

Delårsrapport

1 JANUARI–31 MARS 2025

”Vi har fått en bra start på 2025. Förvaltningsresultatet och driftnettot fortsätter uppåt, och snitträntan ligger nu på 2,50 % jämfört med 2,54 % vid årsskiftet. Efterfrågan på både bostäder och kommersiellt är god. Sammantaget bekräftar det styrkan i vår affärsmodell och den långsiktighet vi byggt in i allt vi gör. Vi har under kvartalet tillträtt Sergelskrapan och frånträtt fyra kommersiella fastigheter i Gårda och Högsbo i Göteborg.”

”Att kunna starta nya projekt i dagens marknad är inte självklart. Därför känns det extra bra att vi under kvartalet har byggstartat kvarter 1 i Kallebäcks Terrasser med 177 lägenheter. Vi har även startat etapp 2 i Sten Stures kröningar i centrala Göteborg. Här totalrenoverar vi en befintlig fastighet med 57 lägenheter, bygger på fyra nya våningsplan och tillför 39 nya bostäder.”

HANS WALLENSTAM, VD

1 JANUARI–31 MARS 2025

- Soliditeten uppgår till 44 % (45) och belåningsgraden till 47 % (46).
- Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 524 Mkr (524).
- På bokslutsdagen är 1 177 lägenheter under produktion.
- Hyresintäkterna uppgår till 772 Mkr (719).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 314 Mkr (270).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 123 Mkr (-15).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till 100 Mkr (238).
- Resultat före skatt uppgår till 548 Mkr (441) och resultat efter skatt uppgår till 573 Mkr (333), motsvarande 0,9 kr per aktie (0,5).
- Substansvärde per aktie uppgår till 58,40 kr, att jämföra med 57,50 kr per 31 december 2024.

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



Kort om Wallenstam

208 st

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

68 Mdr

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VÄRDE

28 Mdr

BÖRSVÄRDE

96 %

UTHYRNINGSGRAD, YTA

1,4 miljoner kvm

UTHYRNINGSBAR YTA

1 177 st

LÄGENHETER I PRODUKTION

53 st

VINDKRAFTVERK



Älta Torg, kv.1, Nacka

Händelser kvartal 1

Under kvartalet har vi tillträtt Sergelskrapan i Stockholm som förvärvats från AMF Fastigheter, samt frånträtt fyra kommersiella fastigheter i Gårda och Högsbo i Göteborg.

Vi har färdigställt och hyrt ut 343 lägenheter i fyra projekt i Göteborg, Stockholm och Nacka. Dessutom har vi startat ett nyproduktionsprojekt omfattande 177 lägenheter i Kallebäcks Terrasser i Göteborg, samt ett ny- och ombyggnadsprojekt i centrala Göteborg där vi renoverar en befintlig bostadsfastighet och tillför 39 nya lägenheter.

Under kvartalet har 5 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 mars 2025 uppgick substansvärdet per aktie till 58,40 kr (57,50).

44 procent

SOLIDITET

47 procent

BELÄNINGSGRAD

570 Mkr

DRIFTNETTO

Vd har ordet

Vi har fått en bra start på 2025. Förvaltningsresultatet och driftnettot fortsätter uppåt, och snitträntan ligger nu på 2,50 % jämfört med 2,54 % vid årsskiftet. Vi har också frånträtt fyra kommersiella fastigheter i Gårda och Högsbo i Göteborg, och med det stärkt vår balansräkning, vilket känns tryggt!

Samtidigt måste man konstatera att omvärlden är ovanligt osäker. Handelskonflikter, protektionism och fortsatt krig i både Mellan-östern och Ukraina påverkar ekonomin globalt. I det läget känns det extra bra att ha ordning på siffrorna – och en affärsmodell som håller även i motvind.

Efterfrågan på våra kommersiella lokaler är stark, särskilt i city. Våra hyresgäster utvecklar sina verksamheter, och vårt erbjudande efterfrågas, både vad gäller läge och flexibilitet. Även på bostadssidan finns en bra efterfrågan. Våra fastigheter finns där människor vill bo.

Återköp av ytterligare aktier

Under kvartalet har vi återköpt ytterligare aktier. Totalt har vi nu 10 miljoner aktier i eget förvar, köpta till ett genomsnittspris om 46,17 kronor. Givet den rabatt som finns i aktiekursen tycker vi att det är ett klokt sätt att använda kapitalet, vid sidan av vår byggnation – ett bra läge att stärka aktieägarvärdet, och samtidigt en tydlig signal om vår tilltro till bolagets långsiktiga utveckling.

Vår soliditet är fortsatt stark och tillgången till kapital är god. Våra långivare är aktiva och vi har finansiella muskler att agera när möjligheter dyker upp.

Flera uthyrningar klara i Sergelskrapan

I januari tillträdde vi Sergelskrapan. Det är en ikonisk byggnad mitt i hjärtat av Stockholm, och redan nu har vi hyrt ut de två översta våningarna. Dessutom har vi kommit överens med Space om avflyttning 1 april, och även för de lokalerna – både planet mot Sergels torg och arenavåningen under – har vi nu tecknat nya hyresavtal, med Stureplansgruppen. Det är ett bra bevis på att läget och vårt erbjudande lockar.

Vi har också fortsatt dialogen med Stockholms stad kring fasadens utformning. Vår ambition är att påbörja ombyggnationen efter sommaren, och att steg för steg förvandla skrapan till en modern och välkomnande plats för både arbetsliv, handel och stadsliv.

Byggstartar i ett försiktigt marknadsläge

Att kunna starta nya projekt i dagens marknad är inte självklart. Därför känns det extra bra att vi under kvartalet har byggstartat kvarter 1 i Kallebäckers Terrasser med 177 lägenheter i ett område vi successivt utvecklat till en levande stadsdel. Med skolor, service, restauranger och redan inflyttade hyresgäster växer området nu ihop till en helhet.

