



WALLENSTAM

Bokslutskommuniké

1 JANUARI–31 DECEMBER 2022

1 januari–31 december 2022

- » Soliditeten uppgår till 47 % och belåningsgraden till 45 %.
- » Investering i byggnation av fastigheter uppgår till 2 517 Mkr (3 325) och förvärv till 2 046 Mkr (358).
- » Försäljning av fastigheter uppgår till 3 285 Mkr (1 340).
- » På bokslutsdagen är 1 744 lägenheter under produktion.
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 1 252 Mkr (1 280).
- » Hyresintäkterna uppgår till 2 490 Mkr (2 324).
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till -2 627 Mkr (3 674).
- » Substansvärde per aktie uppgår till 57,40 kr (57,30).
- » Tidigare nedskrivning av vindkraftverk har återlagts med 300 Mkr (-).
- » Värdeförändring finansiella instrument uppgår till 1 646 Mkr (484).
- » Resultat före skatt uppgår till 711 Mkr (5 371) och resultat efter skatt uppgår till 1 103 Mkr (4 717), motsvarande 1,7 kr per aktie (7,2).
- » Styrelsen föreslår en bibehållen utdelning om 0,60 kr per aktie (0,60) uppdelat på två utbetalningar om vardera 0,30 kr per aktie.

1 oktober–31 december 2022

- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 259 Mkr (312).
- » Hyresintäkterna uppgår till 627 Mkr (603).
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till -3 001 Mkr (2 178).
- » Resultat efter skatt uppgår till -1 801 Mkr (2 067), motsvarande -2,7 kr per aktie (3,1).

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatmått, respektive senaste årsskifte för balansmått, om inget annat anges. Samtliga nyckeltal per aktie har omräknats efter split 2:1 som genomfördes i maj 2022.

HANS WALLENSTAM, VD

Ny affärsplan och nya möjligheter

”Vi har en trygg bas i vår balansräkning där vi har en soliditet om 47 % och en belåningsgrad på 45 %. Vår verksamhet fungerar bra med ett driftnetto som ökar och ett förvaltningsresultat som ligger i paritet med föregående år trots ökade finansieringskostnader och försäljningar. En osäker och avvaktande fastighetsmarknad samt högre räntekostnader resulterar i höjda direktavkastningskrav för 2022 om i snitt 0,4 procentenheter till 3,4 % på våra bostadsfastigheter och 0,4 procentenheter till 4,8 % på våra kommersiella fastigheter.”

”Wallenstam har skapat sig en unik sits för att kunna tillvarata eventuella möjligheter som kan uppkomma i osäkrare tider, men är samtidigt varken opåverkade av omvärlden eller utan utmaningar runt hörnet.”

Kort om Wallenstam

Antal förvaltningsfastigheter: 204 st
Förvaltningsfastigheternas värde: 63 Mdr
Börsvärde: 29 Mdr
Uthyrningsgrad, yta: 97 %
Uthyrningsbar yta: 1,4 miljoner kvm
Antal lägenheter i produktion: 1 744 st
Antal vindkraftverk: 53 st

47 procent

I SOLIDITET

Läs mer om Wallenstam på sidan 23.

Händelser kvartal 4

Wallenstam har färdigställt 85 hyreslägenheter i Kv. 10 i Kallebäcks Terrasser i Göteborg. Tolv av lägenheterna är så kallade delningslägenheter med totalt 121 rum som hyrs ut via coliving-aktören Colive. Även den kommersiella fastigheten Entré Kallebäck i Kallebäcks Terrasser i Göteborg är nu färdigställd.

Under kvartalet tillträdde Wallenstam den projektfastighet i Årstaberg som i juni förvärvades av Ikano Bostad. Wallenstam frånträdde också 27 fastigheter som såldes till Ikano Bostad i samma affär.

Efter dom i Kammarrätten i Göteborg har äldre underskott värderats, vilket ger en positiv skatt om 336 Mkr.

I oktober fattade styrelsen beslut om att nyttja mandatet från stämman om att genomföra återköp i Wallenstam AB. Totalt har 1 000 000 aktier återköpts i kvartalet.

I november vann Wallenstam Återvinningsgalans pris i kategorin årets cirkulära bygginitiativ med Östermalms-hallens tillfälliga saluhall som blev padelhall.

Wallenstam presenterade i december en ny affärsplan som sträcker sig över perioden 2023–2030, med målet att nå ett substansvärde om 100 kr/aktie.



2022 har varit ett speciellt år. Inledningen var stark och hoppfull med låga räntor och med en utplanande pandemi där vi alla såg fram emot att samhället och vår vardag snart skulle kunna återgå till det normala. Då invaderade Ryssland Ukraina och ingenting blev sig likt. Förutom allt det hemska med död och förintelse som ett krig innebär, förde det också med sig en rad effekter på Sverige, Europa och världen. Energikrisen blev ett faktum, brister i leveranssystem gjorde att utbudet inte hängde med efterfrågan och startskottet gick för en rusande inflation som ledde till att räntorna började dra i väg.

Säkrade räntor tidigt 2022

Vi valde att säkra en stor del av räntan redan under första kvartalet 2022. Wallenstam är naturligtvis inte opåverkad av ränteuppgångarna, men jag kan konstatera att vi agerade tidigt och att vi tack vare det definitivt har påverkats i lägre grad än vad vi annars hade gjort.

Vi har också en trygg bas i vår balansräkning där vi har en soliditet om 47 % och en belåningsgrad på 45 %. Vår verksamhet fungerar bra med ett driftnetto som ökar och ett förvaltningsresultat som ligger i paritet med föregående år trots ökade finansieringskostnader och försäljningar. Vår position som bolag är stark när vi går in i en tid av stor osäkerhet. Ett bevis på detta är att styrelsen nu föreslår en utdelning på bibehållen nivå om 0,60 kronor per aktie.

Systemförändring skapar oro på marknaden

2022 innebar en, för Wallenstams del, ovanligt stor aktivitet gällande fastighetsförsäljningar. Många av transaktionerna gjordes i sin helhet under 2022 men en del var kontrakterade redan under 2021. Sedan sommaren har det varit en låg aktivitet på transaktionsmarknaden i Sverige, en naturlig följd av den osäkerhet som den ökande inflationen har skapat. Vi befinner oss helt klart i en systemförändring, där samtliga aktörer på marknaden ska vänja sig vid att agera i en miljö med hög inflation efter många

år med låg inflation. Plötsligt gäller inte parametrarna som man tidigare varit van vid. Själv har jag varit med om just en sådan systemförändring tidigare, på 1990-talet, då vi gick från hög inflation till låg inflation. Även då blev det en osäkerhet på marknaden kring vilka parametrar som skulle gälla, men detta visade sig med tiden – och så kommer det med all säkerhet bli den här gången också.

Höjda direktavkastningskrav

Värderingen på ett hus är inte en sanning förän den dag man avyttrar det. Vi försöker ju alltid hamna så nära verkligheten som det går när vi gör våra värderingar. En osäker och avvaktande fastighetsmarknad samt högre räntekostnader resulterar i höjda direktavkastningskrav för 2022 om i snitt 0,4 procentenheter till 3,4 % på våra bostadsfastigheter och 0,4 procentenheter till 4,8 % på våra kommersiella fastigheter.

Jag känner mig trygg i den värdering som nu är gjord. Vi har våra bostadsfastigheter i de mest attraktiva bostadsområdena i de mest attraktiva regionerna – Göteborg och Stockholm. 230 000 personer står i Wallenstams egen kö för nyproducerade bostäder så efterfrågan finns. Efterfrågan finns också på våra kommersiella lokaler som är belägna i CBD Göteborg och i tider som de vi nu går in i, är efterfrågan alltid som störst på den mest attraktiva produkten.

