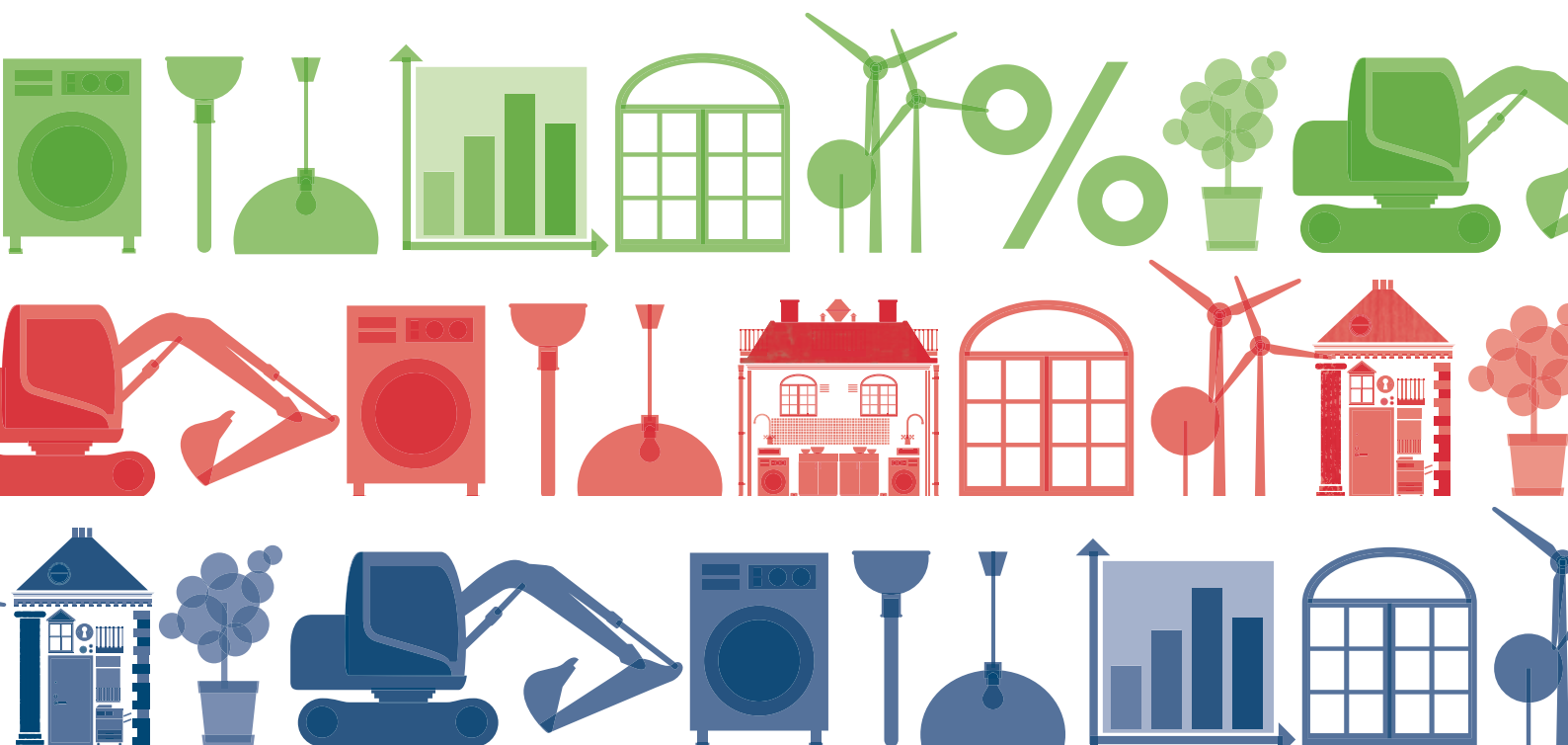


WALLENSTAM

ÅRSREDOVISNING 2010

Tema värdetillväxt

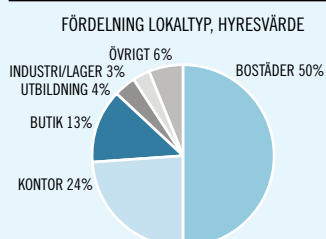
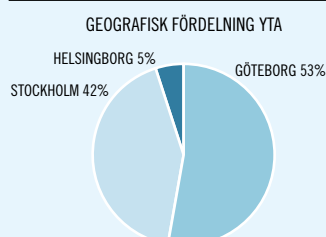


DET HÄR ÄR WALLENSTAM

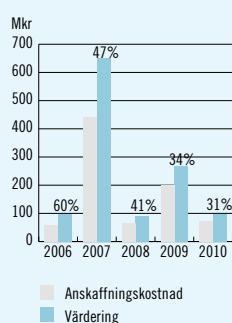
1944

satte vi spaden i marken

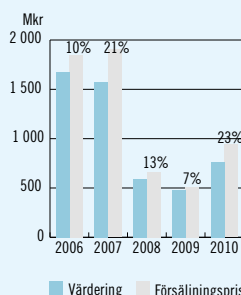
- ANTAL FASTIGHETER: 300
- BEDÖMT HYRESVÄRDE 2011: 1,5 MDR
- FASTIGHETSVÄRDE: 24 MDR
- TOTAL UTHYRINGSBAR YTA: 1 267 121 KVM
- UTHYRINGSGRAD: 98 %



VÄRDETILLVÄXT NYPRODUKTION



FÖRSÄLJNINGSPRIS/
VÄRDERING SÅLDA FASTIGHETER



ENGAGEMANG FÖR BOENDET

Wallenstam är ett fastighetsbolag som gör mer än förvaltar hus. Vår ambition är att vara en långsiktig stadsutvecklare, med fokus på hållbart boende och byggande i tre attraktiva regioner – Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Vi erbjuder 11 000 familjer ett brett och kvalitativt utbud av lägenheter – såväl i city som i populära förorter. Vårt kommersiella bestånd på cirka 500 000 kvm är främst koncentrerat till Göteborgs innerstad och attraktiva kontorslägen.

RESPEKT FÖR MÄNNISKA OCH MILJÖ

Vi har byggt och förvaltat hus i mer än 65 år. I nära samarbete med staden arbetar vi engagerat för att skapa trygga, trevliga områden som människor vill bo i, arbeta i och besöka.

Vi bygger enbart energieffektiva hus och producerar med hjälp av egna vind- och vattenkraftverk miljövänlig energi. Med den kan vi förse våra kunder och oss själva med förnybar el till ett bra pris. Vi tar ett aktivt samhällsansvar genom att stödja utsatta grupper och bred ungdomsverksamhet, verka proaktivt mot utanförskap och arbeta konsekvent med trygghet och säkerhet för våra hyresgäster.

ANSVAR FÖR UTVECKLING

Vår vision är att vara ledande stadsutvecklare och marknadsledande fastighetsägare i utvalda storstadsregioner. För oss handlar stadsutveckling lika mycket om att utveckla beståndet som att bygga nytt – kombinationen skapar värde för såväl bolaget som för våra ägare och staden.

Under nuvarande affärsplan har vi som mål att bygga 2 500 lägenheter. Vi har sökt markanvisningar för nyproduktion av drygt 11 800 lägenheter, på både egen och kommunal mark. Hittills har vi erhållit markanvisningar för 1 200 lägenheter, varav flera projekt redan är under produktion. När vi bygger är trygghet, hållbarhet, smarta planlösningar och en rimlig månadskostnad för hyresgästen i fokus.

- Wallenstam grundades 1944 i Göteborg av byggmästare Lennart Wallenstam, som då byggde sina första fastigheter på Slottsskogsgatan och Skytteskogen i Göteborg.
- Sedan 1984 är bolaget noterat på Nasdaq OMX Stockholm.
- 184 personer arbetar på Wallenstam.
- Huvudkontoret är beläget i Göteborg, på Kungsportsavenyen 2, där även styrelsen har sitt säte.

98
% i uthyrningsgrad

- Utvecklingen under 2010 har varit positiv; hyresintäkterna ökade till 1 450 Mkr och driftnettot uppgick till 918 Mkr.
- Utvecklingstakten har varit fortsatt hög; 2 100 Mkr har investerats i fastigheter, varav ny- och ombyggnation står för 1 047 Mkr och fastighetsförvärven för 1 053 Mkr. Investeringarna i vindkraft uppgick till 457 Mkr.
- Årets resultat uppgick till 1 572 Mkr. Förbättringen är en effekt av goda fastighetsaffärer, positiva värdeförändringar samt en positiv utveckling av jämförbart bestånd.
- Fastigheter har sålts för 940 Mkr till priser som översteg värdering med i genomsnitt 23 %.
- Substansvärde per aktie ökade till 225 kr.
- Styrelsen föreslår en utdelning på 3,50 kr per aktie.

NYCKELTAL

	2010	2009	2008
Resultat			
Hyresintäkter, Mkr	1 450	1 356	1 250
Rörelseresultat, Mkr	2 484	1 136	416
Förvaltningsresultat, Mkr	338	346	241
Resultat efter skatt, Mkr	1 572	489	368
Räntabilitet på eget kapital, %	17	6	5
Uthyrningsgrad, yta, %	98	98	98
Finansiell ställning			
Fastigheternas värde, Mkr	23 637	20 728	18 881
Soliditet, %	37	37	40
Genomsnittlig låneränta per 31 dec, %	3,81	3,87	4,23
Data per aktie, kr			
Resultat efter skatt	27	8	6
Eget kapital	170	145	137
Substansvärde	225	188	176
Utdelning	3,50*	3,25	3,00

*Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2010.



KVARTAL 1

3000
*intresseanmälningar till
Kungsholmsporten*

- 450 lägenheter i Sollentuna centrum tillträds.
- Försäljning av två bostadsfastigheter i Stockholm.
- Utvald partner i utvecklingen av miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden. 100 lägenheter med byggstart 2012.
- Investeringsbeslut tas för 11 nya vindkraftverk i Gästrikland, planerad driftstart våren 2011.
- Satsningen på förnybar energi kompletteras med tre vattenkraftverk i Bankeryd, Småland.

KVARTAL 2

7
% ökat fastighetsvärde

- Fastighetsvärdet ökar med 7 procent.
- Avtal tecknas med Haninge kommun för produktion av drygt 190 lägenheter.
- Köp av kontorsfastighet på nästan 5 000 kvm i centrala Gårda, Göteborg.
- Försäljning av tre bostadsfastigheter för 294 Mkr.
- Byggstart för 73 lägenheter i Älta, Nacka.
- Agneta Wallenstam invald i Wallenstams styrelse.

KVARTAL 3

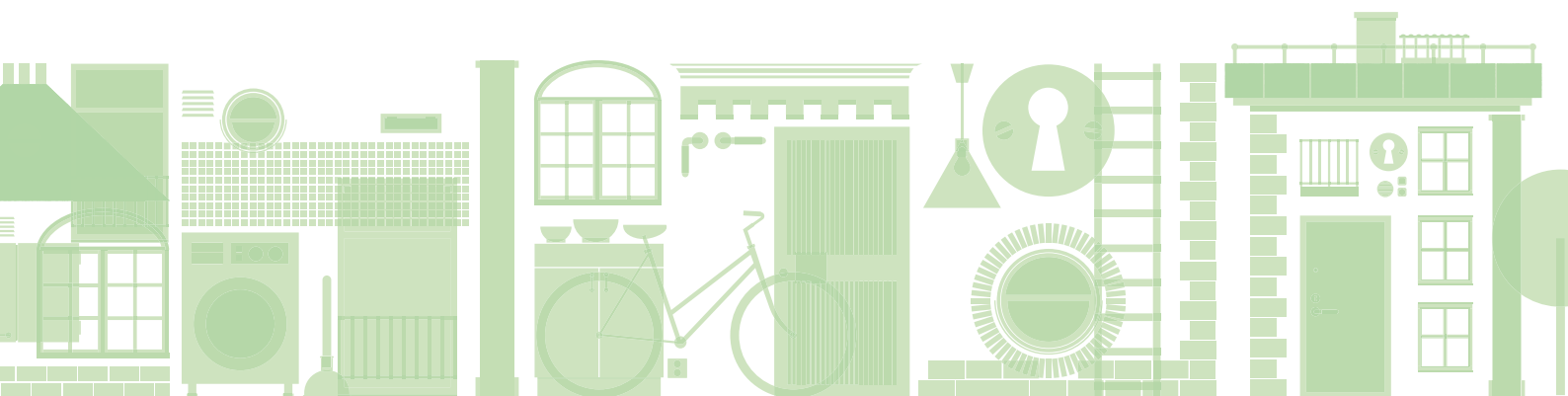
900
*byggstartade lägenheter
under affärsplanen*

- Köp av paradfastigheten Avenyn 1 i Göteborg.
- Nybyggnationen Skärgårdsbåten/Henriksdalskajen placerar sig högst bland bostadshusen i tävlingen Årets Stockholmsbyggnad 2009.
- Köp av bostadsfastighet längs Göteborgs evenemangsstråk.
- Nybyggnation av vårt första passivhus startas i Handen, Haninge. Lägenheterna ska stå klara 2012.
- Utsedda till årets börsbolag 2009 – en tävling som arrangeras av Aktiespararen och Kanton.

KVARTAL 4

225
kr i substansvärde per aktie

- Köp av 155 lägenheter, några butikslokaler samt en byggrätt på 15 000 kvm i centrala Sundbyberg.
- Vinner markanvisning i Nacka för cirka 100 lägenheter med förslaget Följa Berg.
- Säljer bostadsfastighet på Östermalm till rekordpris: 68 000 kr/kvm.
- 59 CO₂-neutrala lägenheter i Stårtered utanför Göteborg klara för inflyttning.
- Säljer bostadsfastighet på Hisingen i Göteborg.
- Får markanvisning i Barkarby för 400 lägenheter.



2

Vision, affärsidé och mål

19

Vårt fastighetsbestånd

54

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHET

2010 på en minut och kvartalsvis	se flik
Det här är Wallenstam	se insida flik
Vision, affärsidé och mål	2
Strategier och kärnvärden	4
Vd har ordet	6
Ordförande har ordet	8
Koncernledning och revisorer	10
Styrelse	11
Organisation och medarbetare	12
Ansvarsfullt företagande	14

FASTIGHETSBESTÅND, MARKNAD OCH PROJEKT

Vårt fastighetsbestånd	19
Fastighetsöversikt	22
Bostadsmarknaden och våra bostadsprojekt	24
Lokalmarknaden och våra kommersiella projekt	32
Fastighetsmarknaden	38
Fastigheternas värde	40
Finansiell strategi	42
Möjligheter och risker	45
Aktiefakta	48
Flerårsöversikt	52

FINANSIELL RAPPORTERING

Förvaltningsberättelse	54
Koncernens räkningar	58
Koncernens redovisningsprinciper och noter	62
Moderbolagets räkningar	76
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	80
Revisionsberättelse	86
Bolagsstyrningsrapport	87

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stockholm	92
Göteborg	94
Helsingborg	98
Hela Wallenstamkoncernen	99
Fastighetsförsäljningar, förvärv och färdigställd nybyggnation	99

GRI-index	100
Välkommen till årsstämman	101
Ordlista	101
Kalendarium	se flik
Definitioner	se flik

VISION, AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

Wallenstam bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter där människor vill bo, vistas och verka. Vi är ett långsiktigt stadsutvecklande fastighetsbolag med fokus på hållbart boende och byggande i tre attraktiva regioner – Stockholm, Göteborg och Helsingborg.

VISION

Att vara ledande stadsutvecklare samt marknadsledande fastighetsägare i utvalda storstadsregioner.

AFFÄRSIDÉ

Att köpa, bygga, utveckla samt sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag.

MÅL

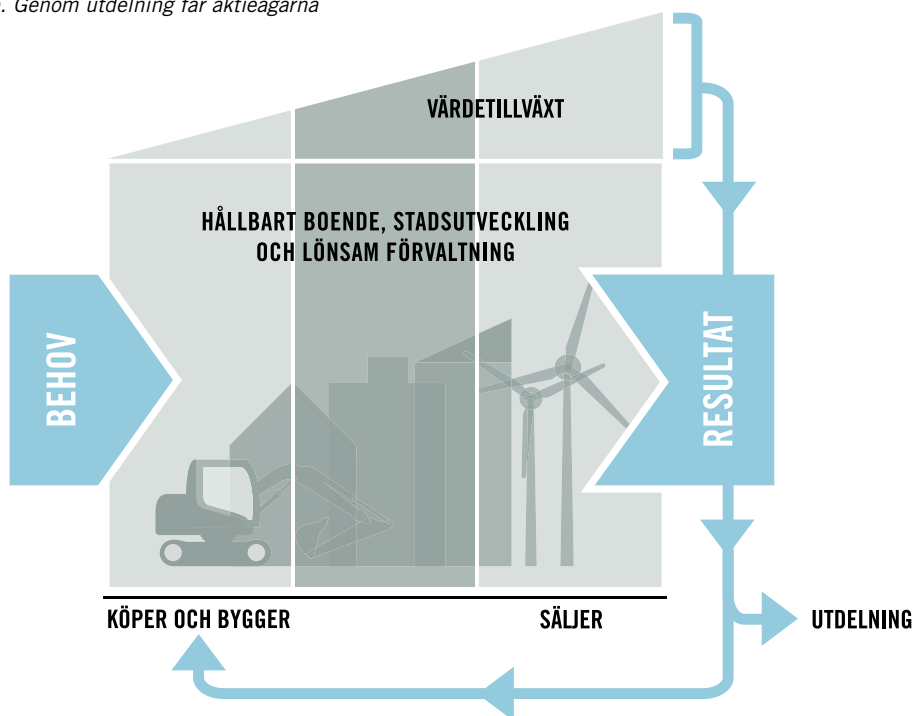
Verksamheten styrs utifrån affärsplan, mål och strategier. Målen fastställs i affärsplanen av styrelsen och delas upp i finansiella mål och verksamhetsmål (ledstjärnor).

Nuvarande affärsplan har förlängts med ett år med anledning av finanskrisens påverkan på konjunkturen och marknaden. Affärsplanen gäller för perioden 2008–2013 och det övergripande finansiella målet är att 2013 redovisa ett substansvärde per aktie om minst 300 kr.

Ledstjärnorna som presenteras på nästa sida är Wallenstams viktigaste verktyg för att nå det övergripande målet.

AFFÄRSPROCESS/AFFÄRSMODELL:

Wallenstam köper, bygger och utvecklar fastigheter för människor och företag utifrån behoven från kunder, samhälle och aktieägare. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägarna del av resultatet.



MÅL 2013	BESKRIVNING	KOMMENTAR	UTFALL														
Substansvärde per aktie ska uppgå till 300 kr.	Vårt övergripande finansiella mål sammanfattar hur väl vi lyckas i arbetet med att skapa en effektiv förvaltning, framgångsrik affärsverksamhet samt att skapa värdetillväxt i projekt. Nyckeltalet ger också en indikation på hur verksamheten värderas jämfört med aktiekursen.	Målet tar sikte på 2013 och baseras på en god och lönsam förvaltning av fastigheter, fler och större affärer, värdeskapande investeringar och lönsam nyproduktion. Det tillsammans med ett positivt marknadsläge bidrar till en god värdetillväxt. Våra ledstjärnor är alla viktiga för att nå det övergripande målet. Den 31 december 2010 uppgick substansvärdet per aktie till 225 kr.	<table><thead><tr><th>År</th><th>Värde (Kr)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2008</td><td>180</td></tr><tr><td>2009</td><td>190</td></tr><tr><td>2010</td><td>225</td></tr><tr><td>2011</td><td></td></tr><tr><td>2012</td><td></td></tr><tr><td>2013</td><td></td></tr></tbody></table>	År	Värde (Kr)	2008	180	2009	190	2010	225	2011		2012		2013	
År	Värde (Kr)																
2008	180																
2009	190																
2010	225																
2011																	
2012																	
2013																	
LEDSTJÄRNOR/VERKSAMHETS-MÅL I AFFÄRSPLAN 2013	BESKRIVNING	KOMMENTAR	UTFALL														
★ Soliditeten ska årligen överstiga 25 %.	Kapitalbasen ska vara anpassad till bolagets risktagande. Soliditeten anger vår stabilitet och förmåga att överleva på längre sikt.	Soliditeten under 2010 uppgick till 37 %, vilket ger en betryggande bas för framtida investeringar.	<table><thead><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2008</td><td>35</td></tr><tr><td>2009</td><td>35</td></tr><tr><td>2010</td><td>37</td></tr><tr><td>2011</td><td></td></tr><tr><td>2012</td><td></td></tr><tr><td>2013</td><td></td></tr></tbody></table>	År	Soliditet (%)	2008	35	2009	35	2010	37	2011		2012		2013	
År	Soliditet (%)																
2008	35																
2009	35																
2010	37																
2011																	
2012																	
2013																	
★ Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet ska årligen överstiga 95 %.	En hög uthyrningsgrad ger möjlighet för organisationen att i större utsträckning fokusera på kundernas behov och förädling av fastigheter.	Kunden i fokus och attraktiva fastigheter i bra lägen gör att Wallenstams uthyrningsgrad för kommersiella lokaler under 2010 uppgick till 96 %, vilket är cirka 4 procentenheter bättre än för kontorslokaler i Göteborg i genomsnitt.	<table><thead><tr><th>År</th><th>Uthyrningsgrad (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2008</td><td>96</td></tr><tr><td>2009</td><td>95</td></tr><tr><td>2010</td><td>96</td></tr><tr><td>2011</td><td></td></tr><tr><td>2012</td><td></td></tr><tr><td>2013</td><td></td></tr></tbody></table>	År	Uthyrningsgrad (%)	2008	96	2009	95	2010	96	2011		2012		2013	
År	Uthyrningsgrad (%)																
2008	96																
2009	95																
2010	96																
2011																	
2012																	
2013																	
★ Under perioden ska 2 500 lägenheter produceras till en direktavkastning som överstiger 7 %.	Vår produktionsprocess är kvalitetsstyrd och kostnadseffektiv. Vi bygger i bra lägen där efterfrågan är hög, vilket genererar en god avkastning och bra värdetillväxt.	Under 2010 har vi startat produktion av nästan 300 lägenheter. Hittills under affärsplanen har vi påbörjat produktionen av 900 lägenheter och har ytterligare nästan 1 400 lägenheter under planering.	<table><thead><tr><th>År</th><th>Antal</th></tr></thead><tbody><tr><td>2008</td><td>200</td></tr><tr><td>2009</td><td>500</td></tr><tr><td>2010*</td><td>1200</td></tr><tr><td>2011</td><td></td></tr><tr><td>2012</td><td></td></tr><tr><td>2013</td><td></td></tr></tbody></table> * Ackumulerat	År	Antal	2008	200	2009	500	2010*	1200	2011		2012		2013	
År	Antal																
2008	200																
2009	500																
2010*	1200																
2011																	
2012																	
2013																	
★ Wallenstam ska ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov.	För att uppnå målet krävs en installerad effekt på cirka 100 MW.	Till och med 2010 har vi fattat beslut om investeringar motsvarande 78 MW, varav den installerade effekten uppgår till 30 MW. Utöver det har vi ett antal projekt under projektering och utredning.	<table><thead><tr><th>År</th><th>Effekt (MW)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2008</td><td>10</td></tr><tr><td>2009</td><td>15</td></tr><tr><td>2010</td><td>30</td></tr><tr><td>2011</td><td></td></tr><tr><td>2012</td><td></td></tr><tr><td>2013</td><td></td></tr></tbody></table>	År	Effekt (MW)	2008	10	2009	15	2010	30	2011		2012		2013	
År	Effekt (MW)																
2008	10																
2009	15																
2010	30																
2011																	
2012																	
2013																	
★ En fortsatt positiv utveckling av verksamhetsresultatet.	Verksamhetsresultatet är ett internt mått som uttrycker vårt resultatmål. Det definieras som resultat från fastighetsförvaltningen inklusive försäljning av lägenheter.	Verksamhetsresultatet under 2010 uppgick till 375 Mkr och har ökat som en effekt av driftnettoökningar och ett större antal sålda lägenheter.	<table><thead><tr><th>År</th><th>Resultat (Mkr)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2008</td><td>250</td></tr><tr><td>2009</td><td>350</td></tr><tr><td>2010</td><td>375</td></tr><tr><td>2011</td><td></td></tr><tr><td>2012</td><td></td></tr><tr><td>2013</td><td></td></tr></tbody></table>	År	Resultat (Mkr)	2008	250	2009	350	2010	375	2011		2012		2013	
År	Resultat (Mkr)																
2008	250																
2009	350																
2010	375																
2011																	
2012																	
2013																	

STRATEGIER OCH KÄRNVÄRDEN

MÅLSTYRNING

Wallenstams mål och ledstjärnor är väl förankrade i organisationen och arbetet med att nå dit är nedbrutet i delmål för respektive avdelning och verksamhet. För att säkerställa mål och ledstjärnor arbetar organisationen även med ett antal interna nyckeltal som följs upp löpande. Några av dessa är: driftkostnad per kvadratmeter, avkastning på investeringar, överskottsgrad, administrationskostnadernas andel av omsättningen i %, nöjdhetsindex – NKI och nöjdhetsindex – NMI.

I samband med att affärsplanen fastställdes 2008 erbjöds samtliga tillsvidareanställda att delta i ett syntetiskt optionsprogram för att ytterligare bidra till att medarbetare och aktieägare strävar mot samma mål. Intresset och engagemanget är mycket stort; drygt 90 % av de som fick erbjudandet deltar.

STRATEGIER

Strategier för verksamheten har utarbetats inom sex nyckelområden:

Affärsstrategi – Wallenstam ska arbeta utifrån handlingsplaner för köp, nyproduktion, fastighetsutveckling, produktutveckling, kundvård samt fastighetsförsäljning.

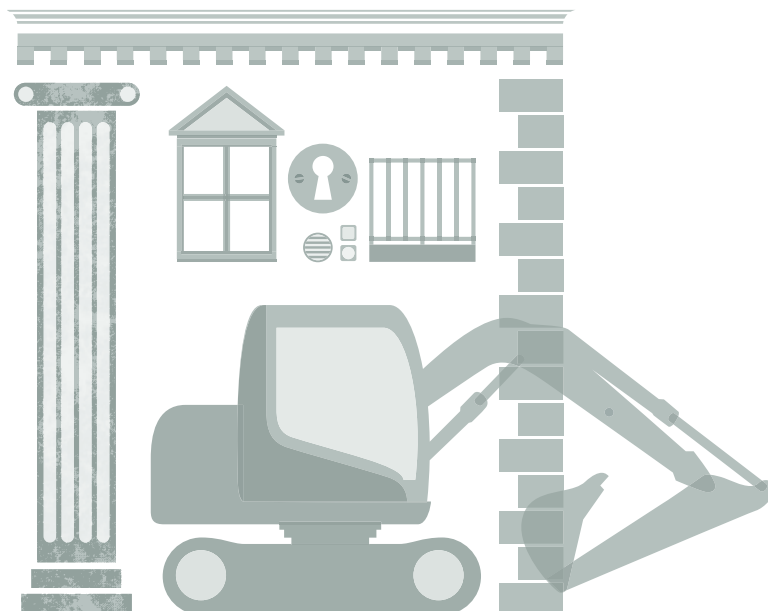
Aktieägarstrategi – Wallenstam ska tillvarata aktieägarnas intresse genom att pröva samtliga på marknaden relevanta aktierelaterade instrument för att inneha en för bolaget optimal kapitalstruktur.

Förvaltningsstrategi – Förvaltningsarbetet ska utgå från kundens behov. Wallenstam ska ha handlingsplaner för att uppnå mål inom kvalitet, trygghet, socialt ansvar och ekonomi.

Hållbarhetsstrategi – Wallenstam ska verka för långsiktig hållbarhet för företag och människor. Handlingsplaner ska finnas för att minska miljöbelastningen. Wallenstam ska minska energiförbrukningen samt bli självförsörjande på miljövänlig el genom egen produktion.