Vi har även startat etapp 2 i Sten Stures kröningar i centrala Göteborg. Här totalrenoverar vi en befintlig fastighet med 57 lägenheter, bygger på fyra nya våningsplan och tillför 39 nya bostäder. Det är en typ av projekt vi gärna gör, där vi genom förtätning i befintliga stadsmiljöer kan skapa fler hem och samtidigt bidra till en mer levande stad.

Inflyttningar och pris till Nacka Grace

Vi har haft inflyttningar i flera projekt – totalt 343 lägenheter i Nacka Grace och Älta Torg i Nacka, Ädellövet i Stockholm samt kvarter 6 i Kallebäckers Terrasser i Göteborg. Projektet Nacka Grace är nu helt färdigställt, och det har väckt stort intresse. Med sitt läge, sin genomarbetade arkitektur och känslan i detaljerna är det lätt att förstå varför! Nyligen utsågs det till "Sveriges finaste nyproduktion 2024" – ett kvitto på att vi lyckats skapa något som uppskattas av både hyresgäster och branschen.

Förvärvat mark i södra Stockholm

Under kvartalet har vi förvärvat mark i Stora Sköndal, ett naturskönt läge invid Drevviken i södra Stockholm. Här planerar vi att bygga över 1 000 lägenheter och vara med och forma en ny stadsdel. Det är ett område med stora möjligheter, och precis som alltid utgår vi



från platsens förutsättningar. Vår ambition är att skapa ett område där människor vill bo, leva och trivas – med genomtänkt arkitektur och närhet till både stad och natur.

Framåt med styrka och framtidstro

Vi har haft en stabil start på året – med stigande förvaltningsresultat, lägre snittränta och god efterfrågan på både bostäder och kommersiellt. Det bekräftar styrkan i vår affärsmodell och den långsiktighet vi byggt in i allt vi gör.

Vi har projekt i gång, mark att utveckla och en organisation som varje dag visar engagemang och skicklighet. Kombinationen av rätt lägen, nära kundrelationer och finansiell stabilitet ger oss ett gott utgångsläge.

Jag ser med tillförsikt på resten av året. Förutsättningarna finns, och vi står väl rustade för att skapa värde – för våra aktieägare, för våra hyresgäster och för städerna vi verkar i.

HANS WALLENSTAM, VD

Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/25 apr-mar	2024 jan-dec
Hysesintäkter	1	772	719	2 975	2 922
Övriga intäkter	2	55	87	219	250
Summa intäkter		827	806	3 194	3 172
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	1	-202	-184	-718	-701
Central förvaltning och administration	1	-91	-81	-342	-332
Resultatandel intresseföretag		0	-52	-284	-336
Finansiella intäkter	1	5	3	9	7
Finansiella kostnader	1	-183	-214	-795	-826
Övriga kostnader	3	-42	-64	-221	-243
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		313	214	842	742
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		123	-15	526	388
Värdeförändring finansiella instrument		100	238	-36	102
Värdeförändring syntetiska optioner		12	5	23	15
Nedskrivning/återläggning nedskrivning vindkraftverk		-	-	-62	-62
Resultat före skatt		548	441	1 292	1 185
Aktuell skatt		0	0	0	0
Uppskjuten skatt		25	-108	-278	-411
Resultat efter skatt		573	333	1 014	774
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT					
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		573	333	1 014	774
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		653 377	657 000	655 737	656 631
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej		0,9	0,5	1,5	1,2

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

NOT 1. FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/25 apr-mar	2024 jan-dec
Hysesintäkter	772	719	2 975	2 922
Driftkostnader	-202	-184	-718	-701
Driftnetto förvaltningsfastigheter	570	535	2 256	2 222
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-89	-71	-332	-314
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-167	-195	-729	-757
Förvaltningsresultat fastigheter	314	270	1 195	1 150
Överskottsgrad, %	73,8	74,4	75,8	76,0

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 JANUARI–31 MARS

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 314 Mkr (270). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 573 Mkr (333) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,9 kr (0,5).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat med 52 Mkr, 7 %, jämfört med motsvarande period föregående år och uppgår till 772 Mkr (719). Av de 52 Mkr består 12 Mkr av engångsersättning för förtida avflytt. Rensat för engångsersättningen uppgår ökningen av hyresintäkter till 40 Mkr, motsvarande 6 %. Merparten av ökningen, 21 Mkr, har genererats inom jämförbart bestånd genom framför allt hyreshöjningar från indexuppräknningar och hyresförhandlingar. Resterande del, 19 Mkr, kommer från fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Förvärv och avyttringar uppgår till 0 Mkr netto. Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler, med en liten övervikt mot bostäder.

Avtalade uppräknningar för kommersiella lokaler 2025 innebär i snitt ökning om 1,6 % och gäller från och med 1 januari. För bostäder motsvarar överenskomna hyresförhandlingar en genomsnittlig hyresökning för 2025 om cirka 4,0 %.

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 202 Mkr (184) och är högre än föregående år. I jämförbart bestånd har driftkostnaderna ökat med 15 Mkr, vilket förklaras framför allt av högre planerade reparations- och underhållskostnader samt tariffer och taxor för VA, renhållning och fjärrvärme. Elkostnaderna går åt motsatt håll och sjunker 5 Mkr i jämförelse med samma period föregående år. Väderrelaterade kostnader är 4 Mkr lägre under året jämfört med föregående år. Resterande driftkostnadsökningar om 3 Mkr avser fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Förvärv och avyttringar uppgår till 0 Mkr netto.

Driftnettot ökar med 35 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 73,8 % (74,4).