Investeringar i nyproduktion

Pandemin medförde förseningar för många av Sveriges byggprojekt, och utvecklingen under 2022 har lett till att en hel del projektstarter har skjutits fram på obestämd tid. Vår egen nyproduktionsverksamhet löper på, om än i en något mindre skala. Vi kommer naturligtvis att färdigställa de projekt vi nu har i gång, och vi kommer att investera i nyproduktion även framöver, men inte i samma takt som vi har gjort historiskt. När vi startar nya projekt är vi oerhört noga med att leveranser är säkrade och att vi har en investeringskalkyl som vi känner oss trygga med. Till följd av inflation och materialbrist har vi lagt på en riskpremie och värderar projekten fullt ut när de är färdigställda.

Ny affärsplan och nya möjligheter

Ja, 2022 har verkligen varit ett speciellt år! I december kunde vi, ett år i för tid, presentera vår nya affärsplan 2030 som innebär att vi ska uppnå ett substansvärde om 100 kronor per aktie. Ett utmanande mål i en tid med många osäkerhetsfaktorer och en lång tidshorisont där mycket kan hända. Wallenstam har skapat sig en unik sits för att kunna tillvarata eventuella möjligheter som kan uppkomma i osäkrare tider, men är samtidigt varken opåverkad av omvärlden eller utan utmaningar runt hörnet. Dessa kommer vi ta oss an tillsammans, alla fantastiska medarbetare i Wallenstam som med stort engagemang bidrar till bolagets utveckling.

Hans Wallenstam, vd

Resultaträkning, koncernen

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Hysesintäkter	2 490	2 324	627	603
Driftkostnader	-602	-561	-179	-162
Driftnetto fastigheter	1 888	1 763	448	441
Förvaltnings- och administrationskostnader	-272	-249	-68	-70
Finansiella intäkter	6	3	2	1
Finansiella kostnader	-370	-238	-123	-60
Förvaltningsresultat fastigheter	1 252	1 280	259	312
Resultatandel intresseföretag	-3	-3	-1	-3
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	79	70	17	13
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-49	-50	-21	-7
Övriga intäkter	283	173	85	61
Övriga kostnader	-156	-147	-43	-40
Finansiella kostnader, övrigt	-14	-21	-3	-5
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	1 392	1 303	292	330
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 627	3 674	-3 001	2 178
Värdeförändring finansiella instrument	1 646	484	-77	92
Återläggning nedskrivning vindkraftverk	300	-	-	-
Värdeförändring syntetiska optioner	-	-89	-	0
Resultat före skatt	711	5 371	-2 786	2 601
Aktuell skatt	-4	0	-1	0
Uppskjuten skatt	397	-654	986	-534
Resultat efter skatt	1 103	4 717	-1 801	2 067
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT				
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	1 103	4 717	-1 801	2 067
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	659 904	655 334	659 615	660 000
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej	1,7	7,2	-2,7	3,1

Övrigt totalresultat i sammandrag

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Poster som kan omföras till periodens resultat	0	3	-	0
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	0	-1	-	0
Totalresultat	1 103	4 719	-1 801	2 067

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 OKTOBER–31 DECEMBER

Fjärde kvartalets hyresintäkter uppgår till 627 Mkr (603), en ökning med 24 Mkr jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen är främst en följd av nettotillförda fastigheter, främst nyproduktion. Den 1 november 2022 frånträdde 27 fastigheter till Ikano Bostad vilket jämförelsevis ger lägre intäkter i kvartalet. Under december 2022 beslutade Wallenstam att ge koncernens bostadshyresgäster med individuell mätning stöd för elkostnader motsvarande förväntat upplägg från svenska staten. Kostnaden för detta har belastat fjärde kvartalets hyresintäkter med drygt 6 Mkr.

Driftkostnaderna uppgår till 179 Mkr (162), en ökning med 17 Mkr. Utöver ökade kostnader för fastighetsskatt till följd av nya taxeringsbeslut märks även ökade kostnader för el och vatten. Även väderrelaterade kostnader är drygt 1 Mkr högre jämfört med samma period föregående år. Kvartalet påverkas även av fler åtgärder för reparationer och underhåll.

Driftnetto ökar och uppgår till 448 Mkr (441) vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 71,4 % (73,1).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -121 Mkr (-59). Förändringen beror främst på väsentligt högre Stibor-ränta samtidigt som räntesäkringar påverkar positivt. Aktiverad ränta uppgår till 25 Mkr (24).

Förvaltningsresultatet för fastigheterna minskar och uppgår till 259 Mkr (312) där ökade räntekostnader står för skillnaden jämfört med samma kvartal föregående år.

Övriga intäkter och övriga kostnader utgörs främst av intäkter och kostnader från vår energiproduktion. I kvartalet har vi producerat 85,3 GWh (111,1) vilket är 25,8 GWh mindre jämfört med samma kvartal föregående år. Merparten av minskningen är en följd av vår försäljning av 13 vindkraftverk i maj 2022. Till följd av återläggning av nedskrivningar i föregående kvartal ökar vindkraftverkens avskrivningar.

Periodens värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till netto -3 001 Mkr (2 178) som följd av bland annat höjda direktavkastningskrav och beaktande av förändrad prisbild för fastigheters löpande förvaltning.

Swapräntorna har sjunkit något under kvartalet, vilket ger en negativ värdeutveckling på våra räntederivat om -49 Mkr (110) jämfört med värdet per 30 september 2022.

Kvartalets skatt är positiv, 985 Mkr (-534). Uppskjuten skatt påverkas till stor del av värdeförändringarna på fast-

igheter, samt att äldre underskott har värderats efter dom 668-21 i Kammarrätten i Göteborg vilket ger en positiv skatt om 296 Mkr.

Resultat efter skatt för fjärde kvartalet 2022 uppgår till -1 801 Mkr (2 067) vilket motsvarar ett resultat per aktie om -2,7 kr (3,1).

1 JANUARI–31 DECEMBER

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 1 252 Mkr (1 280). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 1 103 Mkr (4 717) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,7 kr (7,2).

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 165 Mkr och uppgår till 2 490 Mkr (2 324). Rensat för transaktioner är ökningen 226 Mkr där cirka 70 % kommer från tillförd nyproduktion och resterande del från befintligt bestånd, varav en del utgörs av högre tilläggsdebitering i det kommersiella beståndet till följd av höjd fastighetsskatt och högre elpris.

Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler. Bostadsbeståndet är i princip fullt uthyrt med vakans endast i samband med omflyttningar. Våra kommersiella fastigheter är belägna i centrala lägen i Göteborg, med kontor som största kommersiella lokaltyp. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår till 91 % (88).

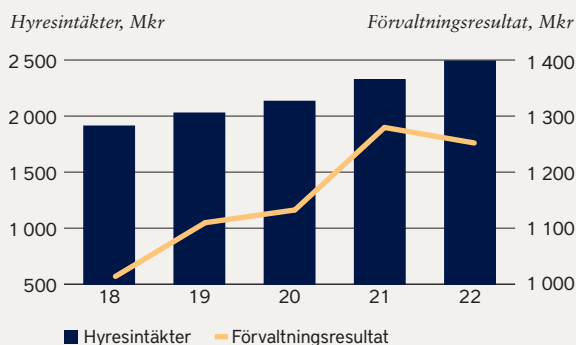
Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna i Göteborg avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 94 % (95). Uthyrningsgraden för samtliga kommersiella fastigheter, dvs även inräknat Stockholm som utgör cirka 10 % av ytan, uppgår till 92 %.

