

Delårsrapport

1 JANUARI–31 MARS 2024

”Det är oerhört glädjande att kunna berätta att vi kommer att byggstarta ett nyproduktionsprojekt i Årstaberget, Stockholm, under andra kvartalet. I vår roll som stadsutvecklare både vill vi och har ett ansvar för att bidra med nya hem på en marknad med stor bostadsbrist. Vi har de finansiella muskler som krävs och inte minst har vi en upparbetad, kostnadseffektiv process.”

HANS WALLENSTAM, VD

”Förvaltningsresultatet är i paritet med samma kvartal föregående år, trots att våra räntekostnader har ökat med närmare 70 Mkr jämfört med första kvartalet 2023. Vi har jobbat hårt med att effektivisera vår drift, vilket resulterat i att driftnettot ökat med mer än 70 Mkr.”

1 JANUARI–31 MARS 2024

- Soliditeten uppgår till 45 % och belåningsgraden till 46 %.
- Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 524 Mkr (653).
- På bokslutsdagen är 830 lägenheter under produktion.
- Hyresintäkterna uppgår till 719 Mkr (660).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 270 Mkr (265).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -15 Mkr (5).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till 238 Mkr (-247).
- Resultat före skatt uppgår till 441 Mkr (69) och resultat efter skatt uppgår till 333 Mkr (48), motsvarande 0,5 kr per aktie (0,1).
- Substansvärde per aktie uppgår till 56,80 kr, att jämföra med 56,20 kr per 31 december 2023.

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

SAMHÄLLSBYGGARE SEDAN 1944
80
80-ÅRSJUBILEUM 2024



WALLENSTAM

Kort om Wallenstam

210 st

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

64 Mdr

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VÄRDE

35 Mdr

BÖRSVÄRDE

97 %

UTHYRINGSGRAD, YTA

1,4 miljoner kvm

UTHYRINGSBAR YTA

830 st

LÄGENHETER I PRODUKTION

53 st

VINDKRAFTVERK



Stampgatan,
Göteborg.

Händelser kvartal 1

Under kvartalet har Wallenstam färdigställt två nyproduktionsprojekt i Göteborg respektive Uppsala. Projektet Kv. 5 i Kallebäckss Terrasser i Göteborg omfattar 182 lägenheter. I projektet Kompositören i Uppsala färdigställdes de sista 69 lägenheterna av totalt 185.

Wallenstams kommersiella fastighet på Stampgatan i Göteborg som har byggts om och till är nu färdigställd. Fastigheten har moderniserats och energieffektiviserats samt fått nytt utseende med en glasad tillbyggnation på 1,5 våning omfattande cirka 1 600 kvm. Som tidigare kommunicerats har coworkingaktören Convendum flyttat in i fastighetens tre översta våningsplan.



Affärsplan 2030, mål: Uppnå substansvärde om 100 kr/aktie

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

Under affärsplanen ska soliditeten inte understiga 35 %.

Per den 31 mars 2024 uppgick substansvärdet per aktie till 56,80 kr (56,20).

45 procent

SOLIDITET

46 procent

BELÄNINGSGRAD

535 Mkr

DRIFTNETTO

Vd har ordet

Ar 2024 har börjat i en positiv anda! Bland annat så har vi nått en tvåårsöverenskommelse i årets hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen i både Stockholm och Göteborg. Överenskommelserna ger en stabilitet och förutsägbarhet framåt både för oss och för våra hyresgäster, vilket är positivt.

Nytt byggprojekt i Årstaberget under kvartal 2

Det är också oerhört glädjande att kunna berätta att vi kommer att byggstarta ett nyproduktionsprojekt under andra kvartalet. I vår roll som stadsutvecklare både vill vi och har ett ansvar för att bidra med nya hem på en marknad med stor bostadsbrist. Vi har de finansiella muskler som krävs och inte minst har vi en upparbetad, kostnadseffektiv process som gör att vi överhuvudtaget kan bygga med de förutsättningar som råder idag i fråga om exempelvis ökade byggkostnader.

Men viktigast ändå är kanske det ofta citerade "läge, läge, läge". Nyproduktion innebär höga hyror och då behöver man bygga i attraktiva områden där människor vill bo. Projektet som vi nu kommer starta ligger i Årstaberget, ett väldigt attraktivt läge bara ett stenkast söder om Södermalm i Stockholm. Här kommer vi att bygga drygt 400 nya lägenheter i ett antal huskroppar med kommersiella ytor i entréväningarna.

God efterfrågan på bostäder och kontorslokaler

Efterfrågan på våra nyproducerade hyresrätter är mycket god, och de hyrs ut från dag ett efter färdigställande. Under första kvartalet har vi färdigställt 182 lägenheter i kvarteret 5 i stadsutvecklingsprojektet Kallebäckens Terrasser i Göteborg. Dessutom blev även projektet Kompositören i Uppsala helt färdigt då de sista 69 lägenheterna av

totalt 185 blev klara och inflyttade.

Vi har också slutfört en stor om- och tillbyggnation av vår kommersiella fastighet på Stampgatan i Göteborg. Förutom modernisering och energieffektivisering har fastigheten fått en tillbyggnad på 1,5 våning om cirka 1 600 kvm. Så gott som samtliga ytor i fastigheten är uthyrda och det speglar också vår bedömning av den kommersiella marknaden i Göteborg som helhet – efterfrågan på centralt belägna kontorslokaler är fortsatt stabil.

Fastighetsvärden ligger still

I värderingen har vi, precis som vi brukar, gjort en individuell bedömning för varje hus och för varje projekt, med resultatet att värderingen totalt sett i princip ligger still. Jag känner mig trygg med den värdering vi gjort och bedömer att värdena, i det nuvarande räntescenariot, har bottnat.

