

# Delårsrapport

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2024

”Efter en utmanande tid förra året för Wallenstam kan jag konstatera att det mesta börjat vända 2024 och den här rapporten visar att den utvecklingen fortsätter. Vårt förvaltningsresultat och driftnetto ökar återigen, snitträntan har sjunkit även detta kvartalet och på bokslutsdagen är snitträntan 2,95 %, och soliditeten är fortsatt stark.”

HANS WALLENSTAM, VD

”Vi har i många år känt att det vore naturligt för oss att utveckla den kommersiella verksamheten i Stockholm, eftersom vi äger bostäder i både Göteborg och Stockholm samt kommersiella fastigheter i centrala Göteborg. Nu tycker vi att tajmingen är rätt och vi låter vår treklöver bli en fyrklöver! Första steget i satsningen på kommersiellt i CBD Stockholm var att häromveckan skriva avtal om att förvärva skrapan vid Sergels Torg, Hötorgsskrapan nummer 5. En unik byggnad med stor potential!”

## 1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2024

- Soliditeten uppgår till 45 % (46) och belåningsgraden till 46 % (46).
- Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 1 556 Mkr (1 861).
- På bokslutsdagen är 1 379 lägenheter under produktion.
- Hyresintäkterna uppgår till 2 187 Mkr (2 036).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 880 Mkr (828).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -44 Mkr (-793).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till -341 Mkr (-12).
- Resultat före skatt uppgår till 278 Mkr (95) och resultat efter skatt uppgår till 139 Mkr (42), motsvarande 0,2 kr per aktie (0,1).
- Substansvärde per aktie uppgår till 56,40 kr, att jämföra med 56,20 kr per 31 december 2023.

## 1 JULI–30 SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkterna uppgår till 730 Mkr (697).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 316 Mkr (296).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -22 Mkr (-188).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till -432 Mkr (112).
- Resultat efter skatt uppgår till -269 Mkr (212), motsvarande -0,4 kr per aktie (0,3).

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



  
WALLENSTAM

## Kort om Wallenstam

210 st

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

65 Mdr

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VÄRDE

39 Mdr

BÖRSVÄRDE

96 %

UTHYRNINGSGRAD, YTA

1,4 miljoner kvm

UTHYRINGSBAR YTA

1 379 st

LÄGENHETER I PRODUKTION

53 st

VINDKRAFTVERK

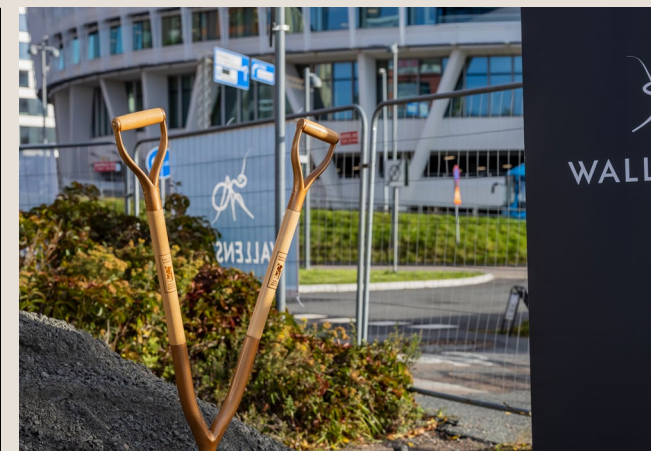


### Händelser kvartal 3

Under kvartalet har Wallenstam startat två nya byggprojekt: 119 lägenheter på Abybergsgatan i Mölndal och 50 lägenheter samt ett nytt kulturhus i Älta i Nacka.

Dessutom blev de 28 första lägenheterna i projektet Nacka Grace i Nacka färdigställda och uthyrda.

I juli meddelade styrelsen att man utnyttjar bemyndigandet från årsstämman att förvärva egna aktier. Under kvartalet har 800 000 aktier återköpts.



### Affärsplan 2030, mål: 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 30 september 2024 uppgick substansvärdet per aktie till 56,40 kr (56,20).

45 procent

SOLIDITET

46 procent

BELÄNINGSGRAD

1 686 Mkr

DRIFTNETTO

## Vd har ordet

Efter en utmanande tid förra året för Wallenstam kan jag konstatera att det mesta börjat vända 2024 och den här rapporten visar att den utvecklingen fortsätter. Vårt förvaltningsresultat och driftnetto ökar återigen, snitträntan har sjunkit även detta kvartalet och på bokslutsdagen är snitträntan 2,95 %, och soliditeten är fortsatt stark.

Avkastningskraven på våra fastigheter bedömer vi ligger still. Men fastighetsmarknaden börjar vakna till liv, inte minst eftersom den långa räntan sakta sjunker, detta gör att vi säkert kommer få se positiva värdeförändringar framöver.

### Satsar på kommersiellt i CBD Stockholm

Vår starka finansiella ställning är grunden för vår handlingsfrihet, vilket gör det möjligt för oss att förädla våra fastigheter, starta nyproduktionsprojekt och även nu fastslå en ny strategi för verksamheten: en satsning på kommersiella fastigheter i centrala Stockholm! Vi har i många år känt att det vore naturligt för oss att utveckla den kommersiella verksamheten i Stockholm, eftersom vi äger bostäder i både Göteborg och Stockholm samt kommersiella fastigheter i centrala Göteborg. Nu tycker vi att tajmingen är rätt och vi låter vår treklöver bli en fyrklöver!

Vi är inte bara fastighetsägare utan också stads- och platsutvecklare med gedigen kunskap och stor erfarenhet av att utveckla både nya och befintliga områden. I Göteborg finns många goda exempel på hur vi bidrar till ett levande gaturum med fina förutsättningar för våra kommersiella kunder att bedriva sina verksamheter på ett framgångsrikt sätt. När vi nu satsar på ett kommersiellt segment även i centrala Stockholm tar vi med all den kunskap och erfarenhet som vi byggt upp, för att kunna erbjuda attraktiva lokaler i områden som människor vill arbeta i och besöka.

### Stort engagemang

Man kan konstatera att 2024 är tuffare i allmänhet för Sverige, både för företag och privatpersoner. Inflationsbekämpningen har inneburit högre räntor, som nu sakta faller tillbaka i takt med att inflationen

avtar. Men det betyder också att företag med verksamheter mot privat konsumtion har det tufft. Våra vakanser i det kommersiella beståndet hålls ändå på en betryggande nivå. En del av förklaringen ligger dels i att vi månar om en nära kontakt med våra kunder, dels i att vi fokuserar på läge, läge, läge för våra fastigheter. Vårt kommersiella erbjudande och vårt engagemang ger utdelning även i den trögare marknad som råder, och det tar vi med oss även i satsningen på kommersiellt i Stockholm.

