

# Bokslutskommuniké

1 JANUARI–31 DECEMBER 2024

”Ett spännande, utmanande och ljusare år – det var mina förhoppningar inför 2024. När vi nu stänger böckerna för året kan jag konstatera att förhoppningarna infriades. 2024 var året då vi kunde se att siffrorna vände uppåt igen. Året då vi kunde öka nyproduktionen, göra viktiga fastighetsaffärer och dessutom tog ett stort kliv som bolag när vi gick in på kontorsmarknaden i Stockholm CBD.”

”Vår verksamhet fungerar bra och vi ser en fortsatt god resultatutveckling där hyresintäkterna ökar och driftkostnaderna minskar. Förvaltningsresultatet ökar med drygt 10 % jämfört med föregående år. Under hösten säkrade vi ytterligare en stor andel av våra räntor med räntederivat, vilket har lett till lägre snittränta som på bokslutsdagen är 2,54 %, och längre räntebindningstid, 52 månader.”

HANS WALLENSTAM, VD

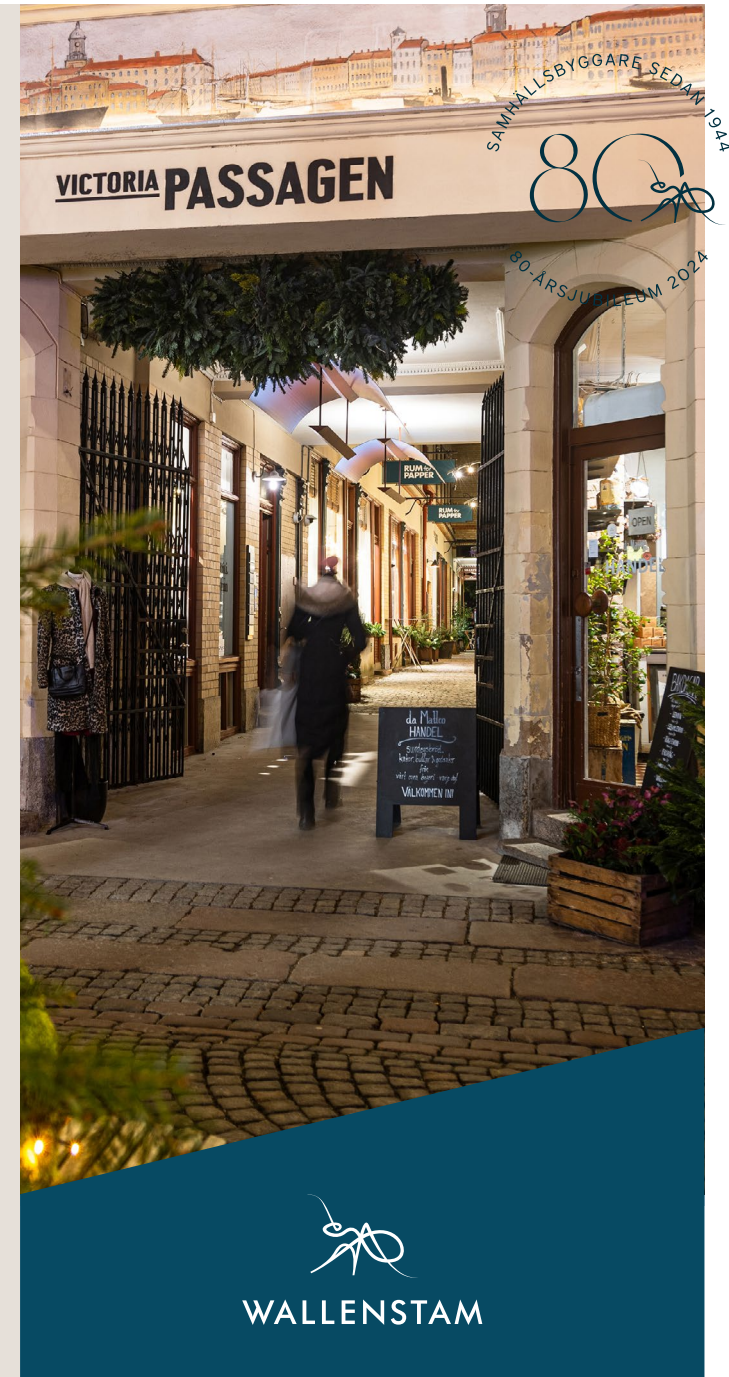
## 1 JANUARI–31 DECEMBER 2024

- Soliditeten uppgår till 45 % (46) och belåningsgraden till 46 % (46).
- Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 2 113 Mkr (2 379).
- På bokslutsdagen är 1 304 lägenheter under produktion.
- Hyresintäkterna uppgår till 2 922 Mkr (2 730).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 1 150 Mkr (1 039).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 388 Mkr (-787).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till 102 Mkr (-916).
- Resultat före skatt uppgår till 1 185 Mkr (-582) och resultat efter skatt uppgår till 774 Mkr (-450), motsvarande 1,2 kr per aktie (-0,7).
- Substansvärde per aktie uppgår till 57,50 kr, att jämföra med 56,20 kr per 31 december 2023.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,50), uppdelat på två utbetalningar om vardera 0,25 kr per aktie.

## 1 OKTOBER–31 DECEMBER 2024

- Hyresintäkterna uppgår till 736 Mkr (694).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 270 Mkr (211).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 431 Mkr (7).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till 443 Mkr (-904).
- Resultat efter skatt uppgår till 635 Mkr (-492), motsvarande 1,0 kr per aktie (-0,7).

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.



## Kort om Wallenstam

210 st

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

66 Mdr

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VÄRDE

32 Mdr

BÖRSVÄRDE

96 %

UTHYRNINGSGRAD, YTA

1,4 miljoner kvm

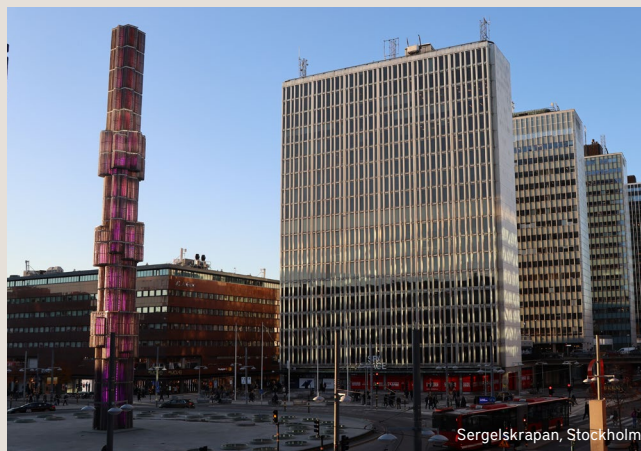
UTHYRINGSBAR YTA

1 304 st

LÄGENHETER I PRODUKTION

53 st

VINDKRAFTVERK



Sergelskrapan, Stockholm.



