17 442	475 200		205
NACKA KOMMUN													
Nacka Strand													
○ Sicklaön 368:2	Fyrspannsvägen 3A, 3B, 5A, 5B, 5C / Jacobsdalsvägen 2A / Lokomobilvägen 3-5	2015	7 561	0	0	0	0	1 694	0	9 255	298 099	2033	122
Älta													
○ Älta 10:62	Oxelbacken 1-3 / Oxelvägen 24	2015	7 509	0	0	0	0	2 554	0	10 063	263 000	2034	129
○ Älta 14:104	Stensövägen 2-8	2011	4 217	0	0	0	0	1 175	0	5 392	130 764		73
● Älta 19:2	Oxelvägen 42	1968 / 2006	0	1 344	1 283	908	0	0	1 585	5 120	57 600		0
○ Älta 19:3	Ältavägen 202	1993 / 2021	5 136	692	210	94	0	0	0	6 132	156 517		82
○ Älta 24:2	Oxelvägen 3-35	1965 / 2015	24 800	264	0	528	0	0	20	25 612	459 950		320
○ Älta 25:106	Oxelvägen 34-40	1966 / 2015	6 398	135	0	102	0	0	0	6 635	115 193		83
○ Älta 25:107	Morellvägen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	2025	9 700	0	3 513	75	1 397	5 706	0	20 391	224 000		191
○ Älta 25:108	Oxelvägen 26-32	1966 / 2015	6 200	0	0	129	0	0	16	6 345	115 193		80
SOLNA KOMMUN													
Solna													
○ Smaragden 1	Hannebergsgatan 22	1951	2 663	182	0	143	0	0	0	2 988	87 290		34
STOCKHOLMS KOMMUN													
Bandhagen													
○ Framkällningen 3	Trollesundsvägen 56 A-F	2020	6 766	0	0	9	0	1 868	0	8 643	275 309		110
○ Murförbandet 1	Trollesundsvägen 3 / Mosstenabacken 2,4,6	2022	3 555	189	0	0	0	640	0	4 384	148 208		84
○ Passfotet 2	Trollesundsvägen 58 B, Trollesundsvägen 58 C	2020	3 005	0	0	0	0	651	0	3 656	121 164		48
Blackeberg													
○ Islänningen 1	Holbergsgatan 82-84	1951 / 2015	2 548	0	196	0	0	0	0	2 744	59 637	2031	84
Hammarby Sjöstad													
○ Forsen 1	Båtbyggargatan 66-68 / Vävar Johans gata 12-18	2005	8 214	0	0	12	0	1 700	0	9 926	392 000	2034	135
○ Skärgårdsbåten 2	Fendergatan 2-4	2009	3 380	0	0	0	0	750	0	4 130	168 277	2028	49
○ Svallvägen 1	Fartyggsgatan 12-18 / Rorgångargatan 22-28 / Vävar Johans gata 29-37	2007	11 734	0	0	0	0	2 675	0	14 409	568 200	2035	170
Högdalen													
○ Brukslaven 2	Skebokvarnsvägen 163-171	1955 / 2004	4 752	0	0	19	0	0	88	4 859	104 439	2034	81
○ Nockteplet 3	Sjösavägen 21-31	1953 / 2004	2 569	88	0	0	0	156	0	2 813	63 399	2033	45

