



WALLENSTAM

Bokslutskommuniké

1 JANUARI–31 DECEMBER 2021

1 januari–31 december 2021

- » Substansvärdet per aktie ökar med 16,20 kr i perioden och uppgår till 114,50 kr (98,30).
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 1 280 Mkr (1 131).
- » Hyresintäkterna uppgår till 2 324 Mkr (2 131).
- » Investering i byggnation av fastigheter uppgår till 3 325 Mkr (4 011).
- » På bokslutsdagen är 1 948 lägenheter under produktion.
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 3 674 Mkr (1 339), varav 1 502 Mkr (853) kommer från värdetillväxt i nyproduktion.
- » Resultat före skatt uppgår till 5 371 Mkr (2 393) och resultat efter skatt uppgår till 4 717 Mkr (1 908), motsvarande 14,4 kr per aktie (5,9).
- » Styrelsen föreslår en utdelning om 1,20 kr per aktie (1,20) uppdelat på två utbetalningar om vardera 0,60 kr per aktie.
- » Styrelsen har fattat beslut om att tidigarelägga arbetet med att ta fram en ny affärsplan ett år och bedömer att den kan presenteras under kvartal 4 2022.

1 oktober–31 december 2021

- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 312 Mkr (271).
- » Hyresintäkterna uppgår till 603 Mkr (555).
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 2 178 Mkr (722), varav 903 Mkr (236) kommer från värdetillväxt i nyproduktion.
- » Resultat efter skatt uppgår till 2 067 Mkr (934), motsvarande 6,3 kr per aktie (2,9).

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

HANS WALLENSTAM, VD

Målet om 40 kronor per aktie i substansvärdestillväxt inom räckhåll

”Vi har genom affärer och nyproduktion under 2021 ”finslipat” vårt fastighetsbestånd ytterligare. Våra bostäder finns i populära bostadsområden i Göteborg, Stockholm och Uppsala och vårt kommersiella bestånd är koncentrerat till innerstaden i Göteborg. Vi vill gärna ha fastigheterna samlade i kluster, vilket är bra och effektivt ur ett förvaltningsperspektiv. Vi har genom affärerna samt försäljningen av våra återköpta aktier höjt soliditeten från 42 % till 46 %.”

”Vi gör ett väldigt bra resultat för 2021 som jag är både stolt och tacksam över. Förvaltningsresultatet ökar med 13 %. En stor del kommer från vår kostnadseffektiva nyproduktion som både genererar substans och bidrar till ökad överskottsgrad. Tre år in i affärsplanen har vi nu ökat vårt substansvärde med 35,30 kronor per aktie. Vi känner glädjande nog att målet på 40 kronor per aktie i substansvärdesökning är inom räckhåll. Detta känns naturligtvis fantastiskt bra!”

Kort om Wallenstam

Antal förvaltningsfastigheter: 230 st
Förvaltningsfastigheternas värde: 64 Mdr
Börsvärde: 55 Mdr
Uthyrningsgrad, yta: 98 %
Uthyrningsbar yta: 1,3 miljoner kvm
Antal lägenheter i produktion: 1 948 st
Antal vindkraftverk: 66 st

19 %

SUBSTANSVÄRDESÖKNING UNDER 2021

Läs mer om Wallenstam på sidan 21.

Väsentliga händelser kvartal 4

Under kvartalet byggstartades 191 lägenheter i den första etappen, Kvarter 1, i stadsutvecklingsprojektet Älta Torg i Nacka. Här ska Wallenstam bygga uppåt 1 000 lägenheter, nya mötesplatser samt lokaler för service, restauranger och kulturutbud. Wallenstam har också byggstartat en skola i Kallebäcks Terrasser i Göteborg.

Totalt 460 lägenheter har färdigställts. Två projekt i Göteborg, Kallebäcks Terrasser Kv. 9 och Godhems Backe är nu fullt färdigställda. Wallenstam har under kvartalet också färdigställt ett p-hus i Mölnlycke Fabriker och en padelhall i Hälaryda.

Wallenstam har erhållit två markanvisningar i Stockholm. Den ena markanvisningen omfattar cirka 140 bostäder i Hagsätra, och den andra omfattar cirka 130 bostäder i Farsta.

Under kvartalet har Wallenstam tecknat avtal om försäljning av åtta bostadsfastigheter i Tyresö, Sundbyberg och Gröndal, Stockholm. Wallenstam har också tecknat avtal om att förvärva en kommersiell fastighet i centrala Göteborg. Tillträde respektive frånträden sker under kvartal 1, 2022.

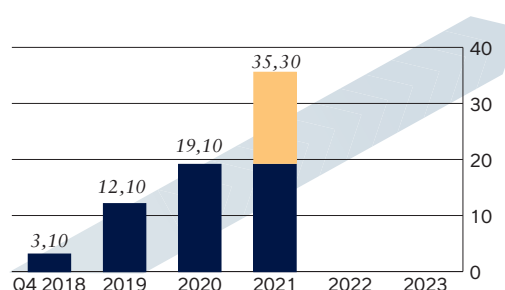
Mål 2023 – Substansvärdesökning om 40 kr per aktie

I affärsplanen 2019–2023 är Wallenstams mål att ha en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Målet mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 79,20 kr. Per den 31 december 2021 var substansvärdet per aktie 114,50 kr, vilket innebär en ökning om 16,20 kr per aktie under 2021 och totalt 35,30 kr per aktie hittills under affärsplanen.

Substansvärde

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 37 795 Mkr (31 746). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skatt som uppstår till följd av skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 6 358 Mkr (5 811), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 669 Mkr (377) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 027 Mkr (6 188).

SUBSTANSVÄRDESÖKNING KR/AKTIE



Vd har ordet



Vi gör ett väldigt bra resultat för 2021 som jag är både stolt och tacksam över. Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare som gjort en fantastisk insats! Vi har kunnat hantera de utmaningar som vi ställts inför under året på ett fantastiskt sätt!

Vi har genom affärer och nyproduktion under 2021 "finslipat" vårt fastighetsbestånd ytterligare. Våra bostäder finns i populära bostadsområden i Göteborg, Stockholm och Uppsala och vårt kommersiella bestånd är koncentrerat till innerstaden i Göteborg. Vi vill gärna ha fastigheterna samlade i kluster, vilket är bra och effektivt ur ett förvaltningsperspektiv. Vi har genom affärerna samt försäljningen av våra återköpta aktier höjt soliditeten från 42 % till 46 %.

Förvaltningsresultatet ökar med 13 %. En stor del kommer från vår kostnadseffektiva nyproduktion som både genererar substans och bidrar till ökad överskottsgrad. Tre år in i affärsplanen har vi nu ökat vårt substansvärde med 35,30 kronor per aktie. Vi känner glädjande nog att målet på 40 kronor per aktie i substansvärdesökning är inom räckhåll. Detta känns naturligtvis fantastiskt bra!

I och med att målet ligger inom räckhåll är det stimulerande att styrelsen fattat beslut om att tidigare lägga arbetet kring ny affärsplan ett år. Styrelsen bedömer att den kan lanseras under kvartal 4 2022.