Central förvaltning och administration

Central förvaltning och administration uppgår till 91 Mkr (81). Ökningen i kvartalet beror på högre kostnader för systemimplementeringar av IT-system, ökade lönekostnader samt säkerhets- och bevakningskostnader. Merparten av central förvaltning och administration avser fastighetsförvaltning och uppgår till 89 Mkr (71).

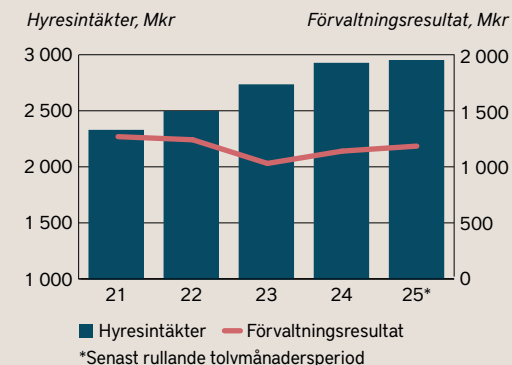
Resultatandel intresseföretag

Under första kvartalet har hela innehavet i Colive avyttrats. Colive är därmed inte längre ett intresseföretag.

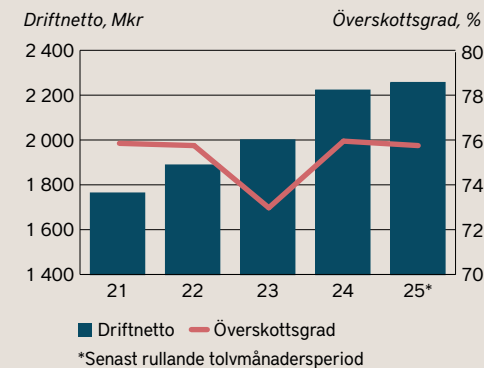
Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 5 Mkr (3) och finansiella kostnader till

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



totalt -183 Mkr (-214). Finansnettot fördelas på förvaltningsfastigheter i drift -167 Mkr (-195), kostnadsförd projektränta -5 Mkr (-7) respektive övrigt -8 Mkr (-10) som främst avser vindkraft och finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 22 Mkr (28).

Genomsnittlig skuld är 2,3 Mdr högre jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta för perioden uppgår till 2,54 % att jämföra med 3,25 % 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 55 Mkr (87) och övriga kostnader till -42 Mkr (-64). Intäktsminskningen beror på lägre elpris och lägre elproduktion samt minskad försäljning av brf-andelar under första kvartalet jämfört med föregående år. Eftersom koncernen är nettoproducent av el möts de lägre intäkterna också av lägre elkostnader inom driftkostnader för våra förvaltningsfastigheter. Producerad el har minskat under första kvartalet och uppgår till 83 GWh (92).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring uppgår till 123 Mkr (-15). Värdeförändringen är främst en följd av kapitalisering av driftnetton.

Det har inte skett förändringar i fastigheternas direktavkastningskrav. Bokslutsdagens genomsnittliga effektiva 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 4,6 % 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 positivt under perioden, 104 Mkr (228), och påverkas av ränteutvecklingen. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 2,89 % att jämföra med 2,70 % vid årets början.

Värdeförändring syntetiska optioner

Wallenstam har ett pågående syntetiskt optionsprogram som riktas till samtliga tillsvidareanställda medarbetare. Värdeförändring syntetiska optioner uppgår till 12 Mkr (5) till följd av negativ utveckling av Wallenstams aktiekurs under 2025 samt omkostnader kopplade till optionsprogrammet. Antal utestående optioner på bokslutsdagen uppgår till 5 945 500 st.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till 25 Mkr (-108), varav uppskjuten skatt utgör 25 Mkr (-108) och aktuell skatt 0 Mkr (0).

NOT 2. ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/25 apr-mar	2024 jan-dec
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	12	21	89	98
Intäkter elproduktion	42	63	128	149
Övriga intäkter	1	2	2	3
Övriga intäkter	55	87	219	250

NOT 3. ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/25 apr-mar	2024 jan-dec
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-2	-17	-66	-81
Kostnader elproduktion	-18	-21	-62	-65
Avskrivningar vindkraftverk	-22	-23	-91	-93
Övriga kostnader	-0	-2	-1	-3
Övriga kostnader	-42	-64	-221	-243

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	4	68 062	63 583	65 588
Tomträtter		630	550	623
Vindkraftverk		810	962	831
Markarrenden		8	8	8
Andelar i intresseföretag		-	233	-
Finansiella anläggningstillgångar		211	287	220
Finansiella derivatinstrument		1 235	1 240	1 136
Övriga anläggningstillgångar		87	92	88
Summa anläggningstillgångar		71 043	66 956	68 495
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Exploateringsfastigheter		64	74	64
Finansiella derivatinstrument		2	-	-
Övriga omsättningstillgångar		273	436	317
Likvida medel		158	542	46
Summa omsättningstillgångar		498	1 052	427
Summa tillgångar		71 541	68 008	68 922

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	31 187	30 833	30 844
Summa eget kapital	31 187	30 833	30 844
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	6 213	5 938	6 242
Övriga avsättningar	60	90	74
Räntebärande skulder	3 303	4 758	3 336
Finansiella derivatinstrument	18	12	21
Leasingskuld	638	559	632
Övriga långfristiga skulder	13	15	13
Summa långfristiga skulder	10 244	11 371	10 318
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	29 232	24 904	27 062
Finansiella derivatinstrument	0	0	0
Leasingskuld	1	1	1
Aktuell skatteskuld	0	0	-
Övriga kortfristiga skulder	877	899	697
Summa kortfristiga skulder	30 110	25 804	27 760
Summa eget kapital och skulder	71 541	68 008	68 922

NOT 4. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	62 946	59 084	60 610
Pågående projekt hyresrätter	2 920	1 667	2 905
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 195	2 832	2 073
Summa förvaltningsfastigheter	68 062	63 583	65 588

Kommentar till koncernens balansräkning

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2025	65 588
+ Förvärv	3 061
+ Byggnationer	524
- Försäljning	-1 218
+ Orealiserad värdeförändring	106
Förvaltningsfastigheter 31 mars 2025	68 062

Vindkraft

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 810 Mkr (831). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 8 Mkr (8). Periodens avskrivningar uppgår till 22 Mkr (23).

Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument som utgörs av räntederivat uppgår till en nettofordran om 1 219 Mkr (1 115) på bokslutsdagen.

Uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 6 213 Mkr (6 242), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 1 158 Mkr (1 172) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 370 Mkr (7 414) där 6 770 Mkr (6 838) är fastighetsrelaterat och 600 Mkr (577) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 31 187 Mkr (30 844), vilket motsvarar 48,00 kr per aktie (47,10). Soliditeten uppgår till 44 % (45). Under perioden har aktieåterköp skett om totalt 230 Mkr.

Substansvärdet har ökat med 0,90 kr per aktie under första kvartalet och uppgår till 58,40 kr (57,50).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 32 535 Mkr (30 399). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 47 månader (52). Av låneportföljen har 68 % (72) en räntebindningstid överstigande ett år.

4,6 procent

EFFEKTIVT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
I SNITT, KOMMERSIELLT

3,6 procent

EFFEKTIVT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
I SNITT, BOSTÄDER

47 procent

BELÄNINGSGRAD



Förvaltningsfastigheter

Periodens utveckling

Under kvartalet har vi färdigställt och hyrt ut 343 lägenheter i fyra projekt i Göteborg, Stockholm och Nacka. Dessutom har vi startat ett nyproduktionsprojekt omfattande 177 lägenheter i Kallebäcks Terrasser i Göteborg, samt ett ny- och ombyggnadsprojekt i centrala Göteborg där vi renoverar och bygger på en befintlig bostadsfastighet, och tillför 39 nya lägenheter. Pågående nybyggnadsprojekt omfattar på bokslutsdagen 1 177 lägenheter.

Investering i perioden uppgår till totalt 3 586 Mkr (524), varav 3 586 Mkr (524) i förvaltningsfastigheter och 0 Mkr (0) i exploateringsfastigheter. Av investeringen i förvaltningsfastigheter uppgår förvärv av Sergelskrapan och mark i Stora Sköndal till 3 061 Mkr.

Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 5,2 Mdr (5,0). Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 630 Mkr (623).

Exploateringsfastigheter

Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 64 Mkr (64) vid periodens utgång och omfattar Pixbo Sjöterrass i Mölnlycke samt Söra radhus i Österåker. Per den 31 mars återstår sex av radhusen i Mölnlycke samt tre av radhusen i Österåker.

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 fastighetskänedom 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 kommersiellt).

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. Givet den osäkerhet som fortsatt råder på marknaden redovisas för närvarande ingen successiv värdetillväxt i 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.



Kallebäcks Terrasser, Göteborg.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2025-03-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Älta Torg Kv. 1, Nacka	191	Q1 2025	21 000	106
Ädellövet, Farsta	172	Q1 2025	8 500	12
Årstaberg	408	Q3 2026	28 500	
Älta Torg Kv. 2, Nacka	50	Q2 2026	4 000	
GÖTEBORG				
Kallebäcks Terrasser Kv. 6	298	Q1 2025	17 000	159
Åbybergsgatan Kv. C, Mölndal	119	2027	8 000	
Kallebäcks Terrasser Kv. 1	177***	2027	11 500	
Sten Stures kröningar, etapp 2****	39***	2027	3 000	
Summa lgh i projekten	1 454		101 500	277
varav pågående per 31 mars	1 177			

* 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 1.

**** Påbyggnad befintlig fastighet.

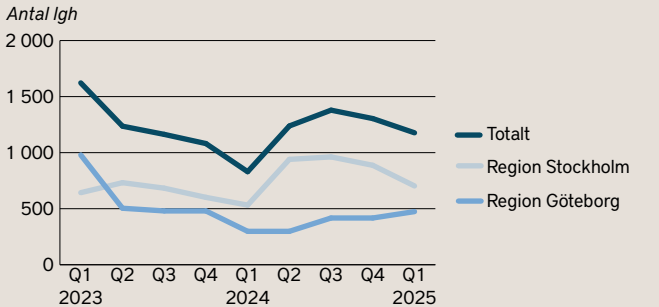
FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

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
STOCKHOLM											
Sicklaön 134:36 (Projekt: Nacka Grace)	Nya gatan 13, 17, 21 / Nacka- backen 5B-7B / Värmdövägen 165 C-169 C / Östra Granit- trappan 4-10	2025	8 937	639	202	-	-	3 234	-	13 012	169
Totalt			8 937	639	202	-	-	3 234	-	13 012	169

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
1 januari 2025	1 304
- Färdigställda	-343
Nacka Grace (66)	
Älta Torg Kv. 1 (106)	
Ädellövet, Farsta (12)	
Kallebäcks Terrasser Kv. 6 (159)	
+ Påbörjade	216
31 mars 2025	1 177

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2025-03-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	353 565	41 675	16 496	8 667	5 453	64 050	2 566	492 472	35 %	5 982
Uppsala	30 004	63	788	0	724	2 584	0	34 163	2 %	627
Göteborg	340 417	211 308	92 135	88 547	46 256	95 906	7 061	881 630	63 %	5 733
Totalt	723 986	253 046	109 419	97 214	52 433	162 540	9 627	1 408 265	100 %	12 342
Fördelning, lokaltyp	51 %	18 %	8 %	7 %	4 %	11 %	1 %	100 %		