### Händelser kvartal 4

Under kvartalet har vi färdigställt och hyrt ut ytterligare 75 lägenheter i projektet Nacka Grace i Nacka.

Den 10 oktober offentliggjordes att vi startar en satsning på ett kommersiellt segment i CBD Stockholm och att vi tecknat avtal om att förvärva Sergelskrapan, med tillträde den 31 januari 2025. Dessutom har vi tecknat avtal om försäljning av fyra kommersiella fastigheter i Göteborg, med frånträde den 3 februari 2025.

Under kvartalet har 1,2 miljoner 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 31 december 2024 uppgick substansvärdet per aktie till 57,50 kr (56,20).

45 procent

SOLIDITET

46 procent

BELÄNINGSGRAD

2 222 Mkr

DRIFTNETTO



## Vd har ordet

**E**tt spännande, utmanande och ljusare år – det var mina förhoppningar inför 2024. När vi nu stänger böckerna för året kan jag konstatera att förhoppningarna infriades. 2024 var året då vi kunde se att siffrorna vände uppåt igen. Året då vi kunde öka nyproduktionen, göra viktiga fastighetsaffärer och dessutom tog ett stort kliv som bolag när vi gick in på kontorsmarknaden i Stockholm CBD.

### Utvecklingen av Sergelskrapan

Vi lyckades förvärva en fantastisk fastighet – Sergelskrapan – i centrala Stockholm och i och med det blev fjärde bladet i vår fyrklöver verklighet. Vår verksamhet omfattar nu attraktiva bostäder i Stockholm och Göteborg och kommersiellt i CBD i båda städerna.

Nu när vi har tillträtt fastigheten under januari kommer vi att ansöka om alla nödvändiga tillstånd för renovering och upprustning både in- och utvändigt. Vårt mål är att skapa riktigt moderna, exklusiva lokaler, och vi kommer också arbeta för att förbättra stadsmiljön runt omkring fastigheten för att skapa en mer levande och tilltalande plats för alla som vistas där. Vår långa erfarenhet av att utveckla fastigheter, nya områden och befintliga platser kommer vi att använda fullt ut när vi förvandlar denna oslipade ädelsten till en gnistrande diamant!

### Ökat förvaltningsresultat och lägre snittränta

Vår verksamhet fungerar bra och vi ser en fortsatt god resultatutveckling där hyresintäkterna ökar och driftkostnaderna minskar. Förvaltningsresultatet ökar med drygt 10 % jämfört med föregående år.

Under hösten säkrade vi ytterligare en stor andel av våra räntor med räntederivat, vilket har lett till lägre snittränta som på bokslutsdagen är 2,54 %, och längre räntebindningstid, 52 månader. Räntesäkringarna gjorde vi i ett läge när långräntorna var gynnsamma. Nu är min bedömning att långräntorna på sikt är på väg upp, medan

korträntan kommer att sjunka, vilket ytterligare skulle förbättra vår redan positiva resultatutveckling.

Vi redovisar en positiv värdeförändring på våra fastigheter till följd av förbättringar i driftnettona, inga justeringar har gjorts av direktavkastningskraven.

När det gäller Conventum, som är marknadsledande inom coworking, har vi en tro på deras affärsidé och att verksamheten bär över tid. Till följd av den pågående rekonstruktionen av Conventum i Stockholm har vi, av försiktighetsskäl, valt att skriva ner hela vår investering.

### Stabil uthyrningsgrad och nöjda kunder

Vi har låga vakanser i vårt bestånd med en stabil uthyrningsgrad om 96 %, ett resultat av både nyuthyrningar och många förlängningar av befintliga kontrakt. Våra skickliga uthyrare har under året hyrt ut samtliga nyproducerade lägenheter och på den kommersiella sidan har många viktiga nyuthyrningar gjorts bland annat i våra fastigheter vid Rosenlund, Engelbrektsgatan, Kaserntorget och Kvarteret Victoria i Göteborg. I UMAMI i Sundbyberg har vi också gjort uthyrningar som innebär att vi får upp uthyrningsgraden, sakta men säkert.

Det är dessutom glädjande att se att god kundvård lönar sig – vi har nöjda hyresgäster och nio av tio lokalhyresgäster väljer att stanna hos oss när kontraktstiden går ut.

### Startar byggnation där människor vill bo

Under 2024 har vi byggstartat närmare 600 lägenheter i tre projekt i Stockholm, Nacka och Mölndal, vilket jag är väldigt stolt och glad över. Det finns på sina håll i Sverige, trots en bostadsbrist totalt sett, nyproducerade lägenheter som står tomma och är svåra att hyra ut. Det är oerhört viktigt att bygga i rätt lägen, och vi är alltid noga med att bygga i områden där människor vill bo. Ett exempel är vårt projekt Nacka Grace, som nu efter årsskiftet är fullt uthyrt, där det har varit



en enorm efterfrågan trots en hög prisbild. Även de lokaler som ligger i entré våningarna i Nacka Grace är mycket attraktiva.

### Tillförsikt och entusiasm inför 2025

Det är med stor tacksamhet och stolthet jag ser tillbaka på året som gått och med lika stor tillförsikt och entusiasm ser jag fram emot nya möjligheter och utmaningar för Wallenstam under 2025. Förhoppningsvis blir 2025 också starten på en fredligare värld.

Vår affärsidé och strategin med attraktiva bostäder i efterfrågade lägen och kommersiella lokaler i CBD i tillväxtregionerna Stockholm och Göteborg har visat sig framgångsrikt. I kombination med en stark finansiell position ger det mig och mina engagerade medarbetare goda förutsättningar för att skapa värde för både Wallenstam och våra aktieägare!