Stark fastighetsmarknad

Den höga efterfrågan som just nu råder på fastighetsmarknaden avspeglas i fastighetsvärderingar. Detta har gjort att vi har stora värdeökningar i vårt fastighetsbestånd.

Vi har sålt fastigheter på samtliga våra orter, där en del frånträtts under 2021 och en del frånträds i början av 2022. Vi har också sålt ett pågående projekt i Uppsala som kommer att frånträdas när fastigheten är färdigställd 2023. Totalt omfattar försäljningarna cirka 3,75 Mdr, vilket både frigör resurser till ytterligare nyproduktion och ökar vår handlingsfrihet att ta tillvara framtida affärsmöjligheter.

Vi har dessutom förvärvat en stor kommersiell fastighet, omfattande 12 000 kvm yta, på Östra Hamngatan mitt i Göteborgs centrum. Fastigheten innehåller stora, samlade kontorsytor och kompletterar vårt övriga innehav i innerstaden. Det är väldigt roligt att kunna växa i det kommersiella beståndet i så bra läge!

Stabil efterfrågan på våra lokaler

Pandemin och den ökade konkurrensen från e-handeln har förändrat förutsättningarna för våra kunders verksamheter i entréväningarna. En naturlig följd är att fylla innerstaden med nya spännande verksamheter, även om det är en omställning som kan ta lite tid. Under året har vi exempelvis gjort konverteringar av tvåvåningsbutiker till butik i entréväningen och annan verksamhet på plan två, ombyggnationer som har varit väldigt lyckade.

Vi upplever en stabil efterfrågan på våra kontor. Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler ligger på 95 %, vilket är vårt mål, och hyresnivåerna är stabila.

Det är också glädjande att vi har gjort många nyuthyrningar, inte minst i vår nybyggda kommersiella fastighet i Kallebäcks Terrasser. Här vill jag passa på att hälsa både Bico och deras dotterbolag Cellink, som tillsammans tar halva huset, välkomna som de första kommersiella hyresgästerna.

Bygger bostäder i rätt lägen

Under 2021 blev detaljplanen klar för Älta Torg och vi kunde byggstarta det första kvarteret i vårt senaste stadsutvecklingsprojekt, där vi kommer att bygga cirka 1 000 lägenheter och ett nytt centrum med kommersiella lokaler för service och kultur. Utöver Älta Torg har vi ytterligare tre stadsutvecklingsprojekt: Umami Park i Sundbyberg med cirka 1 000 lägenheter, Mölnlycke Fabriker med cirka 800 lägenheter och Kallebäcks Terrasser i Göteborg med cirka 2 000 lägenheter. Fördelen med dessa är att vi kan jobba med ett helt område och enklare själva styra när byggstarterna av de olika etapperna sker. Det är mycket trevligt att se hur samtliga våra stadsutvecklingsprojekt växer fram på ett fint sätt och blir nya stadsdelar med hem för många människor!

En del rapporter har gjort gällande att det finns en överproduktion av hyresrätter i Sverige just nu. På vissa orter har man byggt lägenheter trots att det finns balans på bostadsmarknaden, kanske som en effekt av investeringsbidraget. Men jag vill understryka att det finns ett omfattande bostadsbehov på de orter Wallenstam verkar. Det ser vi bland annat i vår egen kö till vår nyproduktion där nu cirka 175 000 personer registrerat sig. Vi ser också ett stort intresse för våra lägenheter i uthyrningen. Det handlar återigen om läge – att bygga och förvalta fastigheter i attraktiva områden där människor vill bo.

Unik position

Wallenstam har en unik position med fastigheter i rätt lägen och med en stark finansiell ställning. Vi har ett gediget investeringsprogram framför oss med många framtida byggplaner – vi kommer att fortsätta med vår nyproduktion, vår förvaltning och vår uthyrning, och fortsätta skapa värdetillväxt, ständigt med lyhördhet för förändringar och omställningar.

Wallenstams affärsmodell står stark även i dessa tider!

Hans Wallenstam, vd

Resultaträkning, koncernen

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Hysesintäkter	2 324	2 131	603	555
Driftkostnader	-561	-519	-162	-147
Driftnetto fastigheter	1 763	1 613	441	408
Förvaltnings- och administrationskostnader	-249	-243	-70	-75
Finansiella intäkter	3	4	1	1
Finansiella kostnader	-238	-243	-60	-63
Förvaltningsresultat fastigheter	1 280	1 131	312	271
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	0	4	-19	-
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner	-103	-	-	-
Resultatandel intresseföretag	-3	-1	-3	5
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	70	537	13	431
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-50	-371	-7	-321
Övriga intäkter	173	168	61	28
Övriga kostnader	-147	-195	-40	-61
Finansiella kostnader, övrigt	-21	-21	-5	-5
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	1 200	1 253	311	347
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 674	1 339	2 178	722
Nyproduktion	1 502	853	903	236
Övriga	2 172	486	1 275	486
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	484	-162	111	77
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	14	-36	0	7
Resultat före skatt	5 371	2 393	2 601	1 153
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-654	-485	-534	-219
Resultat efter skatt	4 717	1 908	2 067	934
ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG				
Poster som kan omföras till periodens resultat	3	23	0	21
Poster som inte kan omföras till periodens resultat	-	0	-	0
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	-1	-3	0	-2
Totalresultat	4 719	1 927	2 067	953
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT				
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	4 717	1 908	2 067	934
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	327 667	323 000	330 000	323 000
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej	14,4	5,9	6,3	2,9

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 OKTOBER–31 DECEMBER

Fjärde kvartalets hyresintäkter uppgår till 603 Mkr (555), en ökning med 8,7 % eller 48 Mkr, varav majoriteten kommer från nyproduktionen.

Driftkostnaderna uppgår till 162 Mkr (147), en ökning med 15 Mkr. Hälften av ökningen kommer från tillförd nyproduktion och resten från högre löpande underhåll samt höjda taxor. Väderrelaterade kostnader i jämförbart bestånd är jämförelsevis 4 Mkr högre 2021. Driftnettot ökar drygt 8 % och uppgår till 441 Mkr (408) vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 73,1 % (73,5).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -59 Mkr (-61).

Förvaltningsresultatet för fastigheterna ökar 15 % och uppgår till 312 Mkr (271). Värdeförändring fastigheter är positiv till följd av en stark fastighetsmarknad och uppgår till 2 178 Mkr (722) varav 903 Mkr (236) kommer från vår nyproduktion. Direktavkastningskraven har sänkts något för ett flertal fastigheter.

Swapräntorna är högre jämfört med föregående kvartal, vilket ger en positiv värdeutveckling på våra räntederivat om 110 Mkr (77).

Resultat efter skatt för fjärde kvartalet 2021 uppgår till 2 067 Mkr (934) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 6,3 kr (2,9).

1 JANUARI–31 DECEMBER

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 193 Mkr, 9 %, och uppgår till 2 324 Mkr (2 131). Periodens hyresintäktsstillväxt kommer i huvudsak från inflyttningar i våra nyproducerade bostadshyresfastigheter.

Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler. Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt. Våra kommersiella fastigheter är belägna i centrala lägen i Göteborg, med kontor som vår största kommersiella lokaltyp. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår till 88 % (87). Lämnade rabatter till följd av covid-19 uppgår

för året till 13 Mkr (31), varav vi erhållit ersättning för 6 Mkr (9). Ersättningen har redovisats i takt med att vi erhållit betalning. Vi har inga obehandlade ansökningar.

Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 95 % att jämföra med 94 % vid föregående årsskifte.

Driftkostnader & Driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 561 Mkr (519) och ökar bland annat till följd av tillförda nyproducerade fastigheter samt säsongseffekter av kallare väder och mer snö. Väderrelaterade kostnader är 13 Mkr högre under 2021 jämfört med 2020.

Driftnettot ökar med 151 Mkr eller 9,3 % och uppgår till 1 763 Mkr (1 613). Tillförd effektiv nyproduktion står för merparten av tillväxten. Överskottsgraden uppgår till 75,9 % (75,7).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till totalt 278 Mkr (259) och fördelas på fastighetsförvaltning 249 Mkr (243), energiförvaltning 9 Mkr (11) samt fastighetstransaktioner 20 Mkr (5).

Finansiella intäkter & kostnader

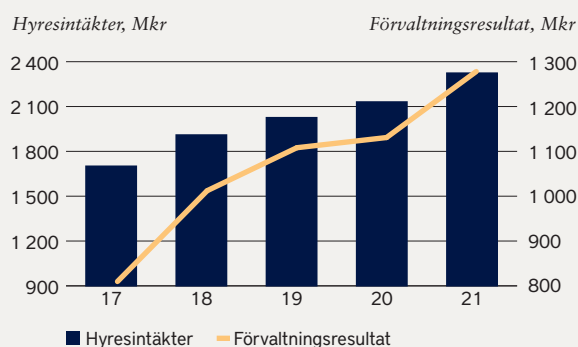
Finansiella intäkter uppgår till 3 Mkr (4) och finansiella kostnader till totalt 259 Mkr (263) och fördelas på fastighetsrörelsen respektive övrigt vilket främst utgörs av naturenergi. Aktiverad ränta uppgår till 100 Mkr (112).

Genomsnittlig skuld för perioden är 1,6 Mdr högre jämfört med föregående år som en följd av fortsatta investeringar i nyproduktion. Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen, som speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter, uppgår till 1,17 % (1,21). För året uppgår den genomsnittliga räntan till 1,21 % (1,29).

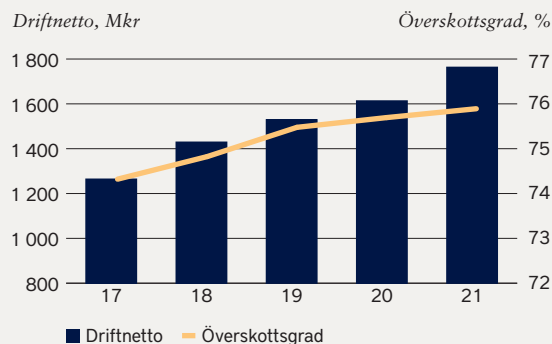
Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att bostaden respektive fastigheten

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknads- och försäljningsomkostnader vilka kostnadsförs i takt med att de uppkommer.

Årets försäljningsresultat uppgår till 20 Mkr (167) och omfattar försäljning av lägenheter i projektet Vasagatan 33, enskilda bostadsrättslägenheter samt omkostnader.

Övriga intäkter & Övriga kostnader

Som övriga intäkter och övriga kostnader redovisas koncernens elproduktion jämte andra övriga intäkter och kostnader.

Under året har priset på el utvecklats positivt samtidigt som det totalt sett blåst mindre. Årets produktion av el uppgår till 353 GWh (417).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter till 3 674 Mkr (1 339) och består av både realiserade och orealiserade värdeförändringar.

Värdeförändringar har påverkats positivt av förändrade direktavkastningskrav till följd av en stark fastighetsmarknad, samt av successiv värdetillväxt i nyproduktionen, stärkta driftnetton och genomförda affärer efter avdrag för hänförliga administrations- och försäljningsomkostnader. Värdetillväxt i fastigheter under uppförande samt från de nyproducerade fastigheter som varit i drift kortare tid än ett helt kalenderår uppgår till 1 502 Mkr (853) och värdetillväxt i befintligt bestånd till 2 172 Mkr (486). Under fjärde kvartalet har direktavkastningskraven sänkts något för ett flertal fastigheter. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgår för bostäder till 3,0 % (3,1) och för kommersiellt till 4,4 % (4,5).

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

I orealiserad värdeförändring finansiella instrument ingår värdeförändringar på ränte- och elderivat samt innehav i noterade aktier.

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 478 Mkr (-161), till följd av stigande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 0,96 % att jämföra med 0,37 % vid årets början.

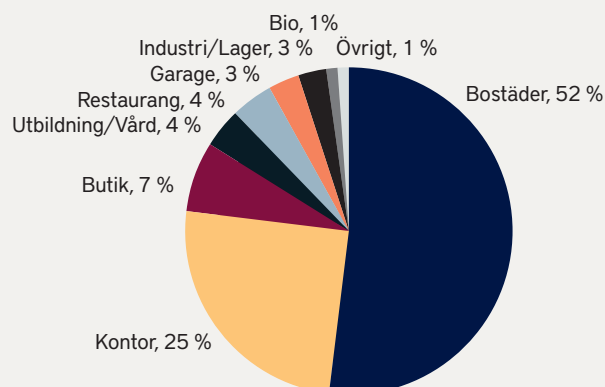
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram

Vid årsstämman den 24 april 2018 beslutades om införandet av ett syntetiskt optionsprogram riktat till hela personalen. Vid programmets start i maj 2018 fick personalen förvärva tilldelat antal optioner till marknadspris. Programmets löptid var till och med den 31 maj 2024 om inte optionstaket om en aktiekurs om 140 kr vid börsstängning uppnåts tidigare, vilket inträffade den 24 maj 2021 och resulterade i optionsutfall. Totala kostnader för året uppgår till 89 Mkr, varav 14 Mkr redovisas som Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram och -103 Mkr redovisas som Realiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram. Optionsprogrammets totala kostnad beräknas uppgå till 182 Mkr.

Skatt

Årets redovisade skattekostnad uppgår netto till 654 Mkr (485), varav uppskjuten skatt utgör 654 Mkr (485) och aktuell skatt 0 Mkr (0). Skattekostnaden för övrigt totalresultat är -1 Mkr (-3). Inkomstskatten påverkas bland annat av försäljningar av fastigheter satta på bolag samt möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. I andra kvartalet värderades underskott från förvärvade bolag för första gången till följd av dom i HFD (7005--7007-19, 7009--7011-19) vilket får en positiv påverkan på koncernens skattekostnad med totalt 321 Mkr (-).

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	19 846
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 554
Academedia AB	7 486
Ica Fastigheter AB	6 906
Sandryds Handels AB	6 730
Frisk Service i Göteborg AB	6 212
Convendum AB	5 473
Summa	104 354

Vår totala kommersiella yta är cirka 510 000 kvm.

