

Delårsrapport

1 JANUARI–30 JUNI 2025

”Wallenstam står väldigt stabilt – även i en tid som präglas av osäkerhet i vår omvärld. Vi fokuserar på det vi kan påverka, och det vi faktiskt kan påverka gör vi riktigt bra. Förvaltningsresultatet ökar med 17 % till 658 Mkr och driftnettot ökar med 7 % till 1 185 Mkr jämfört med samma period föregående år – det visar att vår verksamhet fungerar väl. Det är just i tider som dessa som våra långsiktiga val provas på riktigt.”

HANS WALLENSTAM, VD

1 JANUARI–30 JUNI 2025

- Soliditeten uppgår till 43 % (45) och belåningsgraden till 48 % (46).
- Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 1 052 Mkr jämfört med 1 139 Mkr motsvarande period föregående år.
- På bokslutsdagen är 1 038 lägenheter under produktion.
- Hyresintäkterna uppgår till 1 561 Mkr (1 457).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 658 Mkr (563).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 337 Mkr (-21).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till -435 Mkr (92).
- Resultat före skatt uppgår till 532 Mkr (570) och resultat efter skatt uppgår till 557 Mkr (408), motsvarande 0,9 kr per aktie (0,6).
- Substansvärde per aktie uppgår till 58,30 kr, att jämföra med 57,50 kr per 31 december 2024.

”Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt stark – vi har inga vakanser alls. Det märks att vår strategi om ”läge, läge, läge” ger effekt. I dag handlar det inte bara om i vilken stad man är verksam, utan också exakt var, på mikronivå.

Det är något vi har fokuserat på i många år och anpassat vårt bestånd efter. Även på den kommersiella sidan ser vi att vår strategi ger effekt, efterfrågan är stabil och uthyrningen fungerar bra.”

1 APRIL–30 JUNI 2025

- Hyresintäkterna uppgår till 790 Mkr (737).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 344 Mkr (294).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 214 Mkr (-6).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till -534 Mkr (-146).
- Resultat efter skatt uppgår till -16 Mkr (74), motsvarande -0,0 kr per aktie (0,1).

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



Kort om Wallenstam

209 st

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

69 Mdr

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VÄRDE

32 Mdr

BÖRSVÄRDE

96 %

UTHYRNINGSGRAD, YTA

1,4 miljoner kvm

UTHYRINGSBAR YTA

1038 st

LÄGENHETER I PRODUKTION

53 st

VINDKRAFTVERK



Ädellövet, Stockholm

Händelser kvartal 2

Under kvartalet har vi färdigställt och hyrt ut 85 lägenheter i projektet Älta Torg Kv. 1. Projektet omfattar totalt 191 lägenheter och är nu helt färdigställt och fullt inflyttat. Samtliga kommersiella ytor i entré våningarna är uthyrda. Dessutom har ytterligare 54 lägenheter i projektet Ädellövet i Stockholm färdigställts och hyrts ut.

Vi har också tecknat avtal om byggnation av cirka 240 lägenheter i stadsutvecklingsområdet Forsåker i Mölndal. Avtalet är ett resultat av Wallenstams medverkan i det konsortium som utvecklar Forsåker.

Dessutom har vi frånträtt fastigheten Härryda Mölnlycke 1:167 med byggrätter, vilket offentliggjordes i ett pressmeddelande den 24 april 2025. De aktuella byggrätterna såldes via bolag till ett överenskommet fastighetsvärde om 90 Mkr.

Under kvartalet har 4 miljoner egna aktier återköpts.



Affärsplan 2030, mål: Substansvärde om 100 kr/aktie

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

Under affärsplanen ska soliditeten inte understiga 35 %.

Per den 30 juni 2025 uppgick substansvärdet per aktie till 58,30 kr (57,50).

43 procent

SOLIDITET

48 procent

BELÄNINGSGRAD

1 185 Mkr

DRIFTNETTO

Vd har ordet

Wallenstam står väldigt stabilt – även i en tid som präglas av osäkerhet i vår omvärld. Vi fokuserar på det vi kan påverka, och det vi faktiskt kan påverka gör vi riktigt bra. Förvaltningsresultatet ökar med 17 % till 658 Mkr och driftnettot ökar med 7 % till 1 185 Mkr jämfört med samma period föregående år – det visar att vår verksamhet fungerar väl. Det är just i tider som dessa som våra långsiktiga val provas på riktigt.

Strategi som gör skillnad

Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt stark – vi har inga vakanser alls. Det märks att vår strategi om ”läge, läge, läge” ger effekt. I dag handlar det inte bara om i vilken stad man är verksam, utan också exakt var, på mikronivå. Det är något vi har fokuserat på i många år och anpassat vårt bestånd efter.

Även på den kommersiella sidan ser vi att vår strategi ger effekt, efterfrågan är stabil och uthyrningen fungerar bra. Det vi märker är att många företag är lite försiktigare i den här oroliga omvärldsmiljön vilket innebär att beslutstiderna blivit längre.

Projektstarter i rätt lägen

Att vi kan starta nya projekt i den här marknadsmiljön är långt ifrån självklart, men också ett tydligt styrkebesked. Under det första halvåret har vi startat projekt i Kallebäcks Terrasser och i centrala Göteborg, och vi hoppas kunna starta ytterligare projekt under andra halvåret. Våra pågående projekt, som nu omfattar drygt 1 000 lägenheter, löper på enligt plan.

Vi har också påbörjat ett större energisparprojekt i vårt bostadsbestånd i Räcksta i Stockholm, som berör drygt 900 lägenheter. Syftet är att minska energianvändningen, förbättra energiklassen och samtidigt bidra till våra klimatmål inom Science Based Targets.