FASTIGHETSFÖRVÄRV

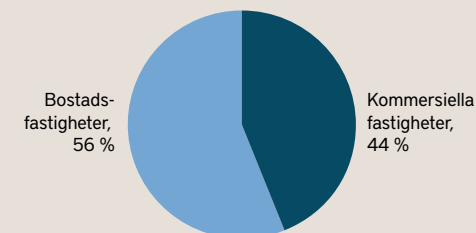
Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Stigbygeln 5	Sergelgatan 2-4 / Sergels torg 12/ Mäster Samuelsgatan 45	1959/ 1969	-	12 306	3 399	348	-	-	70	16 123	0
Totalt			-	12 306	3 399	348	-	-	70	16 123	0

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

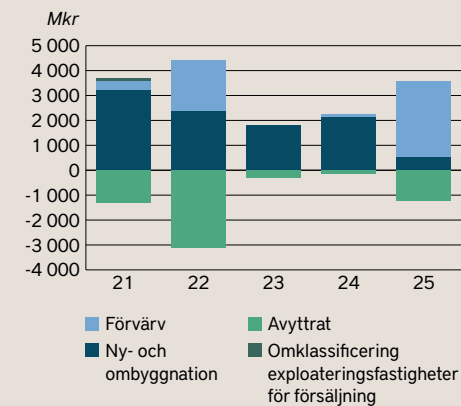
Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Gårda 22:24	Fabriksgatan 26 / Vädursgatan 5	1989/ 2008	-	5 138	820	434	2 471	1 713	-	10 576	0
Gårda 18:22	Drakegatan 5 & 7	1989	-	9 335	-	252	-	2 850	101	12 538	0
Gårda 20:1	Fabriksgatan 15 / Gårdavågen 1	1986/ 2007	-	4 431	93	129	-	204	-	4 857	0
Högsbo 5:7	A Odhners gata 6 / Olof Asklands gata 25	1967	-	-	1 369	1 872	-	-	-	3 241	0
STOCKHOLM											
Tyresö Kringlan 1, 2, 4, 11, 12*											
Tyresö Strand 1:18*											
Totalt			-	18 904	2 282	2 687	2 471	4 767	101	31 212	0

* Mark

FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 31 187 Mkr (30 844), vilket motsvarar 48,00 kr per aktie (47,10). Soliditeten uppgår till 44 % (45).

Räntebärande skulder

Wallenstam har cirka 88 % av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker. Resterande finansiering består av företagscertifikat, obligationslån och lån hos Europeiska Investeringsbanken.

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 32 535 Mkr (30 399). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 1 500 Mkr (1 000), EIB-lån till 1 500 Mkr (1 800) samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 993 Mkr (808). Totala räntebärande skulder utgörs av 14 822 Mkr (13 706) grön finansiering. 13 322 Mkr (12 706) är gröna lån och 1 500 Mkr (1 000) är gröna obligationer 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 47 månader (52). Av låneportföljen har 68 % (72) en räntebindningstid överstigande ett år. Snitträntan på bokslutsdagen uppgår till 2,50 % jämfört med närmast föregående kvartal då den var 2,54 %.

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

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrenden och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 639 Mkr (633).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 219 Mkr att jämföra med 1 115 Mkr per 31 december 2024.

Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 22,0 Mdr (22,0). 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

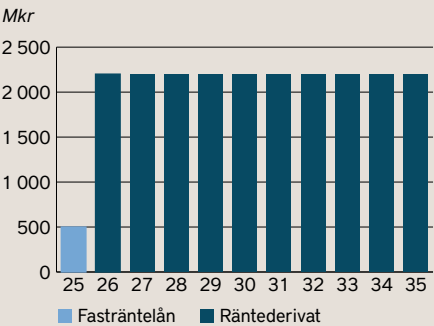
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 958 Mkr (1 805), varav 1 000 Mkr är reserverade för back up för emitterade utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 800 Mkr (1 800), där ingen del har nyttjats på bokslutsdagen (42).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR

År	2025-03-31		2024-12-31	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Belopp, Mkr	Snittränta, %
2025	10 535	4,76 *	8 399	5,49 *
2026	2 200	0,89	2 200	0,89
2027	2 200	1,14	2 200	1,14
2028	2 200	1,23	2 200	1,23
2029	2 200	1,03	2 200	1,03
2030	2 200	1,07	2 200	1,07
2031	2 200	0,82	2 200	0,82
2032	2 200	1,40	2 200	1,40
2033	2 200	2,04	2 200	2,04
2034	2 200	2,28	2 200	2,28
2035	2 200	2,28	2 200	2,28
Summa	32 535	2,50	30 399	2,54

*Innefattar effekter av swapavtal.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEDERIVAT OCH FASTRÄNTELÅN



Kund och marknad

De orter vi verkar på präglas av tillväxt och en god 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 4,0 % för 2025.

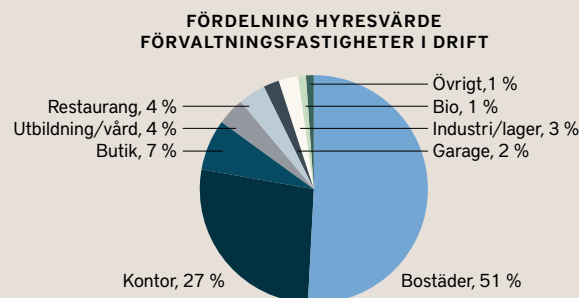
Vi upplever att efterfrågan på kommersiella ytor i centrala Göteborg är fortsatt stabil. En viss tröghet på marknaden kan märkas i form av exempelvis längre beslutstider hos befintliga och potentiella hyresgäster. De kommersiella fastigheterna är belägna framför allt i centrala lägen i Göteborg, med kontor som största kommersiella lokaltyp. Vi har under kvartalet även trätt in på den kommersiella marknaden i centrala Stockholm i och med tillträdet av Sergelskrapan, som för närvarande är en projektfastighet. Återköpsgraden för kommersiellt Göteborg, vilken speglar hur stor andel av uppsägningbara kontrakt som förlängs, uppgår till 89 % (89). Uthyrningsgrad kommersiellt avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 91 % (92). I Göteborg, där majoriteten av de kommersiella ytorna finns, uppgår uthyrningsgraden till 94 % (95).