Organisationsstrategi – Wallenstams organisation ska utgå från kundens behov. Wallenstam driver verksamheten i regioner som har eget ansvar inom ramen för uppsatta mål. Specialiserade staber stödjer regionernas verksamhet.

Personalstrategi – Wallenstam ska möta omvärldens krav genom att bolagets personal ska vara positiv, flexibel och kundorienterad. Wallenstam ska ständigt utveckla, utbilda och värna om bolagets personal.



KÄRNVÄRDEN

Arbetet med att systematiskt sprida och tydliggöra bilden av Wallenstam hos aktieägare, kunder, politiker, allmänhet och andra beslutsfattare är en ständigt pågående process. Vi vet av erfarenhet att förståelse för, och engagemang i, stadens utveckling är nödvändigt för att få arbeta med intressanta projekt i landets mest attraktiva regioner. Därför lägger vi stor vikt vid hur varumärket Wallenstam vårdas och uppfattas av vår omgivning.

Våra kärnvärden är:

- Att ta aktivt ansvar för utveckling.
- Att visa respekt för människa och miljö.
- Att ha ett djupt och äkta engagemang för boendet.

GEMENSAMT SYNSÄTT

Wallenstams kärnvärden stärker sammanhållningen i organisationen och är vägledande i det dagliga arbetet. Under 2010 har detta gemensamma synsätt mynnat ut i ett antal konkreta projekt. Vi har exempelvis påbörjat produktionen av cirka 300 lägenheter och driftstartat tio vindkraftverk.

Vi har även startat produktionen av vårt första passivhus som 2012 kommer att stå klart i Handen centrum, Haninge; detta utifrån en egenutvecklad nyproduktionsprocess för energieffektiv byggnation.

Engagemang för boendet och för våra hyresgäster visar sig bland annat genom konsekvent trygghetsarbete och flertalet aktiviteter. Exempelvis har våra lite yngre hyresgäster i Göteborg utan kostnad kunnat få

hjälp med sin läsläsning en gång per vecka på Universeum, Nordens största science center. Vi har även arrangerat kostnadsfria fotbollsskolor under sommar- och höstlov i både Husby i Stockholm och Bergsjön i Göteborg.

VÄRDESKAPANDE FAKTORER

Wallenstams värdeskapande faktorer utgörs av en dynamisk affärsprocess i vilken hållbart boende, stadsutveckling och lönsam förvaltning utgör en grogrund för värdetillväxt och kontinuerlig utveckling av bolaget.

I kombination med våra övergripande strategier, ledstjärnor och väl förankrade kärnvärden drivs och utvecklas verksamheten på ett sätt som skapar värde för ägare, kunder, medarbetare, investerare och övriga intressenter.





VD HANS WALLENSTAM HAR ORDET

2010 är för mig året då Sverige reste sig efter den finanskris som i slutet av 2008 tog världen med storm. Sveriges snabba återhämtning har skapat en betydelsefull stabilitet, inte minst för oss och våra hyresgäster.

Fastighetspriserna vände uppåt under året och vårt idoga arbete med att söka markanvisningar gav en bra utdelning, med möjlighet till ytterligare nyproduktion av hyresrätter. Vi är idag en eftertraktad partner för nyproduktion av hyresrätter vilket är en bra grund för fortsatt god utveckling.

20 ÅR I VD-STOLEN

Jag tillträdde som vd parallellt med att 90-talets brutala fastighetskris slog till. Det var en tuff men lärorik start som har präglat mitt och bolagets fortsatta agerande.

Några viktiga milstolpar från mina 20 år i vd-stolen är:

- 1996, det första året vi hade ett positivt förvaltningsresultat efter krisen.
- 2003 då vi återupptog vår nyproduktion av hyresrätter. Att skapa nya hem för människor och familjer är och förblir viktigt för mig!
- 2008 då vi startade vår satsning på att bli självförsörjande på förnybar energi är jag också stolt över. Vi vågade tidigt gå i bräsch och agera för en egen grön energiförsörjning till våra fastigheter.

FÖRLÄNGD AFFÄRSPLAN

2009 får tyvärr ses som ett näst intill förlorat år då det blev ett fullkomligt vakuum i systemet – fastighetsvärden, nybyggnationsprojekt och hyresutvecklingen påverkades negativt. Med det som bakgrund känns det naturligt

att förlänga vår målperiod med ytterligare ett år, utan att revidera vare sig mål eller ledstjärnor. Jag vill understryka att vi ligger bra till för att vara halvvägs i affärsplanen, men resan vi har framför oss för att nå målet är fortsatt utmanande och tuff.

Wallenstamaktien hade en god utveckling under året och 2011 inleds med en glädjande all time high på 186 kr. Vi kommer att föreslå stämman en split av våra aktier på 3:1, det vill säga att vi ökar antalet aktier tre gånger, har man en aktie blir den tre stycken. Ställer sig stämman positiv till förslaget innebär det att vårt mål justeras till att vi 2013 ska uppnå 100 kr i substansvärde per aktie.

STABILT RESULTAT

Den mest slående siffran i vårt resultat för 2010 gäller värdeförändringarna. Våra fastighetsvärden ökar och har i genomsnitt gått upp med cirka 7 % under året, vilket ger en direkt effekt på resultatet.

Året inleddes ungefär som det avslutades, med en tuff vinter som ställde stora krav på organisationen och som också påverkade vårt driftnetto. Å andra sidan märks det att Sverige går bra; marknaden är stabil, inte minst på de orter som vi valt att verka i, och våra hyresgäster mår bra. Vi ökade våra hyresintäkter med 7 % under 2010, vilket jag är mycket nöjd med.

FRAMTIDA VÄRDETILLVÄXT

Vi har en stabil kundstruktur hos våra kommersiella kunder, och jag ser en fortsatt positiv utveckling av hyresnivåerna framöver.

Vi har en stark balansräkning och är alltid öppna för goda affärer, så som fastigheterna vi förvärvade i början av 2011 i Göteborgs innerstad, men framöver kommer vi att fokusera ännu mer på egen nybyggnation. Vårt kvalitets- och avkastningskrav på 7 % för nyproduktioner tummar vi inte på, det skapar god värdetillväxt och gör att vi kan och kommer att bygga bostäder oavsett konjunktur. Ser man över tid så är fastigheter en långsiktig och klok investering.

HÅLLBAR UTVECKLING

Inflyttningen till våra storstadsregioner ökar konstant och efterfrågan på bostäder här är omätlig. Majoriteten av de som söker lägenhet vill bo centralt, så det är avgörande att storstäderna vågar förtäta och möta den efterfrågan som finns.

Som fastighetsägare anser jag att vi har ett stort ansvar att bygga och utveckla våra fastigheter på ett hållbart sätt. Wallenstam ska vara ett föredöme, och vi gör vad vi kan för att dra vårt strå till stacken för en hållbar utveckling på de orter där vi verkar.

Under nuvarande affärsplan ska vi minska vårt totala energibehov med 15 %. Och när vi bygger nytt gör vi det för framtiden och så klimatneutralt som möjligt. Som ett exempel på det startade vi produktionen av vårt första passivhus under 2010.

FÖRNYBAR ENERGI

Vår satsning på att producera egen förnybar energi känns ännu mer rätt mot bakgrund av elprisets uppgång. Både investeringsvolym och produktion är enligt plan. För tydlighetens skull tycker jag det är viktigt att markera att Wallenstam är och förblir ett fastighetsbolag: ett fastighetsbolag som ska vara självförsörjande på förnybar energi, vilket enligt mig är en klok investering som bär frukt med tiden.

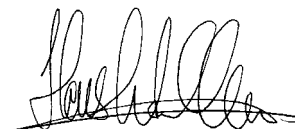
ORGANISATION I UTVECKLING

Vi har mot bakgrund av vår växande nyproduktionsvolym beslutat att gå från en produktorienterad organisation till en geografiskt orienterad med fokus på regionerna Stockholm och Göteborg där även region Helsingborg ingår. Vi har även utökat koncernledningen med vår kommunikationsdirektör, vilket är ett naturligt steg i bolagets utveckling.

SER LJUST PÅ FRAMTIDEN

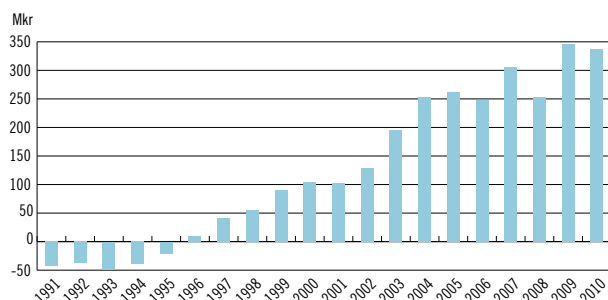
Jag förväntar mig en fortsatt god resultattillväxt under 2011 och ser ljus på framtiden, men väljer liksom tidigare att inte lämna prognos då vårt resultat påverkas av yttre faktorer som värdeförändringar på derivat och fastigheter. Dessa yttre faktorer påverkar inte kassaflödet, utan är en effekt av redovisningsreglerna vi har att följa.

Resan jag och samtliga mina medarbetare är inne på känns oerhört spännande. Och vi arbetar allihop vidare med full fart mot vårt mål. Var och en ska ha en eloge och ett stort tack för sitt enastående engagemang under året!

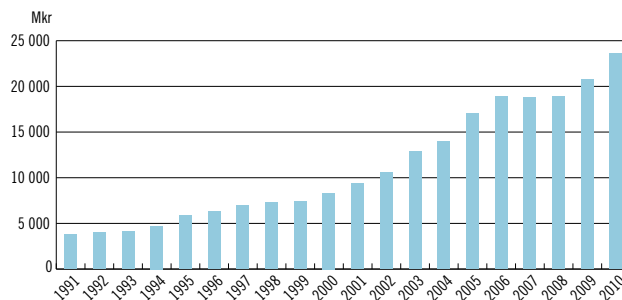


Hans Wallenstam
vd

FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETSVÄRDE



ORDFÖRANDE HAR ORDET



ORDFÖRANDE CHRISTER VILLARD HAR ORDET

Styrelsens arbete under 2010 har, likt tidigare år, i huvudsak kretsat kring strategiska frågor samt större och mindre affärsbeslut. I övrigt har arbetet karakteriserats av att stötta vd och ledning i den fortsatta utvecklingen av en stabil och framgångsrik verksamhet med god utvecklingspotential.

INRIKTNING OCH STRATEGI

Wallenstams inriktning och strategi ligger till alla delar fast: fokus på bostäder i Stockholm, Göteborg och Helsingborg och ett kommersiellt bestånd som är koncentrerat till Göteborg.

Trenden pekar fortsatt uppåt för samtliga orter och inflyttningen är omfattande. Wallenstam ligger väl till då vi utöver att förvalta och utveckla

befintliga fastigheter och områden också bygger nytt, och då med miljön i fokus.

Inriktningen att bli självförsörjande på förnybar energi genom egna vindkraftverk kvarstår. Målet att försörja våra egna fastigheter med miljövänlig el ligger helt i linje med ett ansvarsfullt företagande. Och det står Wallenstam för i allra högsta grad!

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Vid stämman 2010 tackades Wallenstams vice ordförande Marianne Lervik-Nivert av efter 19 förtjänstfulla år i styrelsen. Samtidigt valdes också en av bolagets större ägare, Agneta Wallenstam, in som ny ledamot i styrelsen.

Samtliga styrelsemedlemmar

fyller väl sina platser och bidrar med adekvat erfarenhet, utbildning och kompetens för ett styrelsearbete som jag anser fungerar utomordentligt väl.

Jag ser positivt på att vi har två av bolagets större ägare med i styrelsen. De representerar såväl gott omdöme som lång och god erfarenhet av bolagets verksamhet.

BOLAGSSTYRNING OCH INTERN KONTROLL

Den energi, motivation och framåtanda som genomsyrar Wallenstam vill jag påstå är unik. Organisationens kompetens är förträfflig.

Det underlag som presenteras för oss i styrelsen håller hög klass, är väl genomarbetat och utgör en god grund och komplement till våra beslut. Vi får löpande information och redo-

visning från verksamheten, följer revisionsarbetet, följer värderingsfrågor och gör stickprovskontroller ner till personelnivå. Det gör vi för att på olika sätt utvärdera och säkerställa en god bolagsstyrning.

Det arbete som vi i styrelsen ser och tar del av är helt och hållet till belåtenhet, jag vågar påstå att vi ligger väl till i den interna kontrollen!

KOMPETENT LEDNING

I år finns det skäl att kommentera att Hans firar 20 år som vd. Han efterträdde Lennart Wallenstam i en för fastighetsbranschen mycket svår tid. Dessutom var Lennart en mycket stark och dynamisk person som satt sin personliga prägel på bolaget.

Uppdraget var alltså mycket svårt och allteftersom bank- och fastighetskrisen eskalerade och många fastighetsbolag gick omkull var det inte någon självklarhet att Wallenstam skulle klara sig. Detta hanterade Hans med stor skicklighet och stort lugn. De affärer som genomfördes under 90-talet skapade ett stabilt bolag som därefter har vuxit till ett av de större noterade fastighetsbolagen i Sverige. Detta har skett under Hans engagerade och kunniga ledning. Han har under dessa 20 år successivt hanterat bolaget på ett, ur styrelsens perspektiv, mycket bra sätt och framför allt med bibehållen ödmjukhet. Vi i styrelsen är mycket nöjda med att ha Hans som vd för Wallenstam.

UTVÄRDERING FÖR UTVECKLING

Jag upplever att alla i styrelsen deltar med ett stort engagemang, är väldigt prestigelösa och öppna i sina kommentarer. Det spenderas mycket tid och förberedelser inför våra möten och de beslut som där fattas. Styrelsens utvärdering av det egna arbetet genomförs, utan extern inblandning, genom ett öppet och konstruktivt

samtal där alla får komma till tals.

Vi lyfter fram vad som har varit bra och mindre bra under året för en fortsatt konstruktiv utveckling av vårt styrelsearbete.

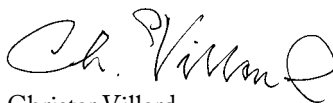
FRAMTIDA FOKUS

Under 2010 har Wallenstam blivit uppvaktat av flera kranskommuner i våra regioner som är intresserade av att utvecklas genom nybyggnation. Det ser jag som ett riktigt gott betyg till verksamheten. Det är särskilt glädjande att våra nybyggnationsprojekt har fått så stor uppskattning.

Styrelsens fokus för 2011 blir liksom tidigare att stötta vd och ledningsgrupp och säkerställa att vi arbetar vidare mot vårt mål. Mot bakgrund av den finansiella kris som tog världen med stor överraskning hösten 2008, känns det naturligt att förlänga affärsplanen ett år men bibehålla målsättningen i siffror. Det är ett tufft och lite ovanligt mål att välja inriktningen med substansvärde men det är något som vi alla i styrelsen ställer oss bakom.

Jag har goda skäl att framföra ett stort tack till övriga styrelseledamöter, ledning och personal för ett väl genomfört 2010 med ett stabilt och bra resultat. Om inga stora förändringar inträffar, som ligger utanför vår kontroll, ser 2011 ut att bli ett mycket positivt år för Wallenstam. I vanlig ordning kommer vi i styrelsen ha fokus på utveckling, framtid och inte minst god etik och moral.

Jag ser fram emot ett spännande år fullt av möjligheter!



Christer Villard
Ordförande



KONCERNLEDNING

HANS WALLENSTAM

Vd Wallenstam AB

Född 1961, anställningsår: 1986

Utbildning: Civilekonom

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

1986-1989 Finansdirektör

1989-1991 Vd Wallenstam i Göteborg AB

Aktieinnehav i Wallenstam: 5 750 000 A-aktier,
7 111 000 B-aktier* och 15 000 syntetiska optioner.

MATHIAS ARONSSON

Vd Wallenstam AB med ansvar för region Stockholm

Född 1972, anställningsår: 1996

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

2001-2003 Vd Wallenstam Stockholm AB

2004-2005 Regionchef Stockholm, Wallenstam Bostad AB

2005-2011 Vd Wallenstam Bostad AB

Aktieinnehav i Wallenstam: 18 953 B-aktier och
15 000 syntetiska optioner.

BENNY OLSSON

Vd Wallenstam AB med ansvar för administrativa staber, byggtutveckling och vindkraft

Född 1945, anställningsår: 1988

Utbildning: Byggnadsingenjör

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

1988-1992 Bygg- och förvaltningschef Wallenstam

i Göteborg AB

1993-2000 Vd Wallenstam i Göteborg AB

2000-2003 Vd Wallenstam Lokaler AB

2003-2004 Byggnadsdirektör

2004-2005 Vd Wallenstam Bostad AB

Aktieinnehav i Wallenstam: 99 500 B-aktier* och
15 000 syntetiska optioner.

THOMAS DAHL

Vvd Wallenstam AB med ansvar för region Göteborg och Helsingborg

Född 1961, anställningsår: 1988

Utbildning: Förvaltningsjurist

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

1988-1991 Fastighetschef Wallenstam

i Göteborg AB

1991-1993 Fastighetschef Lennart Wallenstam Byggnads AB

1993-1997 Marknadsdirektör

1997-2003 Marknads- och informationsdirektör

2003-2011 Vd Wallenstam Företag AB

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Fastighetsägarna Göteborg i:a regionen samt Fastighetsägarna Sverige.

Aktieinnehav i Wallenstam: 97 000 B-aktier* och
15 000 syntetiska optioner.

ULF EK

Finansdirektör

Född 1949, anställningsår: 2004

Utbildning: Civilekonom MBA

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

2004-2007 Finans- och informationsdirektör

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän.

Aktieinnehav i Wallenstam: 12 000 B-aktier och
10 000 syntetiska optioner.

ELISABETH VANSVIK

Kommunikationsdirektör

Född 1970, anställningsår: 2002

Utbildning: Fil. mag. media- och kommunikationsvetenskap

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

2008-2010 Kommunikationschef Wallenstam AB

Aktieinnehav i Wallenstam: 3 000 syntetiska optioner.

Ovanstående uppgifter gäller från och med 2011.

**Aktieinnehavet inkluderar även aktier ägda via bolag.*

***Aktieinnehavet inkluderar även aktier ägda via bolag inklusive familjemedlemmar.*

REVISORER

SVEN-ARNE GÄRDH

Revisor

Född 1958

Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Vald till ordinarie revisor 2006.

Övriga uppdrag, noterade bolag: Global Health

Partner AB, Hemtex AB och New Wave Group AB.

ANNA GULLMARSTRAND

Revisorssuppleant

Född 1976

Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Vald till revisorssuppleant 2010.

Övriga uppdrag: Botana AB, Resia AB och bolag inom Wallenstamkoncernen.

STYRELSE



CHRISTER VILLARD

Ordförande

Född 1949, jur. kand.

Styrelseledamot sedan 1995

Tidigare erfarenhet från olika företagsledande positioner bl a som vd för Aragon Fondkommission, Hägglöf och Ponsbach Fondkommission AB, Kaupthing Bank Sverige AB, Retriva AB och vvd för Götabanken och som rådgivare för Världsbanken till regeringarna i Litauen och Indonesien.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Aptic AB, Drottningholmsteaterns vänner, Länsförsäkringar Stockholm, Kaupthing Sverige AB, Segulah III, Segulah IV och Stockholms Köpmansklubb. Ledamot i AB Segulah och Länsförsäkringar Bank.

Aktieinnehav i Wallenstam: 21 000 B-aktier.

ULRIKA JANSSON MESSING

Vice ordförande

Född 1968, gymnasieexamen Samhällsvetenskaplig linje

Styrelseledamot sedan 2008

Tidigare erfarenhet från Hassela behandlingshem och som riksdagsledamot samt statsråd i Arbetsmarknadsdepartementet, Kulturdepartementet och Näringsdepartementet.

Andra uppdrag: Ledamot i Länsförsäkringar Livbolag, Växjö Universitets styrelse och Astrid Lindgrens värld.

Aktieinnehav i Wallenstam: 42 770 B-aktier*.

ANDERS BERNTSSON

Ledamot

Född 1954, jur. kand.

Styrelseledamot sedan 1997

(Suppleant 1981-1996)

Tidigare erfarenhet från arbete inom Handelsbanken AB och 1979-2006 som vice vd på Wallenstam AB samt ett antal andra styrelseuppdrag relaterade till fastighetsbranschen.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Dadbro Holding AB och BRA AB. Ledamot i TB-Gruppen AB.

Aktieinnehav i Wallenstam: 3 414 000 B-aktier*.

AGNETA WALLENSTAM

Ledamot

Född 1952, utbildning inom teologi, etnologi, arkeologi och socialantropologi. Master i Kulturanthropologi.

Tidigare erfarenhet från arbete som pastor och församlingsföreståndare i olika församlingar sedan 1987.

Andra uppdrag: Pastor i Betlehemskyrkan i Göteborg.

Aktieinnehav i Wallenstam: 4 770 000 B-aktier*.

ERIK ÅSBRINK

Ledamot

Född 1947, fil. kand. och civilekonom

Styrelseledamot sedan 2000

Tidigare erfarenhet som bl a statssekreterare i Finansdepartementet, ordförande i Riksbanksfullmäktige, skatteminister, vd för Vasakronan, finansminister och medlem i Ecofinrådet samt en rad styrelseuppdrag och ordförande bl a i flera skatteutredningar och Förtroendekommissionen.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Alecta, Handelshögskolan i Stockholm, LightLab Sweden, Svensk Hypotekspension och Återvinningsindustrierna. Styrelseledamot i Nordiska Investeringsbanken och Stiftelsen Cancercentrum Karolinska samt ledamot i Finanspolitiska rådet.

Aktieinnehav i Wallenstam: 500 B-aktier.

** Inklusive familjemedlemmar.*

Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

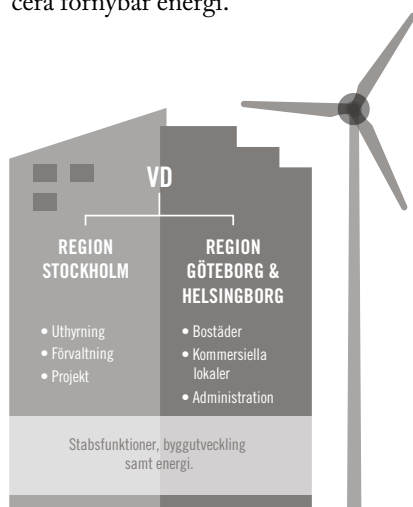
ORGANISATION OCH MEDARBETARE

”Myror är flitiga, starka, uthålliga och samarbetsvilliga. De är specialiserade på bostadsbyggande, förespråkar boende i flerfamiljshus och tillämpar ett hållbart arbetssätt – en tydlig symbolik och inspiration i vardagen.” Hans Wallenstam, vd.

Wallenstams mål är att vara en attraktiv arbetsgivare. Vi arbetar medvetet med att ständigt utveckla, utbilda och värna om bolagets medarbetare.

ORGANISATION I UTVECKLING

184 personer arbetar med att förvalta och utveckla områdena och regionerna vi verkar i liksom Wallenstam som bolag. Verksamheten var till och med 2010 organiserad i två affärsområden: bostäder och lokaler. Från och med 2011 sätts kundnärlighet och lokal förankring än mer i fokus då verksamheten organiseras i två regioner: Stockholm och Göteborg där verksamheten i Helsingborg ingår. Varje region ansvarar för bostäder, kommersiella lokaler, mark och exploatering samt nyproduktion. Staber inom administration och byggutveckling stöttar regionerna. Wallenstam NaturEnergi fortsätter arbetet med att etablera och producera förnybar energi.



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Inom Wallenstam strävar vi efter att alla medarbetare ska känna stor delaktighet i företagets utveckling och erbjuder en öppen miljö i en flexibel organisation som är snabb till beslut. Nöjdmedarbetarindex (NMI) genomförs var tredje år, senaste undersökningen genomfördes 2008 och visade på bra trivsel, hög arbetsglädje och stort engagemang.

JÄMSTÄLLDHET OCH KOMPETENSUTVECKLING

Inom Wallenstam ska samtliga medarbetare behandlas med respekt och med hänsyn till var och ens rättmätiga krav på integritet, oavsett kön och andra olikheter. Kvinnor och män ska ha samma förutsättningar för de tjänster som finns inom bolaget.

För att stödja personlig utveckling, följa upp gemensamt satta mål och stämma av arbetssituationen, genomförs årligen medarbetarsamtal. Då planeras också för framtida kompetensutveckling, något som bidrar till både individens och bolagets utveckling.

Några konkreta exempel på verksamhetsövergripande kompetensutveckling 2010 är grundutbildning i regelverk för att motverka risk för korruption. Utbildning i ledarskap för samtliga chefer samt en utbildning i kundbemötande och kommunikation för de som arbetar med kundrelationer.

Då vi satsar offensivt på nybyggnation har de medarbetare som är involverade i vår nyproduktionsprocess genomgått utbildning i BBR (Boverkets byggregler) samt BAS P och U (Byggarbetsmiljösamordnade projektering och utförande).

VÄLMÅENDE MEDARBETARE

Wallenstam har friska medarbetare; sjukfrånvaron är låg och uppgick till cirka 2 % 2010. Samtliga anställda genomgår regelbundet en hälsobedömning i syfte att främja fortsatt välmående. Friskvårdsaktiviteter subventioneras samtidigt som det finns goda möjligheter till träning i träningsanläggningar på respektive kontor. Den fysiska arbetsmiljön är god, samtliga kontor är utrustade med ergonomiska arbetsplatser. Vår krishanteringsplan styr hur vi stödjer anställda och deras familjer i händelse av allvarliga sjukdomar eller olyckor.

REKRYTERING

Så långt det är möjligt försöker vi bereda möjligheter till utveckling inom företaget. Ledig tjänst utlyses först internt och vid nyrekryteringar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter. Trots att bolaget har växt snabbt råder fortfarande det mindre företags klimat, med personlig omtanke om medarbetarna.

Medelanställningstiden uppgår till 6,3 år och samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtalet med Fastigo.

POLICIES OCH KÄRNVÄRDEN

Arbetet i Wallenstam styrs av besluts- och attestordning, policies och instruktioner. Policy finns bland annat för arbetsmiljö, finansiering, information, jämställdhet, samhällsengagemang, säkerhet och uthyrning.

I kombination med våra tre kärnvärden skapas en god grund för att sprida bolagets anda och värderingar. Våra kärnvärden är:

- Ansvar för utveckling
- Respekt för människa och miljö
- Ett djupt och äkta engagemang för boendet

INCITAMENTSPROGRAM

2008 erbjöd Wallenstam samtliga tillsvidareanställda att delta i ett syntetiskt optionsprogram som togs fram i samband med att affärsplanen fastställdes. Med det syntetiska optionsprogrammet strävar både medarbetare och aktieägare mot samma mål i affärsplanen.

GOD SERVICE OCH TILLGÄNGLIGHET

God tillgänglighet och service är av högsta prioritet för oss. Under 2010 centraliserades vår kundservice som resulterat i både längre öppettider och ökad tillgänglighet för våra kunder. Underhåll av våra fastigheter och fastighetsskötsel är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom ett välutvecklat partnerkoncept, Wallenstam Partner. Med Wallenstams logotyp på bilar, kläder

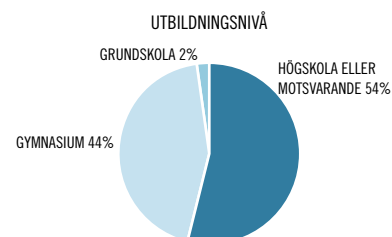
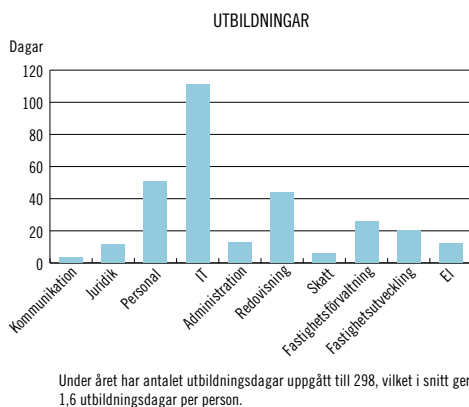
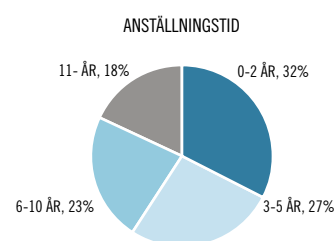
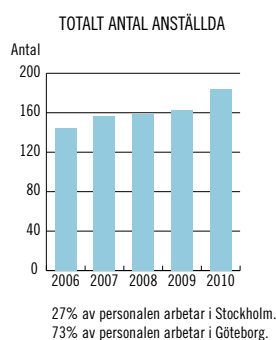
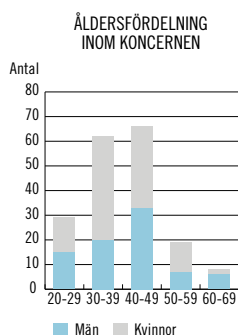
samt id-kort, skapas igenkänning och därmed trygghet för kunden. För att kvalitetssäkra fastighetsskötseln besöks samtliga fastigheter av våra egna förvaltare enligt ett rullande schema.

