

Delårsrapport

1 JANUARI–31 MARS 2026

”Vi har gått in i året med bra tempo i verksamheten, god efterfrågan och en stabil finansiell grund. Samtidigt är omvärlden svår att förutse, vilket ställer krav på både långsiktighet och flexibilitet. Framåt handlar det om att fortsätta utveckla och effektivisera det vi kan påverka, i förvaltningen, i uthyrningen, i projekten och i de affärer vi genomför, hela tiden med värdeskapande som utgångspunkt!”

HANS WALLENSTAM, VD

”Vi har också genomfört en omorganisation där vi skapat ett nytt affärsområde – Investeringar – för förvärv, försäljningar och nyproduktion, vilket Erik Klang är ansvarig för. Det ger ett tydligare grepp om affären och ännu bättre förutsättningar att utveckla bra bostäder med hög kvalitet och med kundens behov i fokus.”

1 JANUARI–31 MARS 2026

- Soliditeten uppgår till 44 % (44) och belåningsgraden till 47 % (47).
- Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 684 Mkr jämfört med 524 Mkr motsvarande period föregående år.
- På bokslutsdagen är 972 lägenheter under produktion.
- Hyresintäkterna uppgår till 769 Mkr (772).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 292 Mkr (314), vilket motsvarar 0,50 kr per aktie (0,50).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 30 Mkr (123).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till 197 Mkr (100).
- Resultat före skatt uppgår till 534 Mkr (548) och resultat efter skatt uppgår till 442 Mkr (573), motsvarande 0,7 kr per aktie (0,9).
- Substansvärde per aktie uppgår till 62,90 kr, att jämföra med 62,10 kr per 31 december 2025.

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



WALLENSTAM

Kort om Wallenstam

211 st

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

71 Mdr

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VÄRDE

27 Mdr

BÖRSVÄRDE

97 %

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

1,4 miljoner kvm

UTHYRNINGSBAR YTA

972 st

LÄGENHETER I PRODUKTION

53 st

VINDKRAFTVERK



Händelser kvartal 1

Under kvartalet har vi färdigställt och hyrt ut 42 lägenheter i projektet Ådellövet i Farsta, Stockholm, vilket innebär att projektet nu är fullt färdigställt.

Den 27 februari offentliggjordes att Wallenstam har gjort en affär med JM där Wallenstam förvärvar bostadsbyggrätter på Lövholmen i Stockholm, och säljer bostadsbyggrätter i Älta, Nacka.

Vi har också sålt fastigheten Nacka Älta 25:106 till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening.

Den 1 mars tog Erik Klang rollen som chef för det nyinrättade affärsområdet Investeringar med ansvar för nyproduktion och fastighetsaffärer.

Under kvartalet har 2 miljoner egna aktier återköpts.



Affärsplan 2030, mål: Substansvärde om 80 kr/aktie

Under affärsplan 2030 har Wallenstam som mål att öka substansvärdet genom en fortsatt produktiv, kostnadseffektiv och serviceinriktad verksamhet i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala. Framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, lönsam nyproduktion och lönsamma affärer bidrar till denna substansvärdesökning. Under affärsplanen ska soliditeten vara som lägst cirka 40 %.

Per den 31 mars 2026 uppgick substansvärdet per aktie till 62,90 kr (62,10).

44 procent

SOLIDITET

47 procent

BELÄNINGSGRAD

556 Mkr

DRIFTNETTO JAN-MAR

Vd har ordet

Wallenstam står väl rustat i en orolig omvärld

Året har inlett i en tid där oron i omvärlden återigen har ökat. De krig som nu pågår påverkar de människor och familjer som drabbas på det mest fruktansvärda vis. Kriget i Mellanöstern får också stora konsekvenser för världsekonomin, och därmed även för Sverige, med ökad osäkerhet kring energipriser, räntor och inflation.

I ett sådant läge handlar det för Wallenstam om att fokusera på det vi faktiskt kan påverka. För att fortsätta vara en trygg och stabil aktör fattar vi löpande beslut för att minimera effekterna av den oro som råder. Under kvartalet har vi ytterligare förlängt räntebindningen, genom nya räntederivat. Wallenstam står väl rustat även i en mer osäker marknad.

Snitträntan per bokslutsdagen är 2,43 % och förvaltningsresultatet uppgår till 292 Mkr, vilket är i nivå med föregående år rensat för ett ovanligt kallt och snörikt första kvartal samt engångsersättningar för hyror som vi erhöll 2025.

Under kvartalet har vi också slutfört hyresförhandlingarna för vårt bostadsbestånd i Göteborg. Därmed är nu samtliga förhandlingar klara, vilket skapar en tydlighet och trygghet för våra kunder kring årets hyresnivåer. Totalt innebär förhandlingarna en hyresökning om drygt 3 % i snitt för vårt bostadsbestånd.

God efterfrågan och stabila fastighetsvärden

Efterfrågan på våra bostäder är fortfarande mycket god. Ett tydligt exempel är Årstaberget, där de första 95 lägenheterna hyrdes ut snabbt och där vi nu gått vidare med uthyrningen av 104 lägenheter i nästa etapp, med lika stort intresse. Uthyrningsgraden för Wallenstam ligger stabilt på 97 %, för bostäder ligger uthyrningsgraden på 100 % och för kommersiellt ligger den på 94 %.

Våra fastighetsvärden bedöms ligga still utan några väsentliga förändringar sedan årsskiftet. Vi ser också att det genomförs affärer på marknaden, vilket indikerar ett ökat intresse för bostadsfastigheter från investerare. Det ger en trygghet i marknadsbilden, även om osäkerheten i omvärlden består.

Affärer och nya möjligheter

Under kvartalet har vi genomfört en affär med JM där vi förvärvat framtida bostadsbyggrätter på Lövholmen, ett centralt stadsutvecklingsområde i anslutning till Liljeholmen i Stockholm. I samma affär har JM förvärvat byggrätter i ett av de byggklara kvarteren i Älta, där de planerar att starta bostadsrättsproduktion under 2027. Affären visar att Älta är ett attraktivt bostadsområde.