Driftkostnader & Driftnetto

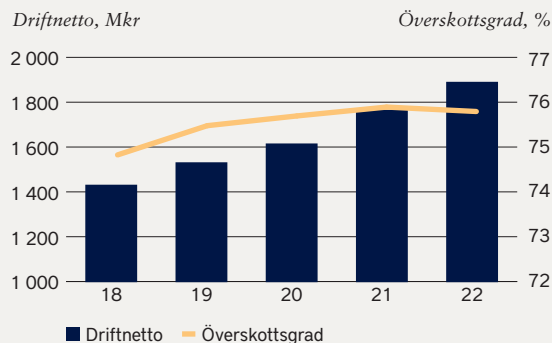
Säsongseffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader vilka vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning samt fastighets-skötsel oftast blir högre.

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 602 Mkr (561) och ökar bland annat till följd av ökade kostnader för el, vatten, uppvärmning och höjd fastighetsskatt. Väderrelaterade kostnader är 3 Mkr lägre under perioden jämfört med samma period föregående år till följd

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



av mildare väder. Förändrat fastighetsbestånd med fler nyproducerade och köpta fastigheter än sålda bidrar också till jämförelsevis högre driftkostnader 2022.

Driftnettot ökar med 125 Mkr och kommer i huvudsak från nettotillförda fastigheter. Överskottsgraden uppgår till 75,8 % (75,9).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till totalt 297 Mkr (278) och fördelas på fastighetsförvaltning 272 Mkr (249), energiförvaltning 6 Mkr (9) samt fastighetstransaktioner 19 Mkr (20).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 6 Mkr (3) och finansiella kostnader till totalt 385 Mkr (259) och fördelas på fastighetsrörelsen respektive övrigt vilket utgörs av naturenergi. Aktiverad ränta uppgår till 81 Mkr (100).

Genomsnittlig skuld för perioden är 0,7 Mdr högre jämfört med föregående år till följd av fortsatta investeringar i nyproduktion och ombyggnationer som för året hittills uppgår till 4,6 Mdr. Att skulden inte ökar mer beror på positiva kassaflöden från genomförda fastighetsaffärer. Den genomsnittliga räntan för året uppgår till 1,55 % (1,21).

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att brf-andelen respektive fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknads- och försäljningsomkostnader som kostnadsförs i takt med att de uppkommer.

Periodens försäljningsresultat uppgår till 30 Mkr (20) och omfattar försäljning av brf-andelar i sex radhus samt enskilda bostadsrättslägenheter inklusive omkostnader. Årets resultat påverkas positivt av att en tidigare avsättning för osäkerhet i äldre projekt har återlagts.

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 ökat medan produktionen av el minskat med 4 % jämfört med 2021 och uppgår till 338 GWh (353). Produktionsminskningen är en följd av avyttringen av 13 vindkraftverk i maj 2022. I jämförbart

bestånd ökar produktionen med knappt 13 GWh till följd av bättre vindar. Årets resultat från vindkraftstransaktioner inklusive tilläggsköpeskilling från tidigare år uppgår till totalt 69 Mkr och redovisas som övriga intäkter.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring uppgår till -2 627 Mkr (3 674) och påverkas av marknadsutvecklingen med högre prisbild för drift samt ökade direktavkastningskrav. Under fjärde kvartalet har direktavkastningskraven höjts för majoriteten av koncernens fastigheter med sänkta värden som följd. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgår för bostäder till 3,4 % (3,0) och för kommersiellt bestånd till 4,8 % (4,4).

Värdeförändring finansiella instrument

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

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 1 908 Mkr (478), till följd av stigande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 3,12 % att jämföra med 0,96 % vid årets början.

Under året har aktieinnehav avyttrats med förlust och andra, mindre finansiella placeringar skrivits ned, som en följd av den allmänna nedgången på marknaden.

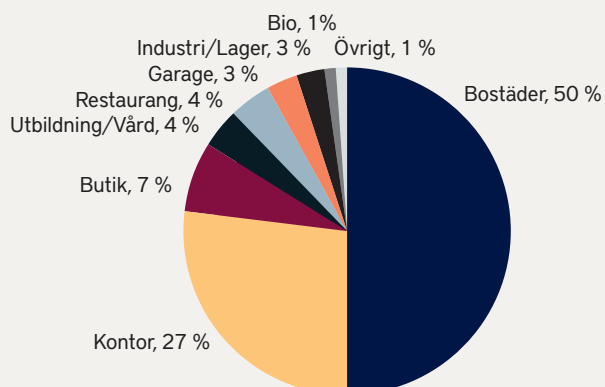
Återläggning nedskrivning vindkraftverk

Under tredje kvartalet återlades en tidigare nedskrivning om 300 Mkr (-) till följd av ökade priser på el. Genom återläggningen ökar även avskrivningarna med knappt 26 Mkr per år varav knappt 7 Mkr för 2022. Wallenstam har över tid investerat totalt 2,6 Mdr i vindkraft, en investering som hittills gått med ekonomisk förlust i form av negativa rörelseresultat och nedskrivningar som redovisats tidigare år.

Skatt

Årets redovisade skatt uppgår netto till 393 Mkr (-654), varav uppskjuten skatt utgör 397 Mkr (-654) och aktuell skatt -4 Mkr (0). Skattekostnaden för övrigt totalresultat är 0 Mkr (-1). Uppskjuten skatt påverkas till stor del av värdeförändringarna på fastigheter vilket ger en positiv skatt i perioden. Därtill har äldre underskott värderats efter dom 668-21 i Kammarrätten i Göteborg vilket ger en positiv skatt om 336 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
Convendum AB	10 497
Academedia AB	7 486
Ica Fastigheter AB	6 906
Svenska Handelsbanken AB	6 369
Dagab Inköp & Logistik AB	6 308
Summa	109 113

Vår totala kommersiella yta är cirka 525 000 kvm.

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	62 593	63 949
Vindkraftverk	1 026	957
Andelar i intresseföretag	255	217
Finansiella anläggningstillgångar	287	696
Finansiella derivatinstrument	1 900	137
Övriga anläggningstillgångar	100	87
Summa anläggningstillgångar	66 161	66 043
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Exploateringsfastigheter	217	123
Finansiella derivatinstrument	-	1
Övriga omsättningstillgångar	489	299
Likvida medel	181	232
Summa omsättningstillgångar	887	655
Summa tillgångar	67 049	66 698
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Eget kapital	31 432	30 767
Summa eget kapital	31 432	30 767
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Uppskjuten skatteskuld	5 963	6 358
Övriga avsättningar	77	51
Räntebärande skulder	5 131	6 481
Finansiella derivatinstrument	23	170
Leasingskuld	510	484
Övriga långfristiga skulder	16	18
Summa långfristiga skulder	11 720	13 563
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande skulder	23 151	21 351
Finansiella derivatinstrument	3	0
Leasingskuld	1	1
Aktuell skatteskuld	4	0
Övriga kortfristiga skulder	738	1 015
Summa kortfristiga skulder	23 897	22 368
Summa eget kapital och skulder	67 049	66 698

Kommentar till koncernens balansräkning

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under året har vi investerat totalt 4 564 Mkr (3 684), varav 4 421 Mkr (3 586) i förvaltningsfastigheter och 143 Mkr (98) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 1 744 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 6,4 Mdr (5,8).

Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 500 Mkr (469) och redovisas som en del av fastigheternas värde.

Förvaltningsfastigheter

Under första halvåret har värdeförändringar från nyproduktion påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 374 Mkr (1 496). Med beaktande av ökade risker till följd av osäkerhet kring leveranser, inflation och ökade byggkostnader har en riskpremie lagts till i kalkylerna för nyproduktion vilket gör att vi inte har någon successiv värdetillväxt under andra halvåret.

Under fjärde kvartalet höjdes de genomsnittliga direktavkastningskraven till följd av ändrat marknadsvärde och uppgår på bokslutsdagen till 4,8 % (4,4) för det kommersiella beståndet och till 3,4 % (3,0) för bostäder i drift. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till 62 593 Mkr (63 949) 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 elva brf-radhus som säljstartades under första kvartalet 2022. Per 31 december har sex av radhusen tillträtts. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 217 Mkr (123) 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 cirka 230 000 personer i vår bostadskö för nyproduktion.

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 kommersiella ytor i centrala Göteborg är fortsatt stabil.

Värdering

Förvaltningsfastigheter

Wallenstam värderar internt samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. I samband med årsbokslutet 2022 har även extern värdering inhämtats avseende projekt i tidiga skeden. Vi har god marknads- och fastighetskunskap genom en aktiv bevakning, och har därmed en god 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.

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 (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 och projekt för framtida nyproduktion	3 265
Pågående projekt hyresrätter	2 965
Exploateringsfastigheter	217
Totalt pågående projekt	6 448

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2022	63 949
+ Förvärv	2 046
+ Byggnationer	2 374
- Försäljningar	-3 124
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	32
- Orealiserad värdeförändring fastigheter	-2 684
Fastighetsbestånd 31 december 2022	62 593

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2022-12-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Nacka Grace	169	2024	13 000	
Älta Torg Kv. 1, Nacka	191	2024	21 000	
UPPSALA				
Bersån, Kvarngärdet (exploateringsfastighet)	98	Q2 2023	6 000	
Kompositören, Rosendal	185	Q2 2023	9 000	
GÖTEBORG				
Kallebäcks Terrasser Kv. 8	266	Q1 2023	15 000	
Ombyggnation lokal till bostad, Djurgårdsgatan	14	Q1 2023	500	
Kallebäcks Terrasser Kv. 7	189	Q2 2023	11 000	
Kv. Skogsvaktaren, Mölnlycke Fabriker, Härryda	128	Q2 2023	7 500	
Ombyggnation lokal till bostad, Lantmätaregatan	18	Q2 2023	1 000	
Pixbo Sjöterrass (exploateringsfastighet, radhus, brf)	8	Q4 2023	1 500	
Kallebäcks Terrasser Kv. 5	182	2024	12 000	
Kallebäcks Terrasser Kv. 6	296	2025	17 000	
Kommersiellt				
Kallebäcks Terrasser, förskola		Q2 2023	1 500	
Kallebäcks Terrasser Kv. 4, skola		Q2 2023	5 500	
Stampgatan, om- och påbyggnation		Q4 2023	2 000	
Summa lgh i projekten	1 744		123 500	
varav pågående per 31 december	1 744			

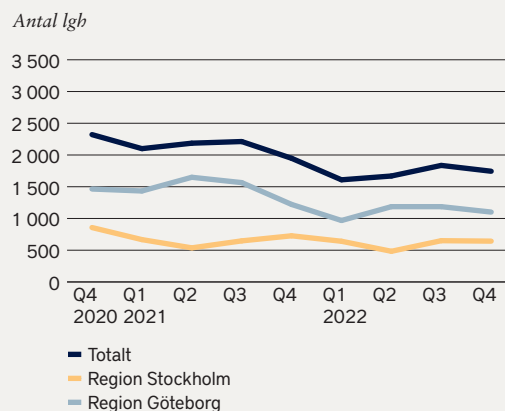
* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

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

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
Pågående nyproduktion	
1 oktober 2022	1 836
- Färdigställda	-92
Söra radhus, Österåker, brf (7)	
Kallebäcks Terrasser Kv. 10 (85)	
+ Påbörjade	0
Pågående nyproduktion	
31 december 2022	1 744

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2022-12-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbild- ning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	346 877	28 653	13 155	8 230	5 466	61 149	2 494	466 024	34 %	5 853
Uppsala	21 941	1 909	1 091	80	532	2 584	-	28 137	2 %	445
Göteborg	301 588	228 774	94 616	92 761	39 433	96 725	7 687	861 584	64 %	4 993
Totalt	670 406	259 336	108 862	101 071	45 431	160 458	10 181	1 355 745	100 %	11 291
Fördelning, lokaltyp	49 %	19 %	8 %	8 %	3 %	12 %	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 1:162 (Projekt: Kv. Kvarnen)	Mjölarens väg 7, 9, 11	2021	9 749	-	-	-	-	772	-	10 521	185
Härryda Mölnlycke 1:165 (Projekt: Kv. Väven)	Bruksgatan 1, 3, 5, 7 / Viola Gråstens plats 2, 4, 6	2021	6 110	-	541	-	-	390	-	7 041	116
Kallebäck 18:2 (Projekt: Kv. 11, Mejeristen)	Smörkärnegatan 21-29	2021	14 335	-	-	-	-	1 501	-	15 836	270
Majorna 303:29*	Amiralitetsgatan 2A-2B, 4-8 / Bangatan 21-39 / Djurgårds- gatan 26-40	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Kallebäck 18:8 (Projekt: Kv. 10, Hållbarheten)	Smörkärnegatan 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	2022	6 928	-	-	-	-	950	-	7 878	85
Kallebäck 18:4 (Projekt: Entré Kallebäck)	Långfilsgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	2021	-	12 531	-	46	2 335	8 764	-	23 676	0
STOCKHOLM											
Freden Större 19 (Projekt: Umami Park, etapp 3)	Östra Madenvägen 9-9C, 11-111D / Odlingsgatan 6A-B	2022	7 195	-	481	128	-	2 005	-	9 809	133
Murförbandet 1 (Projekt: Stationshuset)	Trollesundsvägen 3 / Mosstenabacken 2, 4, 6	2022	3 555	129	-	-	-	640	-	4 324	84
Uppsala Kåbo 76:1 (Projekt: Flanören)	Lydia Wahlströms gata 8,14 / Torgny Segerstedts Allé 78 A, 80 A, 82 A	2022	7 035	63	122	-	532	-	-	7 752	156
Totalt			54 907	12 723	1 144	174	2 867	15 022	-	86 837	1 030

* Tillbyggd lägenhet 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											
Inom Vallgraven 15:13	Östra Hamng. 23-27 / Södra Hamng. 33-35 / Drottningg. 34-36	1991/2019	-	8 787	2 472	562	-	-	148	11 969	0
STOCKHOLM											
Sicklaön 134:36*											
Del av Älta 10:1*											
Packrummet 12*											
Totalt			-	8 787	2 472	562	-	-	148	11 969	0

*Mark

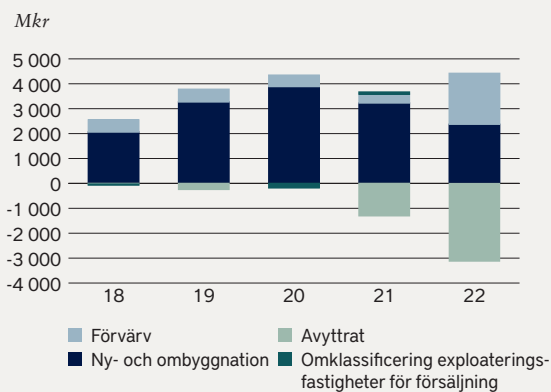
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