Nya gröna obligationer om 700 Mkr

Vi har gett ut ett par gröna obligationer under kvartalet, om totalt 700 Mkr, som används för att finansiera vår vindkraft. Kapitalmarknaden i Sverige har återhämtat sig till viss del och när möjligheten att få en grön finansiering för våra vindkraftverk till rimlig kostnad dök upp så greppade vi den.

Våra fastigheter finansierar vi med banklån, vindkraftverken med gröna obligationer och för projekten använder vi företagscertifikat. Det summerar kortfattat vår finansieringsstrategi, och även om den absoluta majoriteten av våra lån – 95 procent – är i form av traditionella banklån så kan det finnas en fördel att "ha flera strängar på sin lyra". Eftersom vi valt att inte ha någon rating kan vi vara flexibla utifrån hur marknaden ser ut och vad som passar oss som bolag bäst.



Verksamheten fungerar väl

Förvaltningsresultatet är i paritet med samma kvartal föregående år, trots att våra räntekostnader har ökat med närmare 70 Mkr jämfört med första kvartalet 2023. Vi har jobbat hårt med att effektivisera vår drift, vilket resulterat i att driftnettot ökat med mer än 70 Mkr. Överskottsgraden ligger återigen på nära 75 %, där den största förklaringen är elpriset, som sjunkit jämfört med hur det såg ut för ett år sedan. Ja, siffrorna visar att vår verksamhet löper på bra. Jag ser ljus på framtiden och ser fram emot att fortsätta leverera resultat tillsammans med mina fantastiska medarbetare!

HANS WALLENSTAM, VD

Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/24 apr-mar	2023 jan-dec
Hyresintäkter	1	719	660	2 789	2 730
Övriga intäkter	2	87	113	595	621
Summa intäkter		806	773	3 384	3 351
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	1	-184	-197	-717	-730
Central förvaltning och administration	1	-81	-78	-355	-352
Resultatandel intresseföretag		-52	-1	-54	-3
Finansiella intäkter	1	3	1	9	7
Finansiella kostnader	1	-214	-137	-803	-726
Övriga kostnader	3	-64	-50	-430	-416
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		214	311	1 032	1 129
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-15	5	-807	-787
Värdeförändring finansiella instrument		238	-247	-431	-916
Värdeförändring syntetiska optioner		5	-	-63	-68
Återläggning nedskrivning vindkraftverk		-	-	59	59
Resultat före skatt		441	69	-210	-582
Aktuell skatt		0	0	-2	-2
Uppskjuten skatt		-108	-21	47	134
Resultat efter skatt		333	48	-165	-450
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT					
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		333	48	-165	-450
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		657 000	658 875	657 968	658 449
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej		0,5	0,1	-0,3	-0,7

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

NOT 1. FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/24 apr-mar	2023 jan-dec
Hyresintäkter	719	660	2 789	2 730
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	-184	-197	-717	-730
Driftnetto förvaltningsfastigheter	535	462	2 072	1 999
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-71	-71	-293	-293
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-195	-127	-736	-668
Förvaltningsresultat fastigheter	270	265	1 044	1 039
Överskottsgrad, %	74,4	70,1	74,3	73,2
Fördelning fastigheternas driftnetto, Mkr				
Jämförbart bestånd	489	450		
Nyproduktion, större tillförda projekt	47	10		
Transaktioner	-	3		
Driftnetto förvaltningsfastigheter	535	462		

Kommentar till koncernens resultaträkning

Från och med januari 2024 har vi uppdaterat layout och presentation av vårt resultat i kvartalsrapporterna. Förändringen av vår resultatuppställning har gjorts för att spegla vår verksamhet på bästa sätt och för att möta framtida rapporteringskrav. Den nya uppställningsformen avser enbart presentation och får marginella justeringar på ett fåtal resultatmått. Samtliga jämförelsetal är justerade.

1 JANUARI–31 MARS

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 270 Mkr (265). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 333 Mkr (48) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,5 kr (0,1).

Hyresintäkter

Första kvartalets hyresintäkter har ökat 60 Mkr, 9 %, jämfört med motsvarande kvartal föregående år och uppgår till 719 Mkr (660). Merparten av ökningen, 42 Mkr, kommer från fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion. Försäljning avgår med 5 Mkr. Jämförbart bestånd har ökat 23 Mkr till följd av framför allt hyreshöjningar från indexuppräknningar och hyresförhandlingar. Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler.

Avtalade uppräknningar för kommersiella lokaler har i snitt inneburit ökning om 6 % och gäller från och med 1 januari. Årets hyresförhandlingar för bostäder är klara. För koncernen motsvarar överenskomna hyresförhandlingar en genomsnittlig hyresökning för bostäder om cirka 4,5 %.

Driftkostnader och driftnetto

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

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 184 Mkr (197). Den största skillnaden, 29 Mkr, utgörs av lägre elkostnader vilka närapå halverats jämfört med samma kvartal föregående år då elpriserna var jämförelsevis väldigt höga under framför allt inledningen av 2023. Tariffer och taxor för VA och renhållning är däremot högre. Väderrelaterade kostnader är 5 Mkr högre under perioden jämfört med samma period föregående år.

Driftnettot ökar med 73 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 74,4 % (70,1).

Central förvaltning och administration

Central förvaltning och administration uppgår till 81 Mkr (78) varav merparten avser fastighetsförvaltning om 71 Mkr (71).