HANS WALLENSTAM, VD

## Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Hyresintäkter	1	2 922	2 730	736	694
Övriga intäkter	2	250	621	70	392
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 172</b>	<b>3 351</b>	<b>806</b>	<b>1 086</b>
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	1	-701	-730	-200	-212
Central förvaltning och administration	1	-332	-352	-95	-115
Resultatandel intresseföretag		-336	-3	-184	-1
Finansiella intäkter	1	7	7	1	4
Finansiella kostnader	1	-826	-726	-187	-217
Övriga kostnader	3	-243	-416	-74	-285
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>		<b>742</b>	<b>1 129</b>	<b>66</b>	<b>261</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		388	-787	431	7
Värdeförändring finansiella instrument		102	-916	443	-904
Värdeförändring syntetiska optioner		15	-68	29	-39
Nedskrivning/återläggning nedskrivning vindkraftverk		-62	59	-62	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 185</b>	<b>-582</b>	<b>907</b>	<b>-677</b>
Aktuell skatt		0	-2	0	-2
Uppskjuten skatt		-411	134	-272	187
<b>Resultat efter skatt</b>		<b>774</b>	<b>-450</b>	<b>635</b>	<b>-492</b>
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT					
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		774	-450	635	-492
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		656 631	658 449	655 985	657 867
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej		1,2	-0,7	1,0	-0,7

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

### NOT 1. FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Hyresintäkter	2 922	2 730	736	694
Driftkostnader	-701	-730	-200	-212
<b>Driftnetto förvaltningsfastigheter</b>	<b>2 222</b>	<b>1 999</b>	<b>536</b>	<b>482</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-314	-293	-93	-75
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-757	-668	-173	-196
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>1 150</b>	<b>1 039</b>	<b>270</b>	<b>211</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>76,0</b>	<b>73,2</b>	<b>72,8</b>	<b>69,5</b>

## Kommentar till koncernens resultaträkning

### 1 OKTOBER–31 DECEMBER

Fjärde kvartalets hyresintäkter uppgår till 736 Mkr (694), en ökning med 6 % eller 41 Mkr, varav 28 Mkr kommer från ökningarna inom jämförbart bestånd. Nyproducerade fastigheter och färdigställda större projekt tillför jämförelsevis 16 Mkr och försäljningar avgår med 1 Mkr.

Driftkostnaderna uppgår till 200 Mkr (212), en minskning med 12 Mkr. Störst skillnad kommer från lägre elkostnader 2024, vilka är cirka 9 Mkr lägre jämfört med 2023. Däremot har tariffer för VA och renhållning ökat, liksom kostnader för fastighetsskötsel. Säsongsrelaterade kostnader är 10 Mkr lägre jämfört med föregående år främst till följd av mindre snö. Driftnettot ökar drygt 11 % och uppgår till 536 Mkr (482), vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 72,8 % (69,5).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -173 Mkr (-196). Kvartalets genomsnittliga ränta är 54 punkter lägre jämfört med samma kvartal föregående år och uppgår till 2,75 % (3,29). Snittränta på balansdagen är 2,54 % (3,24). Snitträntan påverkas positivt av sjunkande Stibor samt av nya swapavtal som tecknats i kvartalet om totalt 4,6 Mdr.

Värdeförändring fastigheter uppgår till 431 Mkr (7). Inga förändringar avseende direktavkastningskrav har gjorts under kvartalet.

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 450 Mkr (-903), till följd av högre långräntor.

### 1 JANUARI–31 DECEMBER

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 1 150 Mkr (1 039). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 774 Mkr (-450) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,2 kr (-0,7).

#### Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat 193 Mkr, 7 %, jämfört med föregående år och uppgår till 2 922 Mkr (2 730). Merparten av ökningen, 107 Mkr, har genererats inom jämförbart bestånd genom framför allt hyreshöjningar från indexuppräknningar och hyresförhandlingar. Nästan lika stor andel, 99 Mkr, kommer från fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Försäljningar avgår med 13 Mkr. Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler, med en liten övervikt mot bostäder.

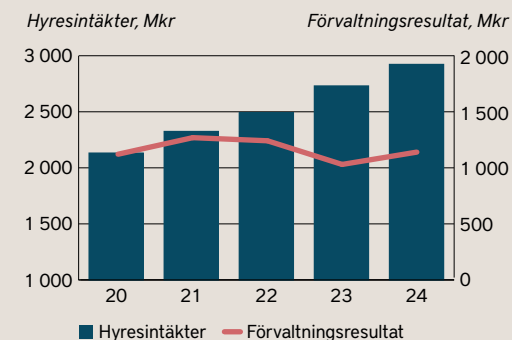
Avtalade uppräknningar för kommersiella lokaler 2024 har i snitt inneburit ökningarna om 6 % och gäller från och med 1 januari. För bostäder motsvarar överenskomna hyresförhandlingar en genomsnittlig hyresökning för 2024 om cirka 4,5 %.

#### Driftkostnader och driftnetto

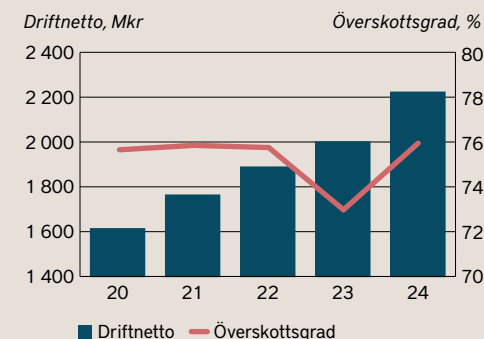
Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader, vilka vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning samt fastighetsskötsel oftast blir högre.

Driftkostnaderna för 2024 uppgår till 701 Mkr (730) och är lägre än föregående år trots fler fastigheter i förvaltning. Detta förklaras främst av lägre elkostnader, vilka är 38 % eller 63 Mkr lägre

#### HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



#### DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



i jämförbart bestånd jämfört med föregående år då elpriserna var jämförelsevis höga under 2023. Tariffer och taxor för VA och renhållning är däremot högre. Väderrelaterade kostnader är 4 Mkr lägre under året jämfört med föregående år.

Driftnettot ökar med 223 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 76,0 % (73,2).

### Central förvaltning och administration

Central förvaltning och administration uppgår till 332 Mkr (352) varav merparten avser fastighetsförvaltning om 314 Mkr (293).