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
STOCKHOLM											
Tyresö Järnet 12	Axel Wennergrens väg 1 / Bollmora gårdsväg 20, 22	2020	2 376	-	163	22	-	-	-	2 561	54
Tyresö Järnet 13	Axel Wennergrens väg 3-19	2021	10 266	-	107	-	-	3 245	-	13 618	221
Sundbyberg Fjällnaset 14	Höglintavägen 9-11	1966	2 632	514	-	153	-	-	-	3 299	37
Sundbyberg Lärkan 14	Kolonivägen 2-4 / Skogs- backen 1-3 / Tulegatan 8-14 / Ängsstigen 1-7	1964	9 823	629	1 447	2 938	1 299	9 780	113	26 029	162
Barlasten 4	Fågelsångsvägen 17	1929	719	191	-	21	-	-	-	931	16
Barlasten 6	Fregattvägen 4-8	1956	4 071	-	-	335	-	675	190	5 271	60
Barlasten 8	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52	-	-	-	-	-	598	11
Galjonsbilden 28	Matrosbacken 15	1949	571	-	-	-	-	-	-	571	11
Del av Älta 19:2, 24:2, 27:3*											
GÖTEBORG											
Brämaregården 15:17	Väderkvarnsgatan 11A-11C	1991	1 012	50	-	10	-	-	-	1 072	17
Brämaregården 19:2	Jägaregatan 9A-9C / Tunnbindaregatan 1	1990	1 032	-	-	-	-	-	-	1 032	19
Brämaregården 30:3	Ekebergsgatan 1-7 / Hal- legatan 7 / Hisingsgatan 22, 22B, 24A-24B	2006	2 276	-	-	-	-	-	-	2 276	35
Brämaregården 42:11	Godemansgatan 2 / Hjalmar Brantingsgatan 5, 5A-5D	1942	782	-	266	75	-	-	-	1 123	14
Brämaregården 42:12	Hjalmar Brantingsgatan 7, 7A-7D / Lantmätare- gatan 5	1939	821	-	221	70	-	-	-	1 112	15
Brämaregården 44:11	Hjalmar Brantingsgatan 9 / Lantmätaregatan 2-6	1983	2 792	-	291	128	-	-	-	3 211	39
Kålltorp 36:15	Stobéegatan 8A-8C	1997	945	-	50	-	-	-	-	995	20
Kålltorp 57:1	Qvidingsgatan 2A-2C	1936	576	-	-	65	-	-	-	641	14
Kålltorp 57:2	Qvidingsgatan 4A-4B	1936	551	-	-	72	-	-	-	623	10
Lunden 13:2	Karlagatan 7A-7C	1935	628	-	-	-	-	-	-	628	16
Lunden 16:7	Karlagatan 4, 4A-4C	1976	583	46	34	-	-	30	-	663	12
Majorna 332:6	Godhemsgatan 14A-14C / Paternostergatan 7	1933	854	-	-	70	-	-	-	924	18
Majorna 332:9	Godhemsgatan 8A-8B	1933	665	-	-	90	-	-	-	755	12
Olskroken 11:8	Övre Olskroksgatan 22, 22A-22B	1979	1 640	-	-	60	-	-	-	1 730	24
Rambergssnaden 25:3	Enekuilegatan 5A-5D	1984	744	-	-	49	-	-	-	793	14
Rambergssnaden 28:1	Enekuilegatan 4 / Hå- kansgatan 2 / Trekants- gatan 2, 2A-2D	1943	714	-	52	125	-	-	-	891	15
Rambergssnaden 28:2	Enekuilegatan 2A-2D / Håkansgatan 4	1943	808	-	-	201	-	-	-	1 009	18
Rambergssnaden 32:2	Lantmannagatan 6 / Öst- ra Keillersgatan 1A-1G	1985	1 948	-	-	-	-	-	-	1 948	36
Sannegården 20:2	Bautastensgatan 11A-11C	1936	700	-	-	29	-	-	-	729	18
Sannegården 20:3	Bautastensgatan 9, 9A-9C	1939	741	-	41	6	-	-	-	788	17
Sannegården 21:39	Biskopsgatan 2A-2D / Pilegårdsgatan 26 / Prebendegatan 9	1983	612	50	-	50	-	-	-	712	11
Sannegården 21:41	Pilegårdsgatan 22A-22D / Prebendegatan 5	1975	520	-	-	59	-	-	-	579	14
Sannegården 21:42	Pilegårdsgatan 20A-20D / Prebendegatan 3	1942	538	-	-	20	-	-	-	558	14
Partille Stårtered 1:21	Bäckoriet 2 / Länsmans- vägen 2A-2B, 4A-4B, 6A- 6B, 8A-8B	1994	2 176	134	-	33	-	-	-	2 343	40
Partille Stårtered 1:22*	Stårteredsvägen 22		-	-	-	-	-	-	-	-	0
Partille Stårtered 1:23	Stårteredsvägen 24A-24B, 26A-26B, 28A-28B, 30A-30B	1994	2 164	-	-	94	-	-	-	2 258	40
Partille Stårtered 1:28	Stårteredsvägen 25-31	2010	3 620	-	-	-	-	-	-	3 620	59
Totalt			61 446	1 666	2 672	4 775	1 299	13 730	303	85 891	1 133
*Mark											

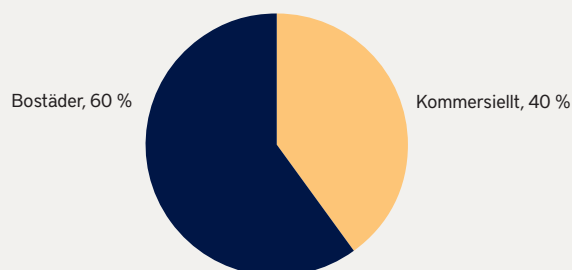


Det färdigställda kvarteret Väven samt kvarteret Skogsvaktaren, som är under uppförande, i stadsutvecklingsprojektet Mölnlycke Fabriker.

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE



VINDKRAFT

Wallenstam har per bokslutsdagen 53 vindkraftverk i drift, fördelade på 17 parker. Installerad effekt uppgår till 112 MW (143). Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar.

Under andra kvartalet 2022 avyttrades Stentjärnåsen, 5 verk, 10 MW, i Härjedalens kommun, Rätans-Digerberget, 5 verk, 11,5 MW, i Bergs kommun, Middagsberget, 3 verk, 9 MW, i Bergs kommun, till Jämtkraft AB.

Under tredje kvartalet återlades en tidigare nedskrivning om 300 Mkr (-) till följd av ökade priser på el. Wallenstam har över tid investerat totalt 2,6 Mdr i vindkraft, en investering som hittills gått med ekonomisk förlust i form av negativa rörelseresultat och nedskrivningar som redovisats tidigare år.

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 1 026 Mkr (957). Årets avskrivningar uppgår till 74 Mkr (76). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 9 Mkr (15) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet.

UPPSKJUTEN SKATT

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 5 963 Mkr (6 358), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 907 Mkr (669) samt av en uppskjuten skatteskuld om 6 870 Mkr (7 027) där 6 484 Mkr (7 027) är fastighetsrelaterat och 386 Mkr (-) avser derivatinstrument och återläggning nedskrivning vindkraftverk.

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 31 432 Mkr (30 767), vilket motsvarar 47,70 kr per aktie (46,60). Soliditeten uppgår till 47 % (46).