### Nära 1 400 lägenheter i produktion

I år har vi startat tre byggprojekt, vilket känns väldigt roligt! När vi adderar våra byggstarter – 408 lägenheter i Årstaberget i Stockholm, 50 lägenheter i Älta Torg i Nacka och 119 lägenheter på Åbybergsgatan i Mölndal – till de som sedan tidigare är i produktion så summerar vi till 1 379 lägenheter i pågående projekt just nu. Som ett samhällsengagerat bolag vill vi bidra till nya hem och att kunna göra det i en tid med stort bostadsbehov är förstås extra betydelsefullt.

Även för våra bostadsprojekt är vi oerhört noga med läget. För att vara trygga i att vi kan hyra ut våra lägenheter är det nödvändigt att säkerställa att vi bygger där människor verkligen vill bo. Det finns en del oroande befolkningsstatistik och det kommer rapporter om tomma lägenheter på vissa orter, men vi kan samtidigt konstatera att i våra attraktiva bostadsområden i både Stockholm och Göteborg är trycket stort. Vi har idag cirka 250 000 sökande i vår intressebank.

### Attraktiva lägen mest lönsamt över tid

Wallenstam är som sagt ett bolag som prioriterar läget, även om de lägen vi önskar har en lägre avkastning initialt än vad mindre attraktiva lägen har. Men vi tror att över tid är det mest lönsamt att satsa på de allra mest attraktiva lägena, och Wallenstam som bolag har ju möjligheten, tack vare vårt kunskapskapital och vår starka finansiella ställning, att verka över en lång tidshorisont.

### Förvärvar skrapan vid Sergels Torg

Första steget i satsningen på kommersiellt i CBD Stockholm var att



häromveckan skriva avtal om att förvärva skrapan vid Sergels Torg, Hötorgsskrapan nummer 5. En unik byggnad med stor potential! Här vill vi skapa riktigt moderna, attraktiva lokaler för kontor, handel och restaurangverksamhet, i en välkomnande miljö för både hyresgäster och besökare. Här kommer all vår kunskap och erfarenhet gällande projektutveckling, platsutveckling och kommersiell uthyrning väl till pass!

### Spännande tid väntar

Att leverera ett resultat med siffror som återigen pekar åt rätt håll, dessutom att nu starta satsningen på ett kommersiellt segment i CBD Stockholm och få förmånen att förvärva Stockholms mest ikoniska byggnad – det är stort! För Wallenstam väntar en spännande och intressant tid, som jag verkligen ser fram emot!

HANS WALLENSTAM, VD

## Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023/24 okt-sep	2023 jan-dec
Hysesintäkter	1	2 187	2 036	730	697	2 880	2 730
Övriga intäkter	2	180	229	39	50	572	621
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 367</b>	<b>2 265</b>	<b>768</b>	<b>748</b>	<b>3 452</b>	<b>3 351</b>
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	1	-501	-518	-153	-151	-713	-730
Central förvaltning och administration	1	-238	-237	-71	-74	-353	-352
Resultatandel intresseföretag		-152	-2	-100	-1	-153	-3
Finansiella intäkter	1	6	3	2	2	10	7
Finansiella kostnader	1	-639	-510	-208	-200	-856	-726
Övriga kostnader	3	-168	-132	-52	-35	-453	-416
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>		<b>676</b>	<b>870</b>	<b>186</b>	<b>289</b>	<b>935</b>	<b>1 129</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-44	-793	-22	-188	-37	-787
Värdeförändring finansiella instrument		-341	-12	-432	112	-1 245	-916
Värdeförändring syntetiska optioner		-14	-29	-23	0	-53	-68
Återläggning nedskrivning anläggningstillgångar		-	59	-	-	-	59
<b>Resultat före skatt</b>		<b>278</b>	<b>95</b>	<b>-292</b>	<b>214</b>	<b>-399</b>	<b>-582</b>
Aktuell skatt		0	0	0	0	-2	-2
Uppskjuten skatt		-139	-53	23	-2	48	134
<b>Resultat efter skatt</b>		<b>139</b>	<b>42</b>	<b>-269</b>	<b>212</b>	<b>-353</b>	<b>-450</b>
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT							
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		139	42	-269	212	-353	-450
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		656 848	658 645	656 548	658 500	657 104	658 449
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej		0,2	0,1	-0,4	0,3	-0,5	-0,7

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

### NOT 1. FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023/24 okt-sep	2023 jan-dec
Hysesintäkter	2 187	2 036	730	697	2 880	2 730
Driftkostnader	-501	-518	-153	-151	-713	-730
<b>Driftnetto förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 686</b>	<b>1 518</b>	<b>576</b>	<b>546</b>	<b>2 167</b>	<b>1 999</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-221	-218	-69	-67	-296	-293
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-585	-472	-191	-183	-780	-668
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>880</b>	<b>828</b>	<b>316</b>	<b>296</b>	<b>1 091</b>	<b>1 039</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>77,1</b>	<b>74,6</b>	<b>79,0</b>	<b>78,3</b>	<b>75,2</b>	<b>73,2</b>
Fördelning fastigheternas driftnetto, Mkr						
	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep		
Jämförbart bestånd	1 567	1 462	554	536		
Nyproduktion, större projekt	119	48	22	7		
Transaktioner	-	8	-0	3		
<b>Driftnetto förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 686</b>	<b>1 518</b>	<b>576</b>	<b>546</b>		

## Kommentar till koncernens resultaträkning

### 1 JULI-30 SEPTEMBER

Tredje kvartalets hyresintäkter uppgår till 730 Mkr (697), en ökning med närmare 5 % eller 32 Mkr, varav 19 Mkr kommer från ökningarna inom jämförbart bestånd. Nyproducerade fastigheter och färdigställda större projekt tillför jämförelsevis 18 Mkr och försäljningar avgår med 5 Mkr.

Driftkostnaderna är som vanligt jämförelsevis lägst under tredje kvartalet och uppgår till 153 Mkr (151), en ökning med 2 Mkr. Störst skillnad kommer från lägre elkostnader 2024, vilka är drygt 30 % lägre jämfört med 2023. Däremot har tariffer för VA och renhållning ökat, liksom kostnader för fastighetsskötsel. Driftnettet ökar drygt 5 % och uppgår till 576 Mkr (546), vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 79,0 % (78,3).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -191 Mkr (-183). Kvartalets genomsnittliga ränta är i nivå med samma kvartal föregående år och uppgår till 3,08 % (3,05). Snittränta på balansdagen är 2,95 %, vilket är 22 punkter lägre jämfört med halvårsboks slutet 2024. Snitträntan påverkas positivt av sjunkande Stibor samt av nya swapavtal som tecknats i kvartalet om totalt 1,4 Mdr.

Värdeförändring fastigheter uppgår till -22 Mkr (-188). Inga förändringar avseende direktavkastningskrav har gjorts under kvartalet.