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	63 949	57 933
Vindkraftverk	957	1 033
Andelar i intresseföretag	217	220
Finansiella anläggningstillgångar	696	529
Finansiella derivatinstrument	137	10
Övriga anläggningstillgångar	87	81
Summa anläggningstillgångar	66 043	59 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Exploateringsfastigheter	123	126
Finansiella derivatinstrument	1	-
Övriga omsättningstillgångar	299	130
Likvida medel	232	518
Summa omsättningstillgångar	655	774
Summa tillgångar	66 698	60 581
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Eget kapital	30 767	25 557
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0
Summa eget kapital	30 767	25 558
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Uppskjuten skatteskuld	6 358	5 811
Övriga avsättningar	51	142
Räntebärande skulder	6 481	6 406
Finansiella derivatinstrument	170	522
Leasingskuld	484	492
Övriga långfristiga skulder	18	21
Summa långfristiga skulder	13 563	13 394
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande skulder	21 351	20 885
Finansiella derivatinstrument	0	3
Leasingskuld	1	1
Övriga kortfristiga skulder	1 015	740
Summa kortfristiga skulder	22 368	21 629
Summa eget kapital och skulder	66 698	60 581

Kommentar till koncernens balansräkning

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under året har vi investerat totalt 3 684 Mkr (4 471), varav 3 586 Mkr (4 347) i förvaltningsfastigheter och 98 Mkr (124) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 1 948 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 5,8 Mdr (6,8).

Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 469 Mkr (476) och redovisas som en del av fastigheternas värde.

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 3 674 Mkr (1 339), varav 1 502 Mkr (853) kommer från successiv värdetillväxt i fastigheter under uppförande samt från de nyproducerade fastigheter som varit i drift kortare tid än ett helt kalenderår.

Under året har direktavkastningskraven justerats för ett antal fastigheter till följd av en stark fastighetsmarknad. Genomsnittliga direktavkastningskrav uppgår på bokslutsdagen till cirka 4,4 % (4,5) för det kommersiella beståndet och till cirka 3,0 % (3,1) för bostäder i drift. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till 63 949 Mkr (57 933) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar framför allt projekten Bersån i Uppsala vilket enligt avtal ska överlåtas till ASPER vid färdigställande 2023 samt Söra radhus i Österåker, byggnation av 11 st radhus. Det tidigare bostadsrättsprojektet Stationshuset i Stockholm har under året omklassificerats till förvaltningsfastighet. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 123 Mkr (126) vid periodens utgång.

Våra marknader

De orter vi verkar på präglas av tillväxt och en omfattande efterfrågan på bostäder. Endast en liten andel av våra hyreslägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög. Exempelvis har vi för närvarande drygt 170 000 personer i vår bostadskö, och till vårt nyproduktionsprojekt Stationshuset i Bandhagen var det över 6 000 sökande till de 84 lägenheterna.

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

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

Värdering

Förvaltningsfastigheter

Wallenstam värderar internt samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Vi har god marknads- och fastighets-kännedom genom en aktiv bevakning, och har därmed en god grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Det bör dock understrykas att en fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering alltid är en bedömning.

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

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

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

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

Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde.

Exploateringsfastigheter

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

TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

	Bokfört värde, Mkr
Mark för framtida nyproduktion	1 183
Pågående projekt hyresrätter	4 518
Exploateringsfastigheter	123
Totalt pågående projekt	5 824

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2021	57 933
+ Förvärv	358
+ Byggnationer	3 228
- Försäljningar	-1 301
- Nyttjanderättstillgång tomträtt	-7
+ Omklassificering exploateringsfastigheter	83
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	3 655
Fastighetsbestånd 31 december 2021	63 949

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2021-12-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Umami Park, etapp 3, Sundbyberg	133	Q4 2021	10 000	83
Stationshuset, Bandhagen	84	Q2 2022	4 500	
Söra radhus, Österåker (exploateringsfastighet, brf)	11	Q2 2022	1 500	
Älta Torg Kv. 1, Nacka ⁱ	191	2024	21 000	
UPPSALA				
Flanören, Rosendal	156	Q3 2021	7 500	48
Bersån, Kvarngärdet (exploateringsfastighet)	98	2023	6 000	
Kompositören, Rosendal ⁱ	185	2023	9 000	
GÖTEBORG				
Kallebäckss Terrasser Kv. 11	270	Q3 2021	16 000	77
Kv. Kvarnen, Mölnlycke Fabriker, Härryda	185	Q4 2021	10 500	123
Kv. Väven, Mölnlycke Fabriker, Härryda	116	Q1 2022	7 000	
Kallebäckss Terrasser Kv. 10	85***	Q4 2022	8 000	
Kallebäckss Terrasser Kv. 5	182	2023	12 000	
Kallebäckss Terrasser Kv. 7	189	2023	11 000	
Kallebäckss Terrasser Kv. 8	266	2023	15 000	
Kv. Skogsvaktaren, Mölnlycke Fabriker, Härryda	128	2023	7 500	
Kommersiellt				
Kallebäckss Terrasser		Q1 2022	20 000	
Kallebäckss Terrasser Kv. 4 (skola) ⁱ		2023	5 500	
Summa lgh i projekten	2 279		172 000	331
varav pågående per 31 december	1 948			

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

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

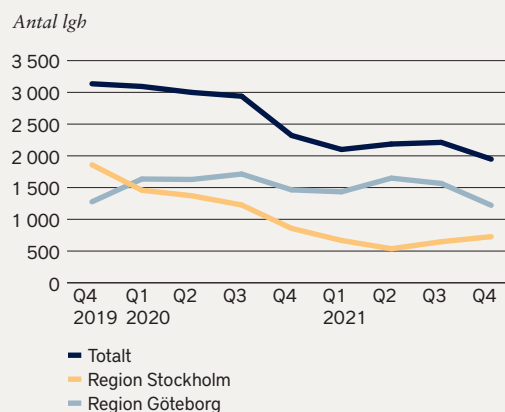
*** varav 12 delningslägenheter med totalt 121 uthyrningsrum.

ⁱ Startat under kvartal 4, 2021.

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
Pågående nyproduktion	
1 oktober 2021	2 212
- Färdigställda	-460
<i>Umami, etapp 3, Sundbyberg (83)</i>	
<i>Flanören, Rosendal, Uppsala (28)</i>	
<i>Kv Kvarnen, Mölnlycke Fabriker, Härryda (123)</i>	
<i>Kallebäckss Terrasser Kv 9, Göteborg (165)</i>	
<i>Godhems Backe, Göteborg (61)</i>	
+ Förändrad lägenhetsdisposition (Kv. Skogsvaktaren)	+5
+ Påbörjade	+191
Pågående nyproduktion	
31 december 2021	1 948

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2021-12-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbild- ning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	367 132	26 686	19 816	10 728	5 957	55 403	3 292	489 014	37 %	6 208
Uppsala	14 906	2 004	813	78	-	2 584	-	20 385	2 %	289
Göteborg	294 912	208 086	92 284	91 966	40 544	84 564	8 076	820 432	61 %	4 897
Totalt	676 950	236 776	112 913	102 772	46 501	142 551	11 368	1 329 831	100 %	11 394
Fördelning, lokaltyp	51 %	18 %	8 %	8 %	3 %	11 %	1 %	100 %		

FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Härryda Mölnlycke 1:163 (Projekt: Kv. Rosengången)	Disponentvägen 2, 4	2020	6 477	-	-	-	-	448	-	6 925	123
Krokslätt 154:7 (Projekt: Elisedal)	Nordgårdsgatan 2, 6, 8, 10 / Ebbe Lieberathsgatan 2A-D / Fredriksdalsgatan 4C-D	2020	17 195	-	209	-	-	6 382	-	23 786	336
Majorna 350:6 (Projekt: Godhems backe)	Kolumbusgatan 1-5 / Stenklevsgatan 7A-B,9,11	2020	6 539	-	217	-	-	-	-	6 756	138
Kallebäck 18:3 (Projekt: Kallebäckss Terrasser, kv 9)	Smörkärnegatan 1 / Smör- gatan 1 / Filmjolksgatan 4, 6	2021	8 461	-	-	-	-	1 021	-	9 482	165
Mölnlycke 1:168* (Projekt: Mölnlycke Fabriker, P-hus)	Fabriksvägen 1	2021	-	-	-	-	-	17 270	-	17 270	0
Hönekulla 1:157 (Projekt: Padelhall Öster- malmshallen)	Långenäsvägen 9A-9B, 11 / Rörsvängen 6	2021	-	-	-	-	-	-	2 194	2 194	0
Lorensberg 55:14**	Engelbrektsg. 34 AA-34AB, 34B-34C / Lorensbergsg. 18-20 / Södra Vägen 29	2021	124	-60	-	-	-64	-	2	2	3
STOCKHOLM											
Söderbymalm 3:540 (Projekt: Parkstråket 1)	Örnens väg 3-5 / Ingrid Horns väg 7-9 / Nynäsvägen 112-114	2021	10 624	-	-	-	-	2 726	-	13 350	155
Järnet 13 (Projekt: Allén)	Axel Wennergrens väg 3-15	2021	10 266	-	107	-	-	3 245	-	13 618	221
Söderbymalm 3:539 (Projekt: Parkstråket 2)	Örnens väg 7-9 / Ingrid Horns väg 6-8 / Ingrid Horns Torg 4	2021	6 119	-	126	50	-	1 577	-	7 872	131
Freden Större 17 (Projekt: Umami Park, etapp 2)	Rissneleden 20, 22, 24	2020	8 449	-	-	101	-	1 378	-	9 928	141
Berga 6:682 (Projekt: Söra Kvarter)	Margretelundsvägen 3 A-E	2021	15 674	-	130	-	-	-	-	15 804	305
Älta 27:3 **	Ältavägen 202	2021	425	27	-90	-	-	-	-	362	9
Totalt			90 328	-33	699	144	-64	34 120	2 196	127 390	1 727
* Yta tillagd på befintlig fastighet **Tillbyggda lägenheter i befintlig fastighet											

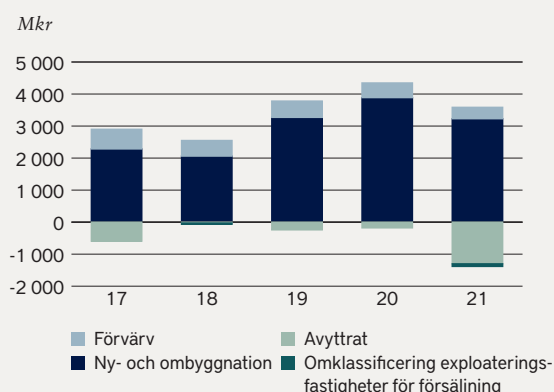
FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Gamlestaden 740:23	Marieholmsgatan 60-62	1970	-	-	-	4 142	-	-	-	4 142	0
Järnbrott 195:1*											
Möln dal Mörtén 6*											
Möln dal Nejonögat 16, 17*											
Majorna 223:4	Fiskhamnen 9, 16	1991	-	300	-	2 327	-	-	-	2 627	0
STOCKHOLM											
Sundbyberg Freden större 15*											
UPPSALA											
Kåbo 78:1*											
Totalt			-	300	-	6 469	-	-	-	6 769	0
* Mark											

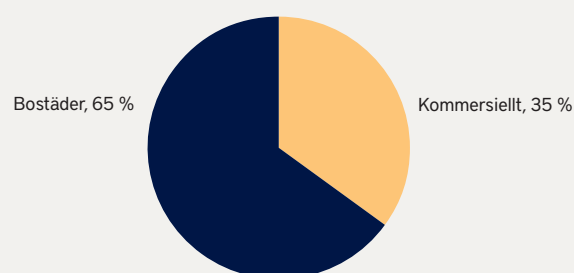
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Härryda Mölnlycke 1:169*											
Nordstaden 24:11	Kronhusgatan 16 / Östra Hamngatan 15	1929	-	-	266	-	3 930	-	-	4 196	0
Inom Vallgraven 64:31	Stora Badhusgatan 16	1949	-	-	-	-	1 669	-	-	1 669	0
Lorensberg 15:3	Lennart Torstenssons- gatan 6-8	1929/1993	-	-	-	-	2 100	-	-	2 100	0
Partille Manered 5:3	Höghallsvägen 1A- 1B, 3A-3B, 5A-5B / Jonseredsvägen 4	1994	1 332	-	-	60	-	-	-	1 392	24
Härryda Mölnlycke 1:170	Fabriksvägen 1	2021	-	-	-	-	1 807	-	-	1 807	0
UPPSALA											
Gränby 9:6	Bruno Liljeforsgatan 62, 64, 68 / Råbyvä- gen 63 A-D	2017	5 582	80	226	23	-	900	-	6 811	116
Sala Backe 47:1	Johannesbäcksgatan 49-59	2017	7 117	54	-	-	-	2 248	-	9 419	137
Totalt			14 031	134	492	83	9 506	3 148	-	27 394	277
* Mark											

FÖRVARV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE



VINDKRAFT

Wallenstam har per bokslutsdagen 66 vindkraftverk i drift, fördelade på 20 parker. Installerad effekt uppgår till 143 MW (143).

Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Årets avskrivningar uppgår till 76 Mkr (76). Beräknat nyttjandevärde mark-arrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 15 Mkr (16) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 957 Mkr (1 033). Lager av elcertifikat och ursprungsgarantier uppgår på balansdagen till 1 Mkr (1).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 30 767 Mkr (25 558), vilket motsvarar 93 kr per aktie (79). Under andra kvartalet sålde Wallenstam de 7 000 000 st B-aktier som innehafts i eget förvar. Priset uppgick till 127 kr per aktie, innebärande en total ökning av det egna kapitalet om 883 Mkr, vilket är 349 Mkr över anskaffningsvärde. Soliditeten uppgår till 46 % (42).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 2 700 Mkr (2 800), utestående volym företagscertifikat,

med en ram om 4 Mdr, till 3 000 Mkr (2 470) och totala räntebärande skulder till 28 318 Mkr (27 785) varav leasingskuld uppgår till 485 Mkr (493). Av skulden utgörs 7,6 Mdr (7,0) av grön finansiering, varav 5,7 Mdr (5,4) gröna lån, samt 2,0 Mdr (1,7) gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 2 700 Mkr (2 800) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Villkoren för de gröna obligationerna är samma som för övriga obligationer med tillägg för att emissionslikviden endast kan allokteras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 40 månader (41). Av låneportföljen har 54 % (50) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,17 % att jämföra med 1,21 % vid föregående årsskifte.