KVALITET OCH FORSKNING

Hela Wallenstamkoncernen präglas av kvalitetstänkande. För specifika kvalitetsmål se sid. 16, 26 och 34.

Under 2010 har vi fortsatt arbetet med att förbättra våra administrativa processer och att utveckla byggproduktionsprocessen så kostnads- och energieffektivt som möjligt. Vi har exempelvis fastställt ett målstyrningsdokument med krav på noll fel eller anmärkningar vid inflyttning. Vi har även förfinat rutinerna kring den ekonomiska uppföljningen av ett projekt och implementerat ett prognosverktyg för byggprojekt.

Vi följer även aktivt den forskning som bedrivs inom hållbar byggnation och förnybar energi. Våra vindkraftsprojekt namnger vi, som ett bevis på uppskattning, efter de medarbetare som har arbetat flest år i bolaget. De som hittills har fått vindkraftsprojekt namngivna efter sig har i snitt arbetat nästan 30 år i bolaget.



Inom Wallenstam letar vi hela tiden efter nya möjligheter för att bygga, utveckla och arbeta mer hållbart. Vi verkar för en långsiktig hållbarhet för människor och företag och tar ett aktivt samhällsansvar genom att stödja utsatta grupper, motverka utanförskap, stödja bred ungdomsverksamhet och arbeta med trygghet och säkerhet i våra områden.

Wallenstam tillhör de större fastighetsägarna på orterna där vi är verksamma. Vi är också en relativt stor bostadsproducent som bidrar till sysselsättning för ett stort antal människor när nya fastigheter och områden utvecklas.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Vår förvaltning och nybyggnation drivs med utgångspunkt i att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Vi utvecklar hela tiden processer och rutiner för att arbeta mer hållbart; ett arbete som ger mervärde för bolaget, våra intressenter och samtidigt bidrar till en mer hållbar utveckling i de regioner där vi verkar. Några konkreta exempel är att vi 2010 startade byggnationen av vårt första passivhus, minskade energibehovet i en miljonprogramsfastighet i Husby och driftstartade tio nya vind- och vattenkraftverk.

ORGANISATION OCH STYRNING

Wallenstams kommunikationsdirektör har tillsammans med vd och koncernledning det övergripande ansvaret för bolagets hållbarhets- och miljöfrågor. Inom varje region finns driftoptimerare och energiansvariga som har ansvar för den dagliga driften. Arbetet med att kartlägga vår miljöpåverkan och de samhällskrav som omger verksamheten pågår ständigt.

Sedan 2006 är vi godkända för samtliga Roburs etikfonder och från 2010 redovisar vi vårt hållbarhetsarbete

enligt GRI:s riktlinjer, nivå c, se sid. 100. För att fokusera på dessa frågor ytterligare görs regelbundna avstämningar i ett verksamhetsövergripande hållbarhetsforum.

AKTIV DIALOG OCH TYDLIGT FOKUS

Vårt hållbarhetsarbete ligger väl i linje med FN:s uppförandekod, Global Compacts tio principer. För att vidareutveckla vårt arbete och ta intryck från omvärlden för vi en löpande dialog med samarbetspartners, företagare, föreningar och intresseorganisationer i miljö- och hållbarhetsfrågor. Vårt främsta fokus är en minskad energiförbrukning, förnybara energikällor, energieffektiv byggnation samt en kontinuerlig förbättring av fastigheternas miljöstatus.

SJÄLVFÖRSÖRJANDE PÅ FÖRNYBAR EL

En av ledstjärnorna i vår affärsplan är att vid utgången av 2013 ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov beräknat på kWh månadsbehov; en satsning som är en god och lönsam affär för miljön, för bolaget och för våra kunder. I dag uppfyller vi 30 % av målet genom 18 vindkraftverk i nio parker och tre vattenkraftverk. Med våra beslutade investeringar uppfyller vi 78 % av målet.

Vi har varit en aktör på elbörsen NordPool sedan 1999. Genom att både producera och konsumera el påverkas vi mindre av prisfluktuationer på marknaden.

Våra vindkraftsprojekt genererar en avkastning på minst 7 % år ett och minst 15 % per år under verkets ekonomiska livslängd. Utöver att vi driver och bygger vindkraftparker har vi projekt under utredning, några av dessa är Lunnekullen i Tibro/Karlsborgs kommun, Gunnarby i Uddevalla kommun och Långmarken i Kristinehamns kommun.

MINSKAD ENERGI- OCH VATTENANVÄNDNING

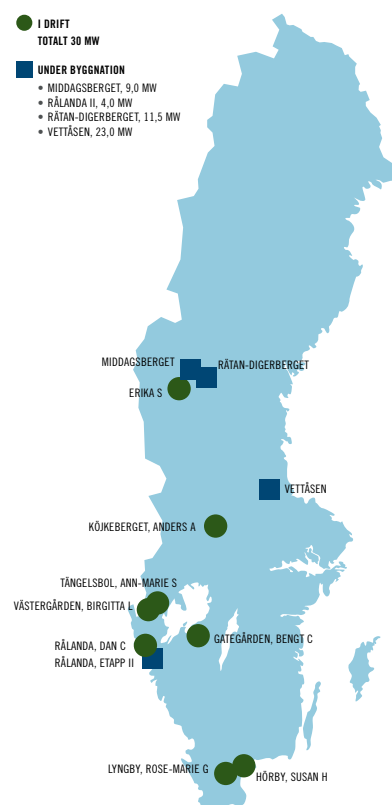
Under affärsplanen arbetar vi också medvetet med att reducera koncernens totala energi- och vattenanvändningen (värme, kyla, el och vatten) med 15 % utan negativ inverkan på miljön. Vi använder mer miljövänlig teknik, driftoptimerar fastigheterna, behovsanpassar våra värme- och ventilationsystem samt följer upp samt analyserar all energiförbrukning.

ÖVRIGA PRIORITERADE FRÅGOR

Vi arbetar aktivt med att undersöka miljörisker och prioritera hållbarhetsfokus när det gäller exempelvis fastighetsförvärv, tjänstebilar, avfall etc.

Hantering av miljörisker

I samband med fastighetsförvärv undersöker vi förekomsten av kemikalier och analyserar tidigare samt nuvarande verksamhet i fastigheten utifrån eventuella miljörisker. En genomgång av energiförbrukningen görs och en



ätgårdsplan tas fram för att minska miljöpåverkan.

Även i befintligt bestånd arbetar vi i samband med ombyggnation systematiskt med att undersöka och ta fram handlingsplaner utifrån eventuella miljörisker. 2010 har en fastighet sanerats avseende pcb i fogar.

Tydlig resepolicy

Vi arbetar aktivt för att minimera antalet resor och transporter. Resepolicyn anger att tjänsteresor i första hand ska göras med tåg. Under 2010 har vi investerat i kompletterande videokonferensutrustning på kontoren för att minska antalet resor.

Nya tjänstebilar ska vara miljöklassade enligt Miljöklass 2005 och mängden utsläpp av koldioxid ska understiga 120 gr/km.

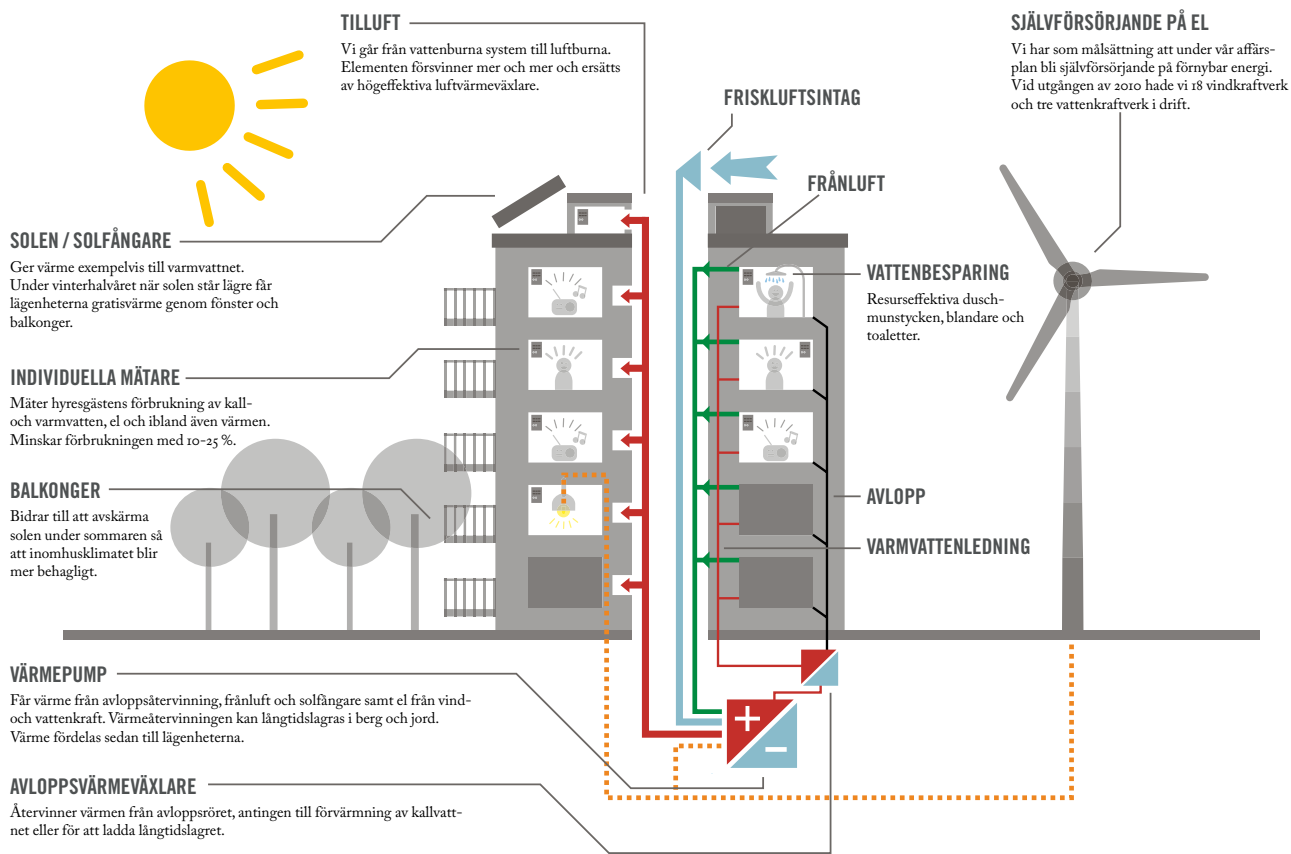
Aktiv avfallshantering

En annan viktig fråga är att minska avfallsmängden från egen verksamhet samt från hyresgäster, entreprenörer och leverantörer. Avfall ska så långt som möjligt omhändertas enligt kretsloppsprincipen. Under 2010 ökade vi möjligheterna för våra kommersiella hyresgäster att återvinna och hantera farligt och skrymmande avfall, sekretessmaterial etc. genom att komplettera med ytterligare en leverantör inom området.

ENERGIEFFEKTIV BYGGNATION

Varje projekt har unika förutsättningar. Vår välutvecklade nybyggnationsprocess och medvetna fokus på hållbar utveckling bidrar till mer och mer energieffektiva nyproduktioner. I grundutförande har våra nybyggnationer en energiåtgång på 74 kWh/kvm, vilket är lägre än kraven för såväl GreenBuilding som lågenergihus. Under 2010 flyttade 59 familjer in i CO₂-neutrala lägenheter i Stårtered utanför Göteborg och vi startade produktionen av vårt första passivhus med 197 lägenheter i Haninge. Där beräknas energiåtgången uppgå till 45 kWh/kvm.

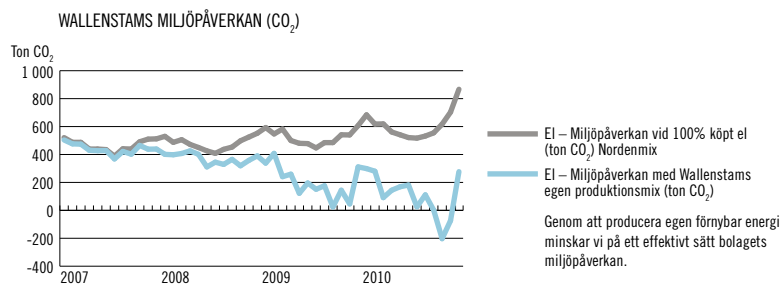
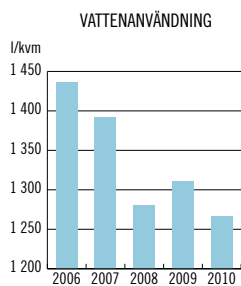
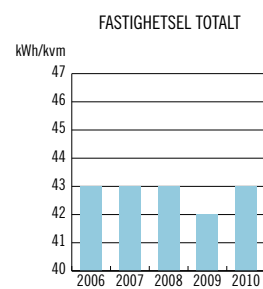
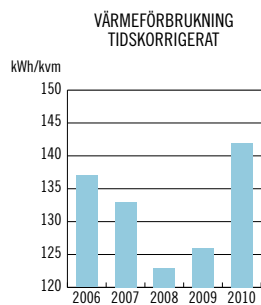
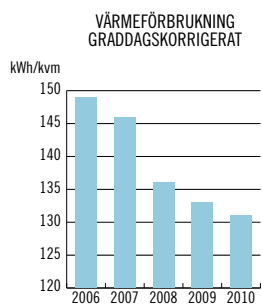
HUR VI BYGGER OCH UTVECKLAR FASTIGHETER



MILJÖMÅL	KOMMENTAR	UTFALL 2010												
Vid utgången av 2013 ska vi ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov beräknat på kWh månadsbehov.	För att bli självförsörjande på förnybar el på månadsbasis krävs utifrån nuvarande fastighetsbestånd en installerad effekt på cirka 100 MW. Vi har fattat investeringsbeslut motsvarande 78 MW, av dessa är 18 vind- och tre vattenkraftverk driftsatta med en total effekt på 30 MW. Våra vindkraftsinvesteringar under 2010 uppgår till 457 Mkr (290).	INSTALLERAD EFFEKT AV TOTALT EGET ENERGI BEHOV PÅ MÅNADSBASIS <table><thead><tr><th>År</th><th>Effekt (MW)</th></tr></thead><tbody><tr><td>2006</td><td>2</td></tr><tr><td>2007</td><td>5</td></tr><tr><td>2008</td><td>10</td></tr><tr><td>2009</td><td>18</td></tr><tr><td>2010</td><td>30</td></tr></tbody></table>	År	Effekt (MW)	2006	2	2007	5	2008	10	2009	18	2010	30
År	Effekt (MW)													
2006	2													
2007	5													
2008	10													
2009	18													
2010	30													
Reducera bolagets totala energi- och vattenanvändning (värme, kyla, el och vatten) med 15 % utan negativ inverkan på miljön.	Energideklarationer genomförs i hela fastighetsbeståndet och är tillsammans med löpande information till hyresgäster en naturlig del i vårt arbete med att minimera energi- och vattenanvändningen. Individuell mätning av el- och vatten är standard i all vår nybyggnation sedan 2006. En installation som brukar bidra till att förbrukningen vanligtvis sjunker med 10-25 % efter en inkörningsperiod.	Under affärsplanen har vår totala energi- användning till och med 2010 minskat med 6,0 % (3,1) och vattenanvändningen med 10,3 % (4,7).												
MILJÖMÅL NÅS GENOM ATT:	KOMMENTAR													
• Driftoptimera fastigheterna genom uppdatering av styr- och regelsystem med mer modern teknik, något som gynnar såväl våra kunder som miljön. Även tekniska installationer förbättras successivt och utvecklas i samband med ny- och ombyggnationer.	Energieffektiviseringsprojekt genomförs löpande. Ett exempel från 2010 är Kungsholmsportens lägenheter som är under byggnation i Stockholm. Här kommer hyresgästerna själva få aktivera ventilationen i lägenheten, något som vanligtvis brukar fungera tvärtom. För våra kommersiella fastigheter har vi utökat organisationen med fler driftoptimerare och startat ett forum med energi- och driftkonsulter som är knutna till oss som energiexperter.													
• Ersätta fossilt bränsle för uppvärmning med mer miljövänlig teknik.	Konvertering till mer miljövänlig teknik sker successivt och andelen fastigheter som idag värms upp med fossilt bränsle är marginell. Vi arbetar aktivt för att hitta nya lösningar. Ett konkret exempel från 2010 är konvertering från gas till en ny värmepumpsanläggning i en kommersiell fastighet där nytänkande och styrning av ventilation etc. bidrog till en energibesparing på 40 % för fastigheten. Ett annat exempel är vårt energieffektiviseringsprojekt i Husby, Stockholm. Här har vi kopplat bort fjärrvärmen och värmer en miljonprogramsfastighet med 427 lägenheter med bergvärme, kompaktsolfångare, effektiv ventilationsåtervinning och avloppsvärmeväxlare.	ENERGISLAG FÖR UPPVÄRMNING <table><thead><tr><th>Energislag</th><th>Andel (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Fjärrvärme</td><td>98,45</td></tr><tr><td>Värmepump</td><td>0,86</td></tr><tr><td>Gas</td><td>0,17</td></tr><tr><td>Olja</td><td>0,52</td></tr></tbody></table>	Energislag	Andel (%)	Fjärrvärme	98,45	Värmepump	0,86	Gas	0,17	Olja	0,52		
Energislag	Andel (%)													
Fjärrvärme	98,45													
Värmepump	0,86													
Gas	0,17													
Olja	0,52													
• Minska energi- och vattenanvändningen tillsammans med hyresgäster i all nybyggnation med hjälp av individuell mätning och energieffektiv byggnation.	Vår nybyggnation utvecklas hela tiden till att bli mer energieffektiv. Under 2010 har vi byggstartat vårt första passivhus med en beräknad årlig energiåtgång på 45 kWh/kvm. Det kan jämföras med Boverkets byggregler som uppgår till 110 kWh/kvm och år. Tillsammans med vår samarbetspartner har vi bland annat utvecklat en unik konstruktion av stommen till vårt passivhus vilket skapar goda förutsättningar för en ännu mer energieffektiv byggnation framöver.													



2010 driftsattes vindkraftparken Erika S i Jämtland med fem 2 MW Enercon verk. Erika arbetar på Wallenstam sedan 1987 och var själv med på invigningen.





Wallenstams och Öis fotbollsskola i Bergsjön var en populär höstlovsaktivitet för våra lite yngre hyresgäster.

KARTLÄGGNING AV TRYGGHET

I vårt kvalitets- och trygghetsprogram som startade 2008 har vi inventerat och kartlagt fastighetsbeståndet inklusive närmiljöer utifrån ett hyresgästperspektiv. Arbetet har resulterat i en åtgärdsplan för varje område. Under 2010 har vi fortsatt arbetet med trygghetshöjande renoveringar som utökad belysning och utvecklade låssystem.

ETT LUGNT OCH TRYGGT BOENDE

Sedan 2005 medverkar vi i projektet Lugnt och tryggt boende i Husby, Stockholm. I nära samarbete med stadsdelsnämnd, kommunala bostadsbolag, sociala myndigheter och polis arbetar vi för att skapa ökad integration, trivsel och trygghet. Utöver renoveringar och ombyggnationer i området stödjer vi ungdomsverksamhet och är bland annat engagerade i Husby maraton och en årligen kostnadsfri sommarfotbollsskola för barn och ungdomar.

BOENDE FÖR UNGDOMAR OCH HEMLÖSA

Som ett led i kampen mot hemlöshet tillhandahåller vi under 2010 försöks- och träningslägenheter i Stockholm för att hjälpa hemlösa till rehabilitering. Det görs i ett trestegsprogram där den hemlöse erbjuds rum, träningslägenhet och därefter försökslägenhet. Totalt sett har 23 kontrakt erbjudits sedan dess att samarbetet inleddes. Vi deltar även i projekt som Ungdomsstegen, Unga Hem och Vägvalet Väst som på olika sätt arbetar för att erbjuda ungdomar lägenheter.

SPONSERING OCH STÖD

Vårt samhällsengagemang är tydligt kopplat till våra kärnvärden. Vi fokuserar främst våra insatser till de områden där vi verkar. Under 2010 har vi arrangerat fotbolls- och hockeyskolor för våra lite yngre hyresgäster. I samarbete med Universeum, Nordens största science center, har vi arrangerat kostnadsfri läxläsning och besökt Husby samt

Sollentuna med en mobil utställning fylld av experiment.

Vi anser att en aktiv och meningsfull fritidssysselsättning är betydelsefull och sponsrar i första hand breda idrotter och ungdomsverksamheter. Några exempel är Pixbo Wallenstam, Majornas samverkan, Frölunda Hockey och Wallenstam Orminge IBK.

Vi stödjer även organisationer som arbetar mot drogproblem och utanförskap samt organisationer som hjälper barn som är utsatta på olika sätt. Barn i nöd, BRIS, Brottsförebyggarens, Mitt Liv, Räddningsmissionen i Göteborg och Stockholms Stadsmission är några exempel.

Utöver det stödjer vi bland andra även två krogpastorer i Göteborg och samarbetar med en huspastor som finns till hands för både hyresgäster och personal som behöver någon att tala med.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Wallenstam bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Tre attraktiva regioner vars invånarantal ständigt ökar och där cirka 30 % av landets invånare har valt att bo.

Vi erbjuder ett kvalitativt utbud av bostäder i samtliga regioner och har valt att koncentrera våra kommersiella fastigheter till Göteborg.

1 267 000 VÄLBELÄGNA KVM

En medveten koncentrationsstrategi gör att vi idag finns representerade på tre regionala, stabila delmarknader där bostadsbristen är fortsatt stor. Det i kombination med en positiv ekonomisk tillväxt bidrar till goda förutsättningar på respektive marknad.

Vårt fastighetsbestånd, som är koncentrerat till innerstadslägen och populära närområden, omfattar cirka 300 fastigheter som värderas till cirka 24 Mdr.

En modern förvaltning gör att fastigheterna kontinuerligt utvecklas såväl tekniskt som miljömässigt.

Driftöverskottet för verksamheten under året uppgick till 918 Mkr och det bedömda hyresvärdet för 2011 beräknas till 1,5 Mdr.

20 000 MÖJLIGHETER

Vi har totalt cirka 20 000 hyresobjekt: 11 000 bostäder, 2 300 lokalkontrakt och 6 600 parkerings- och garagekontrakt. Utöver det äger vi även 70 000 kvm mark, som ger möjlighet till nyproduktion av kommersiella lokaler.

Cirka 50 % av det totala hyresvärdet utgör bostäder och parkering, med hyror som i regel omförhandlas en gång per år. Dessa avtal löper på tre månader med automatisk förlängning.

I vårt kommersiella bestånd är den genomsnittliga löptiden på kontrakt cirka 3,4 år (4,0). 13 % (16) av dessa kontrakt kan omförhandlas under 2011 men det görs en affärsmässig bedömning för varje avtal. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör 27 % av bolagets totala hyresintäkter.

HÖG UTHYRINGSGRAD

Uthyrningsgraden i våra fastigheter är stabil och uppgår till 98 % både avseende yta och ekonomi. Det totala hyresvärdet för outhyrda kommersiella ytor uppgår på årsbasis till 18 Mkr. Våra bostäder är fullt uthyrda och i våra kommersiella fastigheter bör en viss vakans alltid finnas för att

kunna möta kundernas förändrade behov. Uthyrningsgraden här uppgår till 96 %.

11 000 LÄGENHETER

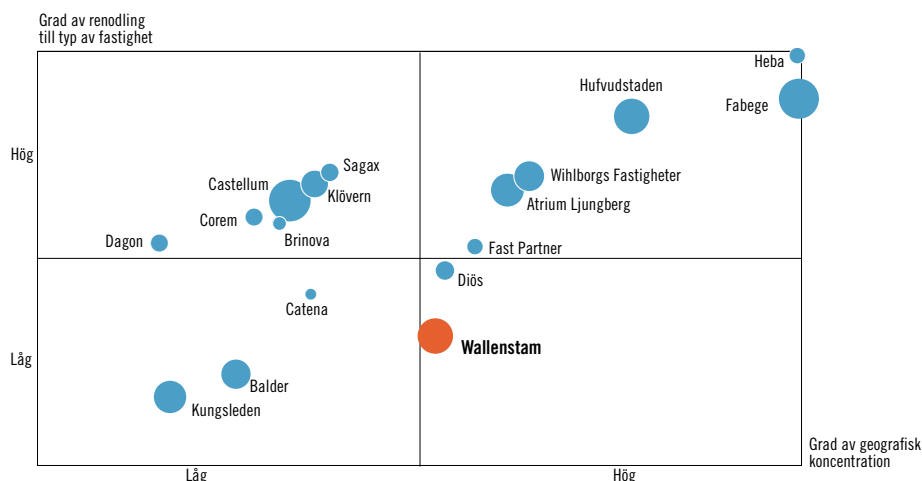
Vi förvaltar cirka 11 000 lägenheter. Lägenhetsstrukturen motsvarar marknadens efterfrågan väl. 66 % av lägenheterna har 2 till 3 rum och kök, medellägenheten är en tvåa på 66 kvm.

STOCKHOLM

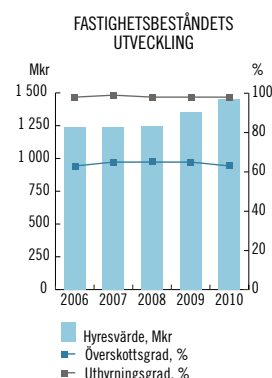
I Stockholmsregionen förvaltar vi cirka 7 200 lägenheter. Exempel på stora områden är Vällingby/Råcksta, ett charmigt 50-talsområde som vi har utvecklat i ett stort moderniseringsprojekt och Huddinge, med närhet till grönområden och med fina naturreservat.

GÖTEBORG

I Göteborg förvaltar vi cirka 3 000 lägenheter, varav drygt 600 är belägna i innerstadslägen som Vasastan, Lorensberg och Inom Vallgraven. Andra exempel på större bostadsområden är i den småskaliga centrumstadsdelen Majorna samt Källtorp och Lunden i öster med närhet till naturreservatet Delsjön.



Wallenstams koncentrationsstrategi bidrar till en hög grad av geografisk koncentration. Mixen av ett välbärgat bostadsbestånd i tre regioner samt ett kommersiellt bestånd med fokus på Göteborgsmarknaden gör att graden specialisering av fastighetstyp är något lägre. Källa: Leimdorfer



HELSINGBORG

I Helsingborg förvaltar vi cirka 700 lägenheter. Bostadsbeståndet är samlat i innerstaden, norr om Trädgårdsgatan, i stadsdelen Tågaborg med promenadavstånd till centrum. Här blandas engelska radhus och villor med funkislägenheter och sekel-skiftesvåningar.

2 300 KOMMERSIELLA KONTRAKT

Vårt kommersiella bestånd är koncentrerat till Göteborg. Huvuddelen av fastigheterna ligger i innerstadslägen, längs paradgatan Avenyn eller i citypulsens högkvarter Inom Vallgraven och i attraktiva kontorslägen som Gårda, Gamlestan och Mölnlycke.