Snabb utveckling i Sergelskrapan

I början av året tillträdde vi Sergelskrapan, och sedan dess har det gått i ett högt tempo. Under kvartalet fick vi bygglov för fasadrenoveringen, vilket gör att vi kan planera effektivt. Eftersom det är nödvändigt att evakuera de befintliga hyresgästerna under renoveringen kan vi förhoppningsvis korta byggtiden så att de kan flytta tillbaka tidigare.

Fasaden får en kopparfärgad ton, och lokalerna omvandlas till exklusiva moderna kontor med hög standard och ytor optimerade för fler arbetsplatser på varje plan. Vi har dessutom inlett ett arbete för att skapa ett mer mänskligt och inbjudande gaturum – vi vet hur viktigt det är med stadsrum som bjuder in till rörelse, möten och liv mellan husen – vilket både Stockholms stad och övriga fastighetsägare i området är intresserade av. Områdesutveckling är något vi har lång och gedigen erfarenhet av, och det tar vi med oss in i det här arbetet.

Vi säljer Nacka Grace

Tidigare i år färdigställde vi projektet Nacka Grace i Centrala Nacka – en byggnation med inspiration från 1920-talets nyklassicism. Det blev som alltid hyresrätter med hög kvalitet i både arkitektur och material, där vi lägger stor vikt vid detaljerna. Projektet har väckt stor uppmärksamhet och tilldelats flera utmärkelser, och det har lett till att ett flertal intressenter uttryckt sitt intresse för en affär. I oktober kommer vi att lämna över till Folksamgruppen – en utmärkt aktör att förvalta fastigheten vidare. Vi kan nu fokusera på nya projekt och fortsätta skapa värde i vår verksamhet.

Finansiell styrka och värdeskapande

Värderingen av våra fastigheter ligger i princip still, med endast marginella förändringar som en följd av förändrade driftnetton. Vi känner



oss trygga i vår fastighetsvärdering, vilket inte minst bekräftades av försäljningen av Nacka Grace.

Snitträntan är fortsatt stabil tack vare våra räntesäkringar, den rörliga räntan har fortsatt gått ner under kvartalet. Sammantaget innebär det att våra siffror rör sig i rätt riktning.

Vi har också återköpt ytterligare aktier och har nu totalt 14 miljoner i eget förvar – en tydlig signal om vår långsiktiga tro på bolaget.

Väl rustade för kommande möjligheter

Vi har haft ett starkt första halvår – med full uthyrning i bostadsbeståndet, stabil efterfrågan kommersiellt, byggstarter i rätt lägen och fortsatt god kontroll på siffrorna. Allt detta visar att vår affärsmodell står stark och att vi gör rätt saker, även i en utmanande tid.

Med rätt lägen, stabil finansiering och en organisation som levererar står vi bra rustade inför andra halvåret. Vi fortsätter att arbeta långsiktigt – och ta tillvara de möjligheter som uppstår!

HANS WALLENSTAM, VD

Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024/25 jul-jun	2024 jan-dec
Hyresintäkter	1	1 561	1 457	790	737	3 027	2 922
Övriga intäkter	2	86	142	31	55	195	250
Summa intäkter		1 648	1 598	821	792	3 222	3 172
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	1	-376	-347	-174	-163	-730	-701
Central förvaltning och administration	1	-190	-166	-100	-85	-356	-332
Resultatandel intresseföretag		0	-52	-	0	-284	-336
Finansiella intäkter	1	6	4	1	2	8	7
Finansiella kostnader	1	-372	-431	-189	-217	-768	-826
Övriga kostnader	3	-84	-117	-42	-53	-210	-243
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		630	490	317	276	882	742
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		337	-21	214	-6	746	388
Värdeförändring finansiella instrument		-435	92	-534	-146	-424	102
Värdeförändring syntetiska optioner		-1	9	-13	5	5	15
Nedskrivning/återläggning nedskrivning vindkraftverk		-	-	-	-	-62	-62
Resultat före skatt		532	570	-17	129	1 147	1 185
Aktuell skatt		0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt		26	-162	1	-54	-223	-411
Resultat efter skatt		557	408	-16	74	923	774
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT							
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		557	408	-16	74	923	774
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		650 694	657 000	648 040	657 000	653 503	656 631
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej		0,9	0,6	-0,0	0,1	1,4	1,2

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

NOT 1. FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024/25 jul-jun	2024 jan-dec
Hyresintäkter	1 561	1 457	790	737	3 027	2 922
Driftkostnader	-376	-347	-174	-163	-730	-701
Driftnetto förvaltningsfastigheter	1 185	1 110	615	574	2 297	2 222
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-184	-152	-95	-82	-346	-314
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-343	-394	-176	-199	-706	-757
Förvaltningsresultat fastigheter	658	563	344	294	1 245	1 150
Överskottsgrad, %	75,9	76,2	77,9	77,9	75,9	76,0

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 APRIL–30 JUNI

Andra kvartalets hyresintäkter uppgår till 790 Mkr (737), en ökning med 7 % eller 53 Mkr, varav 26 Mkr består av en engångsersättning för förtida avflytt. Ökningar inom jämförbart bestånd uppgår till 8 Mkr. Nyproducerade fastigheter och färdigställda större projekt tillför jämförelsevis 22 Mkr och förvärv och avyttringar uppgår till -4 Mkr netto.