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/ Restaurang/ Bio kvm	Indus- tri/ Lager kvm	Utbildn. /Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
Midsommarkransen													
• Violen 12	Erikslundsgatan 6 / Nioörtsvägen 36	1938 / 1986	1 053	0	296	0	0	0	0	1 349	40 262		16
• Violen 13	Nioörtsvägen 38	1938 / 1987	848	0	127	0	0	0	0	975	30 274		11
Norra Djurgårdsstaden													
• Domarudden 1	Grythundsgatan 3 / Jaktgatan 38-40	2016	0	0	0	0	815	0	0	815	0	2034	
• Stora Sjöfallet 3	Grythundsgatan 5-11 / Husarviksgatan 16A / Jaktgatan 37-41	2016	6 626	124	105	0	0	1 772	0	8 627	441 005	2034	121
Räcksta													
• Hålslaget 2	Ullångergatan 5	1953 / 2008	3 840	51	0	79	0	0	6	3 976	86 140	2032	71
• Hålslaget 3	Ullångergatan 7-19	1952 / 2009	3 020	150	0	113	50	0	0	3 333	66 948	2032	49
• Hängmappen 1	Multrågatan 34-50	1953 / 2013	4 033	237	0	78	0	0	0	4 348	87 032	2031	59
• Kontot 2	Multrågatan 27A-27E, 29	2007	5 009	0	0	0	0	0	0	5 009	142 000	2036	73
• Kortregistret 2	Multrågatan 88-106	1952 / 2008	4 039	251	0	115	0	0	0	4 405	88 176	2031	67
• Kortregistret 3	Multrågatan 72-86	1952	3 347	137	0	172	0	0	0	3 656	69 907	2031	60
• Kortregistret 6	Multrågatan 52-70, 56A-56B	1952 / 2007	3 904	29	423	51	0	0	0	4 407	91 179	2031	65
• Kulspetspennan 1	Nordingrågatan 2-20, 20A-20B	1953 / 2008	5 481	36	0	196	0	700	0	6 413	123 332	2032	96
• Kundregistret 4	Multrågatan 128	1953 / 2009	2 933	32	0	67	0	0	0	3 032	65 213	2035	54
• Kundregistret 5	Multrågatan 130-156 / Ångermannagatan 123-125	1953	6 784	83	286	212	0	550	46	7 961	146 723	2035	108
• Kundregistret 6	Ångermannagatan 109-121	1953	2 803	0	64	156	0	0	0	3 023	61 037	2035	56
• Räknetabellen 3	Gudmundrågatan 12 / Långseleringen 5	1952	0	58	307	78	1 074	0	0	1 517	0	2031	0
• Räknetabellen 4	Gudmundrågatan 2-10 / Solleftegatan 15-17 / Långseleringen 1-3	1952 / 2007	3 703	226	106	71	100	0	219	4 425	82 607	2031	58
• Samlingspärmen 2	Multrågatan 31-39	1952	1 979	181	29	5	0	0	0	2 194	43 067	2031	35
• Skrivmaskinen 4	Multrågatan 6-32	1952 / 2005	5 889	83	0	279	0	250	17	6 518	129 959	2031	107
• Skrivmaskinen 6	Gudmundrågatan 15-19	1952 / 2007	1 324	0	0	0	0	0	0	1 324	31 600	2031	24
• Skrivmaskinen 8	Gudmundrågatan 1-9 / Multrågatan 2-4 / Solleftegatan 3-13	1952	5 530	219	0	251	0	0	0	6 000	117 965	2031	100
Solberga													
• Balettskon 1	Folkparksvägen 91-95 / Skodonsvägen 3-7 / Tåhättevägen 3	2017	8 943	0	0	0	0	2 584	0	11 527	336 159	2035	148
• Seglarskon 1	Skodonsvägen 2-10	2018	4 827	0	0	0	0	1 261	0	6 088	198 000		80
• Seglarskon 2	Tåhättevägen 7-9 / Skodonsvägen 12-16	2018	4 904	0	0	0	0	1 487	0	6 391	205 000		90
Stockholm City													
• Stigbygeln 5	Sergelgatan 2-4 / Sergels torg 12 / Mäster samuelsgatan 45	1959 / 1969	0	9 806	4 698	120	0	0	1 557	16 181	982 750		
Södermalm													
• Pålen 16	Hornsgatan 91 / Hornskroken 1	1938 / 1996	3 237	879	198	0	0	0	0	4 314	0		57
• Urvädersklippan Mindre 4	Klevgränd 10 / Urvädersgränd 11	1964 / 2007	1 175	213	0	34	0	191	0	1 613	57 379		11
Örby													
• Kolvringen 1	Rävsnäsvägen 79-83	1951	0	0	0	0	0	0	0		0		
• Sökarlyktan 1	Rävsnäsvägen 57-63, 69-83	1951	2 884	50	0	609	0	0	0	3 543	57 860		44
• Trafikmärket 1	Rävsnäsvägen 69-77	1951	0	0	0	0	0	0	0		0		