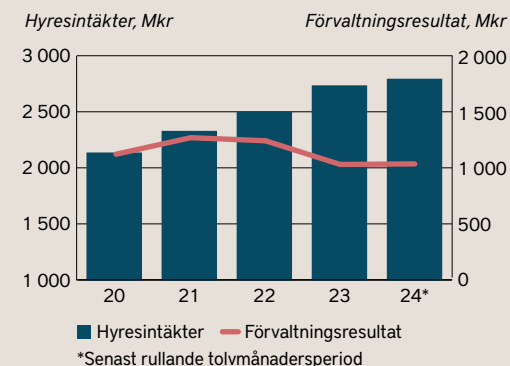
Resultatandel intresseföretag

Resultatandel intresseföretag består av resultatandelar och värdejusteringar och uppgår för kvartalet till totalt -52 Mkr (-1) varav nedskrivningar uppgår till -51 Mkr (-).

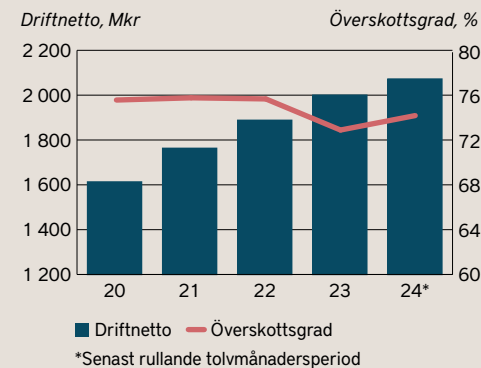
Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 3 Mkr (1) och finansiella kostnader till totalt -214 Mkr (-137). Finansnettot fördelas på förvaltningsfastighe-

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



ter i drift -195 Mkr (-127), kostnadsförd projektränta -7 Mkr (-) respektive övrigt -10 Mkr (-9) som främst avser vindkraft och finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 28 Mkr (36).

Genomsnittlig skuld är 0,6 Mdr högre jämfört med årsskiftet. Genomsnittlig ränta för perioden uppgår till 3,25 % att jämföra med 2,41 % föregående år vid samma tidpunkt, till följd av högre marknadsräntor.

Övriga intäkter och övriga kostnader

Övriga intäkter och övriga kostnader omfattar framför allt koncernens resultat av elproduktion från våra vindkraftverk.

Övriga intäkter uppgår till 87 Mkr (113) och övriga kostnader till -64 Mkr (-50), se not 2 och 3.

Intäktsminskningen beror framför allt på betydligt lägre elpris jämfört med samma kvartal föregående år då elpriset var jämförelsevis högt. Eftersom koncernen är nettoproducent av el möts de

lägre intäkterna också av lägre elkostnader inom driftkostnader för våra förvaltningsfastigheter. Producerad el ligger i nivå med samma period föregående år och uppgår till 92 GWh (91).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring uppgår till -15 Mkr (5).

Bokslutsdagens genomsnittliga direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på respektive balansdag, är oförändrad jämfört med närmast föregående kvartal och uppgår till 4,6 % (4,6) för det kommersiella beståndet och till 3,6 % (3,5) för bostäder i drift.

Värdeförändring finansiella instrument

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

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden,

228 Mkr (-263), till följd av stigande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 2,65 % att jämföra med 2,34 % vid årets början.

Värdeförändring syntetiska optioner

Värdeförändring syntetiska optioner uppgår till 5 Mkr (-). Förändringen är positiv till följd av negativ utveckling av aktiekursen. Antal utestående optioner på bokslutsdagen uppgår till 5 941 000 st.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till -108 Mkr (-21), varav uppskjuten skatt utgör -108 Mkr (-21) och aktuell skatt 0 Mkr (0).

NOT 2. ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/24 apr-mar	2023 jan-dec
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	21	8	361	348
Intäkter elproduktion	63	104	217	258
Övriga intäkter	2	0	16	15
Övriga intäkter	87	113	595	621

NOT 3. ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/24 apr-mar	2023 jan-dec
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-17	-7	-261	-251
Kostnader elproduktion	-21	-21	-73	-72
Avskrivningar vindkraftverk	-23	-22	-92	-91
Övriga kostnader	-2	0	-4	-2
Övriga kostnader	-64	-50	-430	-416

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	4	63 583	62 712	63 090
Tomträtter		550	504	534
Vindkraftverk		962	995	985
Markarrenden		8	9	9
Andelar i intresseföretag		233	255	285
Finansiella anläggningstillgångar		287	300	276
Finansiella derivatinstrument		1 240	1 635	1 018
Övriga anläggningstillgångar		92	101	96
Summa anläggningstillgångar		66 956	66 511	66 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Exploateringsfastigheter		74	251	77
Övriga omsättningstillgångar		436	352	421
Likvida medel		542	42	50
Summa omsättningstillgångar		1 052	646	548
Summa tillgångar		68 008	67 157	66 841

Mkr	Not	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
Eget kapital		30 833	31 461	30 500
Summa eget kapital		30 833	31 461	30 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Uppskjuten skatteskuld		5 938	5 984	5 830
Övriga avsättningar		90	71	94
Räntebärande skulder		4 758	4 557	4 058
Finansiella derivatinstrument		12	23	18
Leasingskuld		559	513	543
Övriga långfristiga skulder		15	15	16
Summa långfristiga skulder		11 371	11 162	10 559
KORTFRISTIGA SKULDER				
Räntebärande skulder		24 904	23 729	25 017
Finansiella derivatinstrument		-	1	0
Leasingskuld		1	1	1
Aktuell skatteskuld		-	-	2
Övriga kortfristiga skulder		899	804	762
Summa kortfristiga skulder		25 804	24 534	25 782
Summa eget kapital och skulder		68 008	67 157	66 841

NOT 4. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	59 084	56 338	58 103
Pågående projekt hyresrätter	1 667	3 056	2 014
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 832	3 318	2 973
Summa förvaltningsfastigheter	63 583	62 712	63 090

Kommentar till koncernens balansräkning

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2024	63 090
+ Byggnationer	524
- Orealiserad värdeförändring	-31
Förvaltningsfastigheter 31 mars 2024	63 583

Vindkraft

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 962 Mkr (985). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 8 Mkr (9). Periodens avskrivningar uppgår till 23 Mkr (22).

Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument som utgörs av räntederivat uppgår till en nettofordran om 1 228 Mkr (1 000) på bokslutsdagen.

Uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 5 938 Mkr (5 830), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 1 083 Mkr (1 088) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 021 Mkr (6 918) där 6 479 Mkr (6 430) är fastighetsrelaterat och 542 Mkr (488) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 30 833 Mkr (30 500), vilket motsvarar 46,90 kr per aktie (46,40). Soliditeten uppgår till 45 % (46).

Substansvärdet har ökat 0,60 kr per aktie under första kvartalet och uppgår till 56,80 kr (56,20).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 29 661 Mkr (29 075). Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgår till 37 månader (40). Av låneportföljen har 56 % (57) en räntebindingstid överstigande ett år.



Kompositören
Uppsala

4,6 procent

DIREKTAVKASTNINGSKRAV
KOMMERSIELLT

3,6 procent

DIREKTAVKASTNINGSKRAV
BOSTÄDER

46 procent

BELÄNINGSGRAD

Förvaltningsfastigheter

Periodens utveckling

Under kvartalet har vi färdigställt 251 nya lägenheter i två projekt, Kvarter 5 i Kallebäckers Terrasser, Göteborg, och Kompositören i Uppsala. Båda projekten är fullt uthyrda.

Investerat i perioden uppgår till totalt 524 Mkr (653), varav 524 Mkr (620) i förvaltningsfastigheter och 0 Mkr (33) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnadsprojekt omfattar 830 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 4,6 Mdr (5,1). Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 550 Mkr (534).

Exploateringsfastigheter

Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 74 Mkr (77) vid periodens utgång och omfattar Pixbo Sjöterrass i Mölnlycke samt Söra radhus i Österåker. Per den 31 mars har två av radhusen i Mölnlycke samt åtta av radhusen i Österåker tillträtts.

Värdering

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

I vår bedömning av fastigheternas värde använder vi olika direktavkastningskrav för olika fastigheter. Direktavkastningskraven

speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är belägen och vilken typ av fastighet det är (bostad eller kontor etc).

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

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

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

Mark och byggrätter för framtida nyproduktion 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.



PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2024-03-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**
STOCKHOLM			
Nacka Grace	169	Q3 2024	13 000
Ålta Torg Kv. 1, Nacka	191	Q4 2024	21 000
Ädellövet, Farsta	172	2025	8 500
GÖTEBORG			
Kallebäckers Terrasser Kv. 6	298	2025	17 000
Summa lgh i projekten, pågående	830		59 500

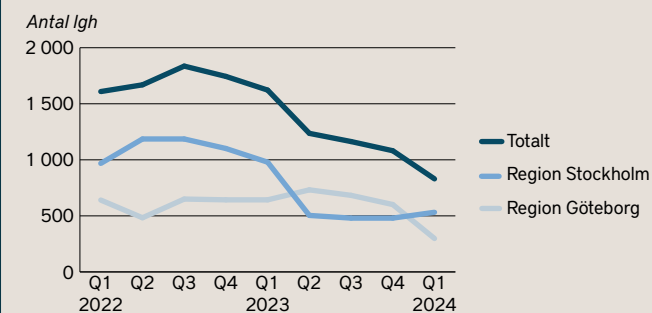
* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

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

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
1 januari 2024	1 081
- Färdigställda	-251
<i>Kompositören, Uppsala (69)</i>	
<i>Kallebäckers Terrasser Kv. 5 (182)</i>	
31 mars 2024	830

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2024-03-31

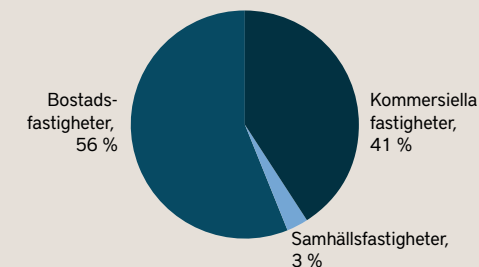
Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Restaurang/Bio	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	344 664	28 723	12 895	8 294	5 453	60 816	2 496	463 341	33 %	5 813
Uppsala	30 004	63	788	-	724	2 584	-	34 163	2 %	627
Göteborg	340 419	230 594	94 321	92 088	47 923	101 170	7 149	913 664	65 %	5 735
Totalt	715 087	259 380	108 004	100 382	54 100	164 570	9 645	1 411 168	100 %	12 175
Fördelning, lokaltyp	51 %	18 %	8 %	7 %	4 %	11 %	1 %	100 %		

FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

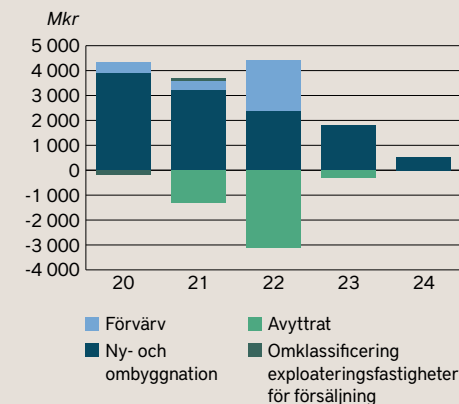
Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg-år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restaurang/Bio kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning/Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Kallebäck 18:13 (Projekt: Kallebäck's Terrasser Kv. 5, Närheten)	Kallebäck's torggata 12-30, Skummjölkgatan 7-11	2023	9 827	-	599	-	-	1 442	-	11 868	182
Stampen 5:6* (Tillbyggnation)	Stampgatan 12-18/Polhem's-platsen 1	2023	-	1 559	-	17	-	-	-	1 576	0
UPPSALA											
Kåbo 78:1 (Projekt: Kompositören)	Sidenbigatan 56 / Honungsgatan 21	2023	8 435	-	404	-	192	-	-	9 031	185
Totalt			18 262	1 559	1 003	17	192	1 442	-	22 475	367

* Tillbyggnation befintlig fastighet

FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



FÖRÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 30 833 Mkr (30 500), vilket motsvarar 46,90 kr per aktie (46,40). Soliditeten uppgår till 45 % (46).

Räntebärande skulder

Wallenstam har 95 % av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker och Europeiska Investeringsbanken. Resterande finansiering består av företagscertifikat och obligationslån.

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 29 661 Mkr (29 075). Under kvartalet har nya obligationer emitterats om totalt 700 Mkr (-). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 1 034 Mkr (334), samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 519 Mkr (373). Totala räntebärande skulder utgörs av 11,8 Mdr (10,8) grön finansiering, varav 10,8 Mdr (10,5) är gröna lån och 1,0 Mdr (0,3) är gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 1 034 Mkr (334) är gröna enligt villkoren i Wallenstams gröna ramverk och emitterade inom Wallenstams MTN-program (Medium Term Notes). Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 37 månader (40). Av låneportföljen har 56 % (57) en räntebindningstid överstigande ett år. Snittränta på bokslutsdagen är marginellt högre jämfört med närmast föregående kvartal och uppgår till 3,27 % att jämföra med 3,24 % per 31 december 2023.

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

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrenden och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 559 Mkr (544).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 228 Mkr att jämföra med 1 000 Mkr per 31 december 2023.

Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 16,0 Mdr (16,0).

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

Disponibel likviditet

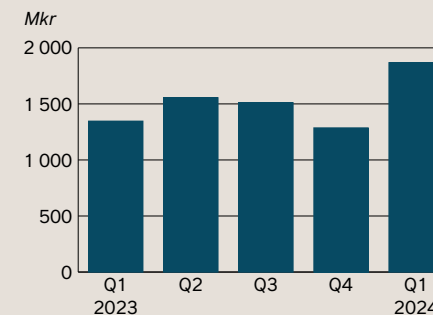
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 867 Mkr (1 285), varav 525 Mkr är reserverade för back up för emitterade utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 325 Mkr (1 325), där ingen del har nyttjats på bokslutsdagen (90).

BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR

År	2024-03-31		2023-12-31	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Belopp, Mkr	Snittränta, %
2024	13 162	6,00*	12 575	6,06*
2025	500	0,52	500	0,52
2026	2 000	0,78	2 000	0,78
2027	2 000	1,05	2 000	1,05
2028	2 000	1,16	2 000	1,16
2029	2 000	0,93	2 000	0,93
2030	2 000	0,95	2 000	0,95
2031	2 000	0,67	2 000	0,67
2032	2 000	1,31	2 000	1,31
2033	2 000	2,02	2 000	2,02
Summa	29 661	3,27	29 075	3,24

*Innefattar effekter av swapavtal.

DISPONIBEL LIKVIDITET



Kund och marknad

De orter vi verkar på präglas av tillväxt och en omfattande efterfrågan på bostäder och lokaler. 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.

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

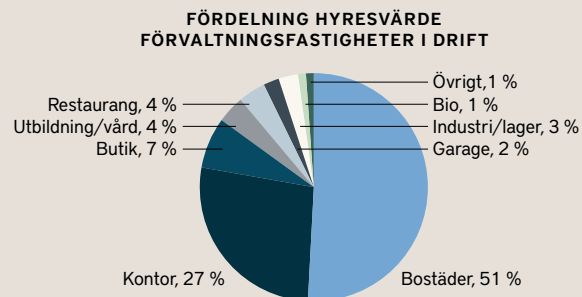
Genomsnittlig överenskommen hyresökning för bostäder för koncernen uppgår totalt till cirka 4,5 % för 2024. Vi har också kommit överens om hyresökningarna för 2025, vilka är i paritet med 2024.

Vi upplever att efterfrågan på kommersiella ytor i centrala Göteborg är fortsatt stabil. De kommersiella fastigheterna är belägna framför allt i centrala lägen i Göteborg, med kontor som största kommersiella lokaltyp. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, är oförändrad mot närmast föregående kvartal och uppgår till 90 % (92). Uthyrningsgrad kommersiellt avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 92 %. I Göteborg, där majoriteten av de kommersiella ytorna finns, uppgår uthyrningsgraden till 94 %.

10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	20 621
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Convendum AB	14 757
Filmstaden AB	14 508
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 832
Fridaskolorna AB	8 088
Ica Fastigheter AB	6 906
Dagab Inköp & Logistik AB	6 308
Frisk Service i Göteborg AB	5 874
Summa	114 533

Vår totala kommersiella yta är cirka 530 000 kvm.



Ekelundsgatan,
Göteborg.