Tyngdpunkten av vårt kommersiella bestånd, 20 % av bolagets totala yta, består av kontor. Hyresgästernas aktuella önskemål och verksamhet bidrar till en kontinuerlig modernisering av fastigheterna.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Nettoökningen i fastighetsbeståndet uppgår till 50 000 kvm. Nytilskott på bostadssidan är 454 lägenheter i Sollentuna, 155 lägenheter i Sundbyberg, 34 lägenheter längs Göteborgs evenemangsstråk och 59 nybyggda CO₂-neutrala, lägenheter i Stårtered.

Vårt kommersiella bestånd i Göteborg har ökat cirka 10 000 kvm genom förvärv av en kontorsfastighet i centrala Gårda och paradfastigheten på Avenyn 1.

Fastighetsbeståndets yta har även förändrats med anledning av åtta fastighetsförsäljningar.

INVESTERINGAR PÅ 2 MDR

I vår affärsprocess är såväl köp som nybyggnation och utveckling av fastigheter viktiga beståndsdelar för en hållbar och lönsam värdetillväxt.

Under 2010 har 2 100 Mkr (1 932) investerats i fastighetsbeståndet. 1 053 Mkr (1 195) avser förvärv och

1 047 Mkr (737) ny-, till- och ombyggnationer. Av dessa investeringar avser 794 Mkr bostadsfastigheter och 253 Mkr kommersiella fastigheter. Den återstående investeringsvolymen i pågående nyproduktionsprojekt uppgår till 405 Mkr.

Se sid. 29 och 35 för pågående, planerade och möjliga projekt.

HYRESVÄRDE 2011

Bedömd hyra för 2011 uppgår till cirka 1,5 Mdr, varav 50 % av intäkterna kommer från bostadsbeståndet, 47 % av intäkterna från våra kommersiella fastigheter och 3 % från parkerings- och garagekontrakt.

Bostadsfastigheterna utgör drygt hälften av beståndet och genomsnittliga hyran här bedöms öka till 1 078 kr/kvm (1 060). För kontorslokaler bedöms den genomsnittliga kvadratmeterhyran uppgå till 1 530 kr/kvm (1 500), vilket är en ökning med 2 %.

FÖRDELNING REGIONVIS

	Uthyrningsbar yta, kvm	Andel yta, %	Hyresvärde, Mkr*	Andel hyra, %	Snitthyra per kvm
Stockholm	530 198	42	572	37	1 078
Göteborg	207 537	16	243	16	1 131
Helsingborg	63 464	5	68	4	1 068
Företag, Göteborg	465 922	37	679	43	1 470
Totalt	1 267 121		1 562		1 233

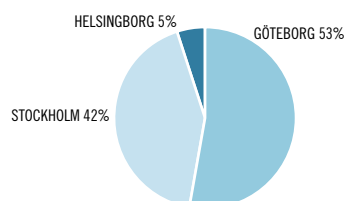
* Bedömd hyra för 2011.

FÖRDELNING LOKALTYP

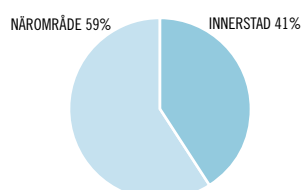
	Uthyrningsbar yta, kvm	Andel yta, %	Hyresvärde, Mkr*	Andel hyra, %	Snitthyra per kvm
Bostäder	723 399	57	780	50	1 078
Kontor	247 415	20	379	24	1 530
Butik	89 891	7	197	13	2 194
Industri/lager	90 187	7	48	3	527
Utbildning	38 475	3	60	4	1 568
Övrigt	77 754	6	98	6	1 260
Totalt	1 267 121		1 562		1 233

* Bedömd hyra för 2011.

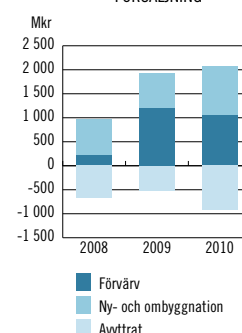
ANDEL AV KONCERNENS YTA TOTALT



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA TOTALT



FÖRÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING



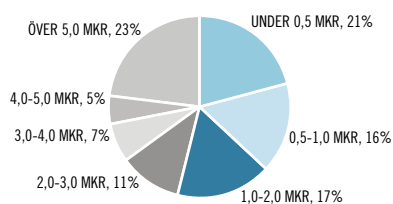


Fastigheten på Kungälvsgatan 2 i centrala Göteborg förvärvades under 2009.

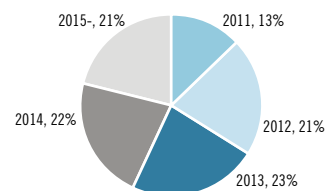
FASTIGHETSBESTÅNDETS KVM I TUSENTAL

Lokaltyp	10-12-31	09-12-31	Förändring
Bostäder	723	696	27
Kontor	247	239	8
Butiker	90	85	5
Industri/lager	90	90	0
Utbildning	38	39	-1
Övrigt	77	68	9
Justerad uthyrbar yta p.g.a. om- och till- byggnad bef. fastigheter		3	3
Totalt	1 267	1 220	47

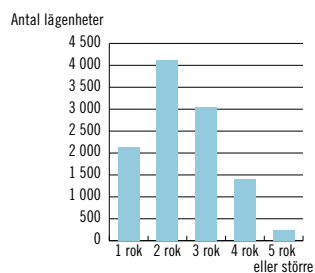
STORLEK HYRESKONTRAKT LOKALER



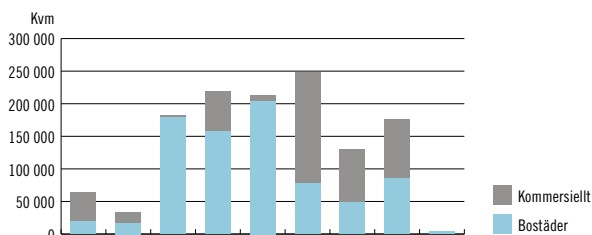
LÖPTIDER HYRESKONTRAKT LOKALER



FÖRDELNING LÄGENHETSBESTÅNDET



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSTRUKTUR

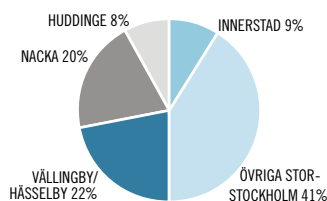


FASTIGHETSÖVERSIKT

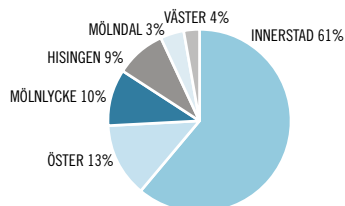
	Affärsområde Bostad Stockholm	Affärsområde Bostad Göteborg	Affärsområde Bostad Helsingborg	Affärsområde Företag Göteborg	Totalt 2011	Jämförelse 2010	2009
Bostäder							
Yta, tusentals kvm	463,9	207,1	52,4		723,4	696,0	640,3
Andel av total yta, %	87	100	84		57	57	57
Hyresvärde, Mkr*	490,5	234,2	55,4		780,1	737,5	667,0
Andel av hyra, %	86	96	83		50	50	49
Snitthyra	1 060	1 130	1 060		1 080	1 060	1 040
Kontor							
Yta, tusentals kvm	17,3		2,8	227,3	247,4	238,7	233,6
Andel av total yta, %	3		4	49	20	20	20
Hyresvärde, Mkr*	21,5		3,7	353,3	378,6	357,4	339,9
Andel av hyra, %	4		5	52	24	24	25
Snitthyra	1 250		1 300	1 550	1 530	1 500	1 460
Butik							
Yta, tusentals kvm	15,0		4,1	70,8	89,9	84,7	72,0
Andel av total yta, %	3		6	15	7	7	6
Hyresvärde, Mkr*	16,9		4,9	175,4	197,2	186,9	153,6
Andel av hyra, %	3		7	26	13	13	11
Snitthyra	1 130		1 190	2 480	2 190	2 210	2 130
Industri/lager							
Yta, tusentals kvm	8,9		1,5	79,8	90,2	89,7	88,5
Andel av total yta, %	2		2	17	7	7	8
Hyresvärde, Mkr*	2,7		0,5	44,3	47,6	46,8	47,8
Andel av hyra, %	0		1	7	3	3	4
Snitthyra	310		330	560	530	520	540
Utbildning							
Yta, tusentals kvm	8,8		0,1	29,6	38,5	39,5	38,8
Andel av total yta, %	2		0	6	3	3	3
Hyresvärde, Mkr*	12,6		0,1	47,7	60,3	58,7	59,7
Andel av hyra, %	2		0	7	4	4	5
Snitthyra	1 430		660	1 610	1 570	1 490	1 540
Övrigt**							
Yta, tusentals kvm	14,5		1,3	31,3	47,1	41,0	39,5
Andel av total yta, %	3		2	7	4	3	3
Hyresvärde, Mkr*	7,7		2,3	41,4	51,4	47,7	48,1
Andel av hyra, %	1		3	6	3	3	4
Snitthyra	530		1 700	1 320	1 090	1 160	1 220
Garage/p-platser							
Garageyta, tusentals kvm***	1,8	0,4	1,2	27,3	30,7	27,3	28,8
Andel av total yta, %	0	0	2	6	2	2	3
Hyresvärde, Mkr	19,7	8,7	1,0	17,2	46,6	41,3	33,7
Andel av hyra, %	3	4	1	3	3	3	2
Totalt							
Yta, tusentals kvm	530	208	63	466	1 267	1 217	1 141
Hyresvärde, Mkr*	572	243	68	679	1 562	1 476	1 350
Snitthyra	1 080	1 170	1 070	1 460	1 230	1 210	1 180

* Bedömt hyresvärde ** Innehåller bl a vårdlokaler *** Uppvärmad garageyta

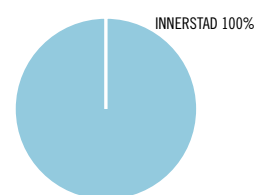
FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA, STOCKHOLM



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA, GÖTEBORG



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA, HELSINGBORG





EVA BLOMBERG
PROJEKTLEDARE
OMVANDLING AV PARADGATAN
AVENYN, GÖTEBORG

I vår plan ökar vi handelsytan på Avenyn med cirka 1 200 kvm. Vår intention är att tillföra något helt nytt till staden och vi bygger och planerar därefter.

SOCIALT

Avenyn är ett av Nordens mest kända varumärken. Gatan görs mer tillgänglig, såväl i gaturum som i utbud. Målet är att inte bara turister, utan även göteborgarna ska känna att Avenyn är en gata man söker sig till. Och det för den spännande mixen av profilstark shopping, kultur, kulinariskt utbud och bostäder.

EKONOMISKT

Gatan är en av huvudattraktionerna för göteborgsturismen, som varje år omsätter drygt 20 miljarder kronor, varav närmare 8 miljarder på shopping. En 20-procentig ökning

av handelsytan ökar möjligheterna att tillfredställa publikströmmarna som passerar på Avenyn. Och att generera fler intäkter – och besökare – till staden. Starkast magnet blir fastigheten på Avenyn 31-35. Bakom en Wingårdhsritad fasad med mycket glas vill vi attrahera varumärken och koncept som tidigare inte funnits i Göteborg. Det blir handel i två plan med gigantiska skyltfönster à la Fifth Avenue, New York. I kölvattnet av nya Avenyn, på smågatorna runtomkring, rymmer en stor potential för etablering av charmiga konceptbutiker.

MILJÖMÄSSIGT

All planering och byggnation görs utifrån ett hållbart perspektiv. 100 energieffektiva lägenheter planeras på parallellgatan, Teatergatan.

20
% ökning av handelsytan

BOSTADSMARKNADEN OCH VÅRA BOSTADSPROJEKT

Cirka 60 % av Wallenstams totala uthyrningsbara yta utgörs av bostäder i Stockholm, Göteborg och Helsingborg – tre städer som präglas av extrem bostadsbrist.

Med cirka 11 000 lägenheter i centrala lägen och populära närområden är Wallenstam ett av de större privata bostadsbolagen med en stabil marknadsposition på de orter där vi har valt att finnas.

Stockholmsområdet, med drygt 2 miljoner invånare, har en hög tillväxttakt för såväl befolkning som sysselsättning. Under 2010 ökade befolkningen här med drygt 30 000 personer samtidigt som endast 6 400 lägenheter byggdes, bostadsbristen är omfattande. Wallenstam erbjuder lägenheter i Stockholms innerstad samt i attraktiva kranskommuner som Huddinge, Nacka, Sollentuna och Sundbyberg.

Göteborg, med drygt en halv miljon invånare, utgör centrum för både

ekonomisk tillväxt och befolknings-tillväxt i Västsverige. Storgöteborg växte under 2010 med nästan 10 000 invånare. Här är vårt bostadsbestånd koncentrerat till Göteborgs innerstad, Majorna, Hisingen samt närkommunerna Härryda, Mölndal och Partille.

I Helsingborg, vars strategiska läge utgör en knutpunkt för sjö- och landförbindelse i regionen, är befolkningsökningen på historiskt höga nivåer. Den låga nybyggnationstakten gör att det byggs en lägenhet per 3,6 nytillkomna helsingborgare. Här är vårt bostadsbestånd samlat i innerstaden.

EN VILJA ATT UTVECKLA

En förutsättning för framtida tillväxt i våra storstäder är att det finns tillgång till bostäder. Utöver att förvalta och utveckla fastigheter satsar vi offensivt på nybyggnation för att möta efterfrågan av bostäder. Under 2010 startade vi nybyggnation av nästan 300 energieffektiva hyresrätter. Målet är att under perioden 2008-2013

producera 2 500 lägenheter. Hittills är drygt 900 lägenheter inflyttade eller under produktion och under 2011 beräknar vi starta produktionen av ytterligare 500 lägenheter. Närmast i tur är nyproduktionen av 100 lägenheter i Kvillebäcken, Göteborg.

VI TROR PÅ HYRESRÄTTEN

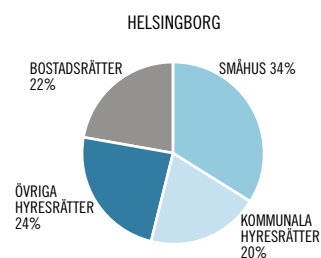
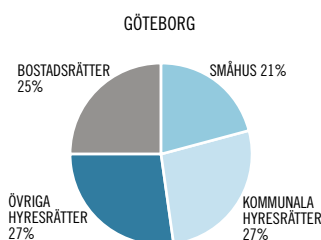
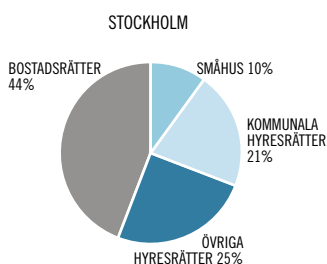
Inom Wallenstam arbetar vi med långsiktiga kundrelationer och fokuserar på tryggt boende, kunden i fokus, engagerat samhällsansvar och energieffektivt boende. Vi tror på hyresrätten som upplåtelseform. Boendeformen är flexibel och bekväm och kräver inget risktagande från hyresgästens sida. Vår verksamhet är organiserad i regioner för att ge bästa möjliga service på respektive marknad. Vi arbetar med en aktiv förvaltning och har under 2010 även implementerat en kundservicefunktion för att öka tillgänglighet och servicegrad för våra kunder.

FAKTA OM BOSTADSMARKNADEN (Källa: Jones Lang LaSalle)

	STOCKHOLM		GÖTEBORG		HELINGSBORG		RIKET	
	Utfall 2010	Trend 2011	Utfall 2010	Trend 2011	Utfall 2010	Trend 2011	Utfall 2010	Trend 2011
Antal invånare	845 777	↗	513 338	↗	129 167	↗	9 412 851	↗
Arbetslöshet, %	5	↘	7	↘	9	↘	7	↘
Sysselsättning, %	75	↗	67	↗	67	↗	65	↗
Hyresnivå nyprod kr kvm/år	1 600-1 900	→	1 500-1 800	→	1 500-1 700	→		
Vakansgrad, %	0-1	→	0-1	→	0-1	→		
Direktavkastningsnivå, %	2,25-4,00	→	3,00-4,50	→	3,75-5,00	→		
Antal påbörjade lägenheter, st	6 400*	↗	2 400*	↗	263	↗	25 000	↗
Nettoinflyttning, antal invånare	10 700	↗	3 000	↗	500	↗		
Den totala hyresmarknadens storlek, Mdr	14	↗	8,5	↗	1,5	↗		

*Avser Storstockholm respektive Storgöteborg.

FÖRDELNINGEN AV BOSTÄDER I WALLENSTAMS REGIONER



100 % UTHYRINGSGRAD

Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och endast en liten andel av lägenheterna blir lediga under året. Den genomsnittliga omflyttningshastigheten under 2010 uppgick till cirka 18 % (17). Vi samarbetar med Boplatz Göteborg och Stockholms stads bostadsförmedling som förmedlar minst 50 % av våra lediga lägenheter på respektive ort.

En del av våra nyproducerade lägenheter erbjuds till befintliga hyresgäster för att ge dem möjlighet att göra boendekarriär inom Wallenstam. Möjligheten att få rätt hyresgäst till rätt bostad är stor då efterfrågan är hög.

NYA REGLER FÖR HYRESSÄTTNING

Wallenstam strävar efter rättvisa hyror. Vi anser att hyran ska vara kopplad till kvalitet, service, läge och innehåll i boendet. Genom en individuell prissättning kan hyresrätten utvecklas i en mer kundvänlig

riktning med möjlighet till individuell påverkan av var och hur man vill bo.

Under sommaren 2010 fattade Riksdagen beslut om nya regler för hyressättningen som började gälla 2011. De innebär att allmännyttiga och privata hyresvärdar nu får konkurrera på lika villkor. Hyror som bestäms efter förhandlingar mellan hyresgästförening och hyresvärdar ska avgöra hyresnivåerna. Och hyrorna hos kommunala och privata hyresvärdar ska då väga lika tungt.

Hyreshöjningarna i Wallenstams bostäder under 2010 uppgick i genomsnitt till 1,80 % i Stockholm, 1,15 % i Göteborg och 2,45 % i Helsingborg.

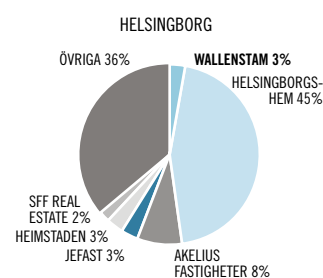
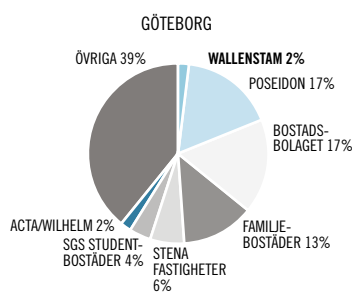
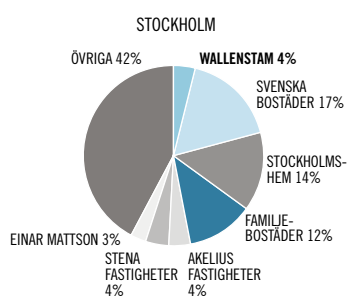
Vår bedömning är att bostadsmarknaden generellt tål högre hyror, främst i centrala lägen. Detta visas bland annat genom ett fortsatt stabilt intresse bland våra hyresgäster att ombilda sina bostäder till bostadsrättsföreningar.

KVALITETSMÅL OCH ÅTGÄRDER

Inom Wallenstam genomför vi kontinuerligt attitydundersökningar – nöjdhetsindex (NKI) med frågor som bland annat omfattar bostadens standard, fastighetsskötsel, trygghet och service. Senaste undersökningen genomfördes 2010. Resultatet utvärderas och leder till utvecklings- och förbättringsarbete, vilket presenteras på nästa sida.

Vi tror att hyresgästundersökningar kommer att spela en allt viktigare roll vid framtidens hyressättning. Det är ett effektivt sätt att mäta upplevd kvalitet, service, teknisk standard och läge. Kundernas svar och preferenser bidrar på så sätt till att påverka bostädernas utveckling och påföljande prissättning.

FÖRDELNINGEN AV MARKNADSANDLAR FÖR BOSTÄDER I WALLENSTAMS REGIONER*



* Marknadsandel definieras utifrån antalet hyreslägenheter i relation till totalt antal hyreslägenheter i respektive stad.

WALLENSTAMS BOSTADSBESTÅND

	Uthyrningsbar yta, kvm	Andel yta, %	Hyresvärde, Mkr*	Andel hyra, %	Snitthyra per kvm
Stockholm	463 869	64	491	63	1 058
Göteborg	207 127	29	234	30	1 131
Helsingborg	52 403	7	55	7	1 057
Totalt bostäder	723 399		780		1 078

*Bedömd hyra 2011.

HYRESÖKNINGAR BOSTÄDER

	2009		2010	
	Wallenstam	Kommunala bolag	Wallenstam	Kommunala bolag
Stockholm	2,9	2,8	1,8	2,0
Göteborg	3,1	3,0	1,15	1,2
Helsingborg	4,4	3,9	2,45	1,5

FOKUSOMRÅDEN I KVALITETSARBETET FÖR VÅRA BOSTÄDER

FOKUSOMRÅDE	MÅL	KOMMENTAR	UTFALL
• Tryggt boende	Implementering av åtgärdsplaner för ett tryggt boende.	2008 startades ett kvalitets- och trygghetsprogram för vårt bostadsbestånd med en handlingsplan som är uppbyggd i tre steg: ¹⁾ Enkätundersökning ²⁾ Fysisk besiktning av fastigheterna ³⁾ Identifiering av mest frekventa brotten och implementering av åtgärdsplaner	Under 2010 har vi utifrån åtgärdsplaner främst fokuserat på säkerhetsåtgärder som belysning i och runt flertalet av våra fastigheter samt uppdatering av låssystem.
• Kund i fokus	Genomföra åtgärdsplan utifrån NKI-resultat 2010.	NKI-undersökningen genomfördes sommaren 2010. Därefter har de mest prioriterade åtgärderna för respektive område identifierats och åtgärdsplaner beslutats.	Åtgärdsplaner kommer successivt att implementeras under 2011. De innebär främst en uppfräschning av gårdar och utemiljöer samt mer frekvent städning av allmänna utrymmen.
• Engagerat samhällsansvar	Årligen erbjuda minst 50 lägenhetskontrakt per år av social eller medicinsk karaktär alternativt öronmärkta lägenheter för studenter.	Genom att delta i samarbeten och projekt som bidrar till att förmedla lägenheter till ungdomar, utsatta grupper eller grupper som står utanför samhället.	Under 2010 erbjöds 62 lägenheter till ungdomar och hemlösa i våra regioner via organisationer/enheter som: Stockholms bostadsförmedlings studentkö, Ungdomsstegen, Unga Hem, Vägvalet Väst och Enheten för hemlösa inom Stockholms stad.
• Energieffektivt boende	Vi ska under affärsplanen sänka vår totala energi- och vattenanvändning (värme, kyla, el och vatten) med 15 %.	Vi ersätter fossilt bränsle för uppvärmning med mer miljövänlig teknik. Styr- och reglersystem uppdateras för att driftoptimera fastigheterna. Vår egen nyproduktionsprocess för energieffektiv byggnation bidrar till att vi under 2010 startade produktionen av ett passivhus med en årlig förbrukning på 45 kWh/kvm. Det ska ställas i relation till Boverkets byggregler på 110 kWh/kvm.	Wallenstam har totalt sett under affärsplanen sänkt energianvändningen med 6,0 % och vattenanvändningen med 10,3 %.

BOSTADSRÄTTSMARKNADEN

Bostadsrättsmarknaden utgör en liten del av vår verksamhet. Aktiviteten har under året varit relativt hög, under slutet av 2010 genomfördes affärer som var i nivå med toppnoteringarna under 2007. Totalt sett har vi under året sålt 129 (33) bostadsrättslägenheter.

Antalet lägenheter som säljs varierar då det är kopplat till vilka fastigheter som säljs och om dessa har haft vakanta lägenheter.

En annan intressant marknad för Wallenstam är hyresgäster som bildat bostadsrättsföreningar i syfte att köpa sin fastighet. Här märker vi ett stabilt intresse, speciellt i centrala lägen. Under året har sju fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar, sammantaget

till priser som översteg värdering med i genomsnitt 23 %.

DET BYGGS FÖR FÅ HYRESRÄTTER

Nybyggnationen av flerbostadshus i Sverige har mer än fördubblats under de första tre kvartalen 2010. Totalt påbörjades byggnation av drygt 13 000 lägenheter.

På de orter som vi har valt att finnas är behovet av bostäder är enormt. Enligt Boverket är det rimligt att tro att bostadssituationen kan komma att bli än mer ansträngd, inte minst i storstadsregionerna. Barnkullarna från 1991-93 kommer snart att efterfråga eget boende, något som kommer att öka trycket på bostadsmarknaden ytterligare.

FOKUS PÅ STADSUTVECKLING

Stadsutveckling enligt oss på Wallenstam handlar lika mycket om att förädla beståndet som att bygga nytt. Med över 65 års byggerfarenhet erbjuder vi en samlad kompetens i att utveckla och förtäta städerna med energieffektiva hus och levande områden. All vår byggnation utgår från stadens och hyresgästens behov med fokus på trygghet, hållbarhet, smarta planlösningar och till en rimlig månadskostnad för hyresgästen.

Under 2010 har vi förädlad och renoverat bostadsfastigheter för cirka 400 Mkr. Investeringarna i nyproduktion uppgår till drygt 400 Mkr.



I slutet av 2010 kunde 59 familjer flytta in i nybyggda CO₂-neutrala hyreslägenheter i det lugna och omtäckta området Stårtered strax utanför Göteborg.



Wallenstam har varit med och utvecklat hyres- och bostadsrätter vid Henriksdalskajen i Hammarby Sjöstad och placerade sig med kvarteret Skärgårdsbåten högst bland bostadshusen i tävlingen Årets Stockholmsbyggnad 2009.

KVALITATIV NYBYGGNATION

Vi kostnads- och kvalitetsstyr vår byggnation från första dagen. En noggrann projektering görs då det tidigt i processen avgörs hur projektets ekonomi respektive kostnader för förvaltningen kommer att bli. Ett projekt startar först då en direktavkastning på minst 7 % kan säkerställas.

I vår ambition att alltid leverera enligt kundernas önskemål har vi formulerat tydliga kvalitetskrav, anpassade för en långsiktig hållbarhet. Arbetet med vår processutveckling i nyproduktion innebär att vi först bygger en referenslägenhet som sätter standard för hela fastigheten för att på så sätt minimera fel och brister. Av-

vikelser i utförande eller tid accepteras inte. Nollvisionen avseende anmärkningar i samband med slutbesiktning har bidragit till ett mycket positivt utfall i vår kvalitetsgranskning. Under 2010 har 59 lägenheter färdigställts.

STORT ANTAL PROJEKT

Hittills under affärsplanen har vi sökt markanvisningar för nyproduktion av drygt 11 800 lägenheter i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Hittills har det resulterat i markanvisning för byggnation av cirka 1 200 lägenheter. Att söka markanvisningar är en ständigt pågående process i verksamheten. Vi har ett stort antal pågående och planerade projekt för bostäder.

Vår produktionsprocess är flexibel vilket gör att vi kan tillföra bostäder i olika upplåtelseformer utifrån efterfrågan på marknaden. Ett projekts liv börjar med en projektidé som utreds i en förstudie. Efter detta fattas investeringsbeslut och projekteringsfasen inleds. När denna fas är avslutad följer upphandling av entreprenad och genomförandet kan inledas. Efter färdigställandet görs ekonomisk uppföljning samt utvärdering av projektet ur ett kundperspektiv.