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår / Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restaurang/Bio kvm	Industri/Lager kvm	Utbildn./Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, kkr	Tomträtt	Antal lägenheter
Östermalm													
● Sälgen 2	Birger Jarlsgatan 64 / Rådmanngatan 24	1929 / 2023	0	3 080	731	0	0	250	250	4 311	271 000		0
SUNDBYBERGS KOMMUN													
Sundbyberg													
● Freden Större 20	Odlingsgatan 3, 5, 5A, 7, 7A-7D, 9, 9A, 11, 11A - 11G / Rissneleden 2A-2C, 4, 4A-4D, 6, 8, 10, 10A-10F, 12, 12A-12H, 14, 14A-14D, 16, 16A-16E, 18, 18A-18G / Östra Madenvägen 3, 5, 13, 15, 17, 19 /	1974 / 2022	0	18 466	2 378	3 104	2 136	12 672	0	38 756	365 145		0
● Purjolöken 1	Fredens Torg 4A, 4B, 4C, 4D, 4E	2020	2 856	0	325	0	0	0	2	3 183	125 663		75
● Purjolöken 2	Östra Madenvägen 7A, /7D, Gesällvägen 7, 7C, 9, Odlingsgatan 4 B-D	2019	8 125	0	838	120	0	3 040	0	12 123	336 000		147
● Tobaksladan 1	Rissneleden 20, Rissneleden 22, Rissneleden 24	2020	8 449	0	0	101	0	1 378	0	9 928	311 200		141
● Ärtskidan 1	Östra madenvägen 9 -9C, 11 -11D/ Odlingsgatan 6A-B	2022	7 195	0	481	128	0	2 005	0	9 809	284 580		133
TYRESÖ KOMMUN													
Tyresö													
● Järnet 1	Telefongränd 1 / LM Ericssons väg 2-10 / Bollmora gårdsväg 3, 5A-5C	2018	9 409	0	63	7	0	2 488	0	11 967	280 542		184
UPPSALA KOMMUN													
Rosendal													
● Käbo 57:2	Rosendalsvägen 6, 8, 10A, 10B/ Torgny Segerstedts allé 5, 7	2017	8 420	0	0	0	0	2 584	0	11 004	350 915		145
● Käbo 63:2	Torgny Segerstedts allé 71-81 / Prefektgatan 5-7 / Betty Petterssons gata 13	2019	6 114	0	262	0	0	0	0	6 376	275 965		141
● Käbo 76:1	Lydia Wahlströms gata 8,14, Torgny Segerstedts Allé 78 A, 80 A, 82 A	2022	7 035	63	122	0	532	0	0	7 752	330 548		156
● Käbo 78:1	Sidenbigatan 56 / Honungsgatan 21	2023	8 425	0	404	0	192	0	0	9 021	404 687		185
ÖSTERÅKERS KOMMUN													
Österåker													
● Berga 6:682-683	Margretelundsvägen 1 A, 3 A-F, 5 A-C; Söra Skolväg 4-8, Söra Skolgränd 1,2,4	2021	15 674	0	130	0	0	0	0	15 804	530 096	2031	305
● Hacksta 1:72	Norrgårdshöjden 1-8	2020	5 633	0	86	0	0	1 195	0	6 914	171 758	2029	128
			384 540	38 366	21 894	8 549	7 574	69 106	4 053	534 082	14 007 978		6 633

Fastighetsbeståndet hela Wallenstamkoncernen

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	0	724	2 584	0	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