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

10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	18 994
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 832
Convendum AB	9 733
Fridaskolorna AB	8 088
Dagab Inköp & Logistik AB	7 233
Ica Fastigheter AB	6 906
Frisk Service i Göteborg AB	5 854
Summa	108 787

Vår totala kommersiella yta är cirka 520 000 kvm.



Rapport över förändring eget kapital, koncernen

Mkr	2025				2024			
	– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –				– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –			
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari	165	359	30 320	30 844	165	359	29 976	30 500
Resultat efter skatt	-	-	573	573	-	-	333	333
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE								
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-230	-230	-	-	-	-
Utgående eget kapital 31 mars	165	359	30 663	31 187	165	359	30 309	30 833

Segmentsrapport

Mkr	2025-03-31					2024-03-31				
	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)
Affärsområde Göteborg	511	389	41 695	227	882	484	373	41 553	276	914
Affärsområde Stockholm	268	187	26 333	291	527	241	169	22 007	248	498
Övrigt	-	-	34	7	0	-	-	23	-	0
Eliminiering	-7	-7	-	-	-	-6	-6	-	-	-
Summa	772	570	68 062	524	1 408	719	535	63 583	524	1 411

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

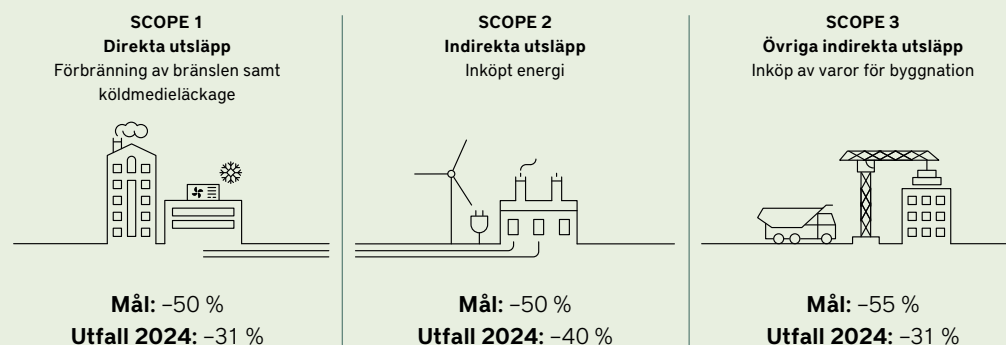
Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/25 apr-mar	2024 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	313	214	842	742
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	73	373	418
Förändring avsättningar	-2	-	-3	-1
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	340	287	1 212	1 159
Förändring av rörelsekapital	125	126	68	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten	465	413	1 280	1 228
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-3 586	-525	-5 274	-2 213
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar	-3	-1	-12	-10
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-14	-	-20	-7
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	100	-	132	32
Investering i intresseföretag	-	-	-50	-50
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	1 242	18	1 348	124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 260	-507	-3 878	-2 125
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	9 192	6 892	29 557	27 257
Amortering av räntebärande skulder	-7 013	-6 215	-26 683	-25 885
Nettoförändring checkräkningskredit	-42	-90	-	-48
Utbetald utdelning	-	-	-328	-328
Återköp egna aktier	-230	-	-332	-102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 906	587	2 213	894
Förändring av likvida medel	111	493	-384	-4
Likvida medel vid periodens början	46	50	542	50
Periodens kassaflöde	111	493	-385	-4
Likvida medel vid periodens slut	158	542	158	46
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 800	1 325	1 800	1 758
Disponibel likviditet	1 958	1 867	1 958	1 805

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -204 Mkr (-205) respektive 5 Mkr (3) varav 22 Mkr (28) aktiverats på anläggningstillgång.

Wallenstams hållbarhetsarbete

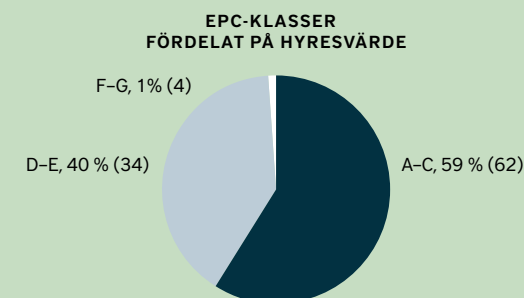
Klimatmål 2023–2030

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.



Energiklasser

Under kvartalet har ett beslut fattats om att Wallenstams bostadsbestånd i Råcksta i Stockholm, omfattande drygt 900 lägenheter, ska genomgå ett energisparprojekt. Projektet genomförs för att minska energianvändningen och förbättra energiklassen, och dessutom kommer det att bidra till vårt Science Based Target-mål i Scope 2. Därtill startas ett energisparprojekt på vår nytilträdde fastighet Sergelskrapan i Stockholm. Fastigheten kommer att genomgå en omfattande renovering och förväntas bli mer effektiv och därmed erhålla en bättre energiklass.



Diagrammet visar Wallenstams fastigheters energiklasser fördelat på hyresvärde (förhållandet vid årsskiftet anges inom parentes). Fördelningen baseras på energideklarationer. Hyresvärdet från fastigheter med F och G minskar jämfört med årsskiftet då några fastigheter har erhållit förbättrad energiklass. Andelen i energiklasserna D och E har ökat under kvartalet, vilket främst beror på tillträdet av Sergelskrapan. Under kvartalet har fastigheter i klasserna A till C frånträts vilket minskar andelen.