Driftkostnaderna uppgår till 174 Mkr (163), en ökning med 12 Mkr. I jämförbart bestånd har driftkostnaderna ökat med 9 Mkr netto, 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 6 Mkr, vilket är en följd av såväl lägre elpris som effekter av genomförda energibesparingar. Resterande driftkostnadsökningar om 3 Mkr avser fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Driftnettot ökar 7 % och uppgår till 615 Mkr (574), vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 77,9 % (77,9).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -176 Mkr (-199). Kvartalets genomsnittliga ränta är 75 punkter lägre jämfört med samma kvartal föregående år och uppgår till 2,51 % (3,26). Snittrenta på balansdagen är 2,51 % (3,17).

Värdeförändring fastigheter uppgår till 214 Mkr (-6). Inga förändringar avseende direktavkastningskrav har gjorts under kvartalet.

Räntederivatens värde har utvecklats negativt under perioden, -529 Mkr (-143), till följd av lägre långräntor.

1 JANUARI–30 JUNI

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 658 Mkr (563). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 557 Mkr (408) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,9 kr (0,6).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat med 104 Mkr, 7 %, jämfört med motsvarande period föregående år och uppgår till 1 561 Mkr (1 457). Av de 104 Mkr består 38 Mkr av engångsersättning för förtida avflytt. Rensat för engångsersättningen uppgår ökningen av hyresintäkter till 66 Mkr. Merparten av ökningen, 46 Mkr, har genererats inom jämförbart bestånd genom framför allt hyreshöjningar från index-uppräknningar och hyresförhandlingar. Resterande del, 25 Mkr, kommer från fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Förvärv och avyttringar uppgår till -4 Mkr netto. Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler, med en liten övervikt mot bostäder.

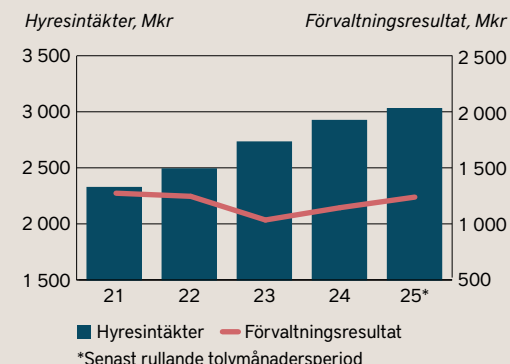
Avtalade uppräknningar för kommersiella lokaler 2025 innebär i snitt ökning om 1,6 % och gäller från och med 1 januari. För bostäder motsvarar överenskomna hyresförhandlingar en genomsnittlig hyresökning för 2025 om cirka 4,0 %.

Driftkostnader och driftnetto

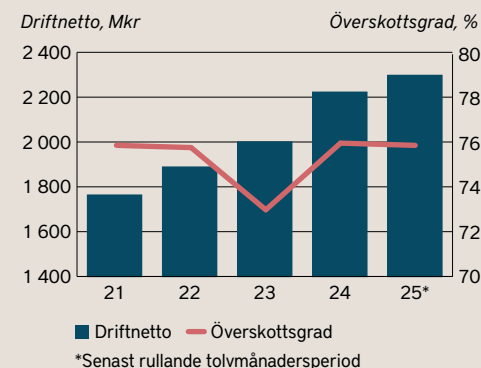
Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader, vilka vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning samt fastighetsskötsel oftast blir högre.

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 376 Mkr (347) och är 29 Mkr högre än föregående år. I jämförbart bestånd har driftkostnaderna ökat med 23 Mkr netto, vilket förklaras framför allt av

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



högre planerade reparations- och underhållskostnader samt tariffer och taxor för VA, renhållning och fjärrvärme. Elkostnaderna går åt motsatt håll och sjunker 12 Mkr, vilket är en följd av såväl lägre elpris som effekter av genomförda energibesparingar. Väderrelaterade kostnader är 4 Mkr lägre under året jämfört med föregående år. Resterande driftkostnadsökningar om 6 Mkr avser fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion och färdigställda större projekt. Förvärv och avyttringar uppgår till 1 Mkr netto.

Driftnettot ökar med 75 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 75,9 % (76,2).

Central förvaltning och administration

Central förvaltning och administration uppgår till 190 Mkr (166). Ökningen i perioden 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 184 Mkr (152).

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 6 Mkr (4) och finansiella kostnader

till totalt -372 Mkr (-431). Finansnettot fördelas på förvaltningsfastigheter i drift -343 Mkr (-394), kostnadsförd projektränta -9 Mkr (-13) respektive övrigt -15 Mkr (-20) som främst avser vindkraft och finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 44 Mkr (59).

Genomsnittlig skuld är 2,7 Mdr högre jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta för perioden uppgår till 2,52 % att jämföra med 3,26 % 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 86 Mkr (142) och övriga kostnader till -84 Mkr (-117). Intäktsminskningen beror på lägre elpris samt minskad försäljning av brf-andelar under perioden 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 uppgår till 153 GWh (153).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring uppgår till 337 Mkr (-21). 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 negativt under perioden, -425 Mkr (84), och påverkas av ränteutvecklingen. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 2,52 % 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 -1 Mkr (9) inklusive omkostnader kopplade till optionsprogrammet. Antal utestående optioner på bokslutsdagen uppgår till 5 989 500 st.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till 26 Mkr (-162), varav uppskjuten skatt utgör 26 Mkr (-162) och aktuell skatt 0 Mkr (0).