Räntederivatens värde har utvecklats negativt under perioden, -432 Mkr (112), till följd av sjunkande räntenivåer.

### 1 JANUARI-30 SEPTEMBER

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 880 Mkr (828). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 139 Mkr (42) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,2 kr (0,1).

#### Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat 151 Mkr, 7 %, jämfört med motsvarande period föregående år och uppgår till 2 187 Mkr (2 036). Merparten av ökningen, 83 Mkr, har genererats inom jämförbart bestånd genom framför allt hyreshöjningar från indexuppräknningar och hyresförhandlingar. Nästan lika stor andel, 79 Mkr, kommer från fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion. Försäljningar avgår med 12 Mkr. Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler, med en liten övervikt mot bostäder.

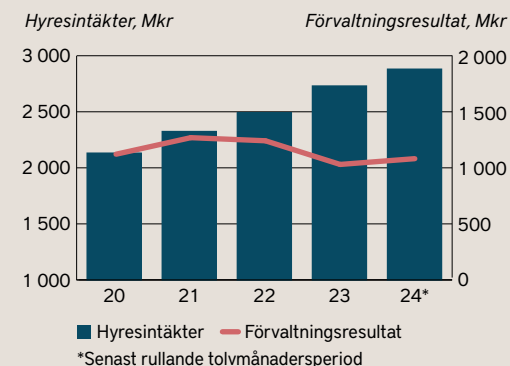
Avtalade uppräknningar för kommersiella lokaler har i snitt inneburit ökningarna om 6 % och gäller från och med 1 januari. Årets hyresförhandlingar för bostäder är klara. För koncernen motsvarar överenskomna hyresförhandlingar en genomsnittlig hyresökning för bostäder om cirka 4,5 %.

#### Driftkostnader och driftnetto

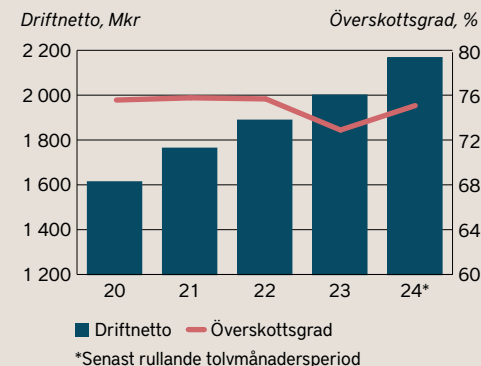
Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader, vilka vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning samt fastighetsskötsel oftast blir högre.

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 501 Mkr (518) och är lägre än föregående år trots fler fastigheter i förvaltning. Detta förklaras framför allt av lägre elkostnader, vilka är närmare 40 % eller 50 Mkr lägre i jämförbart bestånd jämfört med samma period

#### HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



#### DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



föregående år då elpriserna var jämförelsevis höga under 2023. Tariffer och taxor för VA och renhållning är däremot högre. Väderrelaterade kostnader är 3 Mkr högre under perioden jämfört med samma period föregående år.

Driftnettet ökar med 168 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 77,1 % (74,6).

### Central förvaltning och administration

Central förvaltning och administration uppgår till 238 Mkr (237) varav merparten avser fastighetsförvaltning om 221 Mkr (218).

### Resultatandel intresseföretag

Resultatandel intresseföretag består av resultatandelar och värdejusteringar och uppgår till totalt -152 Mkr (-2) varav nedskrivningar uppgår till -149 Mkr (-). Nedskrivningarna avser innehaven i Conventum och Colive och är en följd av rådande marknadsläge för coworking i Stockholm och coliving i Sverige. Återstående värde på innehavet i Conventum uppgår till 184 Mkr.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 6 Mkr (3) och finansiella kostnader till totalt -639 Mkr (-510). Finansnettot fördelas på förvaltningsfastigheter i drift -585 Mkr (-472), kostnadsförd projektränta -19 Mkr (-6) respektive övrigt -29 Mkr (-28) som främst avser vindkraft och

finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 92 Mkr (98).

Genomsnittlig skuld är 0,9 Mdr högre jämfört med årsskiftet. Genomsnittlig ränta är högre än föregående år men lägre än vid halvårsskiftet 2024 och uppgår till 3,20 % att jämföra med 2,76 % föregående år vid samma tidpunkt.

### Övriga intäkter och övriga kostnader

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

Övriga intäkter uppgår till 180 Mkr (229) och övriga kostnader till -168 Mkr (-132). Intäktsminskningen beror framför allt på betydligt lägre elpris jämfört med samma period 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 har ökat under perioden och uppgår till 208 GWh (200).

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring uppgår till -44 Mkr (-793).

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

### Värdeförändring finansiella instrument

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

Räntederivatens värde har utvecklats negativt under perioden, -336 Mkr (29), till följd av sjunkande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 2,22 % att jämföra med 2,34 % vid årets början.

### Värdeförändring syntetiska optioner

Wallenstam har ett pågående syntetiskt optionsprogram som riktas till samtliga tillsvidareanställda medarbetare. Värdeförändring syntetiska optioner uppgår till -14 Mkr (-29) till följd av positiv utveckling av Wallenstams aktiekurs under 2024. Antal utestående optioner på bokslutsdagen uppgår till 6 025 000 st.

### Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till -139 Mkr (-53), varav uppskjuten skatt utgör -139 Mkr (-53) och aktuell skatt 0 Mkr (0).

## NOT 2. ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023/24 okt-sep	2023 jan-dec
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	68	24	21	2	391	348
Intäkter elproduktion	110	193	18	38	176	258
Övriga intäkter	2	11	0	11	5	14
<b>Övriga intäkter</b>	<b>180</b>	<b>229</b>	<b>39</b>	<b>50</b>	<b>572</b>	<b>621</b>

## NOT 3. ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023/24 okt-sep	2023 jan-dec
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-49	-13	-16	0	-287	-251
Kostnader elproduktion	-48	-49	-12	-11	-71	-72
Avskrivningar vindkraftverk	-70	-68	-23	-23	-93	-91
Övriga kostnader	-1	-2	-0	-1	-2	-2
<b>Övriga kostnader</b>	<b>-168</b>	<b>-132</b>	<b>-52</b>	<b>-35</b>	<b>-453</b>	<b>-416</b>

## Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	4	64 602	62 777	63 090
Tomträtter		587	505	534
Vindkraftverk		916	1 008	985
Markarrenden		9	9	9
Andelar i intresseföretag		184	281	285
Finansiella anläggningstillgångar		227	257	276
Finansiella derivatinstrument		672	1 919	1 018
Övriga anläggningstillgångar		89	95	96
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 285</b>	<b>66 852</b>	<b>66 293</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Exploateringsfastigheter		74	282	77
Övriga omsättningstillgångar		394	335	421
Likvida medel		143	275	50
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>610</b>	<b>891</b>	<b>548</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>67 895</b>	<b>67 743</b>	<b>66 841</b>