Medarbetare

Ett av bolagets fokusområden är medarbetare. Genom vår goda företagskultur ska vi vara en attraktiv arbetsgivare och ärligen förbättra vårt engagemangsindex. Vi är stolta över att vara en av Sveriges attraktivaste arbetsgivare 2025 enligt Karriärföretagen.



Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2025 har Wallenstams aktiekurs minskat med 9,9 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 10,0 % och OMX Stockholm PI minskade med 1,0 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 43,08 kr att jämföra med 47,80 kr vid utgången av 2024. Börsvärdet uppgick till 28 433 Mkr (31 548) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 48,00 kr (47,10).

Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under första kvartalet 2025 har 5 000 000 aktier återköpts. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 10 000 000, köpta till en genomsnittskurs om 46,17 kr per aktie inklusive courtage.

Utdelning

Styrelsen föreslår stämman en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,50) för verksamhetsåret 2024, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetal-

ningen föreslås vara den 2 maj 2025 och för den andra utbetalning- en den 3 november 2025.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 1,0 % (0,9) räknat på aktiekursen per 31 december 2024. Aktiens totalavkastning för 2024, beräknad på verkställd utdelning, uppgår till -12 % (26).

Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om 28,9 Mkr (27,4).

AKTIEÄGARINNEHAV 2025-03-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	100 020 900	25,61	62,16
AMF - Försäkring och fonder		72 548 690	10,99	5,71
Henric och Ulrika Wiman		23 955 504	3,63	1,88
Agneta Wallenstam		21 368 000	3,24	1,68
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 329 000	3,23	1,68
Swedbank Robur Fonder		17 067 493	2,59	1,34
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,34
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,26
Bengt Norman		12 500 000	1,89	0,98
Elin Wallenstam Sjögren		12 263 830	1,86	0,96
Övriga ägare		266 906 307	40,44	21,00
Totalt antal aktier	69 000 000	581 000 000		
Återköpta egna aktier*		10 000 000	1,52	
Totalt registrerade aktier	660 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	650 000 000			

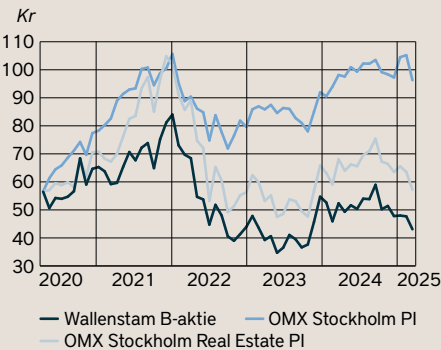
Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 21 procent av kapitalet och cirka 11 procent av rösterna.

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

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

Källa: Euroclear Sweden AB

KURSUUTVECKLING Q2 2020-Q1 2025



Moderbolaget

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

De totala intäkterna för perioden uppgår till 152 Mkr (134) varav hyresintäkter uppgår till 37 Mkr (38).

Resultatet påverkas av posten värdeförändring derivatinstrument, 104 Mkr (228). Resultat efter skatt uppgår till 99 Mkr (243).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 2 Mkr (3). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 16 811 Mkr (13 381).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 jan-dec
Ersättning förvaltning och projektledning	109	88	352
Hyresintäkter	37	38	157
Intäkter försäljning ursprungsgarantier	7	6	12
Övriga intäkter	0	2	3
Summa intäkter	152	134	524
Förvaltnings- & administrationskostnader	-117	-101	-427
Driftkostnader	-9	-8	-36
Av- och nedskrivningar fastigheter	-9	-9	-38
Kostnader försäljning ursprungsgarantier	-1	-6	-10
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	12	5	15
Övriga kostnader	-0	-1	-4
Summa kostnader	-124	-121	-499
Rörelseresultat	28	14	25
Resultat från andelar i koncernföretag	-0	0	38
Ränteintäkter och liknande resultatposter	248	366	862
Räntekostnader och liknande resultatposter	-258	-302	-770
Värdeförändring derivatinstrument	104	228	115
Finansnetto	94	291	245
Resultat efter finansiella poster	122	305	271
Kommissionärsbidrag	-	-	-911
Överavskrivningar	-	-	-3
Erhållna koncernbidrag	-	-	673
Skatt på periodens resultat	-23	-62	-68
Resultat efter skatt	99	243	-38

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2025- 03-31	2024- 03-31	2024- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 325	1 365	1 334
Andelar i koncernföretag	12 768	4 067	12 768
Finansiella derivatinstrument	1 238	1 240	1 136
Fordringar på koncernbolag	32 510	33 723	27 658
Övriga tillgångar	133	224	183
Likvida medel	158	542	46
Summa tillgångar	48 130	41 162	43 124
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 793	14 635	13 925
Obeskattade reserver	30	27	30
Avsättningar	43	69	56
Räntebärande externa skulder	16 811	11 535	13 381
Skulder till koncernföretag	17 292	14 740	15 582
Finansiella derivatinstrument	18	12	21
Övriga skulder	144	143	130
Summa eget kapital och skulder	48 130	41 162	43 124

Övriga upplysningar

RISKHANTERING

Wallenstams risker och hur vi hanterar dessa presenteras i årsredovisningen 2024 på sidorna 13–15. Inga väsentliga förändringar i hanteringen har skett under 2025.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 mars 2025 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 68 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,8 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 +/- 3,7 Mdr.

En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 50 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 6 Mkr i nettoutgift för året. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,9 Mkr.

Convendumkoncernerna, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot i moderbolaget, har en avtalad hyra för år 2025 om totalt 50 Mkr. Utöver hyresförhållandet finns en utestående reversfordran om 58 Mkr mot Convendumkoncernen.