NOT 2. ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024/25 jul-jun	2024 jan-dec
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	18	47	7	26	69	98
Intäkter elproduktion	66	92	24	29	123	149
Övriga intäkter	2	2	0	0	2	3
Övriga intäkter	86	142	31	55	195	250

NOT 3. ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024/25 jul-jun	2024 jan-dec
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-6	-33	-4	-16	-55	-81
Kostnader elproduktion	-34	-36	-15	-15	-63	-65
Avskrivningar vindkraftverk	-43	-47	-22	-23	-90	-93
Övriga kostnader	-1	-1	-0	0	-3	-3
Övriga kostnader	-84	-117	-42	-53	-210	-243

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	4	68 709	64 208	65 588
Tomträtter		636	587	623
Vindkraftverk		789	939	831
Markarrenden		8	9	8
Andelar i intresseföretag		-	267	-
Finansiella anläggningstillgångar		196	238	220
Finansiella derivatinstrument		702	1 094	1 136
Övriga anläggningstillgångar		86	91	88
Summa anläggningstillgångar		71 125	67 433	68 495
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Exploateringsfastigheter		64	74	64
Finansiella derivatinstrument		12	-	-
Övriga omsättningstillgångar		245	467	317
Likvida medel		58	218	46
Summa omsättningstillgångar		379	759	427
Summa tillgångar		71 504	68 192	68 922

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	30 819	30 743	30 844
Summa eget kapital	30 819	30 743	30 844
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	6 212	5 992	6 242
Övriga avsättningar	67	84	74
Räntebärande skulder	3 136	8 761	3 336
Finansiella derivatinstrument	23	6	21
Leasingskuld	644	596	632
Övriga långfristiga skulder	12	15	13
Summa långfristiga skulder	10 094	15 454	10 318
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	29 806	21 262	27 062
Finansiella derivatinstrument	-	4	0
Leasingskuld	1	1	1
Aktuell skatteskuld	0	0	-
Övriga kortfristiga skulder	784	728	697
Summa kortfristiga skulder	30 590	21 995	27 760
Summa eget kapital och skulder	71 504	68 192	68 922

NOT 4. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	63 846	59 303	60 610
Pågående projekt hyresrätter	2 622	2 505	2 905
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 242	2 401	2 073
Summa förvaltningsfastigheter	68 709	64 208	65 588

Kommentar till koncernens balansräkning

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2025	65 588
+ Förvärv	3 065
+ Byggnationer	1 052
- Försäljning	-1 262
+ Orealiserad värdeförändring	267
Förvaltningsfastigheter 30 juni 2025	68 709

Vindkraft

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 789 Mkr (831). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 8 Mkr (8). Periodens avskrivningar uppgår till 43 Mkr (47).

Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument som utgörs av räntederivat uppgår till en nettofordran om 690 Mkr (1 115) på bokslutsdagen.

Uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 6 212 Mkr (6 242), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 1 144 Mkr (1 172) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 356 Mkr (7 414) där 6 862 Mkr (6 838) är fastighetsrelaterat och 494 Mkr (577) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 30 819 Mkr (30 844), vilket motsvarar 47,70 kr per aktie (47,10). Soliditeten uppgår till 43 % (45). Under perioden har aktieåterköp skett om totalt 420 Mkr.

Substansvärdet har ökat med 0,80 kr per aktie under första halvåret och uppgår till 58,30 kr (57,50). Under andra kvartalet har utdelning utbetalats om 0,25 kr per aktie, totalt 162 Mkr.

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 32 942 Mkr (30 399). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 44 månader (52). Av låneportföljen har 63 % (72) en räntebindningstid överstigande ett år.

4,6 procent

EFFEKTIVT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
I SNITT, KOMMERSIELLT

3,6 procent

EFFEKTIVT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
I SNITT, BOSTÄDER

48 procent

BELÄNINGSGRAD



Kilagården, Västra Götaland.

Förvaltningsfastigheter

Periodens utveckling

Under kvartalet har vi färdigställt och hyrt ut 139 lägenheter i två projekt i Nacka och Stockholm. Pågående nybyggnadsprojekt omfattar på bokslutsdagen 1 038 lägenheter.

Investering i perioden uppgår till totalt 4 117 Mkr (1 283), varav 4 116 Mkr (1 282) i förvaltningsfastigheter och 1 Mkr (1) i exploateringsfastigheter. Av investering i förvaltningsfastigheter uppgår förvärv till 3 065 Mkr, vilket framför allt avser förvärv av Sergelskrapan och mark i Stora Sköndal.

Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 4,9 Mdr (5,0). Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 636 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 30 juni 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 fastighetskunskap vilket ger oss en stabil grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Det bör dock understrykas att fastigheters faktiska värden är en realitet först då de säljs, varför en värdering alltid är en bedömning.

I vår bedömning av fastigheternas värde använder vi olika direktavkastningskrav för olika fastigheter. Direktavkastningskraven speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är belägen och vilken typ av fastighet det är (bostad eller 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 och är delvis externt värderade av oberoende värderingsman. Utav totala fastighetsvärdet om 68 709 Mkr är 1 940 Mkr, motsvarande 2,8 %, externt värderat.

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 2025-06-30

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Ädellövet, Farsta	172	Q1 2025	8 500	66
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	1 263		80 500	225
varav pågående per 30 juni	1 038			

* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.
** Antal kvm inkluderar garage, och är avrundat till närmaste 500-tal.
*** Påbyggd befintlig fastighet.