### Resultatandel intresseföretag

Resultatandel intresseföretag består av resultatandelar och värdejusteringar och uppgår till totalt -336 Mkr (-3) varav nedskrivningar uppgår till -334 Mkr (-). Nedskrivningarna avser innehaven i Conventum och Colive och är en följd av rådande marknads läge för coworking i Stockholm och coliving i Sverige. Genom periodens nedskrivningar är båda innehaven värderade till 0 Mkr vid årets slut.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 7 Mkr (7) och finansiella kostnader till totalt -826 Mkr (-726). Finansnettot fördelas på förvaltningsfastigheter i drift -757 Mkr (-668), kostnadsförd projektränta -25 Mkr (-13) respektive övrigt -37 Mkr (-38) som främst avser vindkraft och finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 121 Mkr (129).

Genomsnittlig skuld är 1,1 Mdr högre jämfört med föregående år. Genomsnittlig ränta under 2024 var högre än föregående år och uppgår till 3,08 % att jämföra med 2,89 % 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 250 Mkr (621) och övriga kostnader till -243 Mkr (-416). Intäktsminskningen beror på att exploateringsfastigheten Kvarngärdet 71:1 såldes 2023, samt på betydligt lägre elpris under året då elpriset var jämförelsevis högt 2023. Eftersom koncernen är nettoproducent av el möts de lägre intäkterna också av lägre elkostnader inom driftkostnader för våra förvaltningsfastigheter. Producerad el har ökat under 2024 och uppgår till 298 GWh (292).

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring uppgår till 388 Mkr (-787).

Det har inte skett förändringar i fastigheternas direktavkastningskrav. Bokslutsdagens genomsnittliga direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på respektive balansdag, har påverkats marginellt jämfört mot närmast föregående kvartal med förändringar i beståndet och uppgår till 4,5 % för det kommersiella beståndet och till 3,7 % för bostäder i drift.

### Värdeförändring finansiella instrument

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

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under året, 115 Mkr (-874) och påverkas av under året tecknade swap-avtal och ränteutvecklingen. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 2,70 % 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 15 Mkr (-68) till följd av negativ utveckling av Wallenstams aktiekurs under 2024 samt omkostnader kopplade till optionsprogrammet. Antal utestående optioner på bokslutsdagen uppgår till 5 986 000 st.

### Nedskrivning anläggningstillgångar

Prognostiserade lägre elpriser har föranlett nedskrivning av bokfört värde vindkraftverk med totalt -62 Mkr (59).

### Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till -411 Mkr (132), varav uppskjuten skatt utgör -411 Mkr (134) och aktuell skatt 0 Mkr (-2).

## NOT 2. ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	98	348	31	324
Intäkter elproduktion	149	258	39	65
Övriga intäkter	3	14	1	3
<b>Övriga intäkter</b>	<b>250</b>	<b>621</b>	<b>70</b>	<b>392</b>

## NOT 3. ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-81	-251	-32	-238
Kostnader elproduktion	-65	-72	-17	-23
Avskrivningar vindkraftverk	-93	-91	-23	-23
Övriga kostnader	-3	-2	-2	-0
<b>Övriga kostnader</b>	<b>-243</b>	<b>-416</b>	<b>-74</b>	<b>-285</b>

## Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	4	65 588	63 090
Tomträtter		623	534
Vindkraftverk		831	985
Markarrenden		8	9
Andelar i intresseföretag		-	285
Finansiella anläggningstillgångar		220	276
Finansiella derivatinstrument		1 136	1 018
Övriga anläggningstillgångar		88	96
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 495</b>	<b>66 293</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter		64	77
Övriga omsättningstillgångar		317	421
Likvida medel		46	50
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>427</b>	<b>548</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>68 922</b>	<b>66 841</b>

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
EGET KAPITAL		
Eget kapital	30 844	30 500
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 844</b>	<b>30 500</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Uppskjuten skatteskuld	6 242	5 830
Övriga avsättningar	74	94
Räntebärande skulder	3 336	4 058
Finansiella derivatinstrument	21	18
Leasingskuld	632	543
Övriga långfristiga skulder	13	16
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 318</b>	<b>10 559</b>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande skulder	27 062	25 017
Finansiella derivatinstrument	0	0
Leasingskuld	1	1
Aktuell skatteskuld	-	2
Övriga kortfristiga skulder	697	762
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>27 760</b>	<b>25 782</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>68 922</b>	<b>66 841</b>

### NOT 4. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	60 610	58 103
Pågående projekt hyresrätter	2 905	2 014
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 073	2 973
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>65 588</b>	<b>63 090</b>



## Kommentar till koncernens balansräkning

### ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2024	63 090
+ Förvärv	143
+ Byggnationer	2 112
- Försäljning	-148
+ Orealiserad värdeförändring	392
<b>Förvaltningsfastigheter 31 december 2024</b>	<b>65 588</b>

### Vindkraft

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 831 Mkr (985). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 8 Mkr (9). Årets avskrivningar uppgår till 93 Mkr (91).

### Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument som utgörs av räntederivat uppgår till en nettofordran om 1 115 Mkr (1 000) på bokslutsdagen.

### Uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 6 242 Mkr (5 830), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 1 172 Mkr (1 088) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 414 Mkr (6 918) där 6 838 Mkr (6 430) är fastighetsrelaterat och 577 Mkr (488) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

### Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 30 844 Mkr (30 500), vilket motsvarar 47,10 kr per aktie (46,40). Soliditeten uppgår till 45 % (46). Under 2024 har aktieåterköp skett om totalt 102 Mkr.

Substansvärdet har ökat med 1,30 kr per aktie under året och uppgår till 57,50 kr (56,20). Under året utbetalades utdelning om 0,50 kr per aktie.

### Räntebärande skulder

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 30 399 Mkr (29 075). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 52 månader (40). Av låneportföljen har 72 % (57) en räntebindningstid överstigande ett år.



Kungssportsavenyen 1,  
Göteborg.

4,5 procent

DIREKTAVKASTNINGSKRAV  
I SNITT, KOMMERSIELLT

3,7 procent

DIREKTAVKASTNINGSKRAV  
I SNITT, BOSTÄDER

46 procent

BELÄNINGSGRAD



## Förvaltningsfastigheter

### Periodens utveckling

Under fjärde kvartalet har Wallenstam färdigställt och hyrt ut ytterligare 75 lägenheter i projektet Nacka Grace i Nacka. Pågående nybyggnadsprojekt omfattar på bokslutsdagen 1 304 lägenheter.