FÄRDIGSTÄLLD, PÅGÅENDE OCH PLANERAD NYPRODUKTION

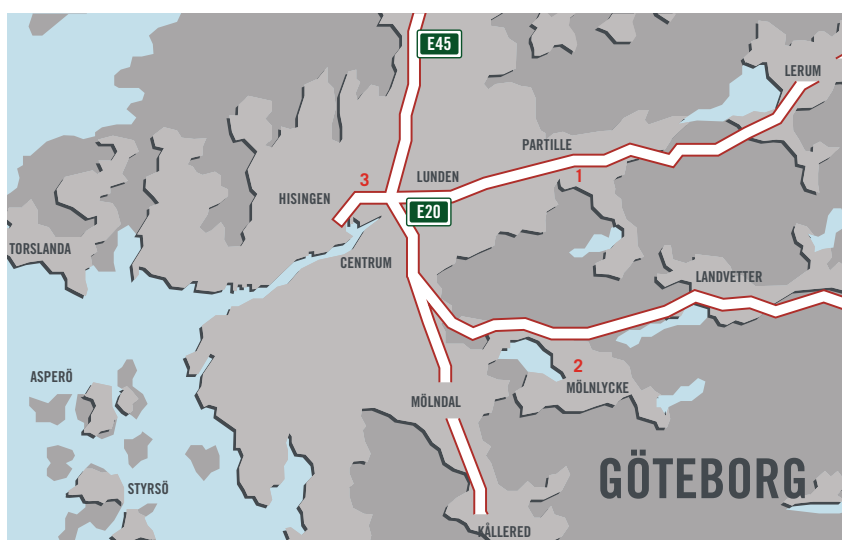
STOCKHOLM

Pågående nyproduktion 2010

Projekt	Kvm	Antal lgh	Beräknad byggstart
1. Kungsholmsporten	18 900	267	
2. Södra Strandparken	5 100	73	
3. Poseidons gränd	11 300	196	
Summa	35 300	536	

Planerad nyproduktion inom affärsplanen

4. Barlasten 3, Gröndal	2 500	42	2011
5. Grev Turegatan, Östermalm	5 500	61	2011
6. Tuletorget, Sundbyberg	15 000	170	2011
7. Barkarbystaden	12 900	240	2012
8. Norra Djurgårdsstaden	7 000	130	2012
9. Solberga	7 800	140	2012
10. Nacka Strand/Jarlaberg	6 500	112	2013
Summa	57 200	895	



GÖTEBORG

Färdigställd nyproduktion 2010

Projekt	Kvm	Antal lgh	Beräknad byggstart
1. Stårtered	3 500	59	
Summa	3 500	59	

Planerad nyproduktion inom affärsplanen

2. Mölnlycke Centrum	6 000	100	2011
3. Kvillebäcken	40 000	400	2011-
Summa	46 000	500	

PROJEKTMÖJLIGHETER NYBYGGNATION

STOCKHOLM			GÖTEBORG			HELSINGBORG		
Projekt	Kvm	Antal lgh	Projekt	Kvm	Antal lgh	Projekt	Kvm	Antal lgh
Råcksta	3 000	45	Avenyn	6 500	100	Vidvinet 1 & 2	3 500	49
			Vita Björn, Majorna	3 000	50			
			Carlandersplatsen	6 500	100			
			Lerum	6 500	100			
Summa	3 000	45		22 500	350		3 500	49

WALLENSTAMPROJEKT BOSTÄDER

Nedan följer några av de utvecklingsprojekt vi arbetat med under året eller planerar att starta inom kort.



GREV TUREGATAN, STOCKHOLM

Läge: Östermalm

Byggtid: 2011-2012

Antal bostäder: 61

Storlek: 1-5 rok

Årligt beräknat energibehov: 65 kWh/kvm

På Grev Turegatan på Östermalm, ett stenkast från Birger Jarlsgatan, ska vi bygga 61 exklusiva bostadsrätter fördelade på nio våningar. Vera arkitekter har ritat det spännande huset som förutom bostäder, också kommer att inrymma butiker på första våningen samt ett garage med cirka 30 parkeringsplatser. Under 2012 räknar vi med att inflyttning kan ske i en fastighet som erbjuder närhet till den absoluta citykärnan med shopping, nöjen och kommunikationer.



NORRA DJURGÅRDSSTADEN, STOCKHOLM

Läge: Hjorthagen

Byggtid: 2012-2013

Antal bostäder: 130

Storlek: 1-4 rok

Årligt beräknat energibehov: 30 kWh/kvm

Norra Djurgårdsstaden kommer att bli Sveriges största stadsutvecklingsområde. Miljö- och energifrågor sätter sin prägel på projektet som även benämns som en miljöstad del i världsklass. Här kommer vi att vara med och bidra till en hållbar utveckling genom att bygga 130 energieffektiva hyresrätter som beräknas stå klara 2013 i ett område som ligger vid Gasverksområdet i Hjorthagen och gränsar till Husarviken och Kungliga nationalstadsparken. Till och med 2025 planeras det för totalt 10 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser i Norra Djurgårdsstaden.



POSEIDONS GRÄND, HANINGE

Läge: Centrala Handen i Haninge

Byggtid: 2010-2012

Antal bostäder: 196

Storlek: 1-4 rok

Årligt beräknat energibehov: 45 kWh/kvm

I september 2010 satte vi spaden i marken för att på vårt sätt bidra till Haninge kommuns vision om en utveckling av stadsmiljön för centrala Handen. Intill Poseidons torg bygger vi ett klimatsmart passivhus med 196 hyresrätter och 1 600 kvm lokaler som beräknas stå klara 2012. I Haninge bor man nära en fantastisk skärgård, det finns inte mindre än 3 600 öar, kobbar och skär i den närliggande skärgården. Med pendeltåg tar det endast 20 minuter till centrala Stockholm och det går lika snabbt med bil.



TULETORGET, SUNDBYBERG

Läge: Centrala Sundbyberg

Byggtid: 2011-2014

Antal bostäder: 170

Storlek: 1-4 rok

Årligt beräknat energibehov: 65 kWh/kvm

Hösten 2010 förvärvade vi 155 lägenheter och en byggrätt i centrala Sundbyberg, till ytan sett Sveriges minsta kommun. Här finns närhet till storstad, infrastruktur och natur på en och samma gång. Vi räknar med att kunna tillföra cirka 170 lägenheter till centrala Sundbyberg dels genom att bygga i anslutning till befintlig bebyggelse, dels genom att komplettera de förvärvade fastigheterna med ytterligare två våningar.



KVILLEBÄCKEN, GÖTEBORG

Läge: Centrala Hisingen

Byggtid: 2011-

Antal bostäder: 400

Storlek: 1-4 rok

Årligt beräknat energibehov: 45 kWh/kvm

Göteborg får en ny stadsdel, Kvillebäcken, som utvecklas av ett konsortium av sju byggherrar som totalt sett kommer att ge Göteborg cirka 1 600 nya bostäder. Vi på Wallenstam kommer att bygga fyra kvarter, cirka 400 bostäder, och påbörjar det första huset under våren 2011. I fokus är ekologisk och social hållbarhet bland annat genom energieffektiv byggnation, genomtänkt sophantering, förutsättningar för att leva bilsnålt etc. Kvillebäckens kvarter utformas för att skapa en skön atmosfär av avspänt stadsliv. Stadsdelen kommer att ges liv av torg, mötesplatser och ett utbud av restauranger, caféer och verksamhetslokaler.



MÖLNLYCKE

Läge: Mölnlycke

Byggtid: 2011-2012

Antal bostäder: 100

Storlek: 1-4 rok

Årligt beräknat energibehov: 45 kWh/kvm

Wallenstam vidareutvecklar Mölnlycke Centrum genom att riva äldre byggnader och bygga nytt. Huskropparna kommer att bli mellan fyra till sex våningar och erbjuda 100 lägenheter. Det kommer att skapas en ljus och trevlig innergård mellan husen. Under mark kommer det att bli parkeringsgarage och i markplan kommersiella lokaler om cirka 2 500 kvm. Centrumet blir större och får ett bredare utbud med en mix av verksamheter, butiker och service så att Mölnlyckeborna kan hitta det de behöver på hemmaplan. Skyltfönstren blir stora och inbjudande, det planeras också för korttidsparkering, vilket underlättar för kunder som vill göra snabba ärenden på torget.

LOKALMARKNADEN OCH VÅRA KOMMERSIELLA PROJEKT

Våra kommersiella lokaler, såsom kontor, butiker, utbildningscenter etc. är samlade i Göteborg och utgör 40 % av vår uthyrningsbara yta.

Göteborg utgör centrum för både ekonomisk tillväxt och befolknings-tillväxt i Västsverige. Det centrala läget mellan Köpenhamn, Oslo och Stockholm gör också staden och regionen till en knutpunkt, ett nav för internationell distribution och handel. Här finns även ett välutvecklat samarbete mellan högskola och näringsliv.

440 000 ATTRAKTIVA KVM

På Göteborgs lokalknuten finns ett stort antal aktörer med förhållandevis små marknadsandelar. Wallenstam är med cirka 440 000 kvm kommersiell yta en av de större aktörerna. Det ger oss goda möjligheter att erbjuda våra kunder ett brett utbud av lokaler. Vår marknadsandel avseende yta

i Göteborg uppgår till cirka 10 %. Andra fastighetsbolag med relativt stor uthyrningsbar yta här är Ekländia, Harry Sjögren och Vasakronan. Exploateringsföretag som NCC, Peab och Skanska är andra exempel på konkurrenter.

Cirka 10 % av våra kommersiella lokaler finns i Stockholm. Ytan här uppgår till cirka 65 000 kvm och utgörs främst av kommersiella ytor i bostadsfastigheter.

KONCENTRERAT BESTÅND

Vårt kommersiella fastighetsbestånd är väl sammansatt. Merparten av fastigheterna finns inom en kilometers radie från Göteborgs paradgata Kungälvavägen.

De mest centrala delarna av Göteborg, CBD (central business district), är attraktivt för våra hyresgäster ur många perspektiv. Läget är populärt, kommunikationerna goda och servicenivån i om-

rådet hög. Priskänsligheten är dessutom lägre, vilket avspeglar sig i hyresnivån.

Under 2010 har vi utökat vårt bestånd med 10 000 kvm genom förvärv av flera centralt belägna fastigheter som ligger i Gårda, längs evenemangsstråket och på Avenyn.

DIFFERENTIERAD KUNDSTRUKTUR

Vår kundstruktur är differentierad vilket bidrar till en god riskspridning. Våra tio största lokalhyresgästers hyresvärde motsvarar cirka 7 % av det totala hyresvärdet. Deras yta motsvarar cirka 8 % av vår totala yta.

52 % av vår kommersiella yta i Göteborg utgör kontor. Några av våra större hyresgäster i detta segment är Försäkringskassan, Göteborgs Kommun och Mölnlycke Health Care, medan Kapp-Ahl och Lindex är exempel på större hyresgäster inom butiksegmentet.

FAKTA OM LOKALMARKNADEN GÖTEBORG (Källa: Jones Lang LaSalle)

	GÖTEBORG		RIKET			GÖTEBORG	
	Utfall 2010	Trend 2011	Utfall 2010	Trend 2011		Utfall 2010	Trend 2011
Antal invånare	513 338	↗	9 412 851	↗	Kontor centralläge		
Arbetslöshet, %	7	↘	7	↘	Hyresnivå A-Läge, kr/kvm/år	1 900-2 400	↗
Utbildningsnivå efter gymnasial, %	30	↗	22	↗	Vakansgrad, %	6,1	→
Sysselsättning, %	67	↗	65	↗	Direktavkastningsnivå, %	4,75-6,00	→
Marknadens storlek, Mdr	7,1	↗			Butik centralläge		
					Hyresnivå A-läge, kr/kvm/år	4 500-9 000	↗
					Vakansgrad, %	4,0	↘
					Direktavkastningsnivå, %	4,75-5,75	→

KONKURRENTANALYS

Fastighetsbolag	Antal fastigheter	Lokalarea, kvm	* Marknadsandel, %	Hyresintäkter, Mkr	Vakansgrad, %
Balder (Gbg)	68	260 000	5,1	264	6,0
Bygg-Göta	100	335 000	6,6	**	**
Ekländia	86	516 100	10,1	489	4,1
Harry-Sjögren	97	512 000	10,0	387	8,4
Kefren Properties (Gbg)	35	330 000	6,5	**	8,5
Platzer	43	308 400	6,0	303	3,0
Wallenstam	70	439 000	9,8	627	4,0
Vasakronan	45	389 000	7,6	865	3,0
Övriga			38,2		

* Marknadsandel beräknas utifrån respektive fastighetsägares area för 2009 i relation till den totala lokalarean i Göteborg. ** Redovisas ej.

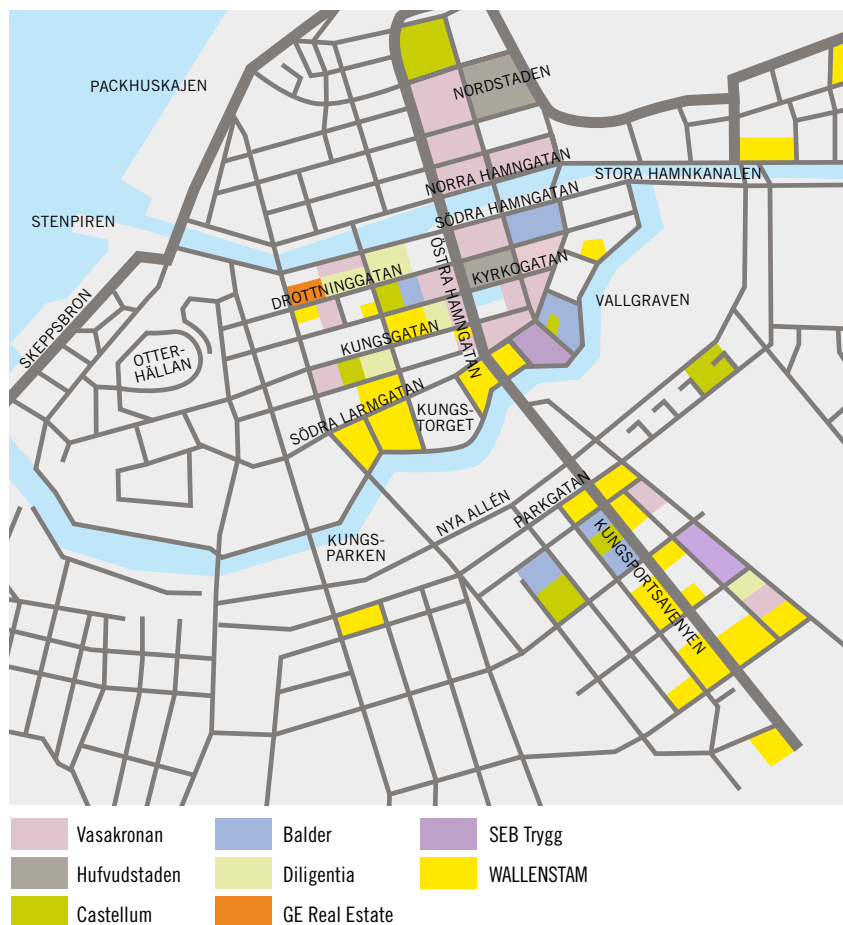
96 % I UTHYRINGSGRAD

Att hitta eller skapa rätt lokal för kunden utgör kärnan i vår verksamhet. Vi utgår från kundens organisation och dess behov. I det arbetet ingår att bygga om, utveckla och komplettera med köp eller nybyggnation för att erbjuda flexibla och anpassade lokaler. Vi har stabila hyresgäster och en hög uthyrningsgrad som uppgår till 96 %. Uthyrningsgraden för kontorslokaler i centrala Göteborg generellt uppgår till 92 %.*

Vi har under året tecknat drygt 90 nya avtal som omfattar cirka 20 000 kvm. Exempel på nya hyresgäster 2010 är Combination, Port-house Interior och TNS SIFO.

*Jones Lang LaSalle

WALLENSTAMS KOMMERSIELLA BESTÅND I GÖTEBORGS CENTRALASTE DELAR



WALLENSTAMS KOMMERSIELLA BESTÅND

	Uthyrningsbar yta, kvm	Andel yta, %	Hyresvärde, Mkr*	Andel hyra, %	Snitthyra per kvm
Stockholm	64 496	12	61	8	950
Göteborg	438 653	86	662	90	1 510
Helsingborg	9 891	2	12	2	1 160
Totalt lokaler	513 040		735		1 430

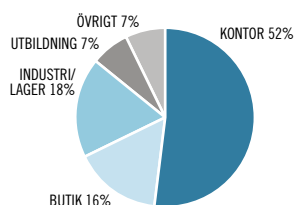
* Bedömd hyra för 2011.

10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

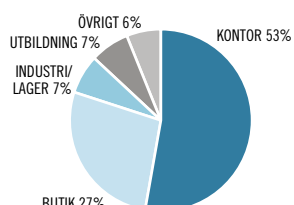
Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs kommun	15 525
Försäkringskassan	15 286
Mölnlycke Health Care	13 984
SF Bio	13 365
Landsarkivet i Göteborg	11 000
SCA Hygiene Products	7 600
Göteborgs Universitet	6 426
Folkuniversitetet	6 270
Ernst & Young	5 476
Härryda Kommun	5 424
Summa	100 356

WALLENSTAMS KOMMERSIELLA LOKALER I GÖTEBORG

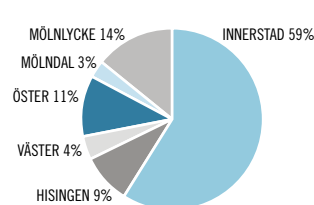
FÖRDELNING LOKALTYP, YTA



FÖRDELNING LOKALTYP, HYRESVÄRDE



GEOGRAFISK FÖRDELNING, YTA



MERVÄRDE FÖR KUNDER

För att skapa mervärde för våra hyresgäster erbjuder vi tilläggstjänster till hyreskontraktet så som städning, försäkring, kaffeservice och vaktmästeritjänster. Våra hyresgäster har även möjlighet att via Wallenstam Natur-Energi köpa förnybar el till förmånligt pris. När det är möjligt försöker vi även att använda egna hyresgäster som leverantörer.

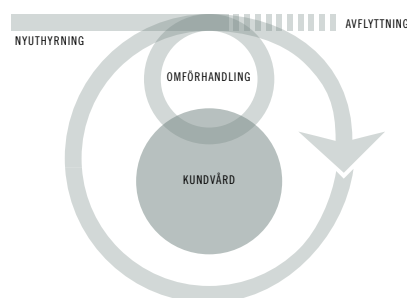
UTVECKLAR I SAMVERKAN

Kvalificerad fastighetsutveckling är en viktig del av vår verksamhet. Vi har under 2010 anpassat och utvecklat ett flertal lokaler, sammantaget har nästan 16 000 kvadratmeter byggts

om och förädlats utifrån kunders önskemål, se sid. 36-37.

SÄLJ- OCH KUNDVÅRDSPROCESS

Vi arbetar aktivt med att utveckla relationen med våra kunder utifrån en väl fungerande sälj- och kundvårdsprocess.



KUND OCH KVALITET I FOKUS

För att utvecklas i rollen som hyresvärd och på bästa sätt motsvara kundens förväntningar, genomför vi regelbundet undersökningar vars resultat ger värdefull återkoppling till verksamheten.

En betydelsefull informationskälla är nöjdhetsindex (NKI) som vi genomför vartannat år. Även våra inflyttningsenkäter som genomförs med nya hyresgäster bidrar till att vi får information om hur vi på ett ännu bättre sätt kan tillgodose våra kunders önskemål. Samtliga undersökningar resulterar i åtgärdsplaner.

FOKUSOMRÅDEN I KVALITETSARBETET FÖR VÅRA KOMMERSIELLA LOKALER

FOKUSOMRÅDE	KVALITETSMÅL	KOMMENTAR	UTFALL
• Kund i fokus	Öka tillgänglighet och service.	Marknadsområdesteam bestående av kundansvarig, förvaltning och drift arbetar tillsammans och fokuserar på kundens behov. Utöver det har även projektorganisationen integrerats i organisationen för att om- och tillbyggnadsprocesser ska kunna samordnas med marknadsområdesteamen på bästa sätt. Även samordningen av vår kundservice är nu fullt implementerad.	Teamarbete i marknadsområden gör att vi har ökat och fördjupat vårt kundfokus ytterligare. Vår utökade kundservice gör att vi kan erbjuda utökade öppettider och snabbare återkoppling till kund.
• Sänkt energi- och vattenanvändning	Vi har som mål att till och med 2013 sänka vår totala energi- och vattenanvändning (värme, kyla, el och vatten) med 15 %.	Vi ersätter fossilt bränsle för uppvärmning med mer miljövänlig teknik. Styr- och reglersystem uppdateras för att driftoptimera fastigheterna mer effektivt. Vi har under året sett över och utökat organisationen för att ytterligare sätta fokus på dessa frågor.	För våra kommersiella fastigheter har vi utökat organisationen med fler driftoptimerare. Vi har även startat ett forum med driftkonsulter som är knutna till oss som energiexperter för våra kommersiella fastigheter. Energianvändningen för Wallenstam har totalt sett under affärsplanen sänkts med 6,0 % och vattenanvändningen med 10,3 %.
• Nöjda kunder	I vårt övergripande kvalitetsmål eftersträvar vi att våra kunder ska vara nöjda med Wallenstam som hyresvärd. Något vi mäter med nöjdhetsindex (NKI).	Vi arbetar för att våra kunder ska uppleva gott värde, god servicenivå och attraktiva fastigheter. 2010 har vi arbetat vidare med de frågor som framkom i vår senaste NKI. Målet inför nästa mätning är att vi ska öka andelen nöjda kunder totalt med minst 5 procentenheter.	Under 2010 har vi främst fokuserat på ett ökat kundfokus genom att utveckla organisationens bemanning genom ny förvaltningschef, marknadsområdesteam som sitter tillsammans och en utökad driftorganisation. Även praktiskt säkerhetsarbete som systematiskt brandskyddskontroll av samtliga fastigheter har genomförts.

HYRESUTVECKLING

Prime rent, som förenklat avspeglar de högsta hyrorna i de finaste fastigheterna, uppgick för Göteborg generellt sett till 2 200 kr/kvm under kvartal fyra 2010, vilket är en ökning jämfört med samma period föregående år. Motsvarande siffra för Stockholm uppgår till 4 000 kr/kvm för lokalstorlekar över 500 kvm.*

Hysesnivån i Wallenstams lokaler i lägen med prime rent uppgick vid årsskiftet till cirka 2 750 kr/kvm. Inför 2011 bedömer vi att vår genomsnittshyra för kontorslokaler i Göteborg uppgår till 1 550 kr/kvm.



MÖJLIGHETER TILL NYPRODUKTION

Nybyggnationen i centrala Göteborg har de senaste åren varit relativt begränsad. Under 2010 har antalet färdigställda projekt ökat med nästan 55 000 kvm (1,5 % av den totala kontorsstocken). Wallenstam har egen mark som kan utvecklas till kommersiella fastigheter om totalt cirka 70 000 kvm, när efterfrågan ökar. Vi bygger inte på spekulation utan kräver att minst 75 % av ytan har kontrakterats för en längre period. Vår effektiva nyproduktionsprocess gör att vi kan erbjuda nybyggda kommersiella lokaler till attraktiva hyror.

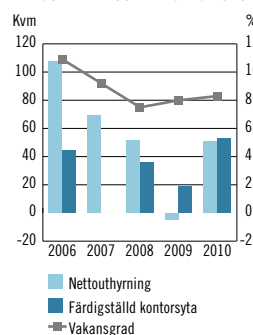
PROJEKTMÖJLIGHETER

Nyproduktion	Area, kvm
Mölnlycke C	2 000
Solsten 1:110	1 500
Solsten 1:115	4 000
Solsten 1:126	17 000
Gamlestaden 740:22	6 000
Skår 57:14	18 000
Gårda 52:11	5 000
Högsbo 2:2	10 000
Högsbo 5:7	4 000
Högsbo 34:21	5 000
Gaslyktan 9	14 000

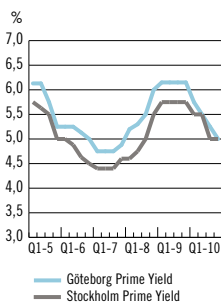
Ombyggnation

Krokslätt 154:6	4 500
Avenyn	20 000
Summa	111 000

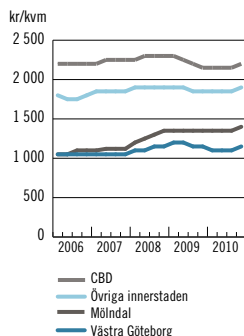
EFTERFRÅGAN/NYPRODUKTION OCH VAKANSGRAD KONTOR GBG



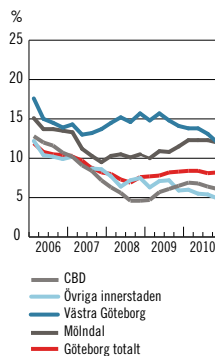
DIREKTAVKASTNING



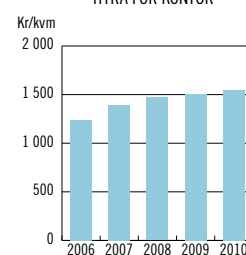
HYRESNIVÅER



VAKANSGRAD



WALLENSTAMS GENOMSNIITSHYRA FÖR KONTOR*



*Gäller för Göteborg.

WALLENSTAMPROJEKT KOMMERSIELLA LOKALER

Nedan följer några av de utvecklingsprojekt vi arbetat med under året.



Avenyn, Göteborg

Hyresgäst: Säkra

Läge: Kungälvssavannen 37

Färdigställt: mars 2010

Storlek: 800 kvm

Sveriges största oberoende försäkringsmäklare, Säkra, specialister på försäkringsförmedling och fondplaceringsrådgivning flyttade sommaren 2010 in i nya, fräscha, lokaler på Göteborgs paradgata. Lokalerna har skapats utifrån Säckras verksamhet och rymmer såväl callcenterutrymmen som större mötesrum där gäster tas emot på bjudningar och informationsträffar. Samtliga utrymmen är ljusa och inbjudande med bevarade originaldetaljer som takhöjd och stuckaturer. Fastigheten Avenyn 37 uppfördes ursprungligen 1897 och inhyser idag flera funktionella kontor som har utvecklats i samarbete med kund. Med hjälp av en varsam renovering har fastighetens karaktär och genuina känsla bevarats.



Avenyn, Göteborg

Hyresgäst: Combination

Läge: Kungälvssavannen 37

Färdigställt: jan 2011

Storlek: 748 kvm

I en ny toppmodern vindlokal under Avenyns takåsar utvecklar företaget Combination nästa generations plattform för klassiska internationella kasinon. En plattform som dagligen hanterar 10-tals miljoner transaktioner och omsätter 100-tals miljoner kr. De tekniska kraven är höga och säkerheten omfattande på det ljusa kontoret som har en vidunderlig utsikt över Avenyn med omnejd. Här har man satsat på trivsamma gemensamhetsytor, med ett flertal pentryn, lounge samt en tvättstuga som finns tillgänglig för den som behöver det.



Inom Vallgraven, Göteborg

Hyresgäst: Right Management

Läge: Basargatan 10

Färdigställt: feb 2011

Storlek: 300 kvm

Mitt i den centrala pulsen, ett stenkast från kanalen, har ett bolag inom Manpowerkoncernen, Right Management som är specialiserade på personalstrategiska frågor, flyttat in i nya fräscha lokaler. Med eget trapphus och entré välkomnar Right Management besökarna till ett nyrenoverat kontor, med utsikt mot Kungälvssavannen, där ljusa, trevliga mötesrum varvas med effektiva kontorsytor.



Kungstorget, Göteborg

Hyresgäst: TNS SIFO

Läge: Kungstorget 2

Färdigställt: dec 2010

Storlek: 1 170 kvm

På Kungstorget, mitt i hjärtat av Göteborg och citypulsens högkvarter har vi byggt om och anpassat lokalerna för Nordens ledande marknadsundersökningsföretag TNS SIFO. Hela kontoret har fått en öppen planlösning som kombineras med en specialanpassad callcenterdel. Samtliga ytskikt har uppdaterats: råa betongpelare samspelar med ljusa väggar, inglasade samtalsrum, nyslipad ekparkett och härligt färgglada inredningsdetaljer. Här finns även ett specialrum som kan användas för lekglada barn som kommer på besök eller till riktigt kreativa möten.