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen, företagscertifikaten samt lånet hos EIB är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande lånelöften motsvarande vid var tid utestående volym företagscertifikat. För lånet hos EIB samt för kreditlöftet för företagscertifikatprogrammet finns utställda kovenanter.

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 485 Mkr (493).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av ränte- och elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettoskuld avseende derivatinstrument om 32 Mkr att jämföra med nettoskuld om 515 Mkr per 31 december 2020. Av dessa utgör räntederivat -33 Mkr (-512), elderivat 1 Mkr (0) och valutaderivat 0 Mkr (-3).

Under 2021 har koncernen ingått nya räntederivatavtal om totalt 1,6 Mdr (2,5). Volymen totalt utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 13,7 Mdr (12,2).

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad ränteförfallostruktur. Dessa värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärden med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor och klassificeras i nivå 2. De uppkomna under- eller övervärdena för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive orealiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Valutaderivat används i begränsad omfattning för att säkra inköp från utlandet. Säkringsredovisning tillämpas varför omräkningseffekter redovisas över övrigt totalresultat.

Disponibel likviditet

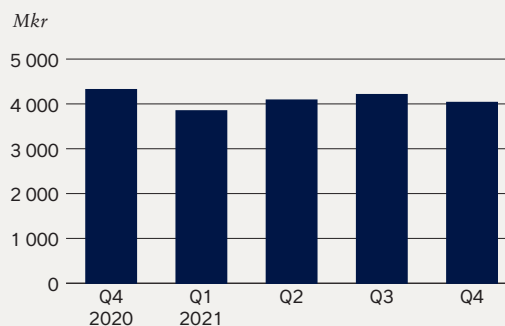
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 032 Mkr (1 318). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800), där ingen del (-) har utnyttjats på bokslutsdagen. Totalt uppgår koncernens beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 000 Mkr (3 000) exklusive checkräkningskrediten.

Per 31 december 2021 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 032 Mkr (4 318), varav 3 000 Mkr (2 470) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat.

BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR 2021-12-31

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-1 år	12 809	1,49	46,0
1-2 år	401	1,09	1,4
2-3 år	1 000	0,64	3,6
3-4 år	2 423	1,06	8,7
4-5 år	1 700	0,90	6,1
5-6 år	1 700	1,05	6,1
6-7 år	1 700	1,06	6,1
7-8 år	1 900	0,87	6,8
8-9 år	1 900	0,89	6,8
> 9 år	2 300	0,64	8,3
Summa	27 833	1,17	100,0

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET



Rapport över förändring eget kapital, koncernen

– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	165	359	64	23 204	2	23 794
Resultat efter skatt	-	-	-	1 908	-	1 908
Omräkningsdifferenser	-	-	24	-	-	24
Värdeförändring valutaderivat	-	-	-2	-	-	-2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-3	-	-	-3
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-2	-2
Utdelning	-	-	-	-162	-	-162
Utgående eget kapital 2020-12-31	165	359	83	24 950	0	25 558
Ingående eget kapital 2021-01-01	165	359	83	24 950	0	25 558
Resultat efter skatt	-	-	-	4 717	-	4 717
Värdeförändring innehav onoterade eget kapitalinstrument	-	-	-88	88	-	-
Värdeförändring valutaderivat	-	-	3	-	-	3
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-392	-	-392
Försäljning av egna aktier	-	-	-	883	-	883
Utgående eget kapital 2021-12-31	165	359	-3	30 246	0	30 767

Rapport över kassaflöde, koncernen

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	1 200	1 253	311	347
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	-35	-134	44	-88
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 165	1 119	356	259
Förändring av rörelsekapital	-205	96	-121	-93
Kassaflöde från den löpande verksamheten	960	1 215	236	166
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-3 692	-4 484	-855	-1 124
Investering i immateriella & materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk	-17	-22	-9	-7
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-450	-	-323	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	119	-	-	-
Investering i intresseföretag	0	-88	0	-58
Förskott fastighetsaffär	353	-	353	-
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	1 406	520	12	440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 282	-4 074	-823	-749
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	29 973	23 402	9 252	12 923
Amortering av räntebärande skulder	-29 432	-19 994	-8 644	-12 150
Nettoförändring checkräkningskredit	-	-	-	-
Nettoförändring reverser	3	4	3	0
Utbetald utdelning till minoritetsägare	0	-2	0	-
Utbetald utdelning	-392	-162	-198	-162
Försäljning av egna aktier	883	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 035	3 248	413	612
Förändring av likvida medel	-286	389	-175	29
Likvida medel vid periodens början	518	129	407	489
Periodens kassaflöde	-286	389	-175	29
Likvida medel vid periodens slut	232	518	232	518
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	800	800	800
Disponibel likviditet	1 032	1 318	1 032	1 318

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -359 Mkr (-365) respektive 3 Mkr (3) varav 100 Mkr (112) aktiverats på anläggningstillgång.

Segmentsrapport

2021 Mkr	Göteborg jan-dec	Stockholm jan-dec	Övrigt jan-dec	Eliminering jan-dec	Totalt jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 495	855	1	-27	2 324
Driftkostnader	-346	-215	-	-	-561
Driftnetto	1 149	640	1	-27	1 763
Förvaltnings- och administrationskostnader	-146	-104	-25	27	-249
Finansnetto	-257	-179	201	-	-235
Förvaltningsresultat	746	357	177	-	1 280
<i>Ofördelade poster</i>					
Realiserad värdeförändring finansiella instrument					0
Realiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram					-103
Resultatandel intresseföretag					-3
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					20
Övriga intäkter och kostnader					26
Finansiella kostnader, övrigt					-21
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					1 200
Värdeförändringar					4 171
Resultat före skatt					5 371
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	38 832	25 117	-	-	63 949
Vindkraftverk	-	-	957	-	957
Exploateringsfastigheter	5	118	-	-	123
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 669
Summa tillgångar					66 698
Eget kapital	-	-	-	-	30 767
Räntebärande skulder och leasingskulder	15 964	11 067	1 287	-	28 318
Ofördelade skulder	-	-	-	-	7 613
Summa eget kapital och skulder					66 698
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>3 777</i>	<i>2 047</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5 824</i>
2020					
Mkr	Göteborg jan-dec	Stockholm jan-dec	Övrigt jan-dec	Eliminering jan-dec	Totalt jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 426	732	-	-27	2 131
Driftnetto fastigheter	1 100	539	-	-27	1 613
Förvaltningsresultat	716	299	116	-	1 131
<i>Ofördelade poster</i>					
Realiserad värdeförändring finansiella instrument					4
Resultatandel intresseföretag					-1
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					167
Övriga intäkter och kostnader					-27
Finansiella kostnader, övrigt					-21
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					1 253
Värdeförändringar					1 140
Resultat före skatt					2 393
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	35 291	22 642	-	-	57 933
Vindkraftverk	-	-	1 033	-	1 033
Exploateringsfastigheter	13	113	-	-	126
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 489
Summa tillgångar					60 581
Eget kapital	-	-	-	-	25 558
Räntebärande skulder	14 946	10 756	2 083	-	27 785
Ofördelade skulder	-	-	-	-	7 238
Summa eget kapital och skulder					60 581
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>3 650</i>	<i>3 134</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6 784</i>

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2021 har Wallenstams aktiekurs ökat med 28,6 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI ökade med 43,6 % och OMX Stockholm PI ökade med 35,0 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 168,00 kr att jämföra med 130,60 kr vid årsskiftet 2020/2021. Börsvärdet uppgick till 55 440 Mkr (43 098) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 93 kr (79). Årets högsta betalkurs var 168,70 kr och den lägsta var 115,30 kr.