Investering under året uppgår till totalt 2 256 Mkr (2 399), varav 2 255 Mkr (2 313) i förvaltningsfastigheter och 1 Mkr (86) i exploateringsfastigheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 5,0 Mdr (5,1). Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 623 Mkr (534).

### Exploateringsfastigheter

Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 64 Mkr (77) vid periodens utgång och omfattar Pixbo Sjöterrass i Mölnlycke samt Söra radhus i Österåker. Per den 31 december 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 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, där majoriteten är externt värderade.

#### 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 2024-12-31

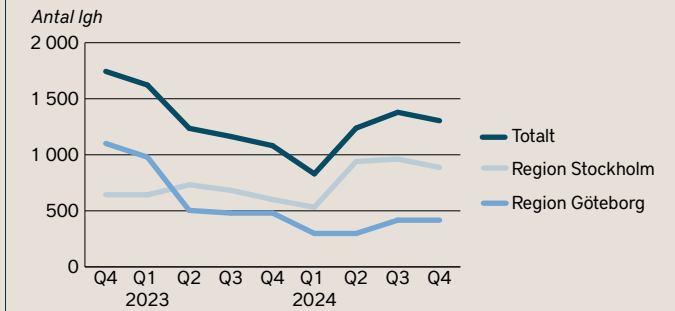
Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
<b>STOCKHOLM</b>				
Nacka Grace	169	Q3 2024	13 000	103
Ålta Torg Kv. 1, Nacka	191	Q1 2025	21 000	
Ädellövet, Farsta	172	Q1 2025	8 500	
Årstaberget	408	2026	28 500	
Ålta Torg Kv. 2, Nacka	50	2026	4 000	
<b>GÖTEBORG</b>				
Kallebäckers Terrasser Kv. 6	298	Q1 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 31 december</b>	<b>1 304</b>			

\* 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 oktober 2024	1 379
- Färdigställda	-75
<i>Nacka Grace (75)</i>	
<b>31 december 2024</b>	<b>1 304</b>

### LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



Ålta Torg Kv. 1 & Kv. 2, Nacka.

### FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2024-12-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning,	
									ort	Antal lgh
Stockholm	344 628	28 730	12 895	8 319	5 453	60 816	2 496	463 337	33 %	5 813
Uppsala	30 004	63	788	0	724	2 584	0	34 163	2 %	627
Göteborg	340 417	230 295	94 375	91 636	48 727	100 673	7 143	913 266	65 %	5 733
<b>Totalt</b>	<b>715 049</b>	<b>259 088</b>	<b>108 058</b>	<b>99 955</b>	<b>54 904</b>	<b>164 073</b>	<b>9 639</b>	<b>1 410 766</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
GÖTEBORG											
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
UPPSALA											
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
STOCKHOLM											
Nacka Älta 69:4*											
<b>Totalt</b>											

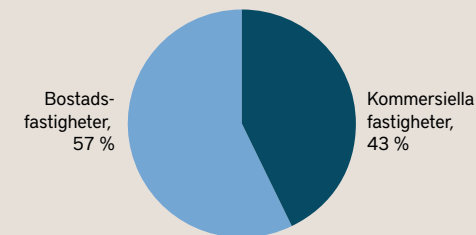
\* Mark

### FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

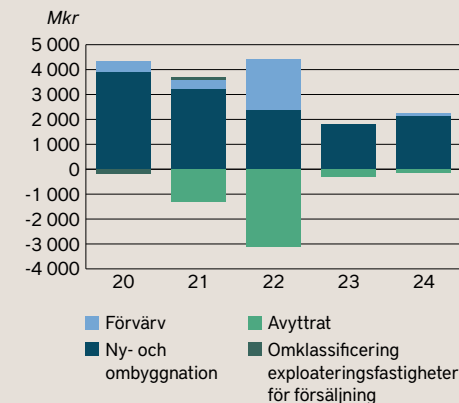
Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Sundbyberg Freden Större 15, 21 och 22*											
<b>Totalt</b>											

\* Mark

### FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



### FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER





## Finansiering

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 30 844 Mkr (30 500), vilket motsvarar 47,10 kr per aktie (46,40). Soliditeten uppgår till 45 % (46).

### Räntebärande skulder

Wallenstam har cirka 94 % 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 30 399 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 808 Mkr (373). Totala räntebärande skulder utgörs av 13,7 Mdr (10,8) grön finansiering, varav 12,7 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 52 månader (40). Av låneportföljen har 72 % (57) en räntebindningstid överstigande ett år. Snitträntan på bokslutsdagen uppgår till 2,54 % jämfört med närmast föregående kvartal då den var 2,95 %.

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.

### Leasingskulld

Redovisad leasingskulld motsvarar nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 633 Mkr (544).

### Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 115 Mkr att jämföra med 1 000 Mkr per 31 december 2023.

Under 2024 har nya swapavtal om 6,0 Mdr tecknats, varav 4,6 Mdr under sista kvartalet. Genomsnittlig löptid på under året tecknade swapavtal uppgår till cirka 9 år. Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår därefter till 22,0 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

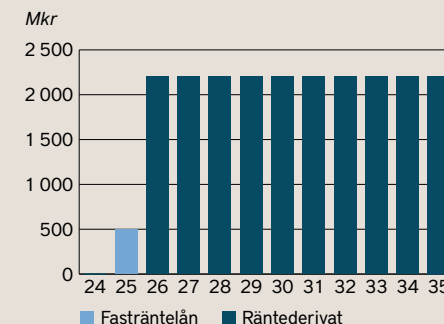
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 805 Mkr (1 285), varav 815 Mkr är reserverade för back up för emitterade utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 800 Mkr (1 325), där 42 Mkr har nyttjats på bokslutsdagen (90).

### BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR

År	2024-12-31		2023-12-31	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Belopp, Mkr	Snittränta, %
2024			12 575	6,06 *
2025	8 399	5,49 *	500	0,52
2026	2 200	0,89	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	2 200	1,07	2 000	0,95
2031	2 200	0,82	2 000	0,67
2032	2 200	1,40	2 000	1,31
2033	2 200	2,04	2 000	2,02
2034	2 200	2,28	-	-
2035	2 200	2,28	-	-
<b>Summa</b>	<b>30 399</b>	<b>2,54</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 89 % (90). Uthyrningsgrad kommersiellt avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 92 % (92). I Göteborg, där majoriteten av de kommersiella ytorna finns, uppgår uthyrningsgraden till 95 % (95).

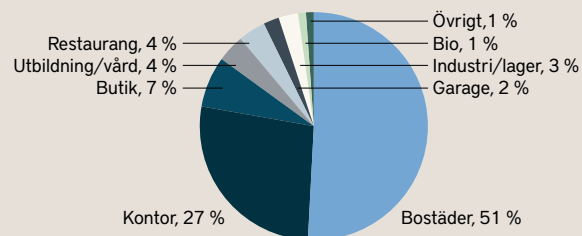
För kommersiella lokaler har avtalade uppräknningar inneburit ökning om i snitt 6 %, som gäller från och med 1 januari.

### 10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	20 303
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>115 120</b>

Vår totala kommersiella yta är cirka 530 000 kvm.

### FÖRDELNING HYRESVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



Korsgatan, Göteborg.

## Rapport över förändring eget kapital, koncernen

Mkr	2024					2023				
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
	– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –					– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –				
<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	-	-	-	774	774	-	-	-	-450	-450
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE										
Utdelning	-	-	-	-328	-328	-	-	-	-395	-395
Återköp egna aktier	-	-	-	-102	-102	-	-	-	-87	-87
<b>Utgående eget kapital 31 december</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>-3</b>	<b>30 323</b>	<b>30 844</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>-3</b>	<b>29 979</b>	<b>30 500</b>

## Segmentsrapport

Mkr	2024-12-31					2023-12-31				
	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)
Affärsområde Göteborg	1 987	1 548	42 620	1 015	913	1 854	1 375	41 077	1 479	899
Affärsområde Stockholm	963	701	22 941	1 237	498	902	652	21 991	813	489
Övrigt	0	0	27	4	0	0	0	22	22	0
Eliminiering	-28	-28	-	-	-	-27	-27	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 922</b>	<b>2 222</b>	<b>65 588</b>	<b>2 255</b>	<b>1 411</b>	<b>2 730</b>	<b>1 999</b>	<b>63 090</b>	<b>2 313</b>	<b>1 388</b>

## Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

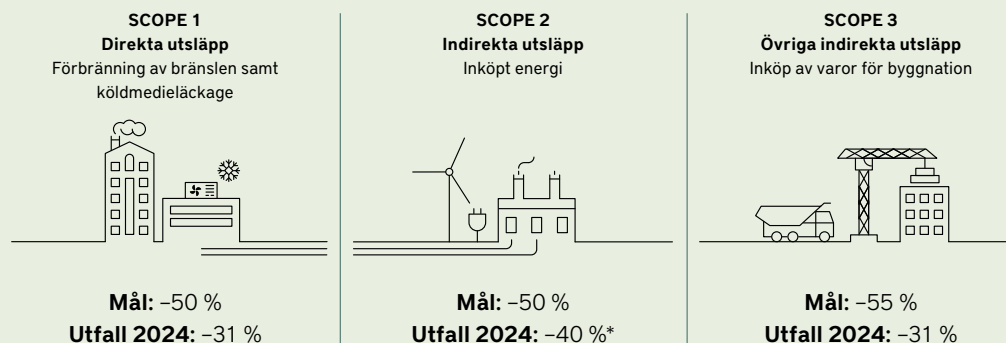
Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	742	1 129	66	261
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	418	5	207	-64
Förändring avsättningar	-1	-7	0	-1
Betald skatt	-0	-5	-0	-
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 159</b>	<b>1 122</b>	<b>273</b>	<b>196</b>
Förändring av rörelsekapital	69	172	-28	79
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 228</b>	<b>1 294</b>	<b>244</b>	<b>275</b>
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-2 213	-2 438	-555	-557
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar	-10	-11	-4	-5
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-7	-75	-0	-58
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	6	-	6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	32	-	26	-
Investering i intresseföretag	-50	-33	-	-5
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	124	817	32	493
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 125</b>	<b>-1 735</b>	<b>-501</b>	<b>-126</b>
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	27 257	27 120	8 209	7 094
Amortering av räntebärande skulder	-25 885	-26 418	-7 869	-7 204
Nettoförändring checkräkningskredit	-48	90	42	-
Utbetald utdelning	-328	-395	-164	-197
Återköp egna aktier	-102	-87	-58	-68
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>894</b>	<b>309</b>	<b>160</b>	<b>-375</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-4</b>	<b>-131</b>	<b>-97</b>	<b>-225</b>
Likvida medel vid periodens början	50	181	143	275
Periodens kassaflöde	-4	-131	-97	-225
Likvida medel vid periodens slut	46	50	46	50
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 758	1 235	1 758	1 235
Disponibel likviditet	1 805	1 285	1 805	1 285

\*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -960 Mkr (-837) respektive 7 Mkr (7) varav 121 Mkr (129) aktiverats på anläggningstillgång.

## Wallenstams hållbarhetsarbete

### Klimatmål 2023–2030

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



\* Då data för faktiska utsläpp från vissa fjärrvärmeleverantörer avseende 2024 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras redovisningen till en mindre del på utsläppsdata för 2023.

### EU-taxonomi

Wallenstam omfattas ännu inte av EU:s taxonomiförordning, men har valt att frivilligt redovisa hur stor del av tillgångarna som definieras som hållbara enligt EU-taxonomi. Wallenstam redovisar i år enligt förordningens tekniska granskningskriterier avseende artiklarna 4.3 *Elproduktion från vindkraft* samt 7.7 *Förvärv och ägande av förvaltningsfastigheter*.

### NYCKELTAL EU-TAXONOMI

2024	Mkr	Andel förenlig med EU-taxonomi, %
Omsättning	1 466 (1 255)	46 (38)
CapEx	1 187 (1 263)	54 (52)
OpEx	111 (95)	34 (25)

### Lägre CO<sub>2</sub>-belastning med återbruk

På Kaserntorget 6 i Göteborg har Wallenstam skapat populära nyckelfärdiga kontor. Istället för traditionell lokalanpassning var ambitionen att återanvända befintliga material och planlösningar. Exempelvis dörrar, glaspartier och pentryn, liksom väggar, innertak och golv har behållits, målats om, tvättats och slipats. Uppföljningen visar en CO<sub>2</sub>-belastning om endast 30 % av vad en mer traditionell lokalanpassning skulle ha inneburit. Dessutom genererades hela 90 % mindre avfall än i ett genomsnittligt ombyggnadsprojekt. Fastigheten är nu fullt uthyrd.