Omorganisation för ökat fokus

Vi har också genomfört en omorganisation där vi skapat ett nytt affärsområde – Investeringar – för förvärv, försäljning och nyproduktion, vilket Erik Klang är ansvarig för.

Det ger ett tydligare grepp om affären och ännu bättre förutsättningar att utveckla bra bostäder med hög kvalitet och med kundens behov i fokus.

Omorganisationen gör också att våra regioner kan fokusera på förvaltning, uthyrning och värdeskapande åtgärder i det befintliga beståndet. Här ser vi nya möjligheter, inte minst genom ändrade byggregler som gör det enklare att utveckla råtor och lokaler i befintliga fastigheter till nya, funktionella bostäder.

Hållbarhet i praktiken

Det är nu klart att Wallenstam inte kommer att omfattas av hållbarhetsdirektivet CSRD. Det beslutet ändrar varken vår ambition eller vårt arbete i praktiken. Vårt fokus har alltid varit det



vi faktiskt utför i verksamheten: att arbeta ansvarsfullt, energieffektivisera, driftoptimera och jobba mot att nå våra klimatmål.

Vi har haft en kall vinter som har drivit upp våra driftkostnader. Här kan vi konstatera att effekterna hade varit betydligt större om vi inte under lång tid arbetat systematiskt med energieffektiviseringar i vårt bestånd.

Värdeskapande i det vi gör

Vi har gått in i året med bra tempo i verksamheten, god efterfrågan och en stabil finansiell grund. Samtidigt är omvärlden svår att förutse, vilket ställer krav på både långsiktighet och flexibilitet. Framåt handlar det om att fortsätta utveckla och effektivisera det vi kan påverka, i förvaltningen, i uthyrningen, i projekten och i de affärer vi genomför, hela tiden med värdeskapande som utgångspunkt!

Hans Wallenstam, vd

Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2026	2025	2025/26	2025
		jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Hysesintäkter	1	769	772	3 074	3 077
Övriga intäkter	2	86	55	210	179
Summa intäkter		854	827	3 284	3 256
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	1	-213	-202	-753	-743
Central förvaltning och administration	1	-97	-91	-381	-375
Resultatandel intresseföretag		0	0	0	0
Finansiella intäkter	1	4	5	11	11
Finansiella kostnader	1	-187	-183	-756	-752
Övriga kostnader	3	-58	-42	-226	-210
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		305	313	1 178	1 187
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		30	123	1 606	1 699
Värdeförändring finansiella instrument		197	100	-51	-148
Värdeförändring syntetiska optioner		3	12	12	22
Resultat före skatt		534	548	2 746	2 760
Aktuell skatt		-0	-0	-0	-0
Uppskjuten skatt		-92	25	-312	-195
Resultat efter skatt		442	573	2 433	2 564
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT					
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		442	573	2 433	2 564
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		637 239	653 377	642 044	646 023
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej		0,7	0,9	3,8	4,0

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

NOT 1. FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	2026	2025	2025/26	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Hysesintäkter	769	772	3 074	3 077
Driftkostnader	-213	-202	-753	-743
Driftnetto förvaltningsfastigheter	556	570	2 320	2 334
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-91	-89	-365	-362
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-172	-167	-700	-695
Förvaltningsresultat fastigheter	292	314	1 255	1 277
Överskottsgrad, %	72,3	73,8	75,5	75,9

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 JANUARI–31 MARS 2026

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 292 Mkr (314). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 442 Mkr (573), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,7 kr (0,9).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har minskat med 3 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år och uppgår till 769 Mkr (772). Av de -3 Mkr består 12 Mkr av engångsansättning för förtida avflytt under föregående år. Rensat för dessa uppgår ökningen av hyresintäkter till 9 Mkr. 21 Mkr kommer från fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Förvärv och avyttringar uppgår till -13 Mkr netto. Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler, med en liten övervikt mot bostäder.

Avtalade uppräknningar för kommersiella lokaler 2026 innebär i snitt ökning om 1,6 % och gäller från och med 1 januari. För bostäder motsvarar överenskomna hyresförhandlingar en genomsnittlig hyresökning för 2026 om cirka 3,1 %.

Driftkostnader och driftnetto

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

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 213 Mkr (202) och är 11 Mkr högre än föregående år, vilket förklaras framför allt av högre väderrelaterade kostnader.

Resterande driftkostnadsökningar om 4 Mkr avser fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Förvärv och avyttringar uppgår till 5 Mkr netto.

Driftnettot minskar med 14 Mkr, varav cirka hälften beror på evakuering av Sergelskrapan. Överskottsgraden uppgår till 72,3 % (73,8).

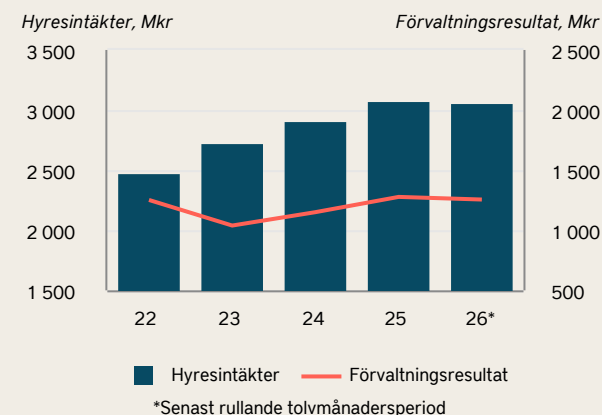
Central förvaltning och administration

Central förvaltning och administration uppgår till 97 Mkr (91). Ökningen under perioden beror framför allt på högre personalkostnader samt transaktionskostnader. Merparten av central förvaltning och administration avser fastighetsförvaltning och uppgår till 91 Mkr (89).