Masthugget, Göteborg

Hyresgäst: BDO med flera

Läge: Första Långgatan

Färdigställt: juli 2010

Storlek: 7 338 kvm, varav BDO hyr 2 800 kvm

Nyrenoverad fasad med nya material i skärmtegel och skiffer välkomnar såväl hyresgäster som besökare på Första Långgatan. Samtliga fönster har bytts ut och ett modernt belysningsystem lyser upp hela fasaden. Lokalen till en av våra större hyresgäster här, BDO som är en rikstäckande organisation av revisionsbyråer, har uppdaterats med ytskiktsrenovering. Samtidigt har en ny klimatinstallation installerats som gör att varje kontorsrum kan värmas och kylas individuellt för bästa möjliga komfort.



Mölndalsvägen, Göteborg

Hyresgäst: FIWE

Läge: Mölndalsvägen 93

Färdigställt: mars 2010

Storlek: 508 kvm

På Mölndalsvägen i Göteborg har vi skapat nya lokaler för FIWE, ett nischat IT-företag som är inriktat på internetbaserade affärslösningar. När verksamheten expanderade och krävde nya ytor valde företaget att stanna i samma byggnad. Under våren 2010 kunde de flytta in i fräscha och helt nybyggda lokaler med modern design, lounge-utor och där kund- och kontorsdel ligger i direkt anslutning till varandra. Nyrenoverad entré och trapphus bidrar till ett mycket gott helhetsintryck för samtliga företagskunder i fastigheten.

FASTIGHETSMARKNADEN

Wallenstam har under året sålt elva fastigheter för 940 Mkr. Samtidigt har sju fastigheter förvärvats för 1 053 Mkr.

Transaktionsvolymen i Sverige för helåret 2010 bedöms enligt Jones Lang LaSalle uppgå till 110 Mdr (40). Det är mer än en fördubbling mot föregående år.

De volymmässigt största transaktionerna i Sverige sker fortfarande i Stockholmsområdet. Transaktionerna på Wallenstams marknader uppgår till 36 % av den totala transaktionsvolymen. Det är en minskning jämfört med föregående år som främst beror på ett flertal större portfölj- och obeståndsaffärer med fastigheter belägna på mindre orter.*

STARK UTVECKLING I SVERIGE

Andelen transaktioner med utlandet, så kallade cross border-transaktioner, ökade till 41 % av den totala volymen. I de flesta fall har de utländska aktörerna varit på den säljande sidan medan köpsidan har representerats av svenska, framförallt kapitalstarka aktörer. Något som troligen beror på att den svenska ekonomin och fastighetsmarknaden har haft en starkare utveckling än övriga europeiska marknader.*

AKTIVITET I WALLENSTAMS REGIONER

I Stockholm genomfördes den största transaktionen någonsin i Sverige för en enskild fastighet. Tyska Commerz Real sålde en kontorsfastighet i city till Vasakronan för 4,4 Mdr kronor. Den största transaktionen i Göteborg genomfördes fjärde kvartalet. Då förvärvade Balder en portfölj med åtta fastigheter i Göteborg och Mölndal för 600 Mkr av GE Capital Real Estate.

I Helsingborg förvärvades Knutpunkten av Wihlborgs för cirka 490 Mkr. Den i särklass största affären på den marknaden.*

VÅR FÖRVÄRVS- OCH INVESTERINGSPOLICY

Wallenstams investeringspolicy innebär att vi i första hand ska genomföra investeringar på valda marknader och i områden där vi redan verkar. Investeringar ska göras genom nybyggnation av fastigheter eller förvärv med god utvecklingspotential.

VÄRDEÖKNING GENOM FÖRSÄLNING

Under 2010 har vi sålt elva fastigheter för 940 Mkr och på så sätt realiserat 157 Mkr i värdeökningar. Det motsvarar ett försäljningspris på cirka 23 % över värdering i genomsnitt. Sju av elva fastigheter har sålts till bostadsrättsföreningar, se sid. 39.

Lägenheterna förvärvas till priser som jämfört med andrahandsmarknaden indikerar en attraktiv rabatt. Vi förhandlar löpande med hyresgäster som vill förvärva sina fastigheter och intresset är fortsatt stort.

VÄRDESKAPANDE FÖRVÄRV

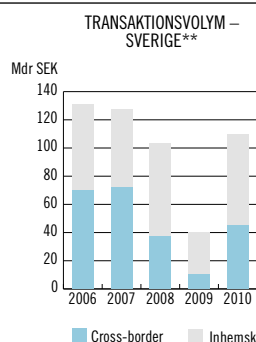
Wallenstam är väl rustat för att ta tillvara de affärsmöjligheter som uppstår i samband med marknadens svängningar. Under året har fastigheter förvärvats för 1 053 Mkr. De omfattar bostadsfastigheter i Sollentuna med cirka 450 lägenheter, 155 lägenheter i Sundbyberg och tre kommersiella fastigheter med en total yta på drygt 10 000 kvm. De kommersiella fastigheterna är belägna på Sten Sturegatan längs evenemangsstråket, på paradgatan Avenyn och på Drakegatan i centrala Gårda.

Vi ser en god utvecklingspotential i förvärven och räknar med att genom förädling av fastigheterna kunna tillföra framtida värdeökningar och nybyggnation.

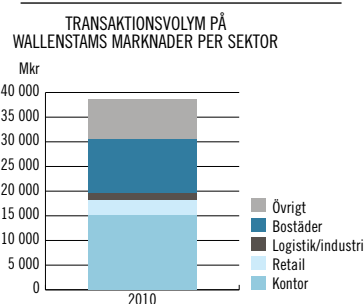
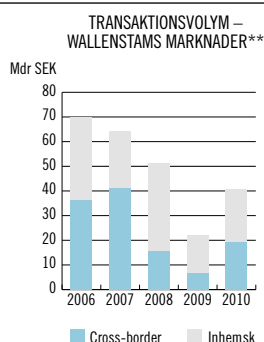
UTSIKTER FÖR 2011

Jones Lang LaSalle bedömer att trenden med ökande transaktionsvolymen håller i sig under 2011. Den värsta turbulensen kring finanskrisen har ebbat ut och vi har sett en utveckling med

** Jones Lang LaSalle*



Källa: Jones Lang LaSalle. ** Inkl. bostäder, mark och hotell.





Fastigheten Avenyn 1 förvärvades sommaren 2010.

bättre möjligheter för finansiering och en ökande kapitaltillgång.

Hyresutvecklingen spelar en viktig roll för transaktionsmarknaden och den verkar nu ha bottenat ur för att vara på väg uppåt. Med prognoser om ökande hyresintäkter förväntas också intresse från investerare öka. De kraftigt sänkta avkastningskraven som noterats vid fastighetsförvärv

under 2010, på nivåer under 5 % i centrala kontorslägen i Stockholm och Göteborg, förväntas plana ut och ligga kvar.*

Wallenstam bedömer i likhet med Jones Lang LaSalle att transaktionsvolymerna under 2011 kommer att öka något jämfört med föregående år. Vi inledde 2011 med ett förvärv på 1,2 Mdr som omfattar sju innerstads-

fastigheter på totalt 55 000 kvadratmeter i Göteborg. Utvecklingspotentialen i fastigheterna är god och vi räknar med framtida värdeökningar.

** Jones Lang LaSalle*

WALLENSTAMS SÅLDA FASTIGHETER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR UNDER ÅRET

	Adress	Yta, kvm	Pris, kkr
Stockholm			
Hälsökällan 6	Odengatan 35/Tulegatan 33	3 468	99 500
Röda Rosen 3	Storskärsgatan 4	1 985	69 750
Skärgårdsbåten 3	Fendergatan 6-8	3 329	169 975
Järnlotet 23	Nybrogatan 16	2 952	201 000
Göteborg			
Olskroken 11:9	Övre Olskrokgatan 20	1 129	24 950
Vasastaden 12:21	Föreningsgatan 16, Viktoriagatan 19-23	12 352	285 000
Kvillebäcken 37:3	Fryxellsgatan 16, Ögontröstgatan 1 A-C	630	10 000

ANTALET AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR FÖRVRÄVADE FASTIGHETER

	2010*	2009	2008
Stockholm	230	150	125
Göteborg	28	23	44
Helsingborg	7	14	15

* Från registrerade köp i fastighetsregistret, då informationen inte finns hos kommunerna längre p.g.a. ändringar i förköpslagen.

Fastighetsaffärer är en av Wallenstams verksamhetsgrenar och god värderingskompetens finns inom bolaget. Fastigheternas värde uppgick vid årsskiftet till 24 Mdr.

Ett internt värderingsteam inom Wallenstam gör årligen ett stort antal värderingar, dels av det egna fastighetsbeståndet, dels av objekt som är aktuella för förvärv.

Fastigheternas värde uppgick enligt vår interna värdering vid årsskiftet till cirka 18 600 kr/kvm (17 000).

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktar vi:

- Analyser av genomförda och ej genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av avkastningskrav på respektive marknad.
- Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge.
- Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling.
- Analys av befintliga hyresgäster.
- Förutsättningar på kreditmarknaden.

AVKASTNINGSKRAV

Fastigheternas värde är beroende av marknadens villkor som förändras över tid. Under 2010 har fastighetsmarknaden förbättrats påtagligt,

vilket lett till sänkta avkastningskrav om 0,25 procentenheter på i princip samtliga våra fastigheter. Värdeökningen har under 2010 varit cirka 7 %. Direktavkastningskraven för värdering av våra kommersiella fastigheter uppgår i genomsnitt till 6,7 % och för bostadsfastigheter till 4,3 %.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Årets värdeförändring uppgår till 1 722 Mkr (394) och beror i huvudsak på nedanstående faktorer.

	Mkr
Avkastningsförändring	1 290
Kapitalisering av driftnettoförändring	438
Framtida investeringsbehov	-249
Färdigställda projekt	86
Realiserade värdeförändringar	157
Totalt värdeförändring	1 722

Vid ett sämre konjunkturläge är fastighetens unika förutsättningar i högre grad avgörande för dess värde. Större vikt läggs vid läge, standard och säkerhet i hyresintäkterna. Wallenstams fastighetsbestånd, med övervägande del bostäder i Stockholm, Göteborg och Helsingborg samt lokaler i attraktiva lagen i Göteborg, står sig väl värderingsmässigt oavsett konjunkturläge.

FASTIGHETSKATEGORIER

Våra fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdetegring. Vi klassificerar och värderar fastigheterna i olika värderingskategorier: fastigheter i löpande förvaltning och projektfastigheter som är under ny- eller ombyggnation.

VÄRDERINGSMODELL

I vår bedömning av fastigheternas värde används olika avkastningskrav för olika typer av fastigheter och områden. Värderingen görs uppdelat på bostads- och lokalyta, med olika avkastningskrav på respektive yta. En avkastningsvärdering innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med avkastningskravet för den aktuella fastigheten. Det framräknade avkastningsvärdet jämförs sedan med aktuell prisstatistik för liknande objekt. Lägestillägg görs i de fall avkastningsvärdet avviker från ortspris.

Fastigheter som genomgår en omfattande ombyggnad värderas till värde före ombyggnad samt nedlagda kostnader för ombyggnadsprojektet. Omvärdering till marknadsvärde görs när byggnaden färdigställs eller när avgörande förutsättningar som hyresnivå med säkerhet kunnat fastställas.

Omvärdering av nyproduktionsprojekt till marknadsvärde görs

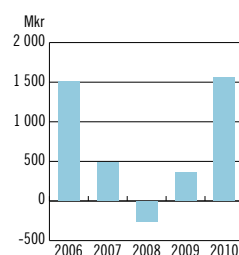
AVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ort	Fastighetstyp	%
Göteborg	Bostäder	3,25-6,50
Stockholm	Bostäder	3,25-6,00
Helsingborg	Bostäder	3,25-6,50
	Kommersiella fastigheter	5,25-10,00

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA AVKASTNINGSKRAV

	Mkr
0,5 %-enhet lägre	26 260
0,25 %-enhet lägre	24 863
Vår bedömning	23 637
0,25 %-enhet högre	22 540
0,5 %-enhet högre	21 555

OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER





successivt i förhållande till inflyttandegrad. Det bedömda marknadsvärdet belastas med ett riskpåslag på avkastningskravet om 0,5 procentenheter jämfört med förvaltningsfastigheter i motsvarande läge. En omvärdering görs när projektet färdigställs och övergår i förvaltning.

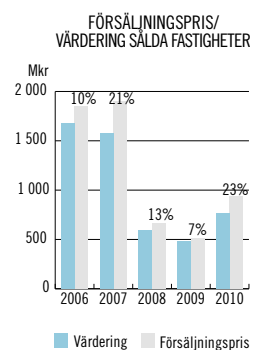
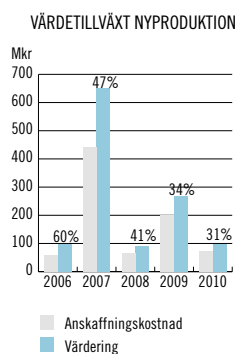
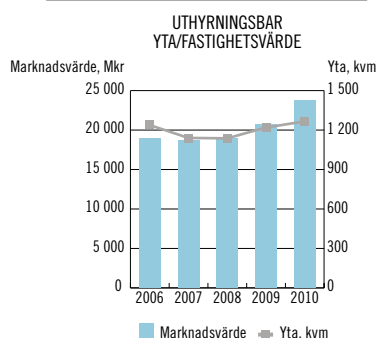
Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark värderas till marknadsvärde.

WALLENSTAMS VÄRDERINGSMODELL

- + Hyresvärde
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt, exklusive administration
- = Driftnetto
- / Avkastningskravet för fastigheten
- = Fastighetens avkastningsvärde brutto
- Två årshyror för outhyrda ytor
- Planerade investeringar samt större reparationer
- +/- Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag
- + Lägestillägg
- = Fastighetens bedömda marknadsvärde

Wallenstam har vid fastighetsförsäljningar under ett antal år regelmässigt fått priser i nivå med eller över värdering. Under 2010 har elva fastigheter sålts till priser som i genomsnitt översteg värdering med 23 %. I samband med varje kvartalsbokslut analyseras värdena och justeringar görs. Fastigheter som sålts och tillträtts efter bokslutsdatum men före rapport värderas till försäljningspris.

Det bör dock understrykas att en fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering alltid är en bedömning.



Wallenstams verksamhet finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Finansverksamheten är centraliserad till moderbolagets finansfunktion och fungerar som en internbank med ansvar för upplåning, cash management och finansiell riskhantering.

EGET KAPITAL

Vi eftersträvar en balans mellan bra avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. En soliditet överstigande 25 % har bedömts som lämplig med hänsyn till att kapitalbasen ska vara anpassad till risktagande, kapitalbindning och ställning i övrigt. Eget kapital uppgår till 9 783 Mkr (8 454), vilket motsvarar en soliditet på 37 % (37).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna, som består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, uppgår till 13 460 Mkr (12 185) och utgör 51 % (53) av balansomslutningen. Banklånen tillhandahålls av de större affärsbankerna i Sverige.

FINANSPOLICY

Vår finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Den syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk, se sid 43.

VALUTAPOLICY

För att minimera valutaexponeringen får lån i utländsk valuta endast tas upp under förutsättning att de vid upplåningstillfället säkras på sådant sätt att valutarisken minimeras. Vi har idag inga lån i utländsk valuta.

RÄNTEBINDNING OCH DERIVAT

Räntekostnaden utgör vår enskilt största kostnadspost. Vi gör löpande en översyn av de olika formerna för upplåning av kapital som finns. För oss har traditionell bankupplåning, kombinerat med ett användande av räntederivat, hittills varit den mest attraktiva upplåningsformen. Sedan fem år tillbaka har vår genomsnittliga räntebindningstid legat i intervallet 25-31 månader och den genomsnittliga räntan mellan 3,87-4,26 %, vilket är i linje med vår policy.

För perioden uppgår den effektiva räntan till 3,79 % (3,93). Genomsnittsräntan uppgick på bokslutsdagen till 3,81 % (3,87).

Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2011 skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet på årsbasis påverka våra räntekostnader med cirka 60 Mkr.

Ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga lån med kort räntebindning är räntederivat. Ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet över tiden i princip samma som att uppta ett lån

med fast ränta. Redovisningsmässigt, enligt redovisningsreglerna IAS 39, ska räntederivaten marknadsvärderas. Avviker det överenskomna priset från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över-/undervärde i resultaträkningen.

Under 2010 har vi avslutat vår säkringsredovisning, vilket leder till att förändringar i marknadsräntan framledes kommer att få en direkt påverkan på resultatet.

Marknadsvärdet på våra räntederivat uppgår till 77 Mkr (258), vilket motsvarar 0,6 % av bolagets räntebärande skulder.

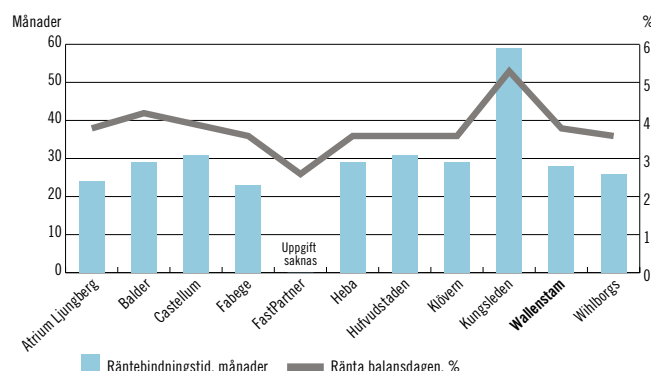
Minskningen är en effekt av det högre ränteläget vilket påverkat värdet av räntederivaten positivt.

KAPITALBINDNING

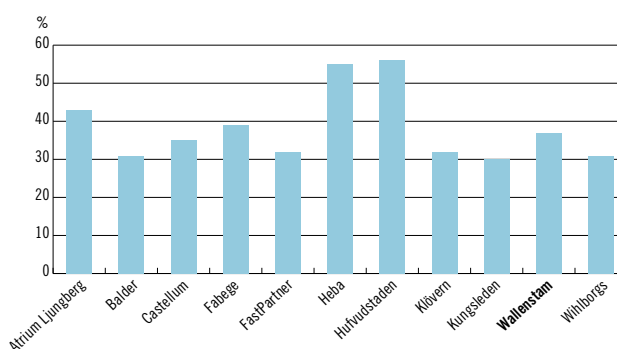
Genom ett nära samarbete med våra banker är vi väl förberedda för att hantera förändringar av ränteläget. Utifrån finanspolicyn arbetar vi aktivt med både ränte- och kapitalbindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå på låneportföljen och låg refinansieringsrisk för verksamheten. Kapitalbindningens tid bedöms efter både prissättning och refinansieringsrisk.

Av våra räntebärande skulder utgör de långfristiga räntebärande skulderna 47 % (39) och de kortfristiga, lån med förfall inom 12 månader, 53 % (61).

LÅNERÄNTA OCH RÄNTEBINDNING KONKURRENTER PER 2010-12-31



SOLIDITET



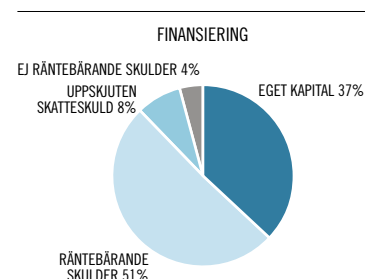
Källa: Respektive bolags bokslutskommuniké.

SÄKERHETER

För att optimera villkoren för låneportföljen görs koncernens upplåning i huvudsak i moderbolaget. Vi arbetar inte med covenantsavtal utan har traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

För att kunna absorbera förändringar i räntenivån är det viktigt att ha ett resultat som täcker nuvarande räntekostnad med marginal. Per årskiftet hade vi en räntetäckningsgrad på 2,2 gånger (2,0). En höjning av räntenivån tyder på en högre aktivitet i ekonomin vilket vanligen medför en höjning även av hyresintäkterna om än med viss fördröjning.



FINANSPOLICY	MÅL	KOMMENTAR 2010	UTFALL 2010																																												
Reglera fördelningen mellan antalet långgivare samt förfallostruktur på låneportföljen.	Säkerställa bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning. Anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet så att långsiktig kapitalstruktur uppnås.	47 % av låneportföljen har en räntebindningstid överstigande ett år.	BINDNINGSTID MEDELRÄNTA <table><tr><th>Intervall</th><th>Skuld, Mkr</th><th>Snitt-ränta, %</th><th>Andel förfall, %</th></tr><tr><td><3 mån</td><td>6 326</td><td>3,82</td><td>46,97</td></tr><tr><td>>3 mån<=1 år</td><td>749</td><td>4,12</td><td>5,57</td></tr><tr><td>>1 år<=2 år</td><td>600</td><td>4,45</td><td>4,46</td></tr><tr><td>>2 år<=3 år</td><td>1 540</td><td>3,96</td><td>11,45</td></tr><tr><td>>3 år<=4 år</td><td>775</td><td>3,90</td><td>5,76</td></tr><tr><td>>4 år<=5 år</td><td>520</td><td>3,72</td><td>3,87</td></tr><tr><td>>5 år<=6 år</td><td>1 100</td><td>3,73</td><td>8,18</td></tr><tr><td>>6 år<=7 år</td><td>520</td><td>3,54</td><td>3,87</td></tr><tr><td>>7 år</td><td>1 330</td><td>3,25</td><td>9,89</td></tr><tr><td></td><td>13 460</td><td>3,81</td><td>100,00</td></tr></table>	Intervall	Skuld, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel förfall, %	<3 mån	6 326	3,82	46,97	>3 mån<=1 år	749	4,12	5,57	>1 år<=2 år	600	4,45	4,46	>2 år<=3 år	1 540	3,96	11,45	>3 år<=4 år	775	3,90	5,76	>4 år<=5 år	520	3,72	3,87	>5 år<=6 år	1 100	3,73	8,18	>6 år<=7 år	520	3,54	3,87	>7 år	1 330	3,25	9,89		13 460	3,81	100,00
Intervall	Skuld, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel förfall, %																																												
<3 mån	6 326	3,82	46,97																																												
>3 mån<=1 år	749	4,12	5,57																																												
>1 år<=2 år	600	4,45	4,46																																												
>2 år<=3 år	1 540	3,96	11,45																																												
>3 år<=4 år	775	3,90	5,76																																												
>4 år<=5 år	520	3,72	3,87																																												
>5 år<=6 år	1 100	3,73	8,18																																												
>6 år<=7 år	520	3,54	3,87																																												
>7 år	1 330	3,25	9,89																																												
	13 460	3,81	100,00																																												
BOLAGETS FINANSIELLA RISKER	MÅL	KOMMENTAR 2010	UTFALL 2010																																												
Ränterisk	Portföljens utseende ska vara en avvägning av kort räntebindning för att minimera räntekostnaden och lång räntebindning för stabilitet i räntekostnaderna. Avvägningen bestäms av läget på räntemarknaden, tron på marknadens fortsatta utveckling och vår finansiella styrka.	Genomsnittlig återstående räntebindningstid uppgår till 28 månader (29). Vi arbetar för att säkerställa en för koncernen långsiktig bra genomsnittsränta. Uppföljning av räntekänsligheten sker löpande.	RÄNTEBINDNINGSTID <table><tr><th>År</th><th>Månader</th></tr><tr><td>2006</td><td>28</td></tr><tr><td>2007</td><td>27</td></tr><tr><td>2008</td><td>29</td></tr><tr><td>2009</td><td>28</td></tr><tr><td>2010</td><td>28</td></tr></table>	År	Månader	2006	28	2007	27	2008	29	2009	28	2010	28																																
År	Månader																																														
2006	28																																														
2007	27																																														
2008	29																																														
2009	28																																														
2010	28																																														
Refinansieringsrisk	Arbeta aktivt för att nå en låg refinansieringsrisk och hög flexibilitet avseende räntebindning i förhållande till prissättning på marknaden. Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.	Lånen uppgår per bokslutsdagen till 13 460 Mkr (12 185), vilket motsvarar en belåningsgrad på 51 %.	BELÅNINGSGRAD <table><tr><th>År</th><th>%</th></tr><tr><td>2006</td><td>50</td></tr><tr><td>2007</td><td>48</td></tr><tr><td>2008</td><td>51</td></tr><tr><td>2009</td><td>53</td></tr><tr><td>2010</td><td>51</td></tr></table>	År	%	2006	50	2007	48	2008	51	2009	53	2010	51																																
År	%																																														
2006	50																																														
2007	48																																														
2008	51																																														
2009	53																																														
2010	51																																														
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att ha en handlingsfrihet att genomföra investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser.	Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår till 1 049 Mkr (1 117). Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.	DISPONIBEL LIKVIDITET <table><tr><th>År</th><th>Mkr</th></tr><tr><td>2006</td><td>300</td></tr><tr><td>2007</td><td>150</td></tr><tr><td>2008</td><td>400</td></tr><tr><td>2009</td><td>1 050</td></tr><tr><td>2010</td><td>1 000</td></tr></table>	År	Mkr	2006	300	2007	150	2008	400	2009	1 050	2010	1 000																																
År	Mkr																																														
2006	300																																														
2007	150																																														
2008	400																																														
2009	1 050																																														
2010	1 000																																														



ÅSA HEDLUND
PROJEKTLEDARE
112 NYA HYRESRÄTTER I NACKA STRAND.
1 000 NYA LÄGENHETER OCH UPPRUST-
NING AV 500 BEFINTLIGA I VISION ÄLTA.

Utvecklingen i Nacka handlar mycket om social värdetillväxt via upprustning av befintligt bestånd. Men också om att tillföra nya, attraktiva boenden som harmonierar med omgivningen.

SOCIALT

Allt fler ser möjligheten att flytta ut till Nacka, en grön kommun med ett levande friluftsliv och föreningsliv. I Nacka Strand mot Jarlaberg tillför vi 112 energieffektiva hyresrätter med vårt förslag "Följa Berg" som vann en markanvisningstävling 2010. I vår vision för Älta ser vi möjlighet till nyproduktion av 1 000 nya lägenheter, varav 73 är påbörjade i Södra Strandparken. Dessutom planerar vi för varsam upprustning av våra centrumfastigheter och 500 lägenheter i 60-talsområdet Stensö.

EKONOMISKT

Kommunen har en klar intention att förtäta, vilket genererar fler invånare som bidrar till kommunkassan, samt att upprusta socialt eftersatta områden. All vår byggnation utförs med hållbarhet i fokus och till 7 % avkastning.

MILJÖMÄSSIGT

Minskad miljöbelastning har fokus i all vår planering och byggnation. Projektet i Nacka Strand står ut som i högsta grad energieffektivt med sina logistiska lösningar, energisparlösningar och närproducerade byggelement. Ett egenutvecklat betongstomsystem med 40 % mindre betong minimerar råvarubelastning på miljön, transporter samt tunga lyft. Den tillförda värmeeffekten i fastigheten kommer att understiga 10 W/kvm.

112
energieffektiva lägenheter

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Ett fastighetsbolags risknivå avgörs i huvudsak av vilken typ av fastigheter det äger samt var fastigheterna är belägna. Med ett attraktivt fastighetsbestånd minskar risken för hyresbortfall och värdenedgång i ett sämre konjunkturläge.

I vår verksamhet påverkas vi i huvudsak av tre typer av möjligheter och risker: förändring av kassaflöden, förändring av värden och övriga risker. Vi arbetar aktivt med att hantera och minimera dessa riskfaktorer genom förebyggande arbete.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

Belåningsgraden är låg och kassaflödet starkt. Detta i kombination med fastigheter i bra lägen, bra hyresgäster och en hög uthyrningsgrad utgör en stabil grund för verksamheten.

Hyresintäkter – bostäder

Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt och bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Vi verkar i tre regioner där det råder stor bostadsbrist.