### Socialt ansvar

Wallenstam arbetar för att vara en engagerad samhällsaktör. Vårt sociala hållbarhetsarbete riktas främst mot de geografiska områden där vi verkar och insatserna kan delas in i fyra fokusområden:

- Verka proaktivt mot utanförskap och bidra till jämlika livschanser.
- Främja välbefinnande, trygghet och delaktighet
  - för människor som bor och arbetar i våra fastigheter
  - för våra medarbetare
  - för våra leverantörer och entreprenörer.
- Bidra till en positiv utveckling av samhället genom stadsutveckling.
- Affärsetik och antikorrupktion.

Vi fokuserar också på att öka tryggheten för bostads- och lokalyresgäster. Vår säkerhetsavdelning och förvaltningsavdelning arbetar med konceptet *Trygga fastigheter* där fastigheterna inventeras ur ett trygghetsperspektiv och eventuella brister åtgärdas enligt planerade insatser. Även samverkan med hyresgäster, andra fastighetsägare och myndigheter sker vid lämpliga tillfällen.



## Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2024 har Wallenstams aktiekurs minskat med 12,6 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 3,5 % och OMX Stockholm PI ökade med 5,7 % under samma period.

Vid årets slut var Wallenstams aktiekurs 47,80 kr att jämföra med 54,70 kr vid utgången av 2023. Börsvärdet uppgick till 31 548 Mkr (36 102) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 47,10 kr (46,40).

### Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2024 har 2 000 000 aktier återköpts. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 5 000 000, köpta till en genomsnittskurs om 46,30 kr per aktie inklusive courtage.

### Utdelning

I maj och i november utbetalades 164 Mkr per tillfälle till aktieägarna, totalt 328 Mkr (395 Mkr).

Styrelsen föreslår stämman en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,50) för verksamhetsåret 2024, uppdelat på två utbetalnings-

tillfällen om vardera 0,25 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 2 maj 2025 och för den andra utbetalningen den 3 november 2025.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 1,0 % (0,9) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Aktiens totalavkastning för 2024, beräknad på verkställd utdelning, uppgår till -12 % (26).

### Omsättning

Under året har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 27,4 Mkr (27,3).

### AKTIEÄGARINNEHAV 2024-12-31

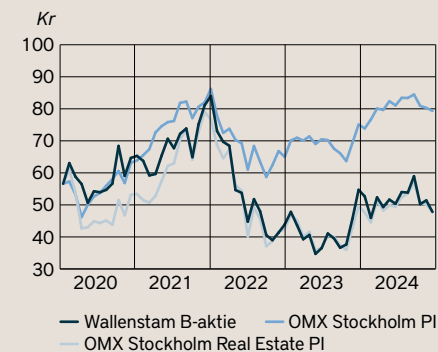
	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	99 418 900	25,52	61,87
AMF - Försäkring och fonder		71 608 690	10,85	5,61
Henric och Ulrika Wiman		23 955 504	3,63	1,88
Agneta Wallenstam		21 368 000	3,24	1,67
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 300 000	3,23	1,67
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,34
Swedbank Robur Fonder		16 047 544	2,43	1,26
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,25
Bengt Norman		12 440 000	1,88	0,97
Monica och Jonas Brandström		12 439 604	1,88	0,97
Övriga ägare		274 381 482	41,57	21,50
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>69 000 000</b>	<b>586 000 000</b>		
Återköpta egna aktier*		5 000 000	0,76	
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>660 000 000</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>665 000 000</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 Q1 2020-Q4 2024



## Moderbolaget

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

De totala intäkterna för året uppgår till 524 Mkr (481) varav hyresintäkter uppgår till 157 Mkr (146).

Resultatet påverkas av posten värdeförändring derivatinstrument, 115 Mkr (-874). Resultat efter skatt uppgår till -38 Mkr (424).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 6 Mkr (33). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 13 381 Mkr (11 060).

### RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Ersättning förvaltning och projektledning	352	319
Hyresintäkter	157	146
Intäkter försäljning ursprungsgarantier	12	11
Övriga intäkter	3	4
<b>Summa intäkter</b>	<b>524</b>	<b>481</b>
Förvaltnings- & administrationskostnader	-427	-423
Driftkostnader	-36	-46
Av- och nedskrivningar fastigheter	-38	-36
Kostnader försäljning ursprungsgarantier	-10	-15
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	15	-68
Övriga kostnader	-4	-4
<b>Summa kostnader</b>	<b>-499</b>	<b>-591</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>25</b>	<b>-110</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	38	47
Ränteintäkter och liknande resultatposter	862	830
Räntekostnader och liknande resultatposter	-770	-634
Värdeförändring derivatinstrument	115	-874
<b>Finansnetto</b>	<b>245</b>	<b>-630</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>271</b>	<b>-741</b>
Kommissionärsbidrag	-911	1 072
Överavskrivningar	-3	-22
Erhållna koncernbidrag	673	-
Skatt på periodens resultat	-68	115
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-38</b>	<b>424</b>

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

### BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2024- 12-31	2023- 12-31
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	1 334	1 372
Andelar i koncernföretag	12 768	4 067
Finansiella derivatinstrument	1 136	1 018
Fordringar på koncernbolag	27 658	34 490
Övriga tillgångar	183	284
Likvida medel	46	49
<b>Summa tillgångar</b>	<b>43 124</b>	<b>41 280</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	13 925	14 393
Obeskattade reserver	30	27
Avsättningar	56	73
Räntebärande externa skulder	13 381	11 060
Skulder till koncernföretag	15 582	15 572
Finansiella derivatinstrument	21	18
Övriga skulder	130	138
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>43 124</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 31 december 2024 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 66 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,6 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,8 till +4,3 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,8 Mdr.

En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 39 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.