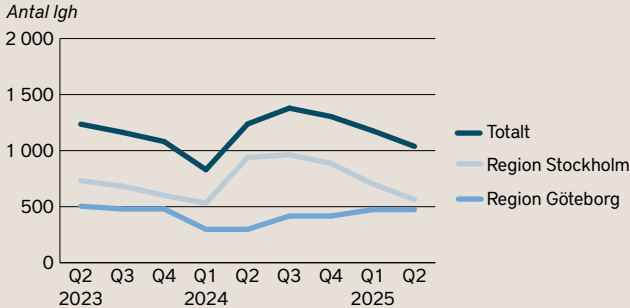
FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

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	23	-	3 234	-	13 035	169
Älta 25:107 (Projekt: Älta Torg Kv.1)	Morellvägen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	2025	9 700	309	3 513	-	1 088	5 706	-	20 316	191
Totalt			18 637	948	3 715	23	1 088	8 940	-	33 351	360

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
1 april 2025	1 177
- Färdigställda	-139
Älta Torg Kv. 1 (85)	
Ädellövet, Farsta (54)	
30 juni 2025	1 038

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2025-06-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	363 482	41 750	20 009	8 776	6 541	69 756	2 566	512 880	36 %	6 175
Uppsala	29 994	63	788	0	724	2 584	0	34 153	2 %	627
Göteborg	340 417	209 249	92 247	88 694	48 089	95 897	7 061	881 654	62 %	5 733
Totalt	733 893	251 062	113 044	97 470	55 354	168 237	9 627	1 428 687	100 %	12 535
Fördelning, lokaltyp	51 %	18 %	8 %	7 %	4 %	11 %	1 %	100 %		

FASTIGHETSFÖRVÄRV

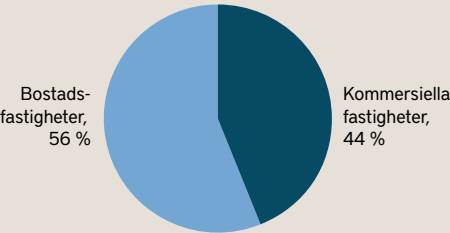
Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Stigbygeln 5	Sergelgatan 2-4 / Sergels torg 12/ Mäster Samuelsgatan 45	1959/1969	-	12 306	3 399	348	-	-	70	16 123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

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

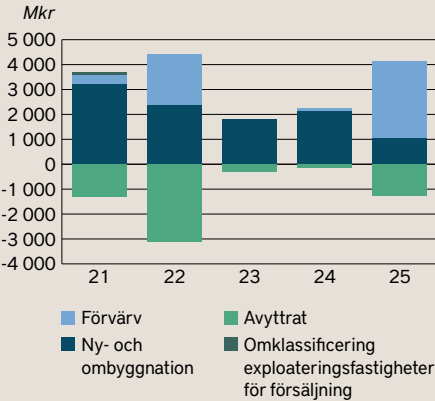
Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Gårda 22:24	Fabrikgatan 26 / Vädursgatan 5	1989/2008	-	5 138	820	434	2 471	1 713	-	10 576	0
Gårda 18:22	Drakegatan 5 & 7	1989	-	9 335	-	252	-	2 850	101	12 538	0
Gårda 20:1	Fabrikgatan 15 / Gårda-vägen 1	1986/2007	-	4 431	93	129	-	204	-	4 857	0
Högsbo 5:7	A Odhners gata 6 / Olof Asklunds gata 25	1967	-	-	1 369	1 872	-	-	-	3 241	0
Mölnlycke 1:167*											
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 30 819 Mkr (30 844), vilket motsvarar 47,70 kr per aktie (47,10). Soliditeten uppgår till 43 % (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 32 942 Mkr (30 399). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 1 500 Mkr (1 000), EIB-lån till 1 333 Mkr (1 800) samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 990 Mkr (808). Totala räntebärande skulder utgörs av 14 589 Mkr (13 706) grön finansiering. 13 089 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 44 månader (52). Av låneportföljen har 63 % (72) en räntebindningstid överstigande ett år. Snitträntan på bokslutsdagen uppgår till 2,51 % jämfört med närmast föregående kvartal då den var 2,50 %.

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 markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 644 Mkr (633).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 690 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

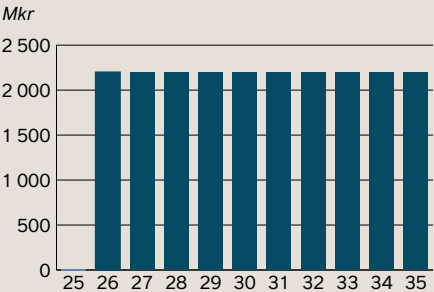
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 858 Mkr (1 805), varav 1 000 Mkr är reserverade för back up för emitterade utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 800 Mkr (1 800), där ingen del har nyttjats på bokslutsdagen (42).

BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR

År	2025-06-30		2024-12-31	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Belopp, Mkr	Snittränta, %
2025	10 942	4,72 *	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	32 942	2,51	30 399	2,54

*Innefattar effekter av swapavtal.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEDERIVAT



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.

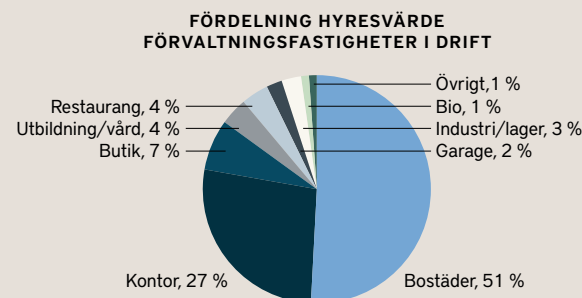
Vi upplever att efterfrågan på kommersiella ytor i centrala Göteborg är fortsatt stabil. En viss tröghet på marknaden kan märkas i form av exempelvis längre beslutstider hos befintliga och potentiella hyresgäster. De kommersiella fastigheterna är belägna framför allt i centrala lägen i Göteborg, med kontor som största kommersiella lokaltyp. Vi har under första kvartalet 2025 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 uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår likt föregående kvartal till 89 %. Uthyrningsgrad kommersiellt avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 90 % jämfört med 91 % föregående kvartal. I Göteborg, där majoriteten av de kommersiella ytorna finns, uppgår uthyrningsgraden till 93 % jämfört med 94 % föregående kvartal.