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	30 431	31 257	30 500
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 431</b>	<b>31 257</b>	<b>30 500</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	5 970	6 009	5 830
Övriga avsättningar	106	80	94
Räntebärande skulder	3 535	4 603	4 058
Finansiella derivatinstrument	6	16	18
Leasingskuld	596	514	543
Övriga långfristiga skulder	14	14	16
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 227</b>	<b>11 236</b>	<b>10 559</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	26 481	24 582	25 017
Finansiella derivatinstrument	1	-	0
Leasingskuld	1	1	1
Aktuell skatteskuld	-	-	2
Övriga kortfristiga skulder	754	668	762
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>27 237</b>	<b>25 250</b>	<b>25 782</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>67 895</b>	<b>67 743</b>	<b>66 841</b>

### NOT 4. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	59 339	57 886	58 103
Pågående projekt hyresrätter	2 838	1 945	2 014
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 425	2 946	2 973
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>64 602</b>	<b>62 777</b>	<b>63 090</b>

## Kommentar till koncernens balansräkning

### ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	<b>Bokfört värde, Mkr</b>
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2024	63 090
+ Förvärv	144
+ Byggnationer	1 555
- Försäljning	-121
- Orealiserad värdeförändring	-65
<b>Förvaltningsfastigheter 30 september 2024</b>	<b>64 602</b>

### Vindkraft

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 916 Mkr (985). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 9 Mkr (9). Periodens avskrivningar uppgår till 70 Mkr (68).

### Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument som utgörs av räntederivat uppgår till en nettofordran om 665 Mkr (1 000) på bokslutsdagen.

### Uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 5 970 Mkr (5 830), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 1 069 Mkr (1 088) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 038 Mkr (6 918) där 6 598 Mkr (6 430) är fastighetsrelaterat och 440 Mkr (488) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

### Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 30 431 Mkr (30 500), vilket motsvarar 46,40 kr per aktie (46,40). Soliditeten uppgår till 45 % (46). Under 2024 har aktieåterköp skett om totalt 44 Mkr.

Substansvärdet har ökat 0,20 kr per aktie under året och uppgår till 56,40 kr (56,20). Under andra kvartalet utbetalades utdelning om 0,25 kr per aktie.

### Räntebärande skulder

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 30 016 Mkr (29 075). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 38 månader (40). Av låneportföljen har 58 % (57) en räntebindningstid överstigande ett år.

Kungsportsavenyen,  
Göteborg.



**4,6 procent**

DIREKTAVKASTNINGSKRAV  
I SNITT, KOMMERSIELLT

**3,6 procent**

DIREKTAVKASTNINGSKRAV  
I SNITT, BOSTÄDER

**46 procent**

BELÄNINGSGRAD



## Förvaltningsfastigheter

### Periodens utveckling

Efter ett uppehåll har Wallenstam åter kunnat starta byggnation av nya fastigheter. Under andra kvartalet startade byggnationen av 408 lägenheter i Årstaberget, Stockholm, och under tredje kvartalet byggnationen av 119 lägenheter på Åbybergsgatan, Mölndal, samt 50 lägenheter och ett kulturhus i Älta, Nacka kommun. Dessutom blev de 28 första lägenheterna i projektet Nacka Grace i Nacka färdigställda och uthyrda. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar på bokslutsdagen 1 379 lägenheter.

Investering i perioden uppgår till totalt 1 700 Mkr (1 880), varav 1 699 Mkr (1 813) i förvaltningsfastigheter och 1 Mkr (67) i exploateringsfastigheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 5,3 Mdr (5,1). Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 587 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 30 september 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 fastighetskunskap 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 färdigställandegrad. 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 2024-09-30

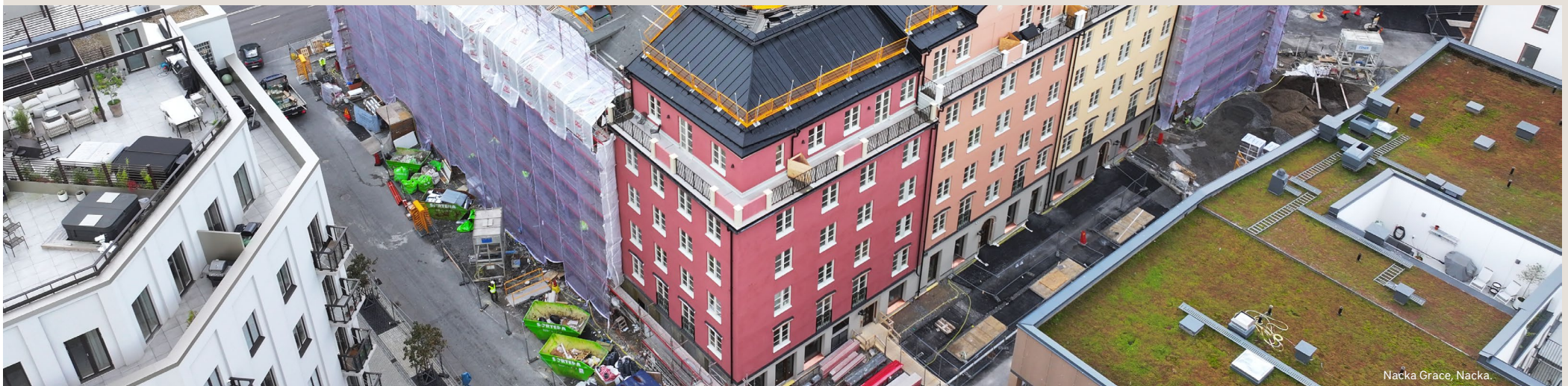
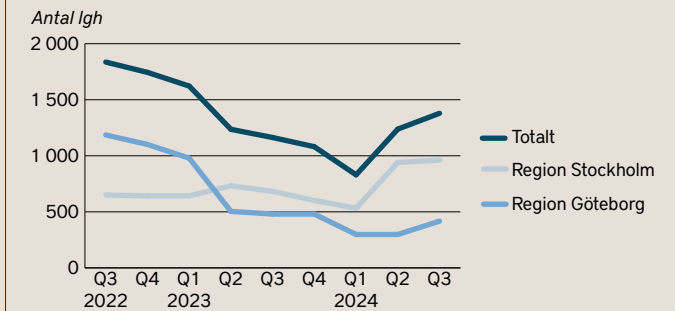
Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
<b>STOCKHOLM</b>				
Nacka Grace	169	Q3 2024	13 000	28
Ålta Torg Kv. 1, Nacka	191	Q4 2024	21 000	
Ädellövet, Farsta	172	2025	8 500	
Årstaberget	408	2026	28 500	
Ålta Torg Kv. 2, Nacka	50***	2026	4 000	
<b>GÖTEBORG</b>				
Kallebäcks Terrasser Kv. 6	298	2025	17 000	
Åbybergsgatan Kv. C, Mölndal	119***	2027	8 000	
<b>Summa lgh i projekten</b>	<b>1 407</b>		<b>100 000</b>	
<b>varav pågående per 30 september</b>	<b>1 379</b>			

\* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.  
 \*\* Antal kvm inkluderar garage, och är avrundat till närmaste 500-tal.  
 \*\*\* Startat under kvartal 3.

### FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
1 juli 2024	1 238
- Färdigställda	-28
<i>Nacka Grace (28)</i>	
+ Påbörjade	+169
<b>30 september 2024</b>	<b>1 379</b>

### LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



Nacka Grace, Nacka.

### FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2024-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning,	
									ort	Antal lgh
Stockholm	344 628	28 731	12 895	8 362	5 453	60 816	2 496	463 381	33 %	5 813
Uppsala	30 004	63	788	0	724	2 584	0	34 163	2 %	627
Göteborg	340 417	230 347	94 310	92 026	48 636	100 673	7 143	913 552	65 %	5 733
<b>Totalt</b>	<b>715 049</b>	<b>259 141</b>	<b>107 993</b>	<b>100 388</b>	<b>54 813</b>	<b>164 073</b>	<b>9 639</b>	<b>1 411 096</b>	<b>100 %</b>	<b>12 173</b>
Fördelning, lokaltyp	51 %	18 %	8 %	7 %	4 %	11 %	1 %	100 %		

### FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

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

\* Tillbyggnation befintlig fastighet

### FASTIGHETSFÖRVÄRV

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
<b>STOCKHOLM</b>											
Nacka Älta 69:4*											
<b>Totalt</b>											

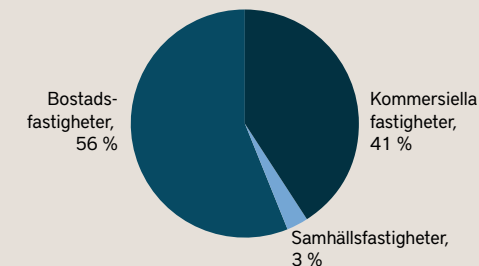
\* Mark

### FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

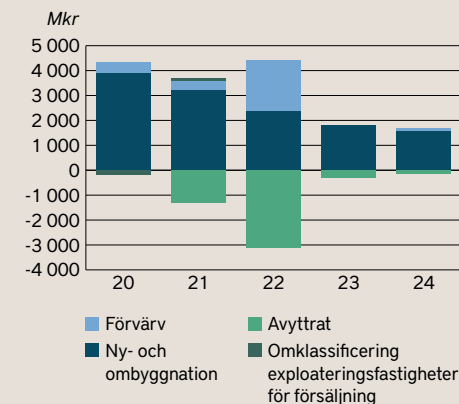
Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
<b>STOCKHOLM</b>											
Sundbyberg Freden Större 15, 21 och 22*											
<b>Totalt</b>											

\* Mark

### FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



### FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



## Finansiering

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 30 431 Mkr (30 500), vilket motsvarar 46,40 kr per aktie (46,40). Soliditeten uppgår till 45 % (46).

### Räntebärande skulder

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

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 30 016 Mkr (29 075). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 1 000 Mkr (334), vilka emitterades under första halvåret, samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 655 Mkr (373). Totala räntebärande skulder utgörs av 12,9 Mdr (10,8) grön finansiering, varav 11,9 Mdr (10,5) är gröna lån och 1,0 Mdr (0,3) är gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 1 000 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 38 månader (40). Av låneportföljen har 58 % (57) en räntebindningstid överstigande ett år. Snitträntan på bokslutsdagen uppgår till 2,95 % jämfört med närmast föregående kvartal då den var 3,17 %.

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 för att lånet ska vara ej säkerställt.

### Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrendet och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 596 Mkr (544).

### Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 665 Mkr att jämföra med 1 000 Mkr per 31 december 2023.

Under tredje kvartalet 2024 har nya swapavtal om 1,4 Mdr tecknats med en genomsnittlig löptid om 7,5 år. Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår därefter till 17,4 Mdr (16,0). Första förfall sker 2026.

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

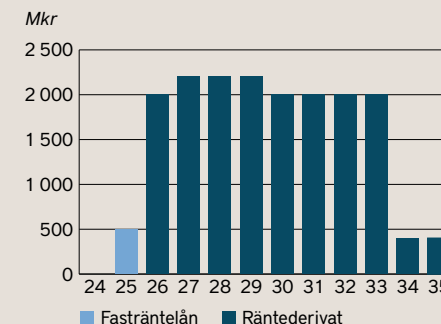
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 943 Mkr (1 285), varav 662 Mkr är reserverade för back up för emitterade utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 800 Mkr (1 325), där ingen del har nyttjats på bokslutsdagen (90).

### BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR

År	2024-09-30		2023-12-31	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Belopp, Mkr	Snittränta, %
2024	11 944	5,60 *	12 575	6,06 *
2025	672	1,34	500	0,52
2026	2 000	0,78	2 000	0,78
2027	2 200	1,14	2 000	1,05
2028	2 200	1,23	2 000	1,16
2029	2 200	1,03	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
2034	400	2,20	-	-
2035	400	2,19	-	-
<b>Summa</b>	<b>30 016</b>	<b>2,95</b>	29 075	3,24

\*Innefattar effekter av swapavtal.

### FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEDERIVAT OCH FASTRÄNTELÅN



## 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.

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. En viss tröghet på marknaden kan märkas i form av exempelvis längre beslutstider hos befintliga och potentiella hyresgäster. 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 uppsägningbara kontrakt som förlängs, uppgår för kvartalet till 90 % (89). Uthyrningsgrad kommersiellt avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 92 % (91). I Göteborg, där majoriteten av de kommersiella ytorna finns, uppgår uthyrningsgraden till 94 % (93).

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

För att kunna erbjuda rätt kontor till rätt kund erbjuder vi kontorslösningar i tre koncept:

- Startklar – inflyttningsklara kontor med flexibla avtalsvillkor.
- Synergi – färdiga kontorslösningar med små anpassningar.
- Signatur – skräddarsydd lokal som speglar kundens varumärke.

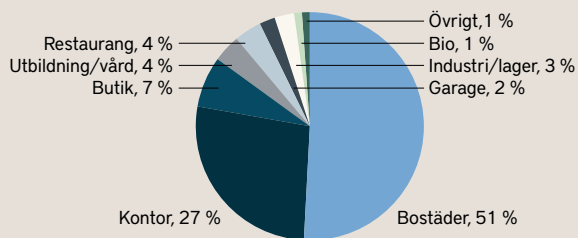
På Kaserntorget 6 har vi nyligen utformat "startklara" lokaler, som blivit väldigt populära. Lokalerna är försedda med exempelvis mötes- teknik, larmsystem samt fullt möblerade och utrustade konferensrum för kunder som önskar snabb inflyttning.