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 och Barn i Nöd erhållit stöd och rabatter motsvarande 3,5 Mkr respektive 1,7 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

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

## Nyckeltal – flerårsöversikt

Accumulerat perioden	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>									
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	2 222	1 686	1 110	535	1 999	1 518	972	462	1 888
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	76,0	77,1	76,2	74,4	73,2	74,6	72,6	70,1	75,8
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 150	880	563	270	1 039	828	532	265	1 252
Värdetändring förvaltningsfastigheter, Mkr	388	-44	-21	-15	-787	-793	-606	5	-2 608
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	65 588	64 602	64 208	63 583	63 090	62 777	62 671	62 712	62 092
Antal kvm (tusental)	1 411	1 411	1 411	1 411	1 388	1 396	1 386	1 356	1 356
Uthyrningsgrad – yta, %	96	96	96	97	97	96	96	96	97
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>									
Resultat efter skatt, Mkr	774	139	408	333	-450	42	-170	48	1 103
Avkastning eget kapital, %	2,5	-1,1	0,4	-0,5	-1,4	-5,5	-3,8	-0,2	3,4
Avkastning totalt kapital, %	3,0	0,7	1,4	0,9	0,2	-3,0	-2,1	-0,1	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)*	1,9	2,1	2,2	2,3	2,6	2,8	3,3	4,0	4,6
Belåningsgrad, %	46	46	46	46	46	46	46	45	45
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,54	2,95	3,17	3,27	3,24	3,14	2,98	2,61	2,21
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	52	38	35	37	40	37	38	41	44
Soliditet, %	45	45	45	45	46	46	46	47	47
Eget kapital, Mkr	30 844	30 431	30 743	30 833	30 500	31 257	31 045	31 461	31 432
Substansvärde, Mkr	37 682	37 029	37 284	37 312	36 930	37 660	37 473	37 908	37 825
Börsvärde, Mkr	31 548	38 907	33 231	34 551	36 102	24 169	24 103	25 912	28 974
<b>DATA PER AKTIE</b>									
Resultat efter skatt, kr	1,2	0,2	0,6	0,5	-0,7	0,1	-0,3	0,1	1,7
P/E-tal, ggr	40,6	Neg.	258,9	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	26,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,9	1,5	0,9	0,6	2,0	1,5	1,2	0,8	1,8
Eget kapital per aktie, kr	47,1	46,4	46,8	46,9	46,4	47,5	47,1	47,8	47,7
Substansvärde per aktie, kr	57,5	56,4	56,7	56,8	56,2	57,2	56,9	57,6	57,4
Börskurs, kr	47,80	58,95	50,35	52,35	54,70	36,62	36,52	39,26	43,90
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	5 000	3 800	3 000	3 000	3 000	1 500	1 500	1 500	1 000
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	656 631	656 848	657 000	657 000	658 449	658 645	658 719	658 875	659 904
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	655 000	656 200	657 000	657 000	657 000	658 500	658 500	658 500	659 000

\* Inkluderar nedskrivning intresseföretag.



## Nyckeltal – kvartalsöversikt

	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec
Hysesintäkter, Mkr	736	730	737	719	694	697	679	660	627
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	536	576	574	535	481	546	510	462	448
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	72,8	79,0	77,9	74,4	69,4	78,3	75,0	70,1	71,4
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	270	316	294	270	211	296	267	265	259
Räntetäckningsgrad, ggr*	1,4	1,9	2,3	2,0	2,2	2,5	2,6	3,3	3,3
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,0	-0,4	0,1	0,5	-0,7	0,3	-0,3	0,1	-2,7
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,4	0,6	0,3	0,6	0,4	0,4	0,4	0,8	0,1

\* Inkluderar nedskrivning intresseföretag.



Victoriapassagen, Göteborg.

## Rapportens undertecknande

---

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

Göteborg den 6 februari 2025

Lars-Åke Bokenberger  
Ordförande

Karin Mattsson  
Vice ordförande

Agneta Wallenstam  
Styrelseledamot

Mikael Söderlund  
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam  
Styrelseledamot

Hans Wallenstam  
Verkställande direktör

## Definitioner

### Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

### Aktiens totalavkastning

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

### Alternativa nyckeltal (APM)

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

### Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

*Utestående antal aktier:* 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	30 844	30 431	30 743	30 833	30 500	31 257	31 045	31 461	31 432
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	30 670	30 753	30 876	31 019	31 139	31 734	32 026	32 212	32 074
Balansomslutning, Mkr	68 922	67 895	68 192	68 008	66 841	67 743	67 659	67 157	67 049
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	67 972	67 736	67 689	67 482	67 290	67 849	68 180	68 171	68 079

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, drygt 6 400 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 600 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 900 lägenheter i produktion.

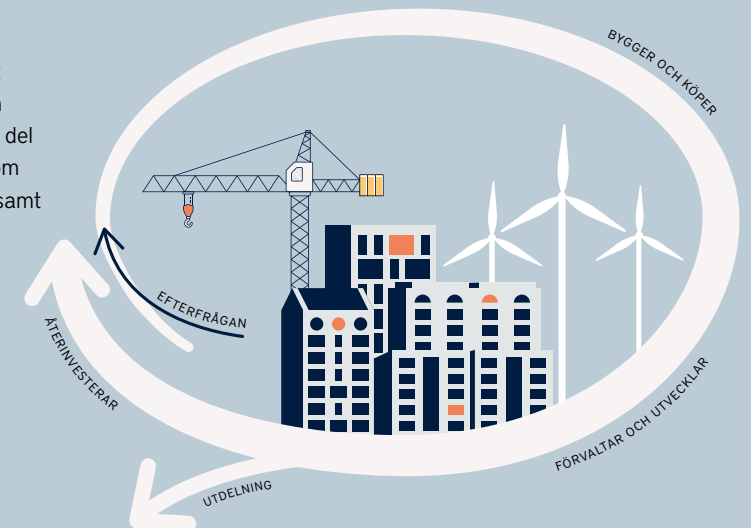
#### Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar drygt 5 700 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

Publicering av årsredovisning	vecka 12, 2025
Delårsrapport Q1, 2025	28 april 2025
Årsstämma 2025	29 april 2025
Delårsrapport Q2, 2025	7 juli 2025
Delårsrapport Q3, 2025	21 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	5 februari 2026

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 6 februari 2025 kl 13:00 CET.

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## Kontakt

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

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



WALLENSTAM