Räntebärande skulder

Wallenstam har 93 % av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker och Europeiska Investeringsbanken. Resterande finansiering består av företagscertifikat och obligationslån. Under året har Wallenstam minskat obligationsvolymen bland annat genom återköp.

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 28 793 Mkr (28 318). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 890 Mkr (2 700), bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 1 034 Mkr (2 996) samt leasingskuld till 511 Mkr (485). Totala räntebärande skulder utgörs av 8,8 Mdr (7,6) grön finansiering, varav 7,9 Mdr (5,7) är gröna lån samt 0,9 Mdr (2,0) är gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 890 Mkr (2 700) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Villkoren för de gröna obligationerna är desamma som för övriga obligationer med tillägg för att emissionslikviden endast kan allokeras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 44 månader (40). Av låneportföljen har 59 % (54) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 2,21 % (1,17).

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen, företagscertifikaten samt lånet hos EIB är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande lånelöften i form av checkräkningskrediter. För lånet hos EIB finns utställda kovenanter.

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 511 Mkr (485).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 874 Mkr att jämföra med nettoskuld om 32 Mkr per 31 december 2021. Den stora förändringen är en följd av att koncernens derivatavtal har ingåtts på räntenivåer som är lägre än bokslutsdagens marknadsnivåer.

Under inledningen av 2022 förlängde koncernen räntebindningstiden genom att ingå nya räntederivatavtal om totalt 2,6 Mdr. Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 16,3 Mdr (13,7).

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

Disponibel likviditet

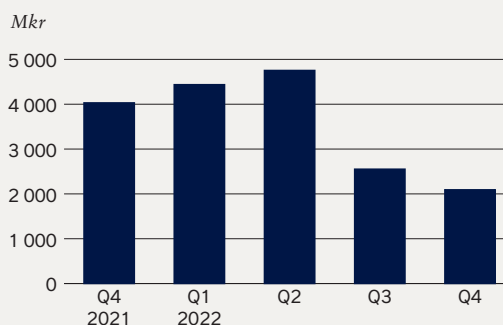
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 2 093 Mkr (1 032). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 912 Mkr (800), där ingen del har utnyttjats på bokslutsdagen (-).

Per 31 december 2022 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 2 093 Mkr (4 032), varav 1 045 Mkr utgör checkräkningskrediter för emitterade utestående företagscertifikat. Skillnaden mellan åren beror främst på att Wallenstam valt att avsluta back up-faciliteten om 3 000 Mkr till följd av lägre nyttjande av företagscertifikat.

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2022-12-31

År	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
2023	11 533	3,96	40,8
2024	-	-	-
2025	2 000	0,72	7,1
2026	2 000	0,78	7,1
2027	2 000	1,05	7,1
2028	2 000	1,16	7,1
2029	2 000	0,93	7,1
2030	2 000	0,95	7,1
2031	2 000	0,67	7,1
2032	2 000	1,31	7,1
2033	750	2,21	2,7
Summa	28 283	2,21	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	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	165	359	83	24 950	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	30 767
Ingående eget kapital 2022-01-01	165	359	-3	30 246	30 767
Resultat efter skatt	-	-	-	1 103	1 103
Värdeförändring valutaderivat	-	-	0	-	0
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	0
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning	-	-	-	-396	-396
Återköp egna aktier	-	-	-	-43	-43
Utgående eget kapital 2022-12-31	165	359	-3	30 911	31 432

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	1 392	1 303	292	311
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-16	44	31	44
Förändring avsättningar	-44	-182	-1	-
Betald skatt	-4	0	-1	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 328	1 165	320	356
Förändring av rörelsekapital	-129	-205	-242	-121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 199	960	79	236
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-4 562	-3 692	-1 274	-855
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk	-27	-17	-13	-9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-5	-450	-	-323
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	137	119	27	-
Investering i intresseföretag	-41	0	-	0
Förskott fastighetsaffär	-	353	-	353
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	3 179	1 406	1 174	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 318	-2 282	-86	-823
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	23 159	29 973	8 810	9 252
Amortering av räntebärande skulder	-22 709	-29 432	-8 382	-8 644
Nettoförändring checkräkningskredit	-	-	-32	-
Nettoförändring reverser	58	3	-	3
Utbetald utdelning	-396	-392	-198	-198
Återköp egna aktier	-43	-	-43	-
Försäljning av egna aktier	-	883	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69	1 035	155	413
Förändring av likvida medel	-51	-286	148	-175
Likvida medel vid periodens början	232	518	34	407
Periodens kassaflöde	-51	-286	148	-175
Likvida medel vid periodens slut	181	232	181	232
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 912	800	1 912	800
Disponibel likviditet	2 093	1 032	2 093	1 032

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -400 Mkr (-359) respektive 4 Mkr (3) varav 81 Mkr (100) aktiverats på anläggningstillgång.

Segmentsrapport

2022	Göteborg	Stockholm	Övrigt	Eliminering	Totalt
Mkr	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 679	838	0	-27	2 490
Driftkostnader	-390	-212	0	-	-602
Driftnetto	1 289	626	0	-27	1 888
Förvaltnings- och administrationskostnader	-168	-100	-32	27	-272
Finansnetto	-275	-135	46	-	-364
Förvaltningsresultat	846	391	15	-	1 252
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-3
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					30
Övriga intäkter och kostnader					127
Finansiella kostnader, övrigt					-14
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					1 392
Värdeförändringar					-681
Resultat före skatt					711
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	39 790	22 802	-	-	62 593
Vindkraftverk	-	-	1 026	-	1 026
Exploateringsfastigheter	31	186	-	-	217
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	3 213
Summa tillgångar					67 049
Eget kapital	-	-	-	-	31 432
Räntebärande skulder och leasingskulder	16 703	10 261	1 829	-	28 793
Ofördelade skulder	-	-	-	-	6 824
Summa eget kapital och skulder					67 049
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>3 291</i>	<i>3 157</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6 448</i>

2021	Göteborg	Stockholm	Övrigt	Eliminering	Totalt
Mkr	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 495	855	1	-27	2 324
Driftnetto fastigheter	1 149	640	1	-27	1 763
Förvaltningsresultat	746	357	177	-	1 280
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-3
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					20
Övriga intäkter och kostnader					26
Finansiella kostnader, övrigt					-21
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					1 303
Värdeförändringar					4 068
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>

Wallenstams hållbarhetsarbete

Klimatmål 2023–2030

Under det fjärde kvartalet blev Wallenstams nya vetenskapligt baserade klimatmål, som går i linje med Parisavtalet, godkända av Science Based Targets initiative. Detta innebär att Wallenstam förbinder sig att minska sina utsläpp inom scope 1 och 2 med 50 % till och med år 2030, med basår 2018. Därtill har ett frivilligt mål definierats inom scope 3: att minska utsläppen från byggverksamheten med 55%, med basår 2019. Målen börjar gälla 1 januari 2023 och eftersom Science Based Targets sträcker sig till och med 2030 har Wallenstams styrelse valt att koppla hela affärsplanen till samma period.

Uppföljning klimatmål 2019–2023

Under affärsplanen som sträckte sig från 2019 till och med 2023, och som avslutats ett år i förtid, arbetade Wallenstam enligt fyra klimatmål som syftade till att minska

utsläppen av CO₂. Det är glädjande att se att det intensiva klimatarbetet har resulterat i att vi når de mätbara målen. De utsläpp som uppstår då fjärrvärme produceras är en del av vårt redovisade utsläpp i energimålet. Då utsläppsfaktorerna avseende 2022 inte är offentliggjorda ännu baseras utfallet på föregående års utsläppsfaktorer. Uppdaterade utsläppsfaktorer kommer ligga till grund för utfallet som presenteras i årsredovisningen för 2022.