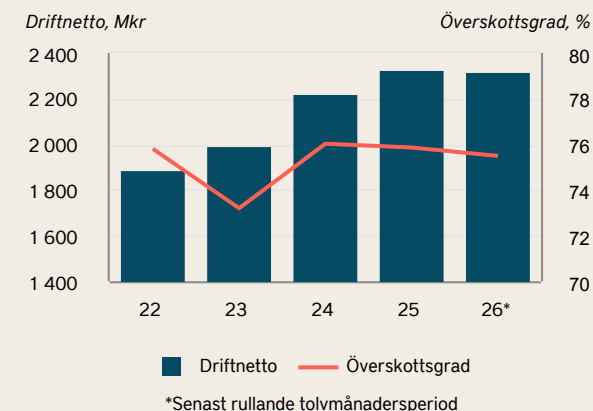
Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 4 Mkr (5) och finansiella kostnader till totalt -187 Mkr (-183). Finansnettot fördelas på förvaltningsfastigheter i drift -172 Mkr (-167), kostnadsförd projektränta -3 Mkr (-5) respektive övrigt -8 Mkr (-8) som främst avser vindkraft och finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 25 Mkr (22).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Genomsnittlig skuld är 1,8 Mdr högre jämfört med föregående år. Genomsnittlig ränta för perioden uppgår till 2,46 % att jämföra med 2,54 % föregående år vid samma tidpunkt.

Övriga intäkter och övriga kostnader

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

Övriga intäkter uppgår till 86 Mkr (55) och övriga kostnader till -58 Mkr (-42). Intäktsökningen beror på högre elpris samt ökad försäljning av brf-andelar under perioden jämfört med föregående år. Producerad el uppgår till 80 GWh (83).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring uppgår till 30 Mkr (123).

Värdeförändringen är främst en följd av färdigställd nyproduktion, försäljningar och kapitalisering av driftnetton.

Det har inte skett förändringar i fastigheternas direktavkastningskrav. Bokslutsdagens genomsnittliga effektiva direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på respektive balansdag, har påverkats marginellt jämfört mot närmast föregående kvartal med förändringar i beståndet och uppgår till 4,6 % 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 positivt under perioden, 182 Mkr (104).

Värdeförändring syntetiska optioner

Wallenstam har ett pågående syntetiskt optionsprogram som riktas till samtliga tillsvidareanställda medarbetare. Värdeförändring syntetiska optioner uppgår till 3 Mkr (12) inklusive omkostnader kopplade till optionsprogrammet. Antal utestående optioner på bokslutsdagen uppgår till 6 011 500 st.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till -92 Mkr (25), varav uppskjuten skatt utgör -92 Mkr (25) och aktuell skatt -0 Mkr (-0).

NOT 2. ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/26 apr-mar	2025 jan-dec
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	17	12	59	53
Intäkter elproduktion	67	42	147	122
Övriga intäkter	1	1	4	4
Övriga intäkter	86	55	210	179

NOT 3. ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/26 apr-mar	2025 jan-dec
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-17	-2	-58	-42
Kostnader elproduktion	-19	-18	-78	-78
Avskrivningar vindkraftverk	-22	-22	-86	-86
Övriga kostnader	-1	-0	-4	-4
Övriga kostnader	-58	-42	-226	-210

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	4	70 974	68 062	70 441
Tomträtter		673	630	648
Vindkraftverk		724	810	746
Markarrenden		7	8	8
Andelar intresseföretag		142	-	-
Finansiella anläggningstillgångar		324	211	200
Finansiella derivatinstrument		1 177	1 235	969
Övriga anläggningstillgångar		84	87	87
Summa anläggningstillgångar		74 106	71 043	73 097
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Exploateringsfastigheter		19	64	33
Finansiella derivatinstrument		3	2	10
Övriga omsättningstillgångar		262	273	163
Likvida medel		46	158	189
Summa omsättningstillgångar		330	498	396
Summa tillgångar		74 436	71 541	73 493

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	32 668	31 187	32 313
Summa eget kapital	32 668	31 187	32 313
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	6 525	6 213	6 433
Avsättningar	47	60	37
Räntebärande skulder	2 455	3 303	3 034
Finansiella derivatinstrument	24	18	7
Leasingskuld	680	638	656
Övriga långfristiga skulder	11	13	11
Summa långfristiga skulder	9 742	10 244	10 179
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	31 127	29 232	30 242
Finansiella derivatinstrument	0	0	0
Leasingskuld	1	1	1
Övriga kortfristiga skulder	898	877	759
Summa kortfristiga skulder	32 026	30 110	31 002
Summa eget kapital och skulder	74 436	71 541	73 493

NOT 4. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	63 888	62 946	63 780
Pågående projekt	5 143	2 920	4 689
Mark och projekt för framtida nyproduktion	1 944	2 195	1 972
Summa förvaltningsfastigheter	70 974	68 062	70 441

Kommentar till koncernens balansräkning

PERIODENS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2026	70 441
+ Förvärv	15
+ Byggnationer	684
- Försäljning	-175
+ Orealiserad värdeförändring	10
Förvaltningsfastigheter 31 mars 2026	70 974

Vindkraft

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 724 Mkr (746). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 7 Mkr (8). Periodens avskrivningar uppgår till 22 Mkr (22).

Andelar intresseföretag

Under perioden förvärvade Wallenstam andelar i intresseföretag med JM. Anskaffningsvärdet uppgår till 141 Mkr.

Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument som utgörs av räntederivat uppgår till en nettofordran om 1 155 Mkr (973) på bokslutsdagen.

Uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 6 525 Mkr (6 433), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 1 468 Mkr (1 474) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 993 Mkr (7 906) där 7 360 Mkr (7 317) är fastighetsrelaterat och 633 Mkr (589) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 32 668 Mkr (32 313), vilket motsvarar 51,40 kr per aktie (50,60). Soliditeten uppgår till 44 % (44). Under perioden har aktieåterköp skett om totalt 86 Mkr.

Substansvärdet har ökat med 0,80 kr per aktie under perioden och uppgår till 62,90 kr (62,10).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 33 582 Mkr (33 276). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 42 månader (42). Av låneportföljen har 63 % (62) en räntebindningstid överstigande ett år.

4,6 procent

EFFEKTIVT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
I SNITT, KOMMERSIELLT

3,7 procent

EFFEKTIVT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
I SNITT, BOSTÄDER

47 procent

BELÅNINGSGRAD



Förvaltningsfastigheter

Periodens utveckling

Under kvartalet har vi färdigställt och hyrt ut 42 lägenheter i projektet Ädellövet i Farsta, Stockholm, som nu är fullt färdigställt. Pågående nybyggnadsprojekt omfattar på bokslutsdagen 972 lägenheter.