### 10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	20 430
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
Dagab Inköp & Logistik AB	7 233
Ica Fastigheter AB	6 906
Frisk Service i Göteborg AB	5 854
<b>Summa</b>	<b>115 247</b>

Vår totala kommersiella yta är cirka 530 000 kvm.

### FÖRDELNING HYRESVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



## Rapport över förändring eget kapital, koncernen

Mkr	2024					2023				
	– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –					– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –				
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>-3</b>	<b>29 979</b>	<b>30 500</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>-3</b>	<b>30 911</b>	<b>31 432</b>
Årets resultat	-	-	-	139	139	-	-	-	42	42
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE										
Utdelning	-	-	-	-164	-164	-	-	-	-198	-198
Återköp egna aktier	-	-	-	-44	-44	-	-	-	-19	-19
<b>Utgående eget kapital 30 september</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>-3</b>	<b>29 910</b>	<b>30 431</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>-3</b>	<b>30 736</b>	<b>31 257</b>

## Segmentsrapport

Mkr	2024-09-30					2023-09-30				
	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)
Affärsområde Göteborg	1 485	1 170	42 065	755	914	1 380	1 040	40 609	1 201	899
Affärsområde Stockholm	721	535	22 514	944	498	676	498	22 147	659	497
Övrigt	1	1	24	1	0	0	0	21	21	0
Eliminiering	-20	-20	-	-	-	-20	-20	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 187</b>	<b>1 686</b>	<b>64 602</b>	<b>1 700</b>	<b>1 411</b>	<b>2 036</b>	<b>1 518</b>	<b>62 777</b>	<b>1 880</b>	<b>1 396</b>

## Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

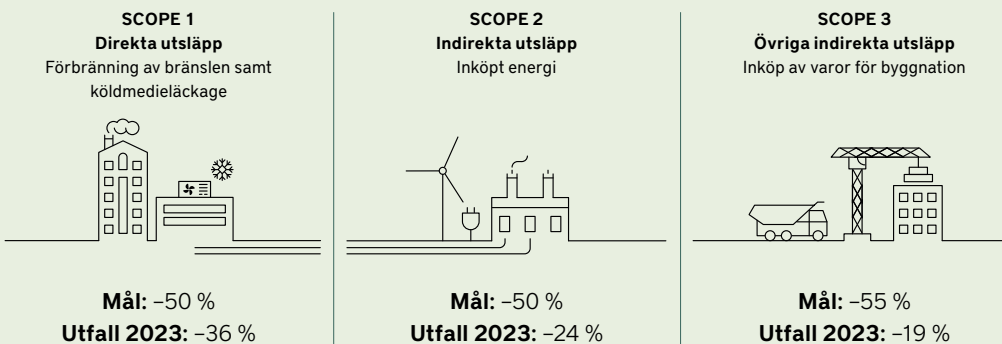
Mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023/24 okt-sep	2023 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	676	870	186	289	935	1 129
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	211	68	122	27	148	5
Förändring avsättningar	-1	-6	-0	-	-2	-7
Betald skatt	0	-5	0	0	0	-5
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>886</b>	<b>927</b>	<b>308</b>	<b>316</b>	<b>1 082</b>	<b>1 122</b>
Förändring av rörelsekapital	97	91	79	-81	178	172
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>983</b>	<b>1 018</b>	<b>387</b>	<b>235</b>	<b>1 260</b>	<b>1 294</b>
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-1 658	-1 882	-417	-488	-2 214	-2 438
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar	-6	-7	-3	-1	-11	-11
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-7	-16	-7	-	-65	-75
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	6	6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	6	-	-0	-6	6	-
Investering i intresseföretag	-50	-28	-17	-	-56	-33
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	91	324	31	176	584	817
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 624</b>	<b>-1 608</b>	<b>-412</b>	<b>-313</b>	<b>-1 750</b>	<b>-1 735</b>
FINANSIERING						
Uptagna räntebärande skulder	19 047	20 025	3 549	6 302	26 142	27 120
Amortering av räntebärande skulder	-18 016	-19 214	-3 555	-5 682	-25 220	-26 418
Nettoförändring checkräkningskredit	-90	90	-	-694	-90	90
Utbetald utdelning	-164	-198	-	-	-362	-395
Återköp egna aktier	-44	-19	-44	-	-111	-87
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>734</b>	<b>684</b>	<b>-50</b>	<b>-73</b>	<b>359</b>	<b>309</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>93</b>	<b>94</b>	<b>-75</b>	<b>-150</b>	<b>-132</b>	<b>-131</b>
Likvida medel vid periodens början	50	181	218	425	275	181
Periodens kassaflöde	93	94	-75	-150	-132	-131
Likvida medel vid periodens slut	143	275	143	275	143	50
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 800	1 235	1 800	1 235	1 800	1 235
Disponibel likviditet	1 943	1 510	1 943	1 510	1 943	1 285

\*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -746 Mkr (-564) respektive 6 Mkr (3) varav 92 Mkr (98) aktiverats på anläggningstillgång.

## Wallenstams hållbarhetsarbete

### Klimatmål 2023–2030

Wallenstams klimatmål i scope 1 och 2 är antagna och validerade av klimatsamarbetet Science Based Targets initiative. I scope 3 har ett frivilligt mål definierats, enligt Science Based Targets initiatives metodik. Wallenstam redovisar minskade koldioxidutsläpp inom samtliga målsatta områden, vilket är ett resultat av ett strukturerat och engagerat hållbarhetsarbete i verksamheten. Utfallet redovisas årligen.



### Ansvarfullt företagande

Vi vill erbjuda säkra och trygga boenden och lokaler för hyresgäster, liksom säkra och trygga arbetsplatser för medarbetare och leverantörer. För att säkerställa att vi gynnar endast de bolag som bedriver sina verksamheter ansvarsfullt, följer vi en rutin som innebär att Wallenstam med hjälp av en extern leverantör genomför utförliga bakgrundskontroller som granskar företagets ekonomi samt identifierar eventuell koppling till kriminalitet och arbetsmiljöbrister. Samarbeten inleds endast med de leverantörer och hyresgäster som uppfyller våra krav, vilket förhoppningsvis kommer att leda till ökad säkerhet och trygghet bland medarbetare, leverantörer och hyresgäster.