Rapport över förändring eget kapital, koncernen

Mkr	2024					2023				
	– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –					– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari	165	359	-3	29 979	30 500	165	359	-3	30 911	31 432
Resultat efter skatt	-	-	-	333	333	-	-	-	48	48
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE										
Återköp egna aktier	-	-	-	-	-	-	-	-	-19	-19
Utgående eget kapital 31 mars	165	359	-3	30 312	30 833	165	359	-3	30 940	31 461

Segmentsrapport

Mkr	2024-03-31					2023-03-31				
	Hyesintäkter	Driftnetto	Förvaltningsfastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)	Hyesintäkter	Driftnetto	Förvaltningsfastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)
Affärsområde Göteborg	484	373	41 553	276	914	444	312	40 223	438	862
Affärsområde Stockholm	241	169	22 007	248	498	223	157	22 489	182	494
Övrigt	0	0	23	-	0	0	0	-	-	-
Eliminiering	-6	-6	-	-	-	-7	-7	-	-	-
Summa	719	535	63 583	524	1 411	660	462	62 712	620	1 356

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/24 apr-mar	2023 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	214	311	1 032	1 129
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	73	24	54	5
Förändring avsättningar	-	-	-7	-7
Betald skatt	0	0	-5	-5
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	287	335	1 074	1 122
Förändring av rörelsekapital	126	198	100	172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	413	533	1 174	1 294
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-525	-653	-2 310	-2 438
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar	-1	-4	-8	-11
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-75	-75
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	6	6
Investering i intresseföretag	-	-	-33	-33
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	18	3	832	817
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-507	-654	-1 588	-1 735
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	6 892	5 647	28 365	27 120
Amortering av räntebärande skulder	-6 215	-6 255	-26 378	-26 418
Nettoförändring checkräkningskredit	-90	609	-609	90
Utbetald utdelning	-	-	-395	-395
Återköp egna aktier	-	-19	-68	-87
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	587	-18	914	309
Förändring av likvida medel				
Likvida medel vid periodens början	50	181	42	181
Periodens kassaflöde	493	-139	501	-131
Likvida medel vid periodens slut	542	42	542	50
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 325	1 303	1 325	1 235
Disponibel likviditet	1 867	1 345	1 867	1 285

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -205 Mkr (-108) respektive 3 Mkr (1) varav 28 Mkr (36) aktiverats på anläggningstillgång.

Wallenstams hållbarhetsarbete

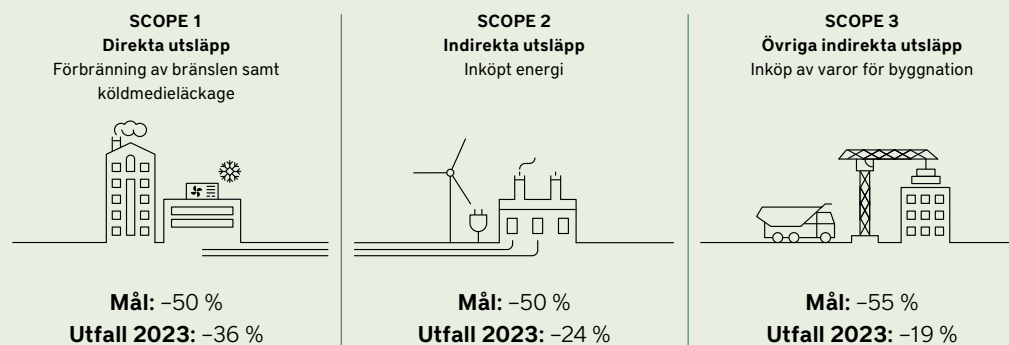
Klimatmål 2023–2030

Wallenstams klimatmål är antagna och validerade av klimatsamarbetet Science Based Targets initiative. Målen innebär att Wallenstam förbinder sig att minska sina utsläpp med 50 % inom Scope 1 och 2 till och med 2030, med basår 2018. Utöver de validerade målen inom Scope 1 och 2 har ett frivilligt mål definierats inom Scope 3, enligt Science Based Targets initiatives metodik. Målet innebär att Wallenstam ska mäta och minska utsläppen från byggverksamheten med 55 % till och med 2030, med basår 2019.

Klimatmålen blev godkända av Science Based Targets initiative i december 2022. Utfallet för 2023 är det första som Wallenstam redovisar enligt dess metodik. Wallenstam redovisar minskade koldioxidutsläpp inom samtliga målsatta områden jämfört med basår 2018 respektive 2019, vilket är ett resultat av ett strukturerat och engagerat hållbarhetsarbete i verksamheten.

Klimatfärdplan

Under 2023 upprättades en omfattande klimatfärdplan för Scope 3 i syfte att ge stöd för verksamheten i arbetet med att minska klimatpåverkan från nyproduktionen och nå målet inom Scope 3. Nu är arbetet i gång med att implementera åtgärdsförslag från klimatfärdplanen i våra projekt för att minska koldioxidutsläppen. Arbetet har även inspirerat till att klimatfärdplaner ska upprättas för Scope 1 och 2.



Miljöcertifierade fastigheter

Wallenstam fortsätter att certifiera sitt fastighetsbestånd och under årets första kvartal miljöcertifierades två fastigheter. De två nyproducerade fastigheterna Kv. 5 Närheten i Kallebäck, Göteborg, samt Nacka Grace i Stockholm erhöll certifikat enligt Miljöbyggnad Silver.



Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2024 har Wallenstams aktiekurs minskat med 4,3 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI ökade med 3,4 % och OMX Stockholm PI ökade med 6,7 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 52,35 kr att jämföra med 54,70 kr vid utgången av 2023. Börsvärdet uppgick till 34 551 Mkr (36 102) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 46,90 kr (46,40).

Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under första kvartalet 2024 har inga aktier återköpts. Totalt antal

återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 3 000 000, köpta till en genomsnittskurs om 43,28 kr per aktie inklusive courtage.

Utdelning

Styrelsen föreslår stämman en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,60) för verksamhetsåret 2023, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 29 april 2024, och för den andra utbetalningen den 29 oktober 2024.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 0,9 % (1,4) räknat på aktiekursen per 31 december 2023. Aktiens totalavkastning för 2023, beräknad på verkställd utdelning, uppgår till 26 % (neg.).

Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 30,1 Mkr (27,3).

AKTIEÄGARINNEHAV 2024-03-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	98 799 600	25,42	61,72
AMF - Försäkring och fonder		78 604 197	11,91	6,15
Henric och Ulrika Wiman		23 955 504	3,63	1,87
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 529 200	3,26	1,68
Agneta Wallenstam		21 368 000	3,24	1,67
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,33
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,25
Swedbank Robur Fonder		13 860 737	2,10	1,08
Monica och Jonas Brandström		13 468 604	2,04	1,05
Bengt Norman		12 440 000	1,88	0,97
Övriga ägare		270 933 882	41,05	21,23
Totalt antal aktier	69 000 000	588 000 000		
Återköpta egna aktier*		3 000 000	0,45	
Totalt registrerade aktier	660 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	657 000 000			

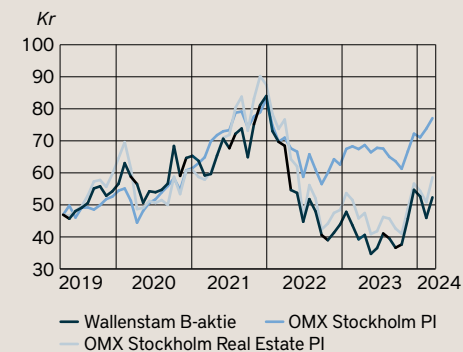
Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 21 procent av kapitalet och cirka 11 procent av rösterna.

Utlandsägandet uppgår till cirka 9 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

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

Källa: Euroclear Sweden AB

KURSUMVECKLING Q2 2019-Q1 2024



Moderbolaget

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

De totala intäkterna för perioden uppgår till 134 Mkr (136) varav hyresintäkter uppgår till 38 Mkr (36).

Resultatet påverkas av posten värdeförändring derivatinstrument, 228 Mkr (-263). Resultat efter skatt uppgår till 243 Mkr (-167).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 3 Mkr (14). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 11 535 Mkr (11 060).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Intäkter förvaltning och projektledning	88	95	319
Hyresintäkter	38	36	146
Intäkter försäljning ursprungsgarantier	6	4	11
Övriga intäkter	2	0	4
Summa intäkter	134	136	481
Förvaltnings- & administrationskostnader	-101	-105	-423
Driftkostnader	-8	-13	-46
Av- och nedskrivningar fastigheter	-9	-9	-36
Kostnader försäljning ursprungsgarantier	-6	-6	-15
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	5	-	-68
Övriga kostnader	-1	0	-4
Summa kostnader	-121	-133	-591
Rörelseresultat	14	3	-110
Resultat från andelar i koncernföretag	0	2	47
Ränteintäkter och liknande resultatposter	366	267	830
Räntekostnader och liknande resultatposter	-302	-212	-634
Värdeförändring derivatinstrument	228	-263	-874
Finansnetto	291	-206	-630
Resultat efter finansiella poster	305	-203	-741
Kommissionärsbidrag	-	-	1 072
Överavskrivningar	-	.	-22
Skatt på periodens resultat	-62	35	115
Resultat efter skatt	243	-167	424

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2024- 03-31	2023- 03-31	2023- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 365	1 384	1 372
Andelar i koncernföretag	4 067	6 079	4 067
Finansiella derivatinstrument	1 240	1 635	1 018
Fordringar på koncernbolag	33 723	29 288	34 490
Övriga tillgångar	224	154	284
Likvida medel	542	42	49
Summa tillgångar	41 162	38 582	41 280
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14 635	14 264	14 393
Obeskattade reserver	27	5	27
Avsättningar	69	28	73
Räntebärande externa skulder	11 535	11 445	11 060
Skulder till koncernföretag	14 740	12 692	15 572
Finansiella derivatinstrument	12	24	18
Övriga skulder	143	125	138
Summa eget kapital och skulder	41 162	38 582	41 280

Övriga upplysningar

RISKHANTERING

Wallenstams risker och hur vi hanterat dessa presenteras i årsredovisningen 2023 på sidorna 22–24. Inga väsentliga förändringar i hanteringen har skett under 2024.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 mars 2024 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 -3,7 till +4,2 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,7 Mdr.

En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 66 Mkr i räntekostnader.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter och lokaler. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamot i Wallenstams styrelse är styrelseledamot, 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 0,9 Mkr.

Ledamot i Wallenstams styrelse har genom eget konsultbolag sålt konsulttimmar till Wallenstam om 0,1 Mkr.

Convendum- och Colivekoncernerna, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot i respektive moderbolag, har en avtalad hyra för år 2024 om totalt 52 Mkr respektive 13 Mkr. Utöver hyresförhållandet finns en utestående reversfordran om 58 Mkr mot Convendumkoncernen. Bolag inom Wallenstamkoncernen har ingått borgens-

åtagande för bolag inom Colivekoncernen om 4,3 Mkr.