Investering under perioden uppgår till totalt 700 Mkr (3 586), varav 700 Mkr (3 586) i förvaltningsfastigheter och 0 Mkr (0) i exploateringsfastigheter. Av investering i förvaltningsfastigheter uppgår förvärv till 15 Mkr (3 061). Totalt värde av pågående projekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 7,1 Mdr (6,7). Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 673 Mkr (648).

Exploateringsfastigheter

Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 19 Mkr (33) vid kvartalets utgång och omfattar Pixbo Sjöterrass i Mölnlycke samt Söra radhus i Österåker. Per den 31 mars återstår ett av radhusen i Mölnlycke samt ett av radhusen i Österåker.

Värdering

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Wallenstam värderar kvartalsvis samtliga förvaltningsfastigheter internt till verkligt värde. Som en aktiv aktör på fastighetsmarknaden, med lång erfarenhet, har vi god marknads- och fastighetskunnskap vilket ger oss en stabil grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Det bör dock understrykas att fastigheters faktiska värden är en realitet först då de säljs, varför en värdering alltid är en bedömning.

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

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

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

Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde, vilket fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda kostnader. Övervärdet på nyproduktion redovisas successivt under byggnationstiden. Givet den osäkerhet som fortsatt råder på marknaden redovisas för närvarande ingen successiv värdetillväxt i nyproduktion.

Mark och byggrätter för framtida nyproduktion värderas internt till verkligt värde och har inte varit föremål för extern värdering av oberoende värderingsman.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheter är fastigheter som vi avser att uppföra för att avyttra vid färdigställandet, exempelvis bostadsrättsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde (nedlagda investeringar) och bedömt nettoförsäljningsvärde. Resultat redovisas när fastigheten eller lägenheten färdigställs och överlämnats till köparen.



Korsgatan, Göteborg.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2026-03-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Årstaberget	409	Q3 2026	28 500	
Älta Torg kv. 2, Nacka	50	Q2 2026	4 000	
Älta Torg kv. 6, Nacka	178	2028	15 000	
GÖTEBORG				
Åbybergsgatan kv. C, Mölndal	119	Q1 2027	8 000	
Kallebäckers Terrasser Kv. 1	177	Q3 2027	11 500	
Sten Stures kröningar, etapp 2***	39	Q2 2027	3 000	
Summa lgh i projekten	972		70 000	-
varav pågående per 31 mars	972			

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

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

*** Påbyggnad befintlig fastighet

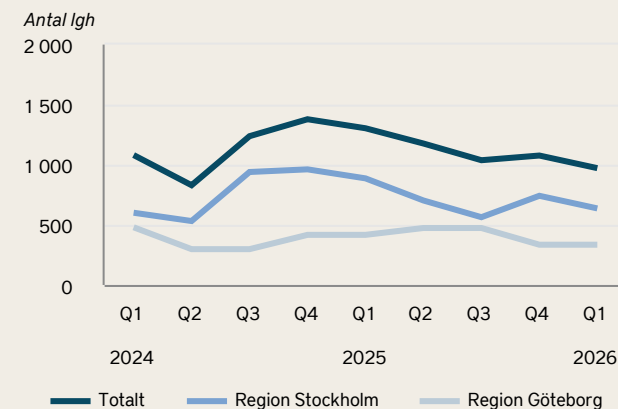
FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Fagerö 1 (Projekt: Ädellövet)	Svanskogsvägen 23-25 / Perstorpsvägen 217-233	2025	6 199	-	140	-	-	-	-	6 339	131
Klockelund 3 (Projekt: Ädellövet)	Perstorpsvägen 211,213, 215	2025	2 119	-	-	-	-	-	-	2 119	41
Totalt			8 318	-	140	-	-	-	-	8 458	172

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
1 januari 2026	1 014
- Färdigställda	-42
<i>Ädellövet, Farsta (42)</i>	
31 mars 2026	972

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



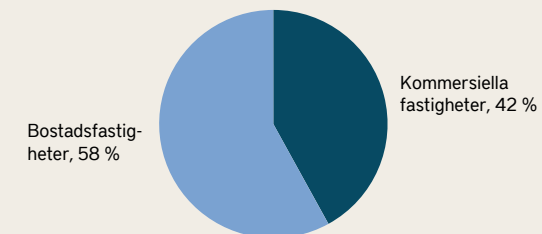
FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2026-03-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Restaurang/Bio	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	356 466	38 168	21 246	8 447	6 850	66 522	4 053	501 752	35 %	6 095
Uppsala	29 994	63	788	-	724	2 584	-	34 153	2 %	627
Göteborg	355 678	209 464	92 842	88 781	48 089	97 033	6 894	898 781	63 %	6 032
Totalt	742 138	247 695	114 876	97 228	55 663	166 139	10 947	1 434 686	100 %	12 754
	52 %	17 %	8 %	7 %	4 %	12 %	1 %	100 %		

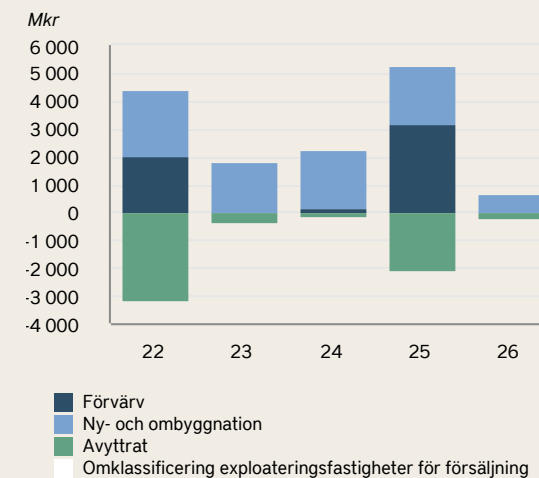
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restaurang/Bio kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning/Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Älta 25:106	Oxelvägen 34-40	1966	6 398	135	-	102	-	-	-	6 635	83
Totalt			6 398	135	-	102	-	-	-	6 635	83

FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 32 668 Mkr (32 313), vilket motsvarar 51,40 kr per aktie (50,60). Soliditeten uppgår till 44 % (44).