Vi fokuserar också på att öka tryggheten för bostads- och lokalhyresgäster. Vår säkerhetsavdelning och förvaltningsavdelning arbetar med konceptet "trygga fastigheter" där varje fastighet inventeras ur ett trygghetsperspektiv och eventuella brister åtgärdas enligt planerade insatser. Även samverkan med hyresgäster, andra fastighetsägare och myndigheter kan vara aktuella.

### Gröna lokaler

På Kaserntorget 6 i Göteborg har en medveten satsning gjorts för att skapa kontor med lägre klimatpåverkan. Samtliga hyresavtal är gröna, där både hyresvärden och hyresgästen åtar sig att minska sin miljö- och klimatpåverkan. Fastigheten har smakfullt renoverats med ett fokus på återbruk. Befintligt material har i största möjliga mån återanvänts och planlösningar har bevarats. Det som inte har kunnat återbrukas har lämnats till en extern återbruksaktör. Lokalerna erbjuder kunden en helhetslösning, vilket leder till att inga större ombyggnationer krävs vid en eventuell omflyttning. För att bidra till den biologiska mångfalden i staden har insektshotell, fågelholkar, fågelbad och växande grönska fått plats på fastighetens biotoptak.

### Återvunnen textil

En del i vårt hållbarhetsarbete är att hjälpa hyresgäster att göra miljövänliga val. Textilindustrin står för en betydande del av världens utsläpp och för att minska dessa utsläpp är återvinning och återanvändning av textilier en nyckelåtgärd. Därför har Wallenstam i ett samarbete med Human Bridge placerat återvinningskärl i 25 fastigheter där hyresgäster kan lämna in sina gamla kläder och textilier. Under 2024 har hyresgästerna hittills samlat in 28 ton textilier, vilket är en ökning om nästan 65 % jämfört med förra året.



Bikupor på Filmstaden Bergakungens tak i centrala Göteborg.

### ESG-ratings

Under 2024 har Wallenstam rapporterat till nedan ESG-ratings. Resultaten finns på respektive bolags hemsida.

- The S&P Global Corporate Sustainability Assessment
- COP – UN Global Compact
- CDP
- Sustainalytics



## Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2024 har Wallenstams aktiekurs ökat med 7,8 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI ökade med 14,5 % och OMX Stockholm PI ökade med 12,5 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 58,95 kr att jämföra med 54,70 kr vid utgången av 2023. Börsvärdet uppgick till 38 907 Mkr (36 102) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 46,40 kr (46,40).

### Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under tredje kvartalet 2024 har 800 000 aktier återköpts. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 3 800 000, köpta till en genomsnittskurs om 45,65 kr per aktie inklusive courtage.

### Utdelning

Stämman beslutade om en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,60)

för verksamhetsåret 2023, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr per aktie.

I maj utbetalades 164 Mkr till aktieägarna. Nästa utbetalning sker i november. 2023 utbetalades totalt 395 Mkr.

### Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 26,7 Mkr (27,3).

### AKTIEÄGARINNEHAV 2024-09-30

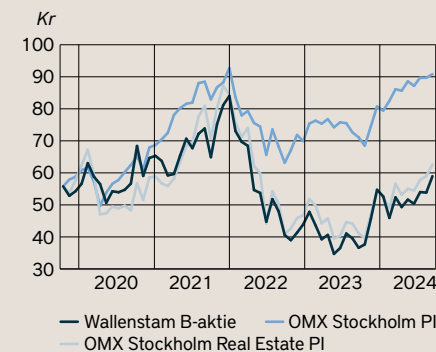
	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	98 808 300	25,43	61,76
AMF - Försäkring och fonder		70 798 690	10,73	5,54
Henric och Ulrika Wiman		23 955 504	3,63	1,88
Agneta Wallenstam		21 368 000	3,24	1,67
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 300 000	3,23	1,67
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,33
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,25
Swedbank Robur Fonder		15 083 383	2,29	1,18
Bengt Norman		12 440 000	1,88	0,97
Monica och Jonas Brandström		12 439 604	1,88	0,97
Övriga ägare		277 966 243	42,12	21,76
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>69 000 000</b>	<b>587 200 000</b>		
Återköpta egna aktier*		3 800 000	0,58	
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>660 000 000</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>656 200 000</b>			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 21 procent av kapitalet och cirka 11 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 10 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

### KURSUVECKLING Q4 2019-Q3 2024



## Moderbolaget

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

De totala intäkterna för perioden uppgår till 425 Mkr (426) varav hyresintäkter uppgår till 118 Mkr (110).

Resultatet påverkas av posten värdeförändring derivatinstrument, -336 Mkr (29). Resultat efter skatt uppgår till -161 Mkr (146).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 6 Mkr (27). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 13 388 Mkr (11 060).

### RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Ersättning förvaltning och projektledning	297	306	319
Hyresintäkter	118	110	146
Intäkter försäljning ursprungsgarantier	7	7	11
Övriga intäkter	2	3	4
<b>Summa intäkter</b>	<b>425</b>	<b>426</b>	<b>481</b>
Förvaltnings- & administrationskostnader	-305	-307	-423
Driftkostnader	-26	-32	-46
Av- och nedskrivningar fastigheter	-28	-27	-36
Kostnader försäljning ursprungsgarantier	-8	-7	-15
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-14	-29	-68
Övriga kostnader	-2	-3	-4
<b>Summa kostnader</b>	<b>-383</b>	<b>-405</b>	<b>-591</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>42</b>	<b>21</b>	<b>-110</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-0	5	47
Ränteintäkter och liknande resultatposter	970	857	830
Räntekostnader och liknande resultatposter	-873	-713	-634
Värdeförändring derivatinstrument	-336	29	-874
<b>Finansnetto</b>	<b>-239</b>	<b>178</b>	<b>-630</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-196</b>	<b>199</b>	<b>-741</b>
Kommissionärsbidrag	-	-	1 072
Överavskrivningar	-	-	-22
Skatt på periodens resultat	36	-53	115
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-161</b>	<b>146</b>	<b>424</b>

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

### BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2024 09-30	2023- 09-30	2023- 12-31
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	1 344	1 377	1 372
Andelar i koncernföretag	12 768	4 076	4 067
Finansiella derivatinstrument	672	1 919	1 018
Fordringar på koncernbolag	25 811	29 275	34 490
Övriga tillgångar	304	162	284
Likvida medel	142	274	49
<b>Summa tillgångar</b>	<b>41 040</b>	<b>37 083</b>	<b>41 280</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	14 024	14 380	14 393
Obeskattade reserver	27	5	27
Avsättningar	87	80	73
Räntebärande externa skulder	13 388	11 277	11 060
Skulder till koncernföretag	13 382	11 207	15 572
Finansiella derivatinstrument	7	16	18
Övriga skulder	125	118	138
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>41 040</b>	<b>37 083</b>	<b>41 280</b>

## 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 30 september 2024 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 65 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,5 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 +/- 61 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 53 Mkr respektive 11 Mkr. Utöver hyresförhållandet finns en utestående reversfordran om 58 Mkr mot Convendumkoncernen. Under året har Wallenstam deltagit i två nyemissioner i Convendum om totalt 50 Mkr. Bolag inom Wallenstamkoncernen har ingått borgensåtagande för bolag inom Colivekoncernen om 4,3 Mkr.