Hyressättningen för bostäder har tidigare styrts av bruksvärdessystemet och de kommunala bostadsbolagen har haft en normerande roll i prissättningen. Under sommaren 2010 fattade Sveriges riksdag beslut om nya regler som började gälla januari 2011. De innebär att kommunala och privata hyresvärdar nu får konkurrera på mer lika villkor. Hyror som bestäms efter förhandlingar mellan hyresgästförening och hyresvärdar ska avgöra hyresnivåerna. Hyrorna hos kommunala och privata hyresvärdar ska då väga lika tungt.

För nyproducerade bostäder accepteras en prissättning utifrån produktionskostnaden. Hyresöverenskomsten gäller sedan i tio år, vilket ger en trygghet för nyproduktion av bostäder. Wallenstams nyproducerade

bostäder är yteffektiva, vilket håller nere månadskostnaden.

Risken för framtida vakanser i fastighetsbeståndet bedöms som liten då efterfrågan på bostäder är väsentligt mycket större än utbudet på våra orter.

Hyresintäkter – kommersiella lokaler

Av hyresintäkterna kommer cirka hälften från de kommersiella fastigheterna, som alla är välbelägna och består av en mix av kontor och butiker i city samt attraktiva kontor och lager i inarbetade företagsområden. Våra tio största lokalhyresgäster motsvarade vid årsskiftet 7 % av vårt totala hyresvärde eller 20 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet.

Cirka 90 % av vårt kommersiella fastighetsbestånd är beläget i Göteborgsregionen.

Hyresnivåer och vakanser påverkas av tillväxten i svensk ekonomi men också av nyproduktion. Under de senare åren har nyproduktionen av kommersiella lokaler i Göteborg varit låg och efterfrågan stabil. Vår uthyrningsgrad här uppgår till 96 %, vilket är cirka 4 procentenheter högre än marknadens generella uthyrningsgrad för kontorslokaler i centrala lägen. Våra hyresgäster utgörs till cirka 20 % av kommunala bolag eller statliga institutioner och verk.

Vi arbetar aktivt och nära våra kunder och erbjuder lokaler anpassade utifrån behov. Göteborg har en bred bas av olika verksamheter i flera branscher, vilket ger en trygg grund för fortsatt framtida tillväxt för regionen.

Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är för närvarande tre år. Kontraktsportföljen ligger på marknadsmässiga nivåer och under 2011 är 13 % av kontrakten möjliga för omförhandling. Den genomsnittliga återstående löptiden för de kommersiella kontrakten var per årsskiftet cirka 3,4 år.

Drift- och underhållskostnader

Vi arbetar aktivt med kostnadsuppföljning avseende driftkostnader och har väl utvecklade system för uppföljning. Kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskatt är de enskilt största driftkostnaderna. Driftstatistik säkerställer rätt förbrukning.

Uppvärmningskostnaderna utgör cirka en fjärdedel av våra totala driftkostnader och vi arbetar konsekvent för att sänka dessa. Vi bygger och renoverar befintliga fastigheter med fokus på energieffektivitet och arbetar aktivt med att stimulera hyresgästerna till att sänka sina driftkostnader, bland annat genom individuell mätning av el och vatten.

I takt med att vår egen produktion av förnybar energi ökar kommer vi på sikt att bli mindre känsliga för förändringar i elpriset. Prisrisker som uppstår i svängningar i elpriset begränsas i elpolicyn.

Våra underhållskostnader följer de långsiktiga planer som framtagits individuellt för varje fastighet.

Wallenstams fastigheter är genomgående i gott skick. Förutom det löpande underhållet genomförs omfattande ombyggnationer i beståndet.

Säsongeffekter

Våra säsongeffekter utgörs främst av varierande driftkostnader som till stor del påverkas av vädret. Kostnaderna är högre under kvartal ett och kvartal fyra då kostnaderna för bland annat fastigheternas uppvärmning och fastighetsskötsel är högre under de kalla vintermånaderna.

Finansnetto

Ett fastighetsbolags största enskilda kostnadspost är räntekostnaden. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som ger den lägsta räntekostnaden viktig.

Wallenstams finanspolicy reglerar vårt agerande på kreditmarknaden. Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen och analyseras löpande utifrån marknadens förutsättningar. Vår låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare.

Utifrån finanspolicyn arbetar vi aktivt med både räntebindning och kapitalbindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå på låneportföljen och låg refinansieringsrisk för verksamheten. Tiden för kapitalbindningen bedöms efter pris-sättning och refinansieringsrisk på kapitalmarknaden i allmänhet och för Wallenstam i synnerhet. Avvägningen av dessa kriterier avgör kapitalbindningstidens längd.

Vi arbetar inte med covenants-avtal utan har traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. Våra nybyggnationsprojekt och större ombyggnationer startar inte förrän finansiering har säkerställts.

För att ha en fortsatt stor handlingsfrihet har vi valt att ha en hög likviditet. En hög likviditet är inte optimalt ur ett cash management-perspektiv, men vi har bedömt att den handlingsfrihet som det medför är överordnad. Valutapolicyn styr vårt agerande med handel i utländsk valuta. För att minimera valutaexponeringen får lån i utländsk valuta endast tas upp under förutsättning att de vid upplåningstillfället säkras på sådant sätt att valutarisken minimeras.

Vi har idag inga lån i utländsk valuta. Vi handlar el över elbörsen i euro, men omfattningen av denna exponering är inte betydande. All handel med derivatinstrument ska utföras mot den underliggande låneportföljen. Räntederivat används för

riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen. I de fall ränteoptioner ställs ut, exempelvis vid användande av räntegolv, ska alltid ett motsvarande räntetak finnas så att risken minimeras.

Skatteärenden

Skatteverket har beslutat upptaxera ett bolag inom Wallenstamkoncernen till följd av försäljning av andelar i dotterföretag och styckvisa andelar i bostadsrättsföreningar, se not 32. Det är Wallenstams bestämda uppfattning att försäljningarna deklarerats enligt gällande regelverk, vilket delas av externa jurister som analyserat skatteverkets argumentation. Detta stöds även av flera rättsutlåtanden som lämnats in till förvaltningsrätten. Wallenstam räknar med att ärendena slutligt kommer att avgöras tidigast inom ett par år. Wallenstam har emellertid reserverat skattekostnaden för försäljning av styckvisa andelar mot bakgrund av att liknande ärende dömts till skatteverkets förmån. Detta har påverkat skattekostnaden i 2010 års bokslut med cirka 13 Mkr.

RISKER OCH MÖJLIGHETER I FÖRÄNDRADE VÄRDEN

Enligt redovisningsreglerna i International Financial Reporting Standards, IFRS, ska verkligt värde på koncernens tillgångar och skulder redovisas i balansräkningen och värdeförändringar över totalresultatet. Detta får till effekt att resultat och ställning blir mer volatilt.

Wallenstams fastigheter finns på starka marknader i lägen där människor vill bo och arbeta. Vårt fastighetsbestånd är en väl avvägd kombination av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen. Delmarknaderna är stabila, med goda förutsättningar till en långsiktig positiv utveckling.

Bostadsandelen ska över tid överstiga hälften av fastighetsbeståndet. Fastigheterna värderas sedan länge av ett internt värderingsteam med god marknadskännedom. Vi gör årligen många värderingar både med avseende på det egna fastighetsbeståndet, men även på objekt som är aktuella för förvärv. Statistiken från genomförda försäljningar visar att vi alltid erhållit priser på samma nivå eller över värdering. Fastigheterna klassificeras och värderas i olika värderingskategorier. För mer information se sid. 40.

Finansiella instrument

Vi använder finansiella instrument, bland annat ränteswappar, i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid.

I de fall den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på de finansiella instrumenten. Värdeförändringen av låneportföljen redovisas över resultaträkningen, men har ingen kassaflödespåverkan utan är endast en omvärdering i förhållande till aktuell marknadsränta.

ÖVRIGT

Finansiering

En nödvändig resurs i Wallenstams verksamhet är tillgången på kapital. En trygg kapitaltillförsel är en förutsättning för att utveckla och expandera verksamheten i önskad omfattning. För att säkerställa tillgången av kapital har vi byggt upp ett långsiktigt samarbete med ett flertal banker. Det gör att vi kunnat säkra finansiering till attraktiva nyproduktionsprojekt, förvärv och en fortsatt vindkraftsutbyggnad.

Effektiv byggprocess

Vi har en effektiv ny- och ombyggnationsprocess vilket ger en kostnadseffektiv produktion. Med god kunskap och detaljstyrning i varje delmoment skapar vi förutsättningar att bygga bostäder som kan erbjudas till en rimlig hyra och samtidigt klara vårt avkastningskrav på 7 %.

Marktillgång

Tillgång till mark är en väsentlig framgångsfaktor för att säkerställa nyproduktion. Vi har hittills under affärsplanen sökt markanvisningar för cirka 11 800 lägenheter, både inom nya områden och för komplettering av befintligt bestånd. Samtliga sökta byggrätter är belägna i attraktiva lägen, vilket är en förutsättning för att uppnå våra kalkylkrav. Vi har även egen mark som är möjlig för nyproduktion om 70 000 kvm kommersiell yta.

Kompetent och engagerad personal

En framgångsfaktor för Wallenstam är att kunna attrahera kompetent och engagerad personal. Detta uppnås genom en god arbetsmiljö och attraktiva arbetsvillkor. Våra medarbetare deltar kontinuerligt i kompetenshöjande program som resulterar i utveckling för både individen och bolaget.

Miljörisker

Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i våra fastigheter så som exempelvis PCB och radon. Skulle eventuella miljörisker förekomma i fastigheterna upprättas omedelbart handlingsplaner för att åtgärda dessa.

SAMMANFATTNING AV MÖJLIGHETER OCH RISKER

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att även om det finns risker med olika delar inom verksamheten så överväger möjligheterna. Vår riskhantering utgår från att säkerställa de faktorer som är väsentliga för bolagets långsiktiga utveckling:

- Attraktivt fastighetsbestånd
- Tilltalande hyror
- Kundnära förvaltning
- Finansiering
- Effektiv byggprocess
- God marktillgång
- Kompetent och engagerad personal

Sammantaget ser vi positivt på utvecklingen och räknar med att nå målen i den fastlagda affärsplanen.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE

	Mkr
Hyresförändring bostäder, 1 %	8
Hyresförändring lokaler, 1 %	6
Förändring av driftkostnader, 1 %	6
Förändring av låneräntan 1 procentenhet (årsbasis)	60
Vindår +/-10 %	8
Euro/Sek +/-50 öre	0,4

KÄNSLIGHETSANALYS, FÖRÄNDRADE VÄRDEN

	Mkr
Förändrade avkastningskrav bostäder:	
0,25 %-enheter lägre	780
0,25 %-enheter högre	687
Förändrade avkastningskrav kommersiellt:	
0,25 %-enheter lägre	451
0,25 %-enheter högre	409
Förändrade marknadsräntor:	
Derivatinstrument +/-0,25 %-enheter	50

AKTIEFAKTA

2010 omsattes drygt 11 miljoner Wallenstamaktier (13) till ett värde av 1 639 Mkr (1 183). Vår aktie hade en bra utveckling under året och ökade med 37 %, vilket kan jämföras med OMXS PI ökning på 21 %.

Vid årets slut var Wallenstams aktiekurs 177,00 kr (128,75). Årets högsta betalkurs uppgick till 184,50 kr och den lägsta till 116,50 kr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 45 000 aktier (50 000) per dag.

Wallenstams börsvärde, det vill säga värdet av samtliga aktier, uppgick per bokslutsdatum till 10 443 Mkr (7 596).

AKTIEÄGARE

Wallenstamaktien är registrerad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap-listan. Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 6 438 personer. Huvudaktieägare är Hans Wallenstam (inklusive bolag och familj) som äger 58,34 % av rösterna och 21,80 % av kapitalet, se sid. 50.

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens grundprincip och Wallenstams utdelningspolicy är att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet och en ökad substansstillväxt i bolaget.

Styrelsens ambition är att upprätthålla en långsiktig och stabil utdelning över tiden. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, konso- lideringsbehov och ställning i övrigt samt bolagets framtida utveckling. Det utdelningsbara beloppet kan dock aldrig överstiga realiserat resultat efter skatt. Styrelsen föreslår stämman en höjd utdelning till 3,50 kr per aktie (3,25).

Det realiserade resultatet efter schablonskatt för 2010 beräknas till 382 Mkr och den föreslagna utdelningen beräknas uppgå till cirka 200 Mkr.

AKTIEKAPITAL

Wallenstams aktiekapital uppgår till 118 Mkr, fördelat på 5 750 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 53 250 000 B-aktier (en röst per aktie). Av dessa B-aktier är 1 572 042 st. återköpta per bokslutsdagen. Antalet utestående aktier, d v s antalet registrerade aktier minskat med antal återköpta aktier, uppgick den 31 december till 57 427 958 st. (58 290 217).

Styrelsen i Wallenstam kommer att föreslå 2011 års stämma en aktiesplit på 3:1. Det vill säga att vi ökar antalet aktier tre gånger, en aktie blir till tre.

ÅTERKÖP

Wallenstam har i enlighet med årsstämman beslut möjlighet att förvärva upp till 10 % av utestående B-aktier. Sedan starten har vi återköpt aktier motsvarande cirka 36 % av det ursprungliga antalet. Under 2010 har 862 259 aktier återköpts, till en genomsnittskurs om 134,25 kr. Wallenstams styrelse kommer att föreslå motsvarande mandat vid 2011 års stämma. Återköp är en aktieägarvänlig åtgärd som är bra när aktiekursen understiger substansvärdet och på så sätt fördelar övervärdet till aktieägarna.

SUBSTANSVÄRDE

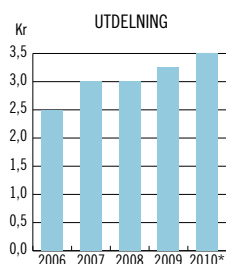
Substansvärdet beräknas på eget kapital, där tillgångar och skulder enligt redovisningsreglerna i IFRS är värderade till verkligt värde och obeskattat övervärde i fastigheterna.

Substansvärdet uppgick den 31 december 2010 till 225 kr per aktie (188), vilket indikerar en rabatt i aktien om 21 %.

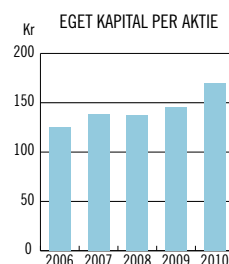
Beräkning av substansvärde:

Eget kapital	9 783 Mkr
Uppskjuten skatteskuld	+3 152 Mkr
Summa	12 935 Mkr

Utestående aktier per balansdagen	/ 57 427 958
Substansvärde/aktie, kr	=225



* Föreslagen utdelning 2010.



INFORMATION OCH KONTAKTER MED AKTIEMARKNADEN

Vi eftersträvar att lämna snabb, utförlig, öppen och tydlig information till aktie- och kapitalmarknaden och att tillgodose de lagar och föreskrifter som finns inom området.

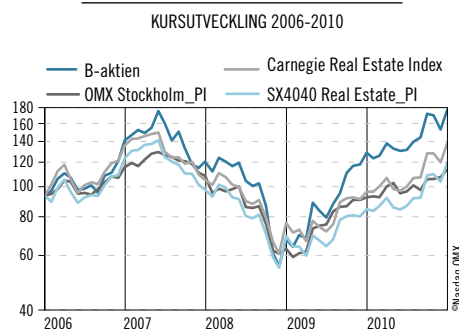
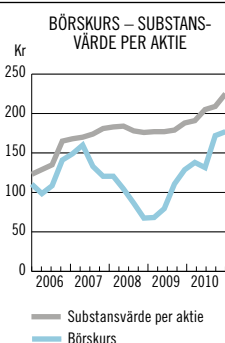
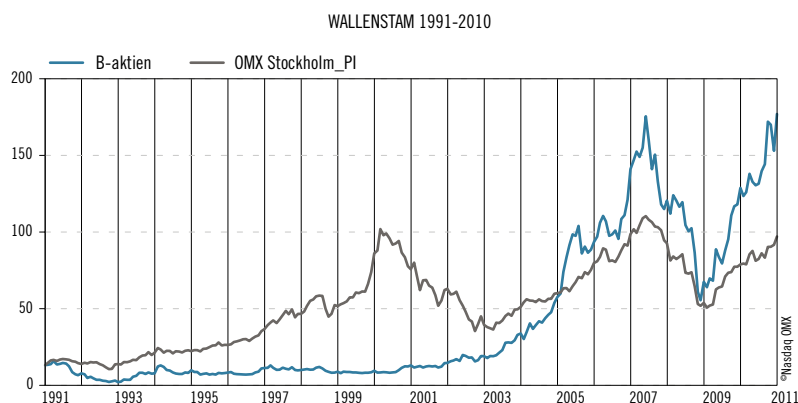
Finansiell information lämnas i första hand i delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Utöver det kommuniceras större

affärshändelser via pressmeddelanden till media, kapitalmarknad och övriga intressenter. Denna information finns tillgänglig direkt efter offentliggörande på www.wallensstam.se. Här kan man även ta del av presentationer från årsstämma och analytikerträffar och anmäla sig till en prenumerationsfunktion för pressmeddelanden, kvartalsrapporter och årsredovisning. Årsredovisningen skickar vi endast ut

till de aktieägare som önskar.

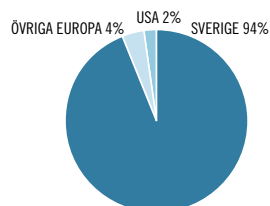
Under ett verksamhetsår arrangerar vi regelbundna träffar med analytiker, investerare och aktieägarrepresentanter. För att anpassa informationsflödet utifrån dagens krav på tillgänglighet kan våra intressenter från och med 2010 även få tillgång till den senaste informationen via wallensstam.se/ mobil

WALLENSTAMS 20-ÅRIGA KURSUTVECKLING

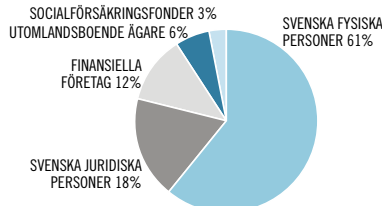


STATISTIK ÖVER WALLENSTAMS AKTIEÄGARE

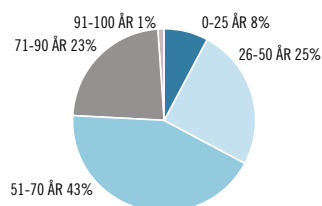
GEOGRAFISK FÖRDELNING INNEHAV



ÄGARKATEGORIER INNEHAV



ÅLDERSFÖRDELNING INNEHAV*



*Personer med svenskt personnummer.

AKTIEÄGARINNEHAV 2010-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	5 750 000	7 111 000	21,80	58,34
Familjen Agneta Wallenstam		4 770 000	8,08	4,31
Familjen Anders Berntsson med bolag		3 414 000	5,79	3,08
Familjen Henric Wiman		2 315 500	3,92	2,09
Bengt Norman med bolag		2 300 000	3,90	2,08
AMF Försäkring och fonder		1 768 000	3,00	1,60
Familjen U Wallenstam		1 437 190	2,44	1,30
Länsförsäkringar fondförvaltning		1 289 682	2,19	1,16
Familjen Brandström med bolag		1 164 800	1,97	1,05
Livförsäkringsbolaget Skandia		1 014 502	1,72	0,92
Övriga ägare		25 093 284	42,53	22,65
Totalt	5 750 000	51 677 958		
Återköpta egna aktier		1 572 042	2,66	1,42
Registrerade aktier	5 750 000	53 250 000		
Totalt registrerade		59 000 000	100	100
Summa utestående aktier		57 427 958		
Utlandsägda aktier			6	3
Juridiska personer			39	27

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

År	Emission	Förändring av aktiekapital, kr	Aktiekapital, kr	Antal aktier	Nominellt värde, kr
1960	Ursprungligt aktiekapital		200 000	200	1 000
1984	Fondemission 9:1	1 800 000	2 000 000	2 000	1 000
1984	Split 1000:1		2 000 000	2 000 000	1
1984	Nyemission 1:2 till 32 kr	1 000 000	3 000 000	3 000 000	1
1986	Fondemission nom. 1 till 10 kr	27 000 000	30 000 000	3 000 000	10
1986	Nyemission 1:3 till 75 kr	10 000 000	40 000 000	4 000 000	10
1987	Fondemission 1:1	40 000 000	80 000 000	8 000 000	10
1995	Nyemission apport till 43 kr	109 302 320	189 302 320	18 930 232	10
2000	Aktieinlösen	-9 396 690	179 905 630	17 990 563	10
2001	Återköp/Indragning	-7 376 200	172 529 430	17 252 943	10
2002	Återköp/Indragning	-11 363 000	161 166 430	16 116 643	10
2003	Återköp/Indragning	-13 115 000	148 051 430	14 805 143	10
2004	Återköp/Indragning	-10 051 430	138 000 000	13 800 000	10
2005	Split 5:1		138 000 000	69 000 000	2
2005	Återköp/Indragning	-7 000 000	131 000 000	65 500 000	2
2006	Återköp/Indragning	-3 000 000	128 000 000	64 000 000	2
2007	Återköp/Indragning	-4 000 000	124 000 000	62 000 000	2
2008	Återköp/Indragning	-6 000 000	118 000 000	59 000 000	2

JÄMFÖRELSE MED ANDRA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG

	Börskurs, kr/aktie 2010-12-31	Börsvärde, Mkr 2010-12-31	Genomförda återköp aktier under 2010*	Kurs-utveckling 2010, %	Resultat efter skatt, kr/aktie	P/E-tal	Föreslagen utdelning, kr/aktie	Direkt-avkastning, %	Total avkastning, %
Atrium Ljungberg	86,50	11 259	-	29	7,03	12	2,40	3	33
Balder	44,10	4 395	-	135	13,40	3	0,00	0	135
Castellum	91,55	15 747	-	26	11,98	8	3,60	4	31
Fabege	78,55	12 992	1 411	74	10,38	8	3,00	4	80
FastPartner	46,90	2 519	-	47	10,01	5	2,30	5	55
Heba	67,75	2 797	-	23	5,80	12	1,10	2	25
Hufvudstaden	78,55	16 595	-	45	8,40	9	2,30	3	49
Klövern	34,00	5 662	-	48	3,76	9	1,50	4	55
Kungsleden	61,50	8 395	-	25	6,20	10	2,00	3	29
Wallenstam	177,00	10 443	862	37	27,10	7	3,50	2	40
Wihlborgs	195,00	7 495	-	47	24,11	8	7,00	4	52

Källa: Respektive bolags bokslutskommuniké 2010. * Tusental

VÄRDETILLVÄXT: KUNGSHOLMSPORTEN



PER PERSSON
PROJEKTLEDARE
267 ENERGIEFFEKTIVA HYRESRÄTTER
PÅ HORNSBERGS STRAND, STOCKHOLM

En ny entré till Stockholm från Essingeleden. Men också en grön och citynära boplatz vid vattnet.

SOCIALT

På en till synes omöjlig tomt, bara 35 meter från Essingeleden, såg vi möjligheten att tillföra stockholmarna 267 hyresrätter i två strategiskt exponerade symbolbyggnader. Med fokus på energisparlösningar och närhet till rekreation, strandpromenader, arbete i city och kommunikationer erbjuder de Vingårdhsritade 20-våningshusen en grön och behaglig livsstil. Detta i Hornsbergs Strand som inom en 10-årsperiod ska bli en högst attraktiv stadsdel i innerstaden med nya caféer, restauranger, butiker och boenden. Cykelkvoten för fastigheten är 2,5 cyklar/lägenhet.

EKONOMISKT

Målet har varit klart och tydligt från början. Att uppföra en kvalitetsfastighet med låga driftskostnader, till 7 % avkastning.

MILJÖMÄSSIGT

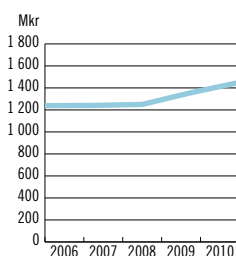
Inomhusmiljön blir tyst och behaglig med smarta energisparlösningar. Närheten till Essingeleden ställer extra krav på huskropparnas stabilitet, hållfasthet, ljudtäthet och ytskikt. Tornbyggnaderna är fastspända med dragstag 14 meter ner i berggrunden och har 470 mm tjocka väggar. Med ett FTX ventilationssystem som återvinner 80-85 % av värmen, ett centralt KNX styrsystem för energibesparing, vattenvärmeväxlare och individuell mätning beräknas energibehovet endast till 50-53 kWh/kvm/år.

1400
kWh/lgh i årlig besparing

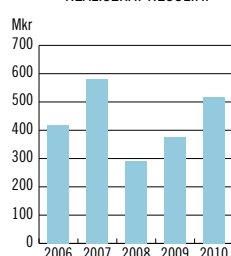
FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Hysesintäkter	1 450	1 356	1 250	1 241	1 239
Driftkostnader	-532	-471	-440	-437	-463
Förvaltnings- och administrationskostnader	-202	-161	-181	-178	-200
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	46	18	12	28	19
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 722	394	-226	782	1 690
Rörelseresultat	2 484	1 136	416	1 436	2 286
Finansiella intäkter	28	33	14	20	9
Finansiella kostnader	-447	-426	-429	-387	-378
Värdeförändring derivat	84	-86	-78	7	-10
Resultat före skatt	2 149	657	-77	1 076	1 907
Skatt	-577	-168	445	-68	100
Resultat efter skatt	1 572	489	368	1 008	2 007
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Fastigheter	23 637	20 728	18 881	18 725	18 930
Vindkraftverk	1 179	695	416	141	57
Övriga anläggningstillgångar	419	467	523	558	419
Finansiella derivatinstrument	76	16	4	99	49
Omsättningstillgångar	839	948	425	225	309
Summa tillgångar	26 151	22 854	20 249	19 747	19 764
Eget kapital	9 783	8 454	8 028	8 257	7 734
Uppskjuten skatt	2 135	1 379	1 146	1 673	1 622
Räntebärande skulder	13 460	12 185	10 376	9 468	9 871
Finansiella derivatinstrument	153	283	339	8	60
Ej räntebärande skulder	619	553	360	341	477
Summa eget kapital och skulder	26 151	22 854	20 249	19 747	19 764
KASSAFLÖDEANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	405	501	205	152	294
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 648	-1 700	-587	700	-293
Kassaflöde från finansiering	1 176	1 620	617	-959	70
Förändring likvida medel	-68	422	235	-107	71
Disponibel likviditet	1 049	1 117	428	176	305

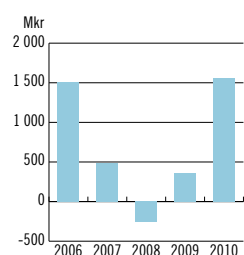
HYRESINTÄKTER



REALISERAT RESULTAT

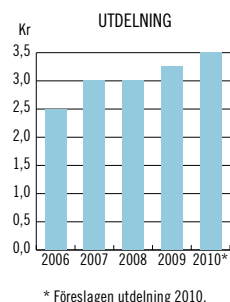
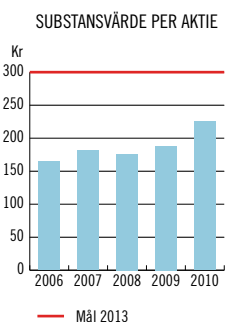
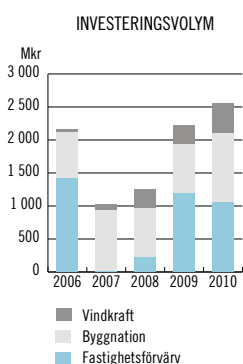


OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
NYCKELTAL					
Resultat					
Rörelseresultat	2 484	1 136	416	1 436	2 286
Resultat efter skatt	1 572	489	368	1 008	2 007
Förvaltningsresultat	338	346	241	278	247
Realiserat resultat	518	375	292	582	419
Verksamhetsresultat	375	361	255	306	247
Överskottsgrad, %	63	65	65	65	63
Fastighet					
Förvärv av fastigheter	1 053	1 195	220	13	1 420
Byggnadsinvesteringar	1 047	737	750	926	693
Försäljningsintäkter fastigheter	940	511	670	1 944	1 673
Uthyrningsgrad – hyresvärde, %	98	98	98	99	98
Uthyrningsgrad – yta, %	98	98	98	99	98
Antal kvm, tusental	1 267	1 220*	1 138	1 141	1 239
Bedömt marknadsvärde per kvm, kr	18 735	17 035	16 542	16 411	15 231
Finansiering					
Eget kapital	9 783	8 454	8 028	8 257	7 734
Substansvärde	12 935	10 931	10 298	10 808	9 356
Soliditet, %	37	37	40	42	39
Räntabilitet på eget kapital, %	17	6	5	13	30
Räntabilitet på totalt kapital, %	11	5	2	7	12
Belåningsgrad, %	51	53	51	48	50
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0	1,6	2,6	2,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1	1	1	1	1
Fastigheternas direktavkastning, %	4	5	4	4	4
Fastigheternas totalavkastning, %	11	6	3	7	13
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	28	29	30	25	27
Genomsnittlig ränta per 31 december, %	3,81	3,87	4,23	4,26	4,26
Antal anställda	184	163	159	157	144
DATA PER AKTIE (kr), utspädningsseffekt finns ej					
Resultat efter skatt	27,1	8,4	6,3	16,5	31,8
Kassaflöde från löpande verksamheten, kr	7,0	8,6	3,5	2,5	4,7
Kassaflöde, kr	-1,2	7,2	4,0	-1,7	1,1
P/E tal, ggr	6,5	15,4	10,8	7,3	4,4
Eget kapital	170	145	137	138	125
Substansvärde	225	188	176	181	165
Börskurs vid årets slut	177,00	128,75	67,50	120,50	141,00
Börskurs/eget kapital, %	104	89	49	87	113
Börskurs/substansvärde, %	79	68	38	67	85
Utdelning	3,50**	3,25	3,00	3,00	2,50
Direktavkastning, %	2,0	2,5	4,4	2,5	1,8
Antal utestående aktier i tusental per balansdag	57 428	58 290	58 548	59 699	62 109
Genomsnittligt antal utestående aktier	57 771	58 461	58 919	61 231	63 128

* Justerad efter ny- och ombyggnation av befintliga fastigheter. ** Föreslagen utdelning 2010.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org. nr. 556072-1523, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2010. Uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

AFFÄRSIDÉ

Wallenstams affärsidé är att köpa, bygga, utveckla samt sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Styrelsen har sitt säte i Göteborg där även huvudkontoret är beläget på Kungsportsavenyen 2. I koncernen arbetar totalt 184 personer. Verksamheten har till och med 2010 varit organiserad i två affärsområden: bostad och företag. Från och med mars 2011 är verksamheten organiserad i två regioner: Stockholm och Göteborg där verksamheten i Helsingborg ingår. Respektive region ansvarar för förvaltning av bostäder och kommersiella lokaler samt nyproduktion. Staber inom administration, byggtutveckling och energi stöttar regionerna.