Räntebärande skulder

Wallenstam har cirka 91 % av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker. Resterande finansiering består av företagscertifikat och obligationslån.

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 33 582 Mkr (33 276). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 2 000 Mkr (2 000) samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 1 044 Mkr (992). Totala räntebärande skulder utgörs av 17 154 Mkr (16 871) grön finansiering. 15 154 Mkr (14 871) är gröna lån och 2 000 Mkr (2 000) är gröna obligationer enligt villkoren i Wallenstams gröna ramverk och emitterade inom Wallenstams MTN-program (Medium Term Notes). Under kvartalet har obligationslån om 300 Mkr emitterats till en ränta om 3M Stibor + 0,70 %. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm. Wallenstams lån till EIB, som per årsskiftet uppgick till 300 Mkr, har under kvartalet återbetalats i sin helhet.

Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 42 månader (42). Av låneportföljen har 63 % (62) en räntebindningstid överstigande ett år. Snitträntan på bokslutsdagen uppgår till 2,43 % jämfört med närmast föregående kvartal då den var 2,39 %.

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen och företagscertifikaten är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande lånelöften i form av checkräkningskrediter.

Leasingskulld

Redovisad leasingskulld motsvarar nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 681 Mkr (657).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 155 Mkr att jämföra med 973 Mkr per 31 december 2025.

Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 21,8 Mdr (22,1).

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad ränteförfallostruktur. Dessa värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärdet. Uppkomna under- eller övervärden för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive som värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Disponibel likviditet

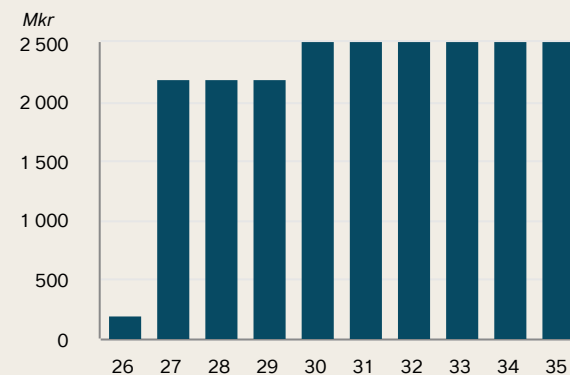
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 846 Mkr (1 989), varav 1 050 Mkr är reserverade för back up för emitterade utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 800 Mkr (1 800), där ingen del har nyttjats på bokslutsdagen (-).

BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR

År	2026-03-31		2025-12-31	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Belopp, Mkr	Snittränta, %
2026	11 982	4,00 *	12 576	3,84
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	2 500	1,21
2031	2 500	1,02	2 500	1,02
2032	2 500	1,51	2 200	1,40
2033	2 500	2,09	2 200	2,04
2034	2 500	2,28	2 500	2,28
2035	2 500	2,32	2 200	2,28
Summa	33 582	2,43	33 276	2,39

*Innefattar effekter av swapavtal.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEDERIVAT



Kund och marknad

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

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

Genomsnittlig överenskommen hyresökning för bostäder för koncernen uppgår totalt till cirka 3,1 % för 2026.

Vi upplever att efterfrågan på kommersiella ytor i centrala Göteborg är fortsatt stabil. En viss tröghet på marknaden kan märkas i form av exempelvis längre beslutstider hos befintliga och potentiella hyresgäster. De kommersiella fastigheterna är till klart övervägande del belägna i centrala lägen i Göteborg, med kontor som största lokaltyp. En mindre andel av det kommersiella beståndet finns i Stockholm.

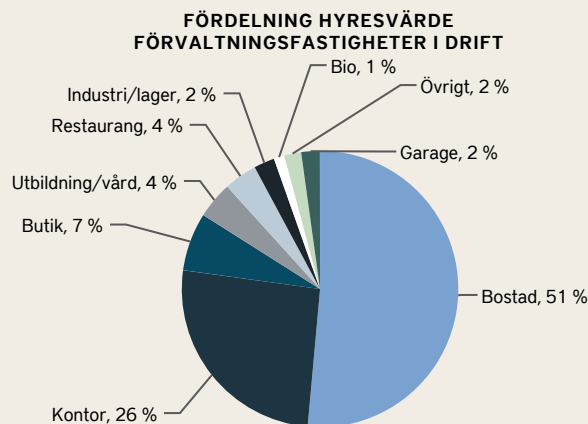
Återköpsgraden för kommersiellt Göteborg, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår till 90 % och är oförändrad jämfört med föregående kvartal. Uthyrningsgrad kommersiellt avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 90 % och är också oförändrad jämfört med föregående kvartal. I Göteborg, där majoriteten av de kommersiella ytorna finns, uppgår uthyrningsgraden till 94 %, vilket är samma som föregående kvartal.

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

10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	19 002
Essity Hygiene And Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Västra Götalandsregionen	12 835
Riksarkivet	11 000
Convendum AB	9 733
Fridaskolorna AB	8 088
Dagab Inköp & Logistik AB	7 233
Ica Fastigheter AB	6 906
Frisk Service i Göteborg Aktiebolag	5 854
Summa	110 798

Vår totala kommersiella yta är cirka 526 000 kvm.



Kallebäck's Terrasser, Göteborg.

Rapport över förändring eget kapital, koncernen

Mkr	2026				2025			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari	165	359	31 789	32 313	165	359	30 320	30 844
Periodens resultat efter skatt	-	-	442	442	-	-	573	573
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE								
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-86	-86	-	-	-230	-230
Utgående eget kapital 31 mars	165	359	32 144	32 668	165	359	30 663	31 187

Segmentsrapport

Mkr	2026-03-31					2025-03-31				
	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltningsfas tigheter	varav periodens investering	antal kvm (tusental)	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltningsfas tigheter	varav periodens investering	antal kvm (tusental)
Affärsområde Göteborg	502	381	43 724	308	899	511	389	41 695	227	882
Affärsområde Stockholm	274	182	27 251	391	536	268	187	26 367	3 359	527
Eliminering	-7	-7				-7	-7			
Summa	769	556	70 974	700	1 435	772	570	68 062	3 586	1 409