För kommersiella lokaler har avtalade uppräknningar inneburit ökningar 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
Västra Götalandsregionen	12 835
Riksarkivet	11 000
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	110 790

Vår totala kommersiella yta är cirka 525 000 kvm.



Korsgatan, Göteborg

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	-	-	557	557	-	-	408	408
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE								
Utdelning	-	-	-162	-162	-	-	-164	-164
Återköp egna aktier	-	-	-420	-420	-	-	-	-
Utgående eget kapital 30 juni	165	359	30 295	30 819	165	359	30 220	30 743

Segmentsrapport

Mkr	2025-06-30					2024-06-30				
	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)
Affärsområde Göteborg	1 014	786	41 897	478	882	989	775	41 873	556	914
Affärsområde Stockholm	562	414	26 813	3 639	547	481	348	22 335	726	498
Eliminiering	-15	-15	-	-	-	-13	-13	-	-	-
Summa	1 561	1 185	68 709	4 116	1 429	1 457	1 110	64 208	1 282	1 411

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

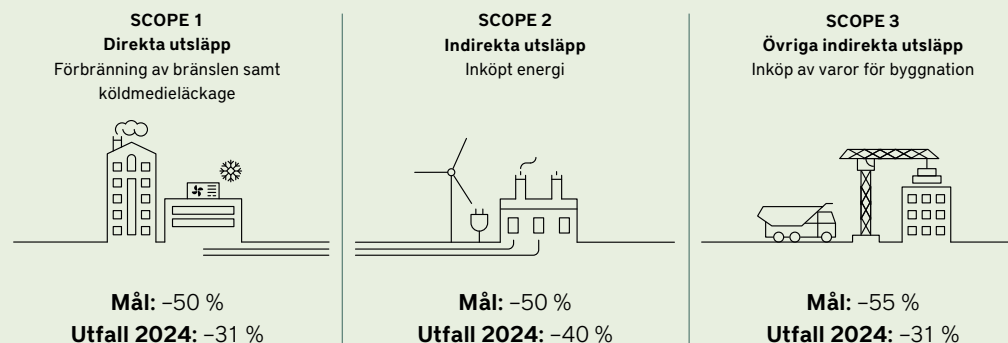
Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024/25 jul-jun	2024 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	630	490	317	276	882	742
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	47	89	19	16	376	418
Förändring avsättningar	-2	-1	-	-1	-1	-1
Betald skatt	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	675	578	335	291	1 257	1 159
Förändring av rörelsekapital	75	18	-50	-108	126	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten	750	596	285	183	1 383	1 228
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-4 117	-1 240	-531	-716	-5 089	-2 213
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar	-5	-4	-2	-3	-11	-10
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-18	-	-4	-	-25	-7
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	101	6	1	6	127	32
Investering i intresseföretag	-	-34	-	-34	-17	-50
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	1 338	60	96	42	1 402	124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 700	-1 212	-440	-704	-3 613	-2 125
FINANSIERING						
Upptagna räntebärande skulder	15 140	15 499	5 949	8 607	26 898	27 257
Amortering av räntebärande skulder	-12 555	-14 460	-5 542	-8 245	-23 979	-25 885
Nettoförändring checkräkningskredit	-42	-90	-	-	-	-48
Utbetald utdelning	-162	-164	-162	-164	-327	-328
Återköp egna aktier	-420	-	-190	-	-521	-102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 961	784	55	198	2 070	894
Förändring av likvida medel	12	168	-100	-325	-160	-4
Likvida medel vid periodens början	46	50	158	542	218	50
Periodens kassaflöde	12	168	-100	-325	-160	-4
Likvida medel vid periodens slut	58	218	58	218	58	46
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 800	1 365	1 800	1 365	1 800	1 758
Disponibel likviditet	1 858	1 583	1 858	1 583	1 858	1 805

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -414 Mkr (-456) respektive 6 Mkr (4) varav 44 Mkr (59) aktiverats på anläggningstillgång.

Wallenstams hållbarhetsarbete

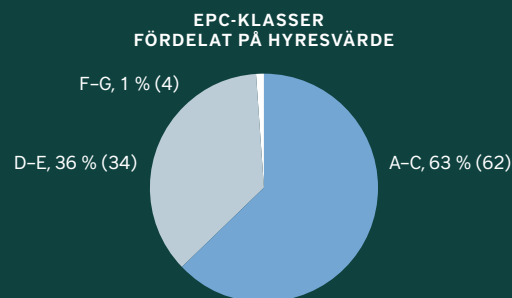
Klimatmål 2023–2030

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 rapporteringsårets nybyggnation. Wallenstam redovisar minskade koldioxidutsläpp inom samtliga målsatta områden, vilket är ett resultat av ett strukturerat och engagerat hållbarhetsarbete i verksamheten.



Energiklasser

Diagrammet visar Wallenstams hyresvärde fördelat på energiklasser (förhållandet vid årsskiftet anges inom parentes). Fördelningen baseras på aktuella energideklarationer. Hyresvärdet från fastigheter i energiklasserna A-C samt D-E ökar marginellt, vilket beror på förbättrad energiprestanda för några fastigheter. Hyresvärdet från byggnader i energiklasserna F-G har minskat något.



Ett mer hållbart Älta

Älta, ett av Wallenstams stadsutvecklingsprojekt i Stockholm, har nu utökat sitt utbud av hållbara transportalternativ genom etableringen av en mobilitetshubb. Detta ger våra hyresgäster tillgång till både cykel- och bilpool, samt till välplanerade utrymmen för cyklar – inklusive en cykelstudio. Dessutom finns kollektivtrafik på bekvämt promenadavstånd för hyresgästerna. Detta främjar möjligheterna för hyresgästerna att välja mer hållbara transportsätt i vardagen.