Ferroamp AB, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot, har en avtalad hyra för år 2024 om 5,3 Mkr.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2023 på sidorna 15–21. 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 0,8 Mkr. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler och lägenheter av Wallenstam motsvarande 7,7 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2023. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2024 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter.

AVRUNDNINGAR

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

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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



Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	535	1 999	1 518	972	462	1 888	1 440	942	459
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	74,4	73,2	74,6	72,6	70,1	75,8	77,3	76,2	74,5
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	270	1 039	828	532	265	1 252	993	650	322
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-15	-787	-793	-606	5	-2 608	385	383	193
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	63 583	63 090	62 777	62 671	62 712	62 092	64 997	64 441	63 392
Antal kvm (tusental)	1 411	1 388	1 396	1 386	1 356	1 356	1 342	1 342	1 314
Uthyrningsgrad – yta, %	97	97	96	96	96	97	97	97	97
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	333	-450	42	-170	48	1 103	2 904	2 150	1 207
Avkastning eget kapital, %	-0,5	-1,4	-5,5	-3,8	-0,2	3,4	15,7	16,5	17,8
Avkastning totalt kapital, %	0,9	0,2	-3,0	-2,1	-0,1	1,6	9,5	9,6	9,3
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)	2,3	2,6	2,8	3,3	4,0	4,6	5,5	6,0	6,0
Belåningsgrad, %	46	46	46	46	45	45	42	43	43
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	3,27	3,24	3,14	2,98	2,61	2,21	1,84	1,43	1,34
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	37	40	37	38	41	44	46	47	50
Soliditet, %	45	46	46	46	47	47	48	47	47
Eget kapital, Mkr	30 833	30 500	31 257	31 045	31 461	31 432	33 474	32 720	31 975
Substansvärde, Mkr	37 312	36 930	37 660	37 473	37 908	37 825	40 557	39 697	38 864
Börsvärde, Mkr	34 551	36 102	24 169	24 103	25 912	28 974	26 783	29 535	45 177
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	0,5	-0,7	0,1	-0,3	0,1	1,7	4,4	3,3	1,8
P/E-tal, ggr	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	26,3	5,4	5,9	8,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,6	2,0	1,5	1,2	0,8	1,8	1,7	1,2	0,6
Eget kapital, kr	46,90	46,40	47,50	47,10	47,80	47,70	50,70	49,60	48,40
Substansvärde per aktie, kr	56,80	56,20	57,20	56,90	57,60	57,40	61,50	60,10	58,90
Börskurs, kr	52,35	54,70	36,62	36,52	39,26	43,90	40,58	44,75	68,45
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	3 000	3 000	1 500	1 500	1 500	1 000	-	-	-
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	657 000	658 449	658 645	658 719	658 875	659 904	660 000	660 000	660 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	657 000	657 000	658 500	658 500	658 500	659 000	660 000	660 000	660 000

Nyckeltal – kvartalsöversikt

	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar
Hysesintäkter, Mkr	719	694	697	679	660	627	626	620	616
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	535	481	546	510	462	448	498	483	459
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	74,4	69,4	78,3	75,0	70,1	71,4	79,5	77,9	74,5
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	270	211	296	267	265	259	343	328	322
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,5	2,6	3,3	3,3	4,6	5,6	5,9
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,5	-0,7	0,3	-0,3	0,1	-2,7	1,1	1,4	1,8
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,6	0,4	0,4	0,4	0,8	0,1	0,5	0,6	0,6
Eget kapital per aktie, kr	46,90	46,40	47,50	47,10	47,80	47,70	50,70	49,60	48,40
Substansvärde per aktie, kr	56,80	56,20	57,20	56,90	57,60	57,40	61,50	60,10	58,90
Börskurs, kr	52,35	54,70	36,62	36,52	39,26	43,90	40,58	44,75	68,45



Godhems backe,
Göteborg.

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Alternativa nyckeltal (APM)

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

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

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

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

Avkastning eget kapital*

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

Avkastning totalt kapital*

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

Belåningsgrad

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto förvaltningsfastigheter

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastighet

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

Förvaltningsresultat fastigheter

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

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskuld.

Genomsnittligt direktavkastningskrav

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

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 utestående aktier för den senaste rullande tolv månadersperioden.

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Samhällsfastighet

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Substansvärde per aktie

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

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta, exklusive garage, projekt-fastigheter samt frivillig tomställning.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Återköpsgrad

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

*	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	30 833	30 500	31 257	31 045	31 461	31 432	33 474	32 720	31 975
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	31 019	31 139	31 734	32 026	32 212	32 074	31 567	30 486	29 198
Balansomslutning, Mkr	68 008	66 841	67 743	67 659	67 157	67 049	69 636	69 397	67 616
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	67 482	67 290	67 849	68 180	68 171	68 079	67 370	66 028	64 482

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

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

Det här är Wallenstam

AFFÄRSPLAN 2030

Mål: Substansvärdet ska uppgå till 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 12 200 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam bygger även hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam producerar förnybar elenergi genom 53 egna vindkraftverk i drift. Installerad effekt uppgår till 112 MW. Då vi producerar minst lika mycket elenergi som våra fastigheter använder är vi självförsörjande på förnybar el.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Stockholm och Region Göteborg.

Stockholm

Majoriteten av våra bostäder, cirka 6 450 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 630 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 500 lägenheter i produktion.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar cirka 5 750 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 300 lägenheter i produktion.

AFFÄRSPROCESS

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

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



Kalender

Årsstämma 2024	25 april 2024
Delårsrapport Q2, 2024	8 juli 2024
Delårsrapport Q3, 2024	22 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	6 februari 2025

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 april 2024 kl 08:00 CEST.

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