Fullt färdigställd nyproduktion 2025

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
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	0	3 234	0	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	0	3 513	75	1 397	5 706	0	20 391	191
GÖTEBORG											
Kallebäck 18:14 (Projekt: Kallebäcks Terrasser Kv.6)	Kallebäcks Torg 1-4, Kallebäcks Torggata 2-10, Skummjölksgatan 1-5	2025	15 261	0	710	0	0	1 236	0	17 207	299
Totalt			33 898	639	4 425	98	1 397	10 176	0	50 633	659

Fastighetsförvärv 2025

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											
Mölnal Trädgårdsmästeriet 1*											
STOCKHOLM											
Stigbygeln 5	Sergelgatan 2-4 / Sergels torg 12 / Mäster Samuelsgatan 45	1959/ 1969	0	9 806	4 698	120	0	0	1 557	16 181	
Totalt			0	9 806	4 698	120	0	0	1 557	16 181	

*Mark

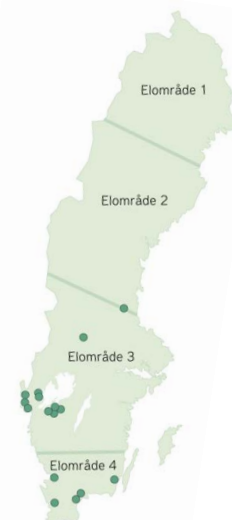
Fastighetsförsäljningar 2025

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 / Vädursgatan 5	1989/ 2008	0	5 138	820	434	2 471	1 713	0	10 576	
Gårda 18:22	Drakegatan 5 & 7	1989	0	9 335	0	252	0	2 850	101	12 538	
Gårda 20:1	Fabriksgatan 15 / Gårdavägen 1	1986/ 2007	0	4 431	93	129	0	204	0	4 857	
Högsbo 5:7	A Odhners gata 6 / Olof Asklungs gata 25	1967	0		1 369	1 872	0	0	0	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	2025	8 937	639	202	23	0	3 234	0	13 035	169
Totalt			8 937	19 543	2 484	2 710	2 471	8 001	101	44 247	169

*Mark

Vindkraft

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



Kalender

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

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

Årsstämma 2026

Wallenstams årsstämma 2026 kommer att äga rum tisdagen den 28 april 2026 kl. 16.00 på Elite Park Avenue Hotel, Kungsporsavenyen 36–38 i Göteborg. Aktieägare kan utöva sin rösträtt vid årsstämman genom att närvara personligen, genom ombud eller genom poströstning.

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

Visualiseringsbild omslag Liljewall

Foto sid. 3 Felix Humble

Foto sid. 4 vänster Emma Albinsson/Wallenstam

Foto sid. 4 höger, 80 Peter Mörk/Wallenstam

Foto sid. 5 Stephen Tran/Wallenstam

Foto sid. 6, 8, 70, 71 Josephina Wilhelmsen

Foto sid. 9, 73 NRSstudios

Foto sid. 13 Johnér Bildbyrå

Foto sid. 72, 78 Mike Seth/Wallenstam

Produktion: Newsroom

Repro och tryck: Billes Tryckeri

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

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Antalet aktier

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

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt för rullande tolv månader i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Se sid. 11.

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Se sid. 11.

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.

Hysesvärde*

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet 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.

Medelantal anställda

Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

P/E-tal

Börskurs vid periodens slut, i förhållande till resultat efter skatt per genomsnittligt antal utestående aktier för den senaste rullande 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 hänförligt 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 tomställning. Avser årshyresvärde.

Uthyrningsgrad – yta

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

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Återköpsgrad

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hysesintäkterna.

För mer information: www.wallentam.se/ ordlista

* Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Se sid. 10.

Wallenstam AB (publ) org.nr. 556072-1523

info@wallenstam.se

www.wallenstam.se

Telefon 031-20 00 00

Göteborg:

401 84 Göteborg

Besöksadress Kungsportsavenyen 2

Stockholm:

Box 19531, 104 32 Stockholm

Besöksadress Birger Jarlsgatan 64



WALLENSTAM