Även delningsskåp och en återbrukshylla står till hyresgästernas förfogande. Dessa inrättningar erbjuder möjligheten att låna ut eller donera föremål som inte längre används till grannar. Skåpen ger även tillgång till verktyg som kan användas vid reparationer av exempelvis trasiga möbler. Målsättningen är att främja ett cirkulärt tänkande samt att öka trivsel och gemenskap för hyresgästerna.

För att ytterligare främja den sociala hållbarheten i området har en gårdsträff anordnats. Våra gårdsträffar har ett trygghets- och trivselfokus, och är ett viktigt forum där vi får möjlighet att föra en dialog med våra hyresgäster. Den information vi får in används i den fortsatta förvaltningen av området.



Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2025 har Wallenstams aktiekurs ökat med 0,9 %. Fastighets-index OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 2,7 % och OMX Stockholm PI minskade med 0,2 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 48,22 kr att jämföra med 47,80 kr vid utgången av 2024. Börsvärdet uppgick till 31 825 Mkr (31 548) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 47,70 kr (47,10).

Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2025 har 9 000 000 aktier återköpts, varav 4 000 000 återköptes under andra kvartalet. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 14 000 000, köpta till en genomsnittskurs om 46,52 kr per aktie inklusive courtage.

Utdelning

Stämman beslutade om en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,50) för verksamhetsåret 2024, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr per aktie. I maj utbetalades 162 Mkr till aktieägarna. Nästa utbetalning sker i november. 2024 utbetalades totalt 328 Mkr.

Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om 30,3 Mkr (27,4).

AKTIEÄGARINNEHAV 2025-05-31*

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	100 629 900	25,70	62,40
AMF - Försäkring och fonder		72 548 690	10,99	5,73
Henric och Ulrika Wiman		23 955 504	3,63	1,89
Agneta Wallenstam		21 368 000	3,24	1,69
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 329 000	3,23	1,68
Swedbank Robur Fonder		17 067 493	2,59	1,35
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	0,99
Elin Wallenstam Sjögren		12 264 580	1,86	0,97
Övriga ägare		262 296 557	39,74	20,70
Totalt antal aktier	69 000 000	577 000 000		
Återköpta egna aktier**		14 000 000	2,12	
Totalt registrerade aktier	660 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	646 000 000			

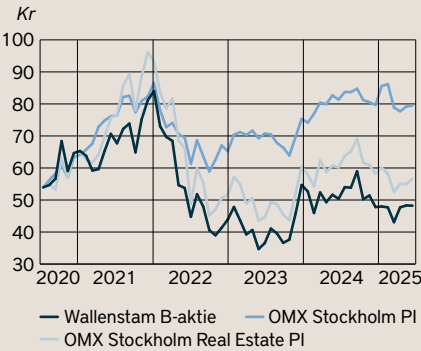
Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 20 procent av kapitalet och cirka 10 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 9 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

*Uppgifter avseende aktieinnehav för 2025-06-30 var inte tillgängliga vid rapportens publicering.

**Avser återköpta aktier till och med balansdagen 2025-06-30. Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

Källa: Euroclear Sweden AB

KURSUUTVECKLING Q3 2020-Q2 2025



Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. De totala intäkterna för perioden uppgår till 342 Mkr (302) varav hyresintäkter uppgår till 76 Mkr (79). Resultatet påverkas av posten värdeförändring derivatinstrument, -425 Mkr (84). Resultat efter skatt uppgår till -309 Mkr (192). Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 4 Mkr (5). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 16 524 Mkr (13 381).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Ersättning förvaltning och projektledning	257	214	352
Hyresintäkter	76	79	157
Intäkter försäljning ursprungsgarantier	7	7	12
Övriga intäkter	1	2	3
Summa intäkter	342	302	524
Förvaltnings- & administrationskostnader	-244	-212	-427
Driftkostnader	-16	-19	-36
Av- och nedskrivningar fastigheter	-19	-19	-38
Kostnader försäljning ursprungsgarantier	-2	-8	-10
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-1	9	15
Övriga kostnader	-1	-1	-4
Summa kostnader	-283	-248	-499
Rörelseresultat	59	54	25
Resultat från andelar i koncernföretag	-0	0	38
Ränteintäkter och liknande resultatposter	507	693	862
Räntekostnader och liknande resultatposter	-528	-590	-770
Värdeförändring derivatinstrument	-425	84	115
Finansnetto	-446	187	245
Resultat efter finansiella poster	-387	241	271
Kommissionärsbidrag	-	-	-911
Överavskrivningar	-	-	-3
Erhållna koncernbidrag	-	-	673
Skatt på periodens resultat	78	-49	-68
Resultat efter skatt	-309	192	-38

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2025- 06-30	2024- 06-30	2024- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 316	1 354	1 334
Andelar i koncernföretag	12 768	12 767	12 768
Finansiella derivatinstrument	713	1 094	1 136
Fordringar på koncernbolag	32 032	22 893	27 658
Övriga tillgångar	229	227	183
Likvida medel	58	217	46
Summa tillgångar	47 115	38 553	43 124
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 033	14 421	13 925
Obeskattade reserver	30	27	30
Avsättningar	55	64	56
Räntebärande externa skulder	16 524	12 230	13 381
Skulder till koncernföretag	17 310	11 668	15 582
Finansiella derivatinstrument	23	10	21
Övriga skulder	139	134	130
Summa eget kapital och skulder	47 115	38 553	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 30 juni 2025 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 69 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,9 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,8 till +4,4 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,8 Mdr.

En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 55 Mkr i räntekostnader på helårsbasis.

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 57 Mkr mot Convendumkoncernen.