Försäljning av egna aktier

Den 28 april beslutade styrelsen att avyttra bolagets 7 000 000 B-aktier i eget förvar. De 7 000 000 aktierna motsvarade 2,12 % av det totala antalet registrerade aktier och 1,09 % av antalet röster och hade köpts till en genomsnittskurs om 76,16 kr per aktie.

Aktierna såldes genom en s.k. book-buildingprocess till svenska och internationella institutionella investerare, innefattande bland andra AMF och AMF Fonder, Öhman Fonder och Mertzig Asset Management AB, till ett pris om

127 kr per aktie. Efter genomförd försäljning äger Wallenstam inga egna aktier längre.

Utdelning

I maj utbetalades 194 Mkr och i november 198 Mkr, totalt 392 Mkr (162).

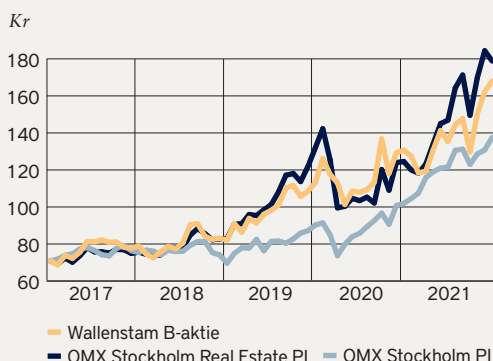
Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,20 kr per aktie (1,20) för verksamhetsåret 2021, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,60 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 28 april 2022 och för den andra utbetalningen den 31 oktober 2022.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 0,7 % (0,9) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Aktiens totalavkastning för 2021, beräknad på verkställd utdelning, uppgår till 29,6 % (15,8).

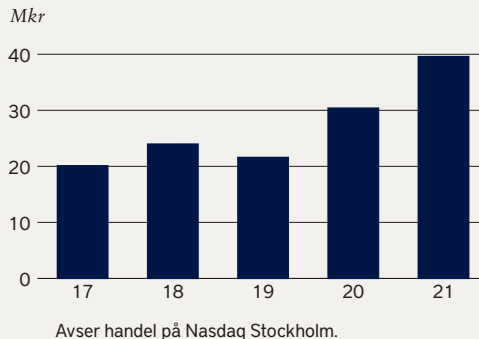
Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 39,6 Mkr (30,4).

KURSUUTVECKLING Q1 2017-Q4 2021



GENOMSNIITTLIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2021-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	49 224 000	25,37	61,55
AMF - Försäkring och fonder		41 054 530	12,44	6,41
Agneta Wallenstam		18 204 000	5,52	2,84
Henric och Ulrika Wiman		11 977 752	3,63	1,87
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		10 700 000	3,24	1,67
David Wallenstam		8 520 138	2,58	1,33
Christian Wallenstam		8 050 000	2,44	1,26
Monica och Jonas Brandström		7 047 326	2,14	1,10
Bengt Norman		6 200 000	1,88	0,97
Elin Wallenstam Sjögren		4 327 240	1,31	0,68
Övriga ägare		130 195 014	39,45	20,32
Totalt antal aktier	34 500 000	295 500 000		
Totalt registrerade och utestående aktier	330 000 000		100,00	100,00

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

Utlandsägandet uppgår till cirka 10 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster inklusive finansiella tjänster samt handel med elcertifikat och ursprungsgarantier. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter.

De totala intäkterna för perioden uppgår till 439 Mkr (458) varav hyresintäkter uppgår till 129 Mkr (122).

Resultatet påverkas av värdeförändringar finansiella derivatinstrument, 478 Mkr (-164), till följd av framför allt högre swapräntenivåer. Resultat efter skatt uppgår till 1 511 Mkr (471).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 66 Mkr (29). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 14 228 Mkr (13 827).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsintäkter	302	290
Hyresintäkter	129	122
Intäkter försäljning elcertifikat	7	45
Övriga intäkter	2	1
Summa intäkter	439	458
Förvaltning- och administrationskostnader	-381	-367
Driftkostnader	-30	-36
Av- och nedskrivningar fastigheter	-27	-31
Kostnader försäljning elcertifikat	-4	-21
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-89	-36
Övriga kostnader	-2	-2
Summa kostnader	-533	-493
Rörelseresultat	-94	-35
Resultat från andelar i koncernföretag	970	473
Ränteintäkter och liknande resultatposter	538	533
Räntekostnader och liknande resultatposter	-262	-308
Värdeförändring derivatinstrument	478	-164
Finansnetto	1 724	534
Resultat efter finansiella poster	1 630	500
Bokslutsdispositioner	-19	-63
Skatt på periodens resultat	-100	34
Resultat efter skatt	1 511	471
ÖVRIGT TOTALRESULTAT		
Värdeförändring valutaderivat	3	-2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-1	0
Totalresultat	1 513	470

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2021- 12-31	2020- 12-31
Tillgångar		
Fastigheter	1 344	1 319
Andelar i koncernföretag	6 026	5 932
Finansiella derivatinstrument	137	10
Fordringar på koncernbolag	26 474	23 632
Övriga tillgångar	146	239
Likvida medel	228	518
Summa tillgångar	34 355	31 649
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	12 782	10 778
Avsättningar	32	122
Räntebärande externa skulder	14 228	13 827
Skulder till koncernföretag	7 004	6 272
Finansiella derivatinstrument	170	524
Övriga skulder	139	126
Summa eget kapital och skulder	34 355	31 649

Övriga upplysningar

MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2020 på sidorna 36–41. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 december 2021 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 64 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,4 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -4,0 Mdr eller +4,7 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,4 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 63 Mkr.

En förändring av elpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 38 Mkr vid värdering av vindkraftverk medan en förändring av elcertifikatpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +16 Mkr eller -2 Mkr vid värdering av vindkraftverk.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncern- och intressebolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncern- och intressebolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter och lokaler. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamot i Wallenstams styrelse är styrelseledamot, totalt motsvarande cirka 5 Mkr i nettoutgift för året. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,6 Mkr.