Pris för Miljöbyggnad iDrift och Årets cirkulära bygginstitutiv

I höstas vann Wallenstams huvudkontor i kategorin Miljöbyggnad iDrift vid Sweden Green Building Awards. På Återvinningsgalan vann Wallenstam årets cirkulära bygginstitutiv med den temporära Östermalms hallen som fick nytt liv som padelhall i Mölnlycke.

WALLENSTAMS FYRA KLIMATMÅL			
			
Mål: Minska CO ₂ -utsläppen från byggverksamheten med 10 % per kvadratmeter. (Scope 3)	Mål: Minska CO ₂ -utsläppen från fastigheternas energianvändning med 15 % per uppvärmd kvadratmeter. (Scope 1 & 2)	Mål: Minska fastigheternas restavfall med 10 % per kvadratmeter. (Scope 3)	Mål: Genomföra tjänsteresor med elbil, tåg eller via fullt klimatkompenserad och biobränslebasad flygresa. (Scope 3)
Utfall: -13,4 %	Utfall*: -31,4 %	Utfall*: -25,7 %	Utfall*: Delvis uppnått
Kommentar: I flertalet av våra projekt har klimatberäkningar utförts i planeringsstadiet vilket bland annat har resulterat i mer klimatvänliga materialval. Konstruktionsoptimeringar har utförts för att minska mängden material, exempelvis har håldäcksbjälklag visat sig vara effektivt för att minska mängden betong. Dessutom har återbruksprojekt bidragit till den totala minskningen.	Kommentar: För att komplettera vår elproduktion från vind har solcellsinstallationer utförts. Vi har även moderniserat ytterligare fjärrvärmecentraler, optimerat fler värmesystem och återvunnit värme från fastigheternas spillvatten. Fjärrvärme har successivt blivit renare och vårt fastighetsbestånd har blivit energieffektivare tack vare att nyproducerade fastigheter tillförs i förvaltningen.	Kommentar: Vi har förbättrat möjligheterna för källsortering i våra fastigheter. Till exempel har miljörummen gjorts mer estetiskt tilltalande och kompletterats med fler sorteringsfraktioner. Antalet klädinsamlingskärl har också utökats. Vi har även arbetat med att kontinuerligt informera våra hyresgäster för att öka sorteringsgraden och minska restavfallet.	Kommentar: Wallenstams tjänsteresor har till största del genomförts på ett klimatneutralt sätt under 2022. Bolaget har elcyklar samt en bilpool bestående av enbart elbilar som kan användas vid tjänsteresor.

*Ackumulerat utfall åren 2020–2022, med basår 2019.

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2022 har Wallenstams aktiekurs minskat med 47,8 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 44,7 % och OMX Stockholm PI minskade med 24,6 % under samma period.

Aktiesplit

I maj genomfördes den aktiesplit 2:1 som stämman beslutade om den 26 april 2022. Det totala antalet aktier uppgår efter spliten till 660 000 000, varav 69 000 000 A-aktier och 591 000 000 B-aktier.

Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp, ett mandat som styrelsen i oktober beslutade att nyttja. Under 2022 har 1 000 000 aktier återköpts, vilket också motsvarar totalt antal aktier i eget förvar på bokslutsdagen. Aktierna är återköpta till en genomsnittskurs om 42,56 kr per aktie.

Aktiekurs

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 43,90 kr att jämföra med 84,00 kr vid årsskiftet 2021/2022. Börsvärdet uppgick till 28 974 Mkr (55 440) beräknat på totalt

antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 47,70 kr per aktie (46,60). Årets högsta betalkurs var 85,30 kr och den lägsta var 32,80 kr.

Utdelning

I maj utbetalades totalt 198 Mkr till aktieägarna, och i november 198 Mkr, totalt 396 Mkr (392).

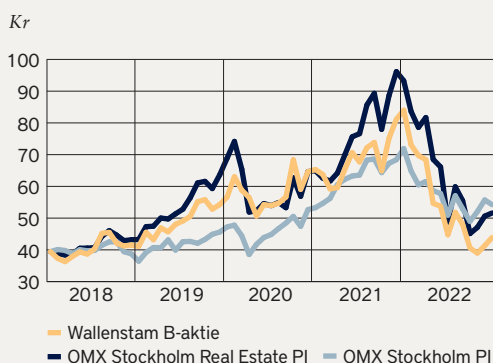
Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 0,60 kr per aktie (0,60) för verksamhetsåret 2022, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,30 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 5 maj 2023 och för den andra utbetalningen den 1 november 2023.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 1,4 % (0,7) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Aktiens totalavkastning för 2022, beräknad på verkställd utdelning, är negativ till följd av aktiens värdenedgång.

Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 37,2 Mkr (39,6).

KURSUMVECKLING Q1 2018-Q4 2022



GENOMSNIITTLIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2022-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	100 889 200	25,74	61,79
AMF - Försäkring och fonder		89 053 972	13,49	6,96
Henric och Ulrika Wiman		24 090 504	3,65	1,88
Agneta Wallenstam		23 368 000	3,54	1,83
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 400 000	3,24	1,67
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,33
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,25
Monica och Jonas Brandström		13 868 604	2,10	1,08
Bengt Norman		12 500 000	1,89	0,98
Elin Wallenstam Sjögren		12 259 480	1,86	0,96
Övriga ägare		259 529 964	39,34	20,27
Totalt antal aktier	69 000 000	590 000 000		
Återköpta egna aktier*		1 000 000	0,15	
Totalt registrerade aktier	660 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	659 000 000			

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.

*Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

Källa: Euroclear Sweden AB

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter samt handlar med elcertifikat och ursprungsgarantier.

De totala intäkterna för perioden uppgår till 479 Mkr (439) varav hyresintäkter uppgår till 132 Mkr (129).

Resultatet påverkas av posten värdeförändringar finansiella derivatinstrument, 1 908 Mkr (478). Förändringen är en följd av väsentligt högre swapräntenivåer på bokslutsdagen än räntenivåerna i bolagets ingångna derivatavtal. Resultat efter skatt uppgår till 2 107 Mkr (1 511).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 82 Mkr (66). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 11 406 Mkr (14 228).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsintäkter	336	302
Hyresintäkter	132	129
Intäkter försäljning elcertifikat	5	7
Övriga intäkter	6	2
Summa intäkter	479	439
Förvaltnings- & administrationskostnader	-396	-381
Driftkostnader	-38	-30
Av- och nedskrivningar fastigheter	-29	-27
Kostnader försäljning elcertifikat	-11	-4
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-	-89
Övriga kostnader	-7	-2
Summa kostnader	-481	-533
Rörelseresultat	-2	-94
Resultat från andelar i koncernföretag	224	970
Ränteintäkter och liknande resultatposter	550	538
Räntekostnader och liknande resultatposter	-338	-262
Värdeförändring derivatinstrument	1 908	478
Finansnetto	2 343	1 724
Resultat efter finansiella poster	2 341	1 630
Bokslutsdispositioner	-194	-19
Skatt på periodens resultat	-40	-100
Resultat efter skatt	2 107	1 511
ÖVRIGT TOTALRESULTAT		
Värdeförändring valutaderivat	0	3
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	0	-1
Totalresultat	2 107	1 513

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2022- 12-31	2021- 12-31
Tillgångar		
Fastigheter	1 383	1 344
Andelar i koncernföretag	5 692	6 026
Finansiella derivatinstrument	1 900	137
Fordringar på koncernbolag	25 631	26 474
Övriga tillgångar	113	146
Likvida medel	181	228
Summa tillgångar	34 901	34 355
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	14 451	12 782
Avsättningar	28	32
Räntebärande externa skulder	11 406	14 228
Skulder till koncernföretag	8 870	7 004
Finansiella derivatinstrument	26	170
Övriga skulder	119	139
Summa eget kapital och skulder	34 901	34 355

Övriga upplysningar

MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2021 på sidorna 33–39. Inga väsentliga förändringar i hanteringen har skett under 2022.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 december 2022 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 63 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,3 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,6 Mdr eller +4,2 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,5 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 58 Mkr.