Ferroamp AB samt Mertzig Asset Management AB, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot, har avtalade hyror för år 2024 om 5,3 Mkr respektive 1,0 Mkr. Under året har Wallenstam deltagit i en nyemission i Ferroamp om 6 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 3,5 Mkr. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler och lägenheter av Wallenstam motsvarande 8,0 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

Den 10 oktober offentliggjordes att Wallenstam startar en satsning på ett kommersiellt segment i CBD Stockholm och att man samma dag skrivit avtal med AMF Fastigheter om att förvärva skrapan vid Sergels Torg, nummer 5 av Hötorgsskraporna. Fastigheten Stigbygeln 5 består av 21 våningsplan om totalt drygt 16 000 kvm. Köpeskillingen för fastigheten är baserad på ett fastighetsvärde om 2,8 Mdr och tillträde sker under januari 2025.

## Nyckeltal – flerårsöversikt

<b>Accumulerat perioden</b>	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>									
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	1 686	1 110	535	1 999	1 518	972	462	1 888	1 440
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	77,1	76,2	74,4	73,2	74,6	72,6	70,1	75,8	77,3
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	880	563	270	1 039	828	532	265	1 252	993
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-44	-21	-15	-787	-793	-606	5	-2 608	385
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	64 602	64 208	63 583	63 090	62 777	62 671	62 712	62 092	64 997
Antal kvm (tusental)	1 411	1 411	1 411	1 388	1 396	1 386	1 356	1 356	1 342
Uthyrningsgrad – yta, %	96	96	97	97	96	96	96	97	97
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>									
Resultat efter skatt, Mkr	139	408	333	-450	42	-170	48	1 103	2 904
Avkastning eget kapital, %	-1,1	0,4	-0,5	-1,4	-5,5	-3,8	-0,2	3,4	15,7
Avkastning totalt kapital, %	0,7	1,4	0,9	0,2	-3,0	-2,1	-0,1	1,6	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)	2,1	2,2	2,3	2,6	2,8	3,3	4,0	4,6	5,5
Belåningsgrad, %	46	46	46	46	46	46	45	45	42
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,95	3,17	3,27	3,24	3,14	2,98	2,61	2,21	1,84
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	38	35	37	40	37	38	41	44	46
Soliditet, %	45	45	45	46	46	46	47	47	48
Eget kapital, Mkr	30 431	30 743	30 833	30 500	31 257	31 045	31 461	31 432	33 474
Substansvärde, Mkr	37 029	37 284	37 312	36 930	37 660	37 473	37 908	37 825	40 557
Börsvärde, Mkr	38 907	33 231	34 551	36 102	24 169	24 103	25 912	28 974	26 783
<b>DATA PER AKTIE</b>									
Resultat efter skatt, kr	0,2	0,6	0,5	-0,7	0,1	-0,3	0,1	1,7	4,4
P/E-tal, ggr	Neg.	258,9	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	26,3	5,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,5	0,9	0,6	2,0	1,5	1,2	0,8	1,8	1,7
Eget kapital, kr	46,4	46,8	46,9	46,4	47,5	47,1	47,8	47,7	50,7
Substansvärde per aktie, kr	56,4	56,7	56,8	56,2	57,2	56,9	57,6	57,4	61,5
Börskurs, kr	58,95	50,35	52,35	54,70	36,62	36,52	39,26	43,90	40,58
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	3 800	3 000	3 000	3 000	1 500	1 500	1 500	1 000	-
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	656 848	657 000	657 000	658 449	658 645	658 719	658 875	659 904	660 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	656 200	657 000	657 000	657 000	658 500	658 500	658 500	659 000	660 000

## Nyckeltal – kvartalsöversikt

	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep
Hysesintäkter, Mkr	730	737	719	694	697	679	660	627	626
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	576	574	535	481	546	510	462	448	498
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	79,0	77,9	74,4	69,4	78,3	75,0	70,1	71,4	79,5
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	316	294	270	211	296	267	265	259	343
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3	2,0	2,2	2,5	2,6	3,3	3,3	4,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,4	0,1	0,5	-0,7	0,3	-0,3	0,1	-2,7	1,1
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,6	0,3	0,6	0,4	0,4	0,4	0,8	0,1	0,5
Eget kapital per aktie, kr	46,4	46,8	46,9	46,4	47,5	47,1	47,8	47,7	50,7
Substansvärde per aktie, kr	56,4	56,7	56,8	56,2	57,2	56,9	57,6	57,4	61,5
Börskurs, kr	58,95	50,35	52,35	54,70	36,62	36,52	39,26	43,90	40,58



## Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 22 oktober 2024

Lars-Åke Bokenberger  
Ordförande

Karin Mattsson  
Vice ordförande

Agneta Wallenstam  
Styrelseledamot

Mikael Söderlund  
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam  
Styrelseledamot

Hans Wallenstam  
Verkställande direktör

# Granskningsrapport

---

Till styrelsen i Wallenstam AB (publ)  
Org. nr 556072-1523

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Wallenstam AB (publ) per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg

KPMG AB

Mathias Arvidsson  
Auktoriserad revisor

## 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

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

### Exploateringsfastighet

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

### Förvaltningsresultat fastigheter

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

### Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskuld.

### Genomsnittligt direktavkastningskrav

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

### Hysesvärde\*\*

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

### Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter

\*

### Brygga alternativa nyckeltal

Eget kapital, Mkr	30 431	30 743	30 833	30 500	31 257	31 045	31 461	31 432	33 474
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	30 753	30 876	31 019	31 139	31 734	32 026	32 212	32 074	31 567
Balansomslutning, Mkr	67 895	68 192	68 008	66 841	67 743	67 659	67 157	67 049	69 636
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	67 736	67 689	67 482	67 290	67 849	68 180	68 171	68 079	67 370

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

som förvärfvas, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

### Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

### Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

### P/E-tal

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

### Resultat efter skatt per aktie

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

### Räntetäckningsgrad

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

### 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 hänförligt 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, projektfastigheter samt frivillig tomtställning.

### 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](http://www.wallenstam.se/ordlista)

\*\* 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 950 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 400 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

Avstämningsdag utdelning nr 2	29 oktober 2024
Förväntad utbetalning utdelning nr 2	1 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	6 februari 2025
Delårsrapport Q1, 2025	28 april 2025
Årsstämma 2025	29 april 2025

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 oktober 2024 kl 08:00 CEST.

## Kontakt

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

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



WALLENSTAM