Ledamot i Wallenstams styrelse har genom eget konsultbolag sålt konsulttimmar till Wallenstam om 1,8 Mkr.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2020 på sidorna 29–35. Som ett led i Wallenstams samhälls-

ansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg, Barn i Nöd, samt Betlehems kyrkan. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 3,2 Mkr, och Barn i Nöd har erhållit 2,2 Mkr i stöd. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 4,9 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

AVRUNDNINGAR

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2020. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2021 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Den 1 februari 2022 tillträdde en kommersiell fastighet i centrala Göteborg. Wallenstam köpte fastigheten till ett överenskommet fastighetsvärde om 1,1 Mdr. Wallenstam har också frånträtt ett antal fastigheter. Den 31 januari 2022 frånträdde sex bostadsfastigheter i Sundbyberg och Gröndal i Stockholm, som sålts till ett överenskommet fastighetsvärde om 1,2 Mdr, och den 1 februari 2022 frånträdde två bostadsfastigheter i Tyresö som sålts till ett överenskommet fastighetsvärde om drygt 1 Mdr.

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 763	1 322	860	414	1 613	1 205	781	386	1 529
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75,9	76,8	75,7	73,8	75,7	76,4	75,1	73,8	75,5
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 280	968	609	291	1 131	860	549	275	1 108
Värdeförändring nyproduktion, Mkr	1 502	599	389	145	853	616	429	254	792
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	63 949	60 949	60 441	59 262	57 933	56 226	55 127	53 619	52 354
Antal kvm (tusental)	1 330	1 306	1 307	1 312	1 235	1 231	1 230	1 210	1 201
Uthyrningsgrad – yta, %	98	97	98	97	98	97	98	98	98
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	123	88	155	128	126	291	281	170	175
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	4 717	2 650	1 822	723	1 908	974	631	309	2 737
Räntabilitet på eget kapital, %	16,9	13,4	12,0	9,3	7,8	11,2	12,0	11,9	12,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	8,9	6,8	6,1	5,4	4,6	6,6	7,0	7,0	7,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,8	5,5	5,7	5,8	5,7	5,9	6,1	6,3
Belåningsgrad, %	43	44	45	46	46	46	46	45	45
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,17	1,22	1,20	1,21	1,21	1,27	1,40	1,31	1,22
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	40	41	40	40	41	38	39	38	38
Soliditet, %	46	46	45	43	42	42	42	43	44
Eget kapital, Mkr	30 767	28 899	28 069	26 281	25 558	24 766	24 423	24 104	23 794
Substansvärde, Mkr	37 795	35 388	34 497	32 577	31 746	30 715	30 295	29 897	29 501
Börsvärde, Mkr	55 440	42 834	44 682	39 369	43 098	45 144	35 607	37 290	37 356
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	14,4	8,1	5,6	2,2	5,9	3,0	2,0	1,0	8,5
P/E-tal, ggr	11,7	11,8	14,2	16,6	22,1	16,5	12,5	13,5	13,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,9	2,2	1,2	0,7	3,8	3,2	2,2	1,1	4,2
Eget kapital, kr	93	88	85	81	79	77	76	75	74
Substansvärde per aktie, kr	114,50	107,20	104,50	100,90	98,30	95,10	93,80	92,60	91,30
Börskurs, kr	168,00	129,80	135,40	119,30	130,60	136,80	107,90	113,00	113,20
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	327 667	326 889	325 333	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	330 000	330 000	330 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000

Kvartalsöversikt

	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	603	585	574	561	555	536	518	523	515
Driftnetto fastigheter, Mkr	441	462	445	414	408	424	395	386	370
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73,1	79,0	77,5	73,8	73,5	79,1	76,3	73,8	71,8
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	312	358	319	291	271	310	275	275	257
Räntabilitet på eget kapital, %	16,9	13,4	12,0	9,3	7,8	11,2	12,0	11,9	12,3
Resultat efter skatt per aktie, kr	6,3	2,5	3,4	2,2	2,9	1,1	1,0	1,0	5,3
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,7	1,0	0,5	0,7	0,5	1,0	1,1	1,1	0,8
Eget kapital per aktie, kr	93	88	85	81	79	77	76	75	74
Substansvärde per aktie, kr	114,50	107,20	104,50	100,90	98,30	95,10	93,80	92,60	91,30
Börskurs, kr	168,00	129,80	135,40	119,30	130,60	136,80	107,90	113,00	113,20

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

Rapportens undertecknande

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

Göteborg den 8 februari 2022

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Alternativa nyckeltal (APM)

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

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

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

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Belåningsgrad

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

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Hyresvärde*

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

P/E-tal

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

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntabilitet på eget kapital**

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

Räntabilitet på totalt kapital**

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

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod.

Samhällsfastighet

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

Snittränta

Periodens räntekostnader inklusive resultat av periodens realiserade swapavtal i relation till räntebärande skulder.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Substansvärde per aktie

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

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

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.

Värdeförändring Nyproduktion: Värdetillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten tas i drift första året. Som värdeförändring nyproduktion redovisas skillnaden mellan kostnaden för byggnationen av ny hyresrätt och det värde den har vid färdigställandet.

Värdeförändring Övriga: Avser värdeförändringar för förvaltningsfastigheter som varit i drift ett helt kalenderår eller längre.

Återköpsgrad

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

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

**	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	30 767	28 899	28 069	26 281	25 557	24 766	24 423	24 102	23 792
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	27 915	26 714	25 819	25 026	24 528	23 896	23 323	22 828	22 329
Balansomslutning, Mkr	66 698	63 504	62 927	61 666	60 581	58 977	58 336	55 959	54 689
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	63 075	61 531	60 497	59 104	57 708	56 084	54 524	52 846	51 306

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

Det här är Wallenstam

AFFÄRSPLAN 2023

Mål

Att uppnå en substansvärdesökning om 40 kr per aktie från och med 1 oktober 2018 till och med 31 december 2023.

Ledstjärnor

- » Vi ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service överträffa kundens förväntningar och årligen förbättra helhetsintrycket av Wallenstam.
- » Genom vår goda företagskultur ska vi vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex.
- » Vi ska årligen minska vår miljöpåverkan, genom insatser inom fokusområdena energi, transporter och resurser.

Definierat nyckeltal

- » Soliditeten ska inte understiga 30 %.

VISION

Wallenstam ska vara människors och företags självklara val för boende och lokaler.

AFFÄRSIDÉ

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

WALLENSTAM IDAG

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

Våra bostadsfastigheter finns i Stockholm, Uppsala och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam cirka 11 400 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är en stor bostadsproducent på de orter vi verkar och bygger främst hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam är självförsörjande på förnybar energi genom 66 egna vindkraftverk i drift. Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Stockholm och Region Göteborg.

Stockholm

Majoriteten av våra bostäder, cirka 6 500 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 300 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 700 lägenheter i produktion.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar cirka 4 900 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 1 200 lägenheter i produktion.

AFFÄRSPROCESS

Wallenstam bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder och aktieägare. Genom byggnation, utveckling och förvaltning samt hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägare del av resultatet.



Kalender

Publicering av årsredovisning 2021	vecka 12, 2022
Delårsrapport Q1, 2022	26 april 2022
Årsstämma 2022, Göteborg	26 april 2022
Delårsrapport Q2, 2022	14 juli 2022
Delårsrapport Q3, 2022	25 oktober 2022

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 8 februari 2022 kl 13:00 CET.

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kontakt

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



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