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 6 Mkr i nettoutgift för året. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,7 Mkr.

Ledamot i Wallenstams styrelse har genom eget konsultbolag sålt konsulttimmar till Wallenstam om 1,9 Mkr.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsan-

svarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2021 på sidorna 25–32. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 3,3 Mkr, och Barn i Nöd har erhållit 1,8 Mkr i stöd. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 5,0 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

Samtliga transaktioner sker på 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 2021. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2022 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

Från och med 2022 presenteras värdeförändringar finansiella instrument samt värdeförändringar syntetiska optioner på en rad enligt nedan:

	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec
Brygga förändringar resultaträkningen, Mkr						
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-19	-	-	19	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	749	111	105	14	253	77
Värdeförändring finansiella instrument	749	92	105	14	272	77
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-103	-	-
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	0	-	-2	15	7
Värdeförändring syntetiska optioner	-	0	-	-105	15	7
Brygga påverkan räntetäckningsgrad vid förändringar resultaträkningen, ggr						
Räntetäckningsgrad före förändringar resultaträkning	5,7	5,7	5,8	5,5	5,7	5,8
Räntetäckningsgrad efter förändringar resultaträkning	6,1	6,1	6,1	5,8	5,7	5,8

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 888	1 440	942	459	1 763	1 322	860	414	1 613
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75,8	77,3	76,2	74,5	75,9	76,8	75,7	73,8	75,7
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 252	993	650	322	1 280	968	609	291	1 131
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-2 627	374	374	187	3 674	1 496	1 019	311	1 339
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	62 593	65 470	64 913	63 864	63 949	60 949	60 441	59 262	57 933
Antal kvm (tusental)	1 356	1 342	1 342	1 314	1 330	1 306	1 307	1 312	1 235
Uthyrningsgrad – yta, %	97	97	97	97	98	97	98	97	98
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	217	194	169	147	123	88	155	128	126
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	1 103	2 904	2 150	1 207	4 717	2 650	1 822	723	1 908
Räntabilitet på eget kapital, %	3,4	15,7	16,5	17,8	16,9	13,4	12,0	9,3	7,8
Räntabilitet på totalt kapital, %	1,6	9,5	9,6	9,3	8,9	6,8	6,1	5,4	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	5,5	6,1	6,1	6,1	6,1	5,8	5,7	5,8
Belåningsgrad, %	45	42	43	43	43	44	45	46	46
Snittränta per bokslutsdatum, %	2,21	1,84	1,43	1,34	1,17	1,22	1,20	1,21	1,21
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	44	46	47	50	40	41	40	40	41
Soliditet, %	47	48	47	47	46	46	45	43	42
Eget kapital, Mkr	31 432	33 474	32 720	31 975	30 767	28 899	28 069	26 281	25 558
Substansvärde, Mkr	37 854	40 557	39 697	38 864	37 795	35 388	34 497	32 577	31 746
Börsvärde, Mkr	28 974	26 783	29 535	45 177	55 440	42 834	44 682	39 369	43 098
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	1,7	4,4	3,3	1,8	7,2	4,1	2,8	1,1	3,0
P/E-tal, ggr	26,3	5,4	5,9	8,7	11,7	11,8	14,2	16,6	22,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,8	1,7	1,2	0,6	1,5	1,1	0,6	0,4	1,9
Eget kapital, kr	47,70	50,70	49,60	48,40	46,60	44,20	43,10	40,70	39,60
Substansvärde per aktie, kr	57,40	61,50	60,10	58,90	57,30	53,60	52,30	50,40	49,10
Börskurs, kr	43,90	40,58	44,75	68,45	84,00	64,90	67,70	59,65	65,30
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	659 904	660 000	660 000	660 000	655 334	653 778	650 666	646 000	646 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	659 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	646 000	646 000

Kvartalsöversikt

	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	627	626	620	616	603	585	574	561	555
Driftnetto fastigheter, Mkr	448	498	483	459	441	462	445	414	408
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	71,4	79,5	77,9	74,5	73,1	79,0	77,5	73,8	73,5
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	259	343	328	322	312	358	319	291	271
Räntabilitet på eget kapital, %	3,4	15,7	16,5	17,8	16,9	13,4	12,0	9,3	7,8
Resultat efter skatt per aktie, kr	-2,7	1,1	1,4	1,8	3,1	1,3	1,7	1,1	1,5
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,1	0,5	0,6	0,6	0,4	0,5	0,3	0,4	0,3
Eget kapital per aktie, kr	47,70	50,70	49,60	48,40	46,60	44,20	43,10	40,70	39,60
Substansvärde per aktie, kr	57,40	61,50	60,10	58,90	57,30	53,60	52,30	50,40	49,10
Börskurs, kr	43,90	40,58	44,75	68,45	84,00	64,90	67,70	59,65	65,30

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat. Nyckeltal per aktie har räknats om efter split 2:1 genomförd i maj 2022.

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 2023

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 leasingskulder 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

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Effektivt genomsnittligt direktavkastningskrav

Normaliserade driftnetton i enlighet med värderingsmodellen i relation till direktavkastande fastigheters beräknade marknadsvärde efter avdrag respektive tillägg i enlighet med värderingsmodellen.

Exploateringsfastighet

Exploateringsfastighet avser fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras, antingen i sin helhet eller per andel, vid färdigställandet.

Hyresvärde*

Hyresintäkter 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 hänförligt till förvaltningsfastigheter.

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.

**	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	31 432	33 474	32 720	31 975	30 767	28 899	28 069	26 281	25 557
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	32 074	31 567	30 486	29 198	27 915	26 714	25 819	25 026	24 528
Balansomslutning, Mkr	67 049	69 636	69 397	67 616	66 698	63 504	62 927	61 666	60 581
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	68 079	67 370	66 028	64 482	63 075	61 531	60 497	59 104	57 708

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

Det här är Wallenstam

AFFÄRSPLAN 2030

Mål

Substansvärdet ska uppgå till 100 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 inte understiga 35 %.

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. Sammantaget har Wallenstam cirka 11 300 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam bygger även hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam producerar förnybar elenergi genom 53 egna vindkraftverk i drift. Då vi producerar minst lika mycket elenergi som våra fastigheter använder är vi självförsörjande på förnybar el.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Stockholm och Region Göteborg.

Stockholm

Majoriteten av våra bostäder, cirka 6 300 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 450 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 650 lägenheter i produktion.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar cirka 5 000 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 1 100 lägenheter i produktion.

AFFÄRSPROCESS

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



Kalender

Publicering av årsredovisning 2022	vecka 12, 2023
Delårsrapport Q1, 2023	3 maj 2023
Årsstämma 2023	3 maj 2023
Delårsrapport Q2, 2023	14 juli 2023
Delårsrapport Q3, 2023	20 oktober 2023

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 2023 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