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

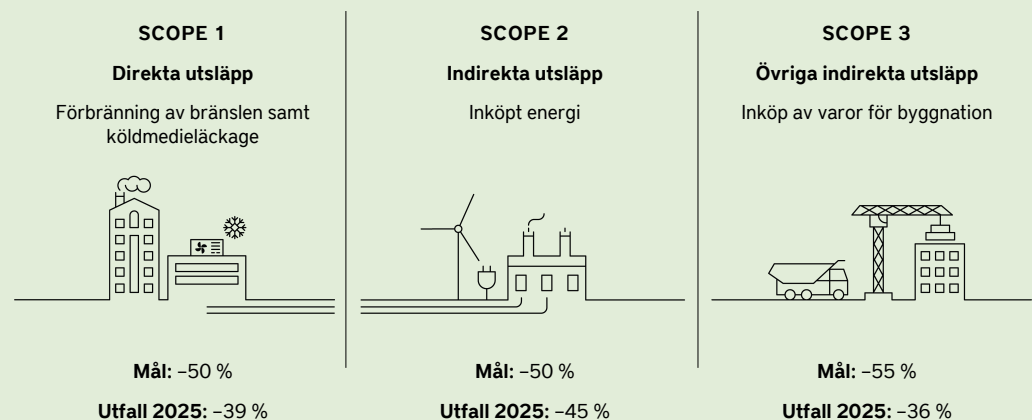
Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/26 apr-mar	2025 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	305	313	1 178	1 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	28	101	106
Förändring avsättningar	-1	-2	-7	-7
Betald skatt	-0	-0	-0	-0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	327	340	1 272	1 285
Förändring av rörelsekapital	29	125	15	111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	356	465	1 287	1 396
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-689	-3 586	-2 404	-5 301
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar	0	-3	-15	-17
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	-14	-5	-18
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	12	-	12	-
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	8	100	9	102
Investering i intresseföretag	-141	-	-141	0
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	92	1 242	1 049	2 199
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-718	-2 260	-1 494	-3 035
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna räntebärande skulder	7 445	9 192	33 435	35 181
Amortering av räntebärande skulder	-7 139	-7 013	-32 388	-32 262
Förändring checkräkningskredit	-	-42	-	-42
Utbetald utdelning	-	-	-323	-323
Återköp egna aktier	-86	-230	-629	-773
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	219	1 906	95	1 782
Förändring av likvida medel	-143	111	-112	143
Likvida medel vid periodens början	189	46	158	46
Periodens kassaflöde	-143	111	-112	143
Likvida medel vid periodens slut	46	158	46	189
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 800	1 800	1 800	1 800
Disponibel likviditet	1 846	1 958	1 846	1 989

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -244 Mkr (-204) respektive 4 Mkr (5) varav 25 Mkr (22) aktiverats på anläggningstillgång.

Wallenstams hållbarhetsarbete

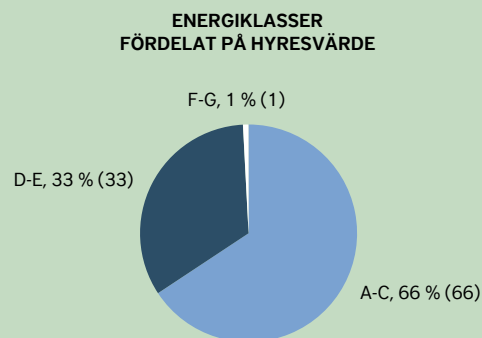
Klimatmål 2023–2030

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



Energiklasser

Diagrammet visar Wallenstams hyresvärde fördelat på energiklasser. Fördelningen baseras på aktuella energideklarationer. (Förhållandet vid årsskiftet anges inom parentes.)



Trygghet i fokus

Trygghet utgör fortsatt ett prioriterat område för Wallenstam. Under 2025 uppmättes en ökad upplevd trygghet bland hyresgästerna, till följd av strukturerade åtgärder såsom inventeringar, brandskydd, bakgrundskontroller och trygghetsträffar.

Trygghetsarbetet fortsätter under 2026. Under årets första kvartal genomfördes en trygghetsträff i bostadsområdet Mölnlycke fabriker, som innebar att hyresgäster erbjöds kostnadsfri cykelservice samt möjlighet till dialog med representanter från Wallenstam.

Cirkulär rivning i Älta

I Nacka kommun, Stockholm, genomförs stadsutvecklingsprojektet Mera Älta. Som en del av projektet kommer det nuvarande Älta centrum att demonteras och rivs för att möjliggöra uppförandet av nya bostäder i det som kommer att bli Älta Kv. 3. Målet med rivningsarbetet är att återbruka så mycket av materialet från centrumet som möjligt. En samarbetspartner har därför genomfört en materialinventering på plats, både för att identifiera miljö- och hälsoskadliga material och för att kartlägga vilka delar som kan återbrukas. Exempel på material som bedömts vara möjliga att återbruka är undertakplattor, innerdörrar samt delar av golvet, som består av en vacker natursten. Material som inte kan återbrukas kommer i stället att återvinnas.



Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2026 har Wallenstams aktiekurs minskat med 1,4 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 9,3 % och OMX Stockholm PI minskade med 2,2 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 40,82 kr att jämföra med 41,40 kr vid utgången av 2025. Börsvärdet uppgick till 26 941 Mkr (28 433) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 51,40 kr (50,60).

AKTIEÄGARINNEHAV 2026-03-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	98 744 000	25,42	62,75
AMF - Försäkring och fonder		66 993 769	10,15	5,33
Henric och Ulrica Wiman		23 955 504	3,63	1,91
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 455 000	3,25	1,71
Agneta Wallenstam		21 368 000	3,24	1,70
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,36
Swedbank Robur Fonder		16 514 891	2,50	1,31
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,27
Vanguard		15 828 511	2,40	1,26
Bengt Norman		12 500 000	1,89	0,99
Övriga ägare		256 600 049	38,88	20,41
Totalt antal aktier	69 000 000	567 000 000		
Återköpta egna aktier*		24 000 000	3,64	
Totalt registrerade aktier	660 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	636 000 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 29 procent av kapitalet och cirka 15 procent av rösterna.

Utländsägandet uppgår till cirka 9 procent av kapitalet och cirka 4 procent av rösterna.