Ferroamp AB, där Wallenstams ordförande fram till och med maj 2025 var styrelseledamot, har avtalad hyra för år 2025 om 3,9 Mkr. Wallenstam har under året deltagit i Ferroamp AB:s nyemission om totalt 4,2 Mkr. Wallenstams ordförande är även styrelseledamot i Mertzig Asset Management AB vilka har en avtalad hyra för 2025 om 1 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.

ÅRSSTÄMMAN OCH VALBEREDNINGEN

Vid Wallenstams årsstämma den 29 april 2025 fastställdes bland annat:

- en utdelning om 0,50 kr/aktie, uppdelad på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr/aktie med avstämningsdagar 2 maj respektive 3 november.
- omval av styrelseledamöterna Lars-Åke Bokenberger (ordförande), Karin Mattsson, Agneta Wallenstam, Mikael Söderlund och Rebecka Wallenstam, samt nyval av Karl Engelbrektson.
- att valberedning inför nästa årsstämma ska utgöras av Dick Bergqvist (ordförande), Lars-Åke Bokenberger och Hans Wallenstam.
- mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Ett fullständigt protokoll finns tillgängligt på www.wallenstam.se.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Den 3 juli offentliggjordes att Wallenstam säljer Nacka Grace (fastigheten Nacka Sicklaön 134:36) till ett överenskommet fastighetsvärde om 822 Mkr. Köparen, Folksamgruppen och KPA Pension, tillträder fastigheten den 31 oktober 2025.

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	1 185	570	2 222	1 686	1 110	535	1 999	1 518	972
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75,9	73,8	76,0	77,1	76,2	74,4	73,2	74,6	72,6
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	658	314	1 150	880	563	270	1 039	828	532
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	337	123	388	-44	-21	-15	-787	-793	-606
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	68 709	68 062	65 588	64 602	64 208	63 583	63 090	62 777	62 671
Antal kvm (tusental)	1 429	1 408	1 411	1 411	1 411	1 411	1 388	1 396	1 386
Uthyrningsgrad – yta, %	96	96	96	96	96	97	97	96	96
Uthyrningsgrad – ekonomisk, %	96	97	97	97	97	97	97	96	96
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	557	573	774	139	408	333	-450	42	-170
Avkastning eget kapital, %	3,0	3,3	2,5	-1,1	0,4	-0,5	-1,4	-5,5	-3,8
Avkastning totalt kapital, %	2,8	3,0	3,0	0,7	1,4	0,9	0,2	-3,0	-2,1
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)*	2,2	2,1	1,9	2,1	2,2	2,3	2,6	2,8	3,3
Belåningsgrad, %	48	47	46	46	46	46	46	46	46
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,51	2,50	2,54	2,95	3,17	3,27	3,24	3,14	2,98
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	44	47	52	38	35	37	40	37	38
Soliditet, %	43	44	45	45	45	45	46	46	46
Eget kapital, Mkr	30 819	31 187	30 844	30 431	30 743	30 833	30 500	31 257	31 045
Substansvärde, Mkr	37 681	37 957	37 682	37 029	37 284	37 312	36 930	37 660	37 473
Börsvärde, Mkr	31 825	28 433	31 548	38 907	33 231	34 551	36 102	24 169	24 103
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	0,9	0,9	1,2	0,2	0,6	0,5	-0,7	0,1	-0,3
P/E-tal, ggr	34,1	27,9	40,6	Neg.	258,9	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,2	0,7	1,9	1,5	0,9	0,6	2,0	1,5	1,2
Eget kapital per aktie, kr	47,7	48,0	47,1	46,4	46,8	46,9	46,4	47,5	47,1
Substansvärde per aktie, kr	58,3	58,4	57,5	56,4	56,7	56,8	56,2	57,2	56,9
Börskurs, kr	48,22	43,08	47,80	58,95	50,35	52,35	54,70	36,62	36,52
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	14 000	10 000	5 000	3 800	3 000	3 000	3 000	1 500	1 500
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	650 694	653 377	656 631	656 848	657 000	657 000	658 449	658 645	658 719
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	646 000	650 000	655 000	656 200	657 000	657 000	657 000	658 500	658 500

* Inkluderar resultatandel intresseföretag.

Nyckeltal – kvartalsöversikt

	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun
Hysesintäkter, Mkr	790	772	736	730	737	719	694	697	679
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	615	570	536	576	574	535	481	546	510
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	77,9	73,8	72,8	79,0	77,9	74,4	69,4	78,3	75,0
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	344	314	270	316	294	270	211	296	267
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,7	2,8	1,4	1,9	2,3	2,0	2,2	2,5	2,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,0	0,9	1,0	-0,4	0,1	0,5	-0,7	0,3	-0,3
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,4	0,7	0,4	0,6	0,3	0,6	0,4	0,4	0,4

* Inkluderar resultatandel intresseföretag.



Rapportens undertecknande

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

Göteborg den 7 juli 2025

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
Styrelseledamot

Karl Engelbrektson
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 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 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	30 819	31 187	30 844	30 431	30 743	30 833	30 500	31 257	31 045
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	30 805	30 808	30 670	30 753	30 876	31 019	31 139	31 734	32 026
Balansomslutning, Mkr	71 504	71 541	68 922	67 895	68 192	68 008	66 841	67 743	67 659
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	69 611	68 912	67 972	67 736	67 689	67 482	67 290	67 849	68 180

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 12 500 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 6 800 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 600 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 550 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

Delårsrapport Q3, 2025	21 oktober 2025
Avstämningsdag utdelning nr 2	3 november 2025
Förväntad utbetalning utdelning nr 2	6 november 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 7 juli 2025 kl 12:00 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