Ferroamp AB samt Mertzig Asset Management AB, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot, har avtalade hyror för år 2025 om 6,1 Mkr respektive 1,0 Mkr.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2024 på sidorna 8–12. 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 närståendeförhållande med Barn i Nöd. Under året har Barn i Nöd erhållit stöd och rabatter motsvarande 0,1 Mkr. Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 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 2024. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2025 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter, förutom det som kommenterats i årsredovisningen 2024.

AVRUNDNINGAR

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

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	570	2 222	1 686	1 110	535	1 999	1 518	972	462
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73,8	76,0	77,1	76,2	74,4	73,2	74,6	72,6	70,1
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	314	1 150	880	563	270	1 039	828	532	265
Värdetändring förvaltningsfastigheter, Mkr	123	388	-44	-21	-15	-787	-793	-606	5
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	68 062	65 588	64 602	64 208	63 583	63 090	62 777	62 671	62 712
Antal kvm (tusental)	1 408	1 411	1 411	1 411	1 411	1 388	1 396	1 386	1 356
Uthyrningsgrad – yta, %	96	96	96	96	97	97	96	96	96
Uthyrningsgrad – ekonomisk, %	97	97	97	97	97	97	96	96	96
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	573	774	139	408	333	-450	42	-170	48
Avkastning eget kapital, %	3,3	2,5	-1,1	0,4	-0,5	-1,4	-5,5	-3,8	-0,2
Avkastning totalt kapital, %	3,0	3,0	0,7	1,4	0,9	0,2	-3,0	-2,1	-0,1
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)*	2,1	1,9	2,1	2,2	2,3	2,6	2,8	3,3	4,0
Belåningsgrad, %	47	46	46	46	46	46	46	46	45
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,50	2,54	2,95	3,17	3,27	3,24	3,14	2,98	2,61
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	47	52	38	35	37	40	37	38	41
Soliditet, %	44	45	45	45	45	46	46	46	47
Eget kapital, Mkr	31 187	30 844	30 431	30 743	30 833	30 500	31 257	31 045	31 461
Substansvärde, Mkr	37 957	37 682	37 029	37 284	37 312	36 930	37 660	37 473	37 908
Börsvärde, Mkr	28 433	31 548	38 907	33 231	34 551	36 102	24 169	24 103	25 912
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	0,9	1,2	0,2	0,6	0,5	-0,7	0,1	-0,3	0,1
P/E-tal, ggr	27,9	40,6	Neg.	258,9	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,7	1,9	1,5	0,9	0,6	2,0	1,5	1,2	0,8
Eget kapital per aktie, kr	48,0	47,1	46,4	46,8	46,9	46,4	47,5	47,1	47,8
Substansvärde per aktie, kr	58,4	57,5	56,4	56,7	56,8	56,2	57,2	56,9	57,6
Börskurs, kr	43,08	47,80	58,95	50,35	52,35	54,70	36,62	36,52	39,26
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	10 000	5 000	3 800	3 000	3 000	3 000	1 500	1 500	1 500
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	653 377	656 631	656 848	657 000	657 000	658 449	658 645	658 719	658 875
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	650 000	655 000	656 200	657 000	657 000	657 000	658 500	658 500	658 500

* Inkluderar nedskrivning intresseföretag.

Nyckeltal – kvartalsöversikt

	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar
Hyresintäkter, Mkr	772	736	730	737	719	694	697	679	660
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	570	536	576	574	535	481	546	510	462
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73,8	72,8	79,0	77,9	74,4	69,4	78,3	75,0	70,1
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	314	270	316	294	270	211	296	267	265
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,8	1,4	1,9	2,3	2,0	2,2	2,5	2,6	3,3
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,9	1,0	-0,4	0,1	0,5	-0,7	0,3	-0,3	0,1
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,7	0,4	0,6	0,3	0,6	0,4	0,4	0,4	0,8

* Inkluderar nedskrivning intresseföretag.



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 multipliserat med registrerat antal aktier per balans-dagen.

Driftnetto förvaltningsfastigheter

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastig-hetsskatt.

Exploateringsfastighet

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

Förvaltningsresultat fastigheter

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

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskuld.

Genomsnittligt direktavkastningskrav, effektivt

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

Hyresvärde**

Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporte-ringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats, sålts eller varit klassificerade som projektfastig-het under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

*	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	31 187	30 844	30 431	30 743	30 833	30 500	31 257	31 045	31 461
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	30 808	30 670	30 753	30 876	31 019	31 139	31 734	32 026	32 212
Balansomslutning, Mkr	71 541	68 922	67 895	68 192	68 008	66 841	67 743	67 659	67 157
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	68 912	67 972	67 736	67 689	67 482	67 290	67 849	68 180	68 171

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

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 förhållan-de 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 rullan-de 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 återlägg-ning av finansnettot i förhållande till finansnettot.

Samhällsfastighet

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Substansvärde per aktie

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

Uthyrningsgrad – ekonomisk

Vakanshyra i förhållande till total bashyra inkl. vakanshyra. Vakanshyran är exklusive garage, projekt samt frivillig tomställ-ning. Avser årshyresvärde.

Uthyrningsgrad – yta

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

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltnings-fastigheter efter avdrag för omkostnader och fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapport-period 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

** 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 och Stockholm. Sammantaget har Wallenstam cirka 12 300 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 6 600 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 600 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 700 lägenheter i produktion. Cirka 100 företagskunder hyr kontors- och butikslokaler.

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 500 lägenheter i produktion.

AFFÄRSPROCESS

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

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



Kalender

Årsstämma 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. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 april 2025 kl 08:00 CEST.

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kontakt

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

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




WALLENSTAM