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

Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2026 har 2 000 000 aktier återköpts. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 24 000 000, köpta till en genomsnittskurs om 45,46 kr per aktie inklusive courtage.

Utdelning

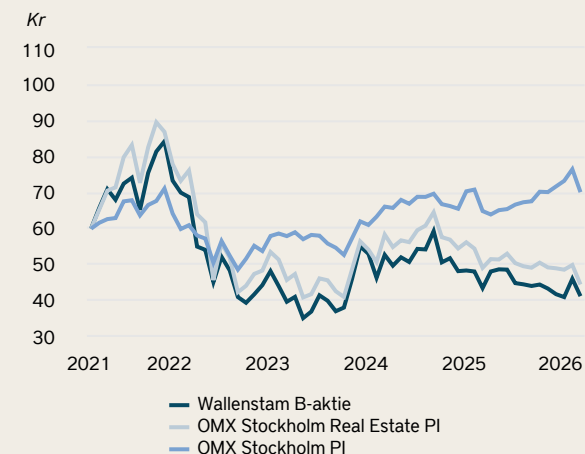
Styrelsen föreslår stämman en utdelning om 0,55 kr per aktie (0,50) för verksamhetsåret 2025, vilket är en höjning om 10 %. Utdelningen föreslås delas upp på två utbetalningstillfällen om 0,30 kr per aktie respektive 0,25 kr per aktie. Avstämningsdag för den första utbetalningen föreslås vara den 30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

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

Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om 30,3 Mkr (27,2).

KURSUUTVECKLING Q2 2021-Q1 2026



Källa: Modular Finance

Moderbolaget

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

De totala intäkterna för perioden uppgår till 155 Mkr (152) varav hyresintäkter uppgår till 42 Mkr (37).

Resultatet påverkas av posten värdeförändring derivatinstrument, 182 Mkr (104). Resultat efter skatt uppgår till 141 Mkr (99).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 13 Mkr (2). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 15 598 Mkr (16 600).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2026	2025	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Ersättning förvaltning och projektledning	111	109	408
Hysesintäkter	42	37	152
Intäkter försäljning ursprungsgarantier	2	7	9
Övriga intäkter	1	0	2
Summa intäkter	155	152	571
Förvaltnings- & administrationskostnader	-131	-117	-471
Driftkostnader	-5	-9	-32
Av- och nedskrivningar fastigheter	-9	-9	-38
Kostnader försäljning ursprungsgarantier	-1	-1	-2
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	3	12	22
Övriga kostnader	-1	-0	-4
Summa kostnader	-144	-124	-525
Rörelseresultat	11	28	46
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-0	434
Ränteutgifter och liknande resultatposter	261	248	801
Räntekostnader och liknande resultatposter	-275	-258	-847
Värdeförändring derivatinstrument	182	104	-143
Resultat från finansiella poster	168	94	245
Resultat efter finansiella poster	179	122	291
Kommissionärsbidrag	-	-	-47
Överavskrivningar	-	-	-2
Erhållna koncernbidrag	-	-	502
Skatt på periodens resultat	-38	-23	13
Periodens resultat efter skatt	141	99	758

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 304	1 325	1 301
Andelar i koncernföretag	12 768	12 768	12 768
Finansiella derivatinstrument	1 179	1 238	979
Fordringar på koncernföretag	34 172	32 510	34 579
Övriga tillgångar	121	133	158
Likvida medel	46	158	189
Summa tillgångar	49 590	48 130	49 974
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 641	13 793	13 587
Obeskattade reserver	32	30	32
Avsättningar	30	43	34
Räntebärande externa skulder	15 598	16 811	16 600
Skulder till koncernföretag	20 131	17 292	19 556
Finansiella derivatinstrument	24	18	7
Övriga skulder	133	144	159
Summa eget kapital och skulder	49 590	48 130	49 974

Övriga upplysningar

RISKHANTERING

Wallenstams risker och hur vi hanterar dessa presenteras i årsredovisningen 2025 på sidorna 79–81. Inga väsentliga förändringar i hanteringen har skett under 2026.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 mars 2026 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 71 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 7,1 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -4,0 till +4,6 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,9 Mdr.

En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 59 Mkr i räntekostnader på helårsbasis.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter och lokaler. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamot i Wallenstams styrelse är styrelseledamot. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB, som är hyresgäst hos Wallenstam.

Convendumkoncernerna, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot i moderbolaget, är hyresgäst hos Wallenstam. Wallenstams ordförande är styrelseledamot i Mertzig Asset Management AB, som är hyresgäst hos Wallenstam. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2025. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2026 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter, förutom det som kommenterats i årsredovisningen 2025.

AVRUNDNINGAR

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

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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



Årstaberg, Stockholm.

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	556	2 334	1 788	1 185	570	2 222	1 686	1 110	535
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	72,3	75,9	77,0	75,9	73,8	76,0	77,1	76,2	74,4
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	292	1 277	1 002	658	314	1 150	880	563	270
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	30	1 699	714	337	123	388	-44	-21	-15
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	70 974	70 441	69 667	68 709	68 062	65 588	64 602	64 208	63 583
Antal kvm (tusental)	1 435	1 433	1 446	1 429	1 408	1 411	1 411	1 411	1 411
Uthyrningsgrad – yta, %	96	96	96	96	96	96	96	96	97
Uthyrningsgrad – ekonomisk, %	97	97	96	96	97	97	97	97	97
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	442	2 564	1 240	557	573	774	139	408	333
Avkastning eget kapital, %	7,7	8,2	6,1	3,0	3,3	2,5	-1,1	0,4	-0,5
Avkastning totalt kapital, %	4,8	4,9	4,3	2,8	3,0	3,0	0,7	1,4	0,9
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)*	2,6	2,6	2,4	2,2	2,1	1,9	2,1	2,2	2,3
Belåningsgrad, %	47	47	48	48	47	46	46	46	46
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,43	2,39	2,44	2,51	2,50	2,54	2,95	3,17	3,27
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	42	42	41	44	47	52	38	35	37
Soliditet, %	44	44	43	43	44	45	45	45	45
Eget kapital, Mkr	32 668	32 313	31 277	30 819	31 187	30 844	30 431	30 743	30 833
Substansvärde, Mkr	40 028	39 630	38 282	37 681	37 957	37 682	37 029	37 284	37 312
Börsvärde, Mkr	26 941	27 311	28 816	31 825	28 433	31 548	38 907	33 231	34 551
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	0,7	4,0	1,9	0,9	0,9	1,2	0,2	0,6	0,5
Förvaltningsresultat, kr (rullande 12 mån)	2,0	2,0	2,0	1,9	1,8	1,8	1,7	1,6	1,6
P/E-tal, ggr	10,8	10,4	15,1	34,1	27,9	40,6	Neg.	258,9	Neg.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,6	2,2	1,6	1,2	0,7	1,9	1,5	0,9	0,6
Eget kapital, kr	51,4	50,6	48,8	47,7	48,0	47,1	46,4	46,8	46,9
Substansvärde, kr	62,9	62,1	59,7	58,3	58,4	57,5	56,4	56,7	56,8
Börskurs, kr	40,82	41,38	43,66	48,22	43,08	47,80	58,95	50,35	52,35
Genomsnittligt återköpspris, kr	45,46	45,67	46,09	46,52	46,17	46,30	45,65	43,28	43,28
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	24 000	22 000	19 000	14 000	10 000	5 000	3 800	3 000	3 000
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	637 239	646 023	648 185	650 694	653 377	656 631	656 848	657 000	657 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	636 000	638 000	641 000	646 000	650 000	655 000	656 200	657 000	657 000

*Inkluderar resultatandel intresseföretag.

Nyckeltal – kvartalsöversikt

	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar
Hysesintäkter, Mkr	769	756	759	790	772	736	730	737	719
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	556	546	603	615	570	536	576	574	535
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	72,3	72,2	79,4	77,9	73,8	72,8	79,0	77,9	74,4
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	292	275	344	344	314	270	316	294	270
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,7	2,3	2,7	2,7	2,8	1,4	1,9	2,3	2,0
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,7	2,1	1,1	-	0,9	1,0	-0,4	0,1	0,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5	0,4	0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,6	0,5	0,5	0,4	0,7	0,4	0,6	0,3	0,6

*Inkluderar resultatandel intresseföretag.



Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Alternativa nyckeltal (APM)

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

Antalet aktier

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

Avkastning eget kapital*

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

Avkastning totalt kapital*

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

Belåningsgrad

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto förvaltningsfastigheter

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastighet

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

Förvaltningsresultat fastigheter

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

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat för rullande tolv månader per genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskuld.

Genomsnittligt direktavkastningskrav, effektivt

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

Genomsnittligt återköpspris

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

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 förvärvat, 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.

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

Årshysesvärde för uthyrd yta i förhållande till total bashyra inkl. vakanshyra, exklusive garage, projekt samt frivillig tomställning.

Uthyrningsgrad – yta

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

Värdetförändring förvaltningsfastigheter

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

Återköpsgrad

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

*	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	32 668	32 313	31 277	30 819	31 187	30 844	30 431	30 743	30 833
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	31 653	31 288	30 912	30 805	30 808	30 670	30 753	30 876	31 019
Balansomslutning, Mkr	74 436	73 493	72 693	71 504	71 541	68 922	67 895	68 192	68 008
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	72 733	71 631	70 511	69 611	68 912	67 972	67 736	67 689	67 482

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

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

Det här är Wallenstam

AFFÄRSPLAN 2030

Mål: Substansvärdet ska uppgå till 80 kr per aktie.

Fokusområden

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

Definierat nyckeltal

- Soliditeten ska vara som lägst cirka 40 %.

VISION

Wallenstam ska vara det självklara valet för boende och lokaler.

AFFÄRSIDÉ

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

WALLENSTAM IDAG

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

Våra bostadsfastigheter finns i Stockholm, Uppsala och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg och Stockholm. Sammantaget har Wallenstam cirka 12 800 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam bygger även hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam producerar förnybar elenergi genom 53 egna vindkraftverk i drift. Installerad effekt uppgår till 1 12 MW. Då vi producerar minst lika mycket elenergi som våra fastigheter använder är vi självförsörjande på förnybar el.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Stockholm, Region Göteborg samt Investeringar.

Stockholm

Majoriteten av våra bostäder, cirka 6 100 stycken, finns i Stockholmsregionen, och drygt 600 i Uppsala. Cirka 100 företagskunder hyr kontors- och butikslokaler. På bokslutsdagen var cirka 640 lägenheter i produktion i Stockholmsregionen.

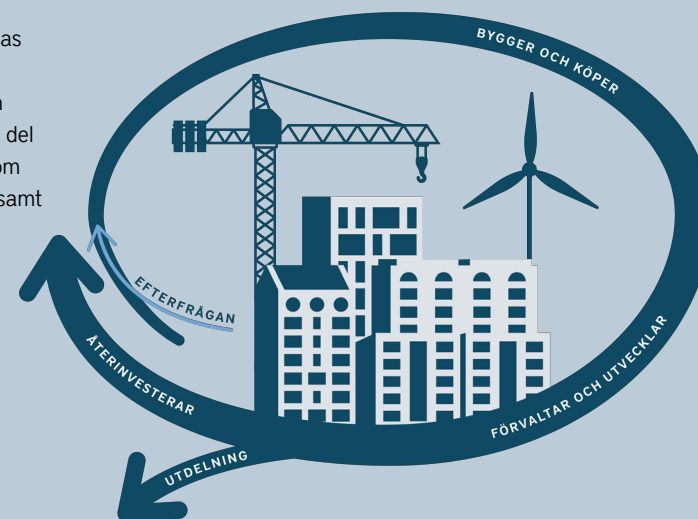
Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Göteborgsregionen omfattar drygt 6 000 lägenheter och cirka 900 företagskunder hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen var cirka 340 lägenheter i produktion i Göteborgsregionen.

AFFÄRSPROCESS

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

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



Kalender

Årsstämma 2026	28 april 2026
Delårsrapport Q2, 2026	6 juli 2026
Delårsrapport Q3, 2026	15 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	5 februari 2027

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 april 2026 kl 08:00 CEST.

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kontakt

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

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



WALLENSTAM