Wallenstam äger och förvaltar cirka 1 267 000 kvm som fördelas på cirka 300 fastigheter i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Fastighetsvärdet uppgår till 24 Mdr, andelen bostäder utgör 60 %, resterande 40 % utgörs av kommersiella fastigheter.

Wallenstam förvaltar cirka 11 000 lägenheter i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Lägenheterna är fullt uthyrda, den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgår till 98 % (98). De kommersiella lokalerna är främst belägna i Göteborg där Wallenstam förvaltar 439 000 centralt belägna kvm med en uthyrningsgrad på 96 % (95).

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

Wallenstam styr verksamheten utifrån affärsplaner, mål och strategier. Nuvarande affärsplan som antogs 2008 har förlängts med ett år och gäller till och med 2013. Det övergripande målet är att:

- Substansvärde per aktie ska uppgå till 300 kr.
- För att uppnå målet har följande ledstjärnor antagits:
- Soliditeten ska årligen överstiga 25 %.
- Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet ska årligen överstiga 95 %.
- Under perioden ska 2 500 nya lägenheter produceras till en direktavkastning som överstiger 7 %.
- Wallenstam ska ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov.
- En fortsatt positiv utveckling av verksamhetsresultatet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Wallenstam har under 2010 förvärvat fastigheter för 1 053 Mkr (1 195). Förvärven omfattar cirka 650 lägenheter som är belägna i centrala Sundbyberg, Sollentuna centrum och på Sten Sturegatan vid evenemangsstråket i Göteborg. I Sundbybergförväret ingår dessutom en byggrätt på 15 000 kvadratmeter. Även kommersiella fastigheter i centrala Göteborg har förvärvats, i Gårda och på paradgatan Kungsportsavenyen. Den offensiva satsningen på nybyggnation fortsätter, hittills under affärsplanen har produktionen av drygt 900 lägenheter påbörjats. I år har 270

lägenheter byggstartats, 73 av dessa ligger i Älta, Nacka kommun och 196 i Handen, Haninge kommun. Sammantaget uppgår investeringarna i ny- och ombyggnation till 1 047 Mkr (737), varav ombyggnation i befintliga fastigheter uppgår till cirka 588 Mkr (408).

Elva fastighetsförsäljningar om totalt 940 Mkr (511) har genomförts, samtliga till priser över värdering.

Investeringarna i förnybar energi har fortsatt enligt plan och uppgick vid periodens utgång till 457 Mkr (290). De beslutade investeringarna till och med rapportdatum uppgår till 78 MWs effekt, vilket motsvarar cirka 78 % av Wallenstams behov för att bli självförsörjande på månadsbasis.

ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

Wallenstam hållbarhetsarbete utgår från en koncerngemensam policy och rapporteras enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer för hållbarhetsarbete (GRI-index). De övergripande hållbarhetsmålen är att vid utgången av affärsplanen ha:

- En energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov.
- Reducerat bolagets totala energi- och vattenanvändning (värme, kyla, el och vatten) med 15 % utan negativ inverkan på miljön.

Vid utgången av 2010 var den installerade effekten förnybar energi 30 % av behovet för att vara självförsörjande. Energi-användningen hade minskat med 6,0 % och vattenanvändningen med 10,3 %. Vi arbetar även med trygghetshöjande insatser för våra hyresgäster, bidrar till boende för unga och hemlösa, arrangerar aktiviteter som kostnadsfri läxläsning och fotbollsskolor och stödjer organisationer som arbetar mot drogproblem och utanförskap som BRIS, Barn i Nöd, Räddningsmissionen med flera.

ÅRETS RESULTAT

Resultat efter skatt ökar till 1 572 Mkr (489) och resultat per aktie till 27 kr (8). Ökningen är främst en effekt av positiv värdeförändring på fastigheter. Resultatet har även påverkats av värdeförändringar på derivatinstrument om 84 Mkr (-86), vilket främst är en effekt av avslutad säkringsredovisning samt förändrat ränteläge. Totalresultatet ökar till 1 634 Mkr (631) och det realiserade resultatet, d v s resultat exklusive orealiserade värdeförändringar och skatt, uppgår till 518 Mkr (375).

Koncernens hyresintäkter ökar till 1 450 Mkr (1 356). Ökningen har skapats genom färdigställd nyproduktion, större fastighetsbestånd samt resultat av hyresförhandlingar.

Wallenstam har fortsatt att arbeta med en kostnadseffektiv förvaltning. Driftkostnaderna uppgår till 532 Mkr (471), motsvarade 427 kr/kvm (396). Kostnadsökningen beror i huvudsak på ett större fastighetsbestånd och en väsentligt kallare vinter än normalt. Driftnettot ökar till 918 Mkr (885).

Förvaltnings- och administrationskostnader har ökat till 202 Mkr (161) främst med anledning av fler anställda och ökade kostnader för optionsprogram till personalen.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader uppgår netto till 46 Mkr (18) och utgörs i huvudsak av försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgår till netto 1 722 Mkr (394) varav realiserade värdeförändringar uppgår till 157 Mkr (34). Ökningen är främst en effekt av en påtagligt stabilare marknad som motiverat sänkta avkastningskrav i flera områden.

Värdeförändringen beror på följande faktorer:

Mkr	
Avkastningsförändring	1 290
Kapitalisering av driftnettoförändring	438
Framtida investeringsbehov	-249
Färdigställda projekt	86
Realiserade värdeförändringar	157
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 722

Finansiella intäkter uppgår till 28 Mkr (33) och finansiella kostnader till 447 Mkr (426). På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 3,81 % (3,87).

Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur samt elderivat för att hantera prisrisker i elhandeln. Avviker det överenskomna priset från marknadspris uppkommer ett teoretiskt över- respektive undervärde som redovisas över resultaträkningen. Värdeförändring av derivatinstrument uppgår till 84 Mkr (-86), varav 80 Mkr (-79) är realiserad värdeförändring. Värdet på derivaten har påverkats positivt av höjda marknadsräntor.

SKATTEKOSTNAD

Wallenstam redovisar en skattekostnad om 577 Mkr (168). Den aktuella skatten för inkomståret 2010 har beräknats utifrån en bolagsskatt om 26,3 %. I princip uppstår ingen skattebetalning i och med möjligheten att göra skattemässiga avdrag samt möjligheten att nyttja underskottsavdrag.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastigheternas bedömda marknadsvärde (not 13, 17) uppgår till 23 637 Mkr (20 728). Wallenstams fastigheter värderas av ett internt värderingsteam. Den interna värderingen fastställs av styrelsen. Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas:

- Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av avkastningskrav på respektive marknad.
- Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge.
- Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling.
- Analys av befintliga hyresgäster.
- Förutsättningarna på kreditmarknaden.

FINANSIELL STÄLLNING

Lånen uppgår per bokslutsdagen till 13 460 Mkr (12 185), vilket motsvarar en belåningsgrad om 51 % (53). Låneportföljen har ökat med anledning av fastighetsförvärv samt ny- och ombyggnadsprojekt. Lånen löper utan valutarisk och säkerställs med traditionella pantbrev samt spärrade bankmedel. 47 % har en räntebindningstid överstigande ett år och den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 28 månader (29).

Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår till 1 049 Mkr (1 117) och genomsnittsräntan är 3,81 % (3,87).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgår per bokslutsdagen till 9 783 Mkr (8 454), vilket motsvarar 170 kr per aktie (145). Soliditeten uppgår till 37 % (37). Det egna kapitalet och soliditeten har påverkats av årets totalresultat, utdelning och återköp.

NETTOSKATTESKULD

I koncernen redovisas en nettoskuld för uppskjuten skatt om 2 135 Mkr (1 379), den består delvis av en uppskjuten skattefordran på 1 017 Mkr (1 098) som avser värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Samt av en uppskjuten skatteskuld om 3 152 Mkr (2 477) som utgörs av skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består i första hand av att utföra koncerngemensamma tjänster, därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Den totala omsättningen för perioden uppgår till 301 Mkr (278), varav hyresintäkterna utgör 72 Mkr (70). Resultat efter skatt uppgår till 720 Mkr (545). Moderbolagets totalresultat uppgår till 794 Mkr (471). Periodens resultat inkluderar utdelning från dotterbolag om 800 Mkr (490). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 30 Mkr (36). Moderbolagets lån uppgår på bokslutsdagen till 7 212 Mkr (6 048). Av övriga tillgångar utgörs 11 135 Mkr (9 590) av fordringar på koncernbolag.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

I enlighet med IFRS gör företagsledningen bedömningar och antaganden som påverkar de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Wallenstam har tre kategorier av möjligheter och risker; förändring av kassaflöden från hyresintäkter, förändring av värden och övriga risker.

Kassaflöde från hyresintäkter

Wallenstams belåningsgrad är låg och kassaflödet starkt. Det i kombination med fastigheter i bra lägen, en total uthyrningsgrad på 98 %, bra hyresgäster och god kontraktstruktur för hyresavtal i det kommersiella beståndet utgör en stabil grund i verksamheten. Risken för framtida större vakanser bedöms som låg.

Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar cirka 8 Mkr på helårsbasis. En procents förändring av uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet motsvarar en intäktsförändring om cirka 6 Mkr på helårsbasis. Wallenstams tio största lokalhyresgäster motsvarar cirka 7 % av Wallenstams totala hyresvärde. Dessa förutsättningar sammantaget gör att Wallenstam inte ser någon risk för större bortfall i kassaflödet.

Fastigheternas värde

Wallenstam redovisar fastigheternas bedömda marknadsvärde i balansräkningen och värdeförändringar i resultaträkningen. Fastigheternas värde är beroende av marknadens villkor och dessa förändras över tid.

På bokslutsdagen uppgår det bedömda marknadsvärdet till 23 637 Mkr. En prisförändring på +/-10 % motsvarar ett förändrat substansvärde på cirka 41 kr/aktie. En förändring av avkastningskraven med 0,25 %-enheter motsvarar +/- cirka 20 kr/aktie. Under 2010 har de fastigheter som sålts i genomsnitt resulterat i försäljningspriser som översteg värdering med cirka 23 %.

Ett attraktivt fastighetsbestånd minskar risken för hyresbortfall och värdenedgång. Wallenstam verkar på orter där det råder stor bostadsbrist. Cirka 60 % av fastighetsbeståndet är bostäder i bra lägen i Göteborg, Stockholm och Helsing-

borg. De kommersiella fastigheterna är främst belägna i centrala lägen i Göteborg. Direktavkastningen för värderingen av Wallenstams kommersiella fastigheter uppgår i genomsnitt till 6,7 % och för bostadsfastigheterna till 4,3 %. Fastighetsbeståndets struktur, fastigheternas attraktiva lägen och en hög uthyrningsgrad gör sammantaget att Wallenstams riskprofil avseende fastigheternas värde är låg.

Finansiering

Räntekostnaden är Wallenstams enskilt största kostnadspost och förutsättningarna på ränte- och kapitalmarknaden är i ständig förändring. Svensk ekonomi är inne i en ny fas. Krisen är till synes bakom oss men vissa osäkerhetsfaktorer kvarstår. Skuldproblematiken i Europa är ett exempel och nya finansiella regelverk ett annat som kan komma att påverka synsätt och prissättning på risk framöver.

Riksbanken kommer att fortsätta höja styrräntan 2011, nivån är kopplad till såväl den inhemska utvecklingen som den globala utvecklingen. Räntehöjningar uppfattas ofta som negativa, men det brukar vara tecken på en god ekonomisk utveckling, vilket innebär att ökade räntekostnader också i allmänhet kompenseras med ökade intäkter.

Finanspolycyn reglerar Wallenstams agerande på kreditmarknaden, låneportföljens struktur och fördelningen mellan antalet långivare. Arbetet med ränte- och kapitalbindning är prioriterat för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå på låneportföljen och låg refinansieringsrisk för verksamheten. Låneportföljen består av en mix av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare.

Wallenstam arbetar inte med covenantsavtal utan har traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. Wallenstam är tryggt både avseende refinansiering och pris.

Wallenstam har valt att arbeta till största delen med räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga lån med kort räntebindning. Valutapolycyn styr Wallenstams agerande med handel i utländsk valuta. Lån i utländsk valuta får endast tas upp under förutsättning att de vid upplåningstillfället säkras på sådant sätt att valutarisken minimeras. Inköp av vindkraftverk sker i Euro. Wallenstam arbetar med terminssäkring av inköp för att minimera kursrisker och för att säkerställa investeringskalkylen.

Skattefri kapitalvinst

Från och med 1 januari 2010 beskattas kapitalvinster på andelar i handelsbolag på samma sätt som för övriga näringsbetingade andelar. Om andelen har en negativ deklarerad justerad anskaffningsutgift ska ett belopp motsvarande den negativa justerade anskaffningsutgiften tas upp som intäkt. För bolag i Wallenstam-koncernen bedöms detta uppgå till obetydliga belopp.

Pågående skatteärenden

Skatteverket har beslutat att upptaxera ett bolag inom Wallenstamkoncernen till följd av försäljningar av andelar i dotterföretag och styckvisa andelar i bostadsrättsföreningar under 2006 och 2007, som enligt Skatteverkets uppfattning inte omfattas av reglerna om skattefrihet vid försäljning av så kallade näringsbetingade andelar. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 1 473 Mkr innebärande ett skattekrav om 412 Mkr.

Därutöver har Skatteverket fattat beslut om upptaxering avseende andelsförsäljningar under 2008 med 245 Mkr, vilket inte medför något krav på betalning av skatt, eftersom bolaget kan kvitta upptaxeringen mot ett skattemässigt underskott. Skatteverkets beslut avseende 2006 och 2007 har överklagats och anstånd har beviljats med den tillkommande skatten. Bolaget avser att även överklaga beslutet avseende 2008.

Såvitt avser bolagets försäljningar av styckvisa andelar i bostadsrättsföreningar under 2006-2008, vilka motsvarar totalt 49 Mkr av de ovannämnda beslutade upptaxeringarna, har Skatteverkets uppfattning dock visst stöd i två kammarrättsdomar. För det fall att Skatteverket skulle vinna framgång i denna del leder upptaxeringen för 2008 som framgår ovan inte till någon skattebetalning, utan istället till en minskning av underskott. Vidare är det Bolagets bedömning att upptaxeringar i denna del avseende 2006 och 2007 kan kvittas mot befintliga skattemässiga underskott i koncernen genom omklassificering av lämnad utdelning till koncernbidrag och att någon betalning av tillkommande skatt därför inte bör bli aktuell.

Det är Wallenstams bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk, vilket delas av externa jurister som analyserat försäljningarna och skatteverkets argumentation. Detta stöds även av flera rättsutlåtanden som lämnats in till förvaltningsrätten. Wallenstam räknar med att ärendena kommer att avgöras tidigast inom ett par år.

WALLENSTAMAKTIEN

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap-listan. Totalt finns 59 000 000 aktier fördelat på 5 750 000 A-aktier och 53 250 000 B-aktier. En A-aktie berättigar till tio röster och en B-aktie till en röst. A-aktier och B-aktier medför lika rätt till andel i bolagets resultat och tillgångar.

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp av högst så många egna B-aktier att bolagets innehav inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Genom återköp äger Wallenstam 1 572 042 B-aktier, dessa aktier berättigar inte till utdelning eller rösträtt.

Antalet aktieägare i Wallenstam uppgår till 6 438 st, andelen aktier ägda av juridiska personer uppgår till cirka 39 % av kapitalet och 27 % av rösterna. Utlandsägendet uppgår till 6 % av kapitalet och 3 % av rösterna. Huvudaktieägaren Hans Wallenstam med familj och bolag äger cirka 22 % av kapitalet och 58 % av rösterna.

Vid årets slut uppgick Wallenstams börsvärde till 10 443 Mkr (7 596) och aktiekursen till 177,00 kr (128,75). Substansvärde per aktie beräknas till 225 kr (188) och eget kapital per aktie till 170 kr (145). Wallenstams styrelse kommer att föreslå stämman en aktiesplit med villkor 3:1.

UTDELNINGSPOLICY

Mot bakgrund av Wallenstams starka ställning föreslår styrelsen en höjd utdelning till 3,50 kr per aktie (3,25), vilket motsvarar en direktavkastning om 2 %. Styrelsens grundprincip och Wallenstams utdelningspolicy föreskriver att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling och en ökad substansstillväxt i bolaget. Wallenstams utdelningspolicy syftar till att upprätthålla en långsiktig och stabil utveckling över tiden. Vid bedömningen av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställ-

ning samt bolagets framtida utveckling. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter skatt.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Wallenstams styrelse består av fem ledamöter. Under 2010 har styrelsen haft fem protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågorna under året har varit fastighetsaffärer och satsningarna på nybyggnation och förnybar energi. Under 2010 genomfördes också en utvärdering av styrelsens arbete. Arbetet bedöms fungera mycket väl.

RIKTLINJER FÖR BESTÄMMANDE AV LÖN TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i bolaget ska gälla för avtal som ingås under tiden från årsstämman 2011 intill slutet av årsstämman 2012. Riktlinjerna ska omfatta verkställande direktören och vice verkställande direktörerna i Wallenstam AB.

- **Fast lön** – ledande befattningshavare ska erbjudas fast lön som är marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.
- **Pensionsförmåner** – ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor huvudsakligen i form av premiebaserade pensionsavtal.
- **Icke-monetära förmåner** – ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga icke-monetära förmåner som bland annat underlättar utförandet av arbetet såsom exempelvis bil, mobiltelefon och företagshälsovård. Därutöver kan även förmån i form av bostad erbjudas i enskilda fall.
- **Rörlig ersättning** – Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar tydligt målrelaterade prestationer kunna erbjudas. Rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Sådan rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under den tidsperiod som ersättningen avser. Utbetalningar enligt incitamentsprogram ovan ska inte vara pensionsgrundande.
- **Aktierelaterad ersättning** – Ledande befattningshavare kan erbjudas incitament i form av så kallade syntetiska optioner om ett sådant erbjudande riktas till samtliga tillsvidareanställda i bolaget.
- **Uppsägningstid och avgångsvederlag** – För ledande befattningshavare ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, bör inte överstiga 24 månadslöner. Styrelsen äger rätt att frågå riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

I slutet av januari tecknade Wallenstam avtal med Niam om förvärv av sju kommersiella innerstadsfastigheter i Göteborg för totalt 1,2 Mdr. Fastigheterna omfattar totalt 55 000 kvm och tillträds den 1 juli.

Wallenstams växande nyproduktionsvolym och fokus på stadsutveckling gör att verksamheten från och med den 1 mars 2011 kommer att organiseras i två regioner: Stockholm och Göteborg i vilken verksamheten i Helsingborg ingår.

FRAMTID

Mot bakgrund av finanskrisen och det vakuum som då uppstod på marknaden blev 2009 som ett förlorat år. Det gör att styrelsen har beslutat att förlänga affärsplanen till 2013 utan att revidera vare sig mål eller ledstjärnor. Det övergripande målet är att uppnå ett substansvärde per aktie som ska uppgå till 300 kr.

Wallenstam planerar för ett ambitiöst nyproduktionsprogram av bostäder och då framför allt hyresrätter. Den valda strategin med ett attraktivt fastighetsbestånd som är koncentrerat till Stockholm, Göteborg och Helsingborg ger en stabil grund för framtida tillväxt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 426 570 225
Årets resultat	720 251 798
Kr	3 146 822 023

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 3,50 kr/aktie	200 997 853
I ny räkning överförs	2 945 824 170
Kr	3 146 822 023

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 3,50 kr per aktie. Antalet utdelningsberättigade aktier kan komma att ha minskat till årsstämman genom att bolagets innehav av återköpta aktier har ökat.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapportering, RFR 1. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av RFR 2.

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar bolagets soliditet från 23 % till 22 %. Koncernens soliditet är oförändrad och uppgår till 37 %. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap. 3 § 2-3st (försiktighetsregeln).

Beträffande bolagets och koncernens redovisade resultat för räkenskapsåret, ställning per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser jämte tillhörande noter. Samtliga belopp anges i Mkr om inte annat särskilt anges.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

Mkr		2010	2009
Hysesintäkter	(not 6)	1 450	1 356
Driftkostnader	(not 7)	-532	-471
Förvaltnings- och administrationskostnader	(not 7, 8, 11)	-202	-161
Övriga rörelseintäkter	(not 12)	189	140
Övriga rörelsekostnader	(not 12)	-143	-122
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	(not 13, 17)	1 722	394
Rörelseresultat		2 484	1 136
Ränteintäkter	(not 14)	28	33
Räntekostnader	(not 14)	-447	-426
Värdeförändring derivatinstrument	(not 14, 29)	84	-86
Finansnetto		-335	-479
Resultat före skatt	(not 4, 5)	2 149	657
Aktuell skatt	(not 15)	-1	-0
Uppskjuten skatt	(not 15)	-576	-168
Årets resultat		1 572	489
Övrigt totalresultat			
Värdeförändring säkringsredovisade finansiella derivatinstrument	(not 29)	92	152
Värdeförändring aktier		-2	42
Omräkningsdifferens		-6	0
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	(not 15)	-22	-51
Totalresultat		1 634	631
Fördelning av periodens resultat			
Hänförligt till minoritetsintresse		0	-
Hänförligt innehavare av aktier i moderbolaget		1 572	489
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr (inga utspädnings effekter förekommer)		27	8
Utdelning, kr (föreslagen 2010)		3,50	3,25
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusental		57 771	58 461

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Mkr		10-12-31	09-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	(not 16)		
Aktiverade kostnader datorprogram		6	5
		6	5
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	(not 5, 17)	23 637	20 728
Vind- och vattenkraftverk	(not 18)	1 179	695
Inventarier	(not 19)	48	45
		24 864	21 468
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	(not 3, 20)	218	287
Långfristiga fordringar	(not 3, 20)	161	129
		379	417
Summa anläggningstillgångar		25 249	21 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	(not 3, 21)	7	13
Övriga fordringar	(not 3, 22)	83	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 23)	52	58
Finansiella derivatinstrument	(not 3, 29)	76	16
Andelar	(not 24)	35	70
		253	247
Kassa och bank	(not 25)	649	717
Summa omsättningstillgångar		902	964
Summa tillgångar	(not 5)	26 151	22 854
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	(not 26)		
Aktiekapital		118	118
Övrigt tillskjutet kapital		357	357
Andra reserver		-12	-73
Balanserat resultat		9 320	8 051
Summa eget kapital		9 783	8 454
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	(not 3, 5, 28)	4 413	4 797
Finansiella derivatinstrument	(not 3, 29)	-	96
Uppskjuten skatt	(not 27)	2 135	1 379
Övriga skulder	(not 3)	52	6
Summa långfristiga skulder		6 600	6 278
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	(not 3, 5, 28)	9 047	7 388
Finansiella derivatinstrument	(not 3, 29)	153	187
Leverantörsskulder	(not 3)	183	207
Övriga skulder	(not 3)	39	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	(not 30)	346	298
Summa kortfristiga skulder		9 768	8 122
Summa eget kapital och skulder	(not 5)	26 151	22 854
STÄLLDA SÄKERHETER	(not 31)	13 898	12 630
EVENTUALFÖRPLIKTELSE	(not 32)	*	*

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Andra reserver	Balanserat resultat	Minoritetens andel	
INGÅENDE EGET KAPITAL 2009-01-01	118	357	-217	7 771	0	8 028
Årets resultat				489		489
Övrigt totalresultat						
Värdeförändring säkringsredovisade derivatinstrument			152			152
Värdeförändring aktier			42			42
Omräkningsdifferens			0			0
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat			-51			-51
Transaktioner med bolagets ägare						
Utdelning till aktieägare				-176		-176
Återköp/försäljning egna aktier (inkl. kostnader)				-31		-31
Utgående eget kapital 2009-12-31	118	357	-73	8 052	0	8 454
INGÅENDE EGET KAPITAL 2010-01-01	118	357	-73	8 052	0	8 454
Årets resultat				1 572		1 572
Övrigt totalresultat						
Värdeförändring säkringsredovisade derivatinstrument			92			92
Värdeförändring aktier			-2			-2
Omräkningsdifferens			-6			-6
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat			-22			-22
Transaktioner med bolagets ägare						
Utdelning till aktieägare				-189		-189
Återköp/försäljning egna aktier (inkl. kostnader)				-116		-116
Utgående eget kapital 2010-12-31	118	357	-12	9 319	1	9 783

KLASSIFICERING AV EGET KAPITAL

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs av 5 750 000 st A-aktier (kvotvärde 2 kr) och 53 250 000 st B-aktier (kvotvärde 2 kr).

Övrigt tillskjutet kapital

I övrigt tillskjutet kapital ingår summan av de transaktioner som Wallenstam AB har haft med aktieägarkretsen. De transaktioner som förekommit är emission till överkurs. Beloppet som ingår i övrigt tillskjutet kapital motsvaras således till sin helhet av erhållet kapital utöver nominellt belopp av emissionen.

Andra reserver

Andra reserver består till sin helhet av värdeförändringar säkringsredovisade finansiella derivatinstrument och aktier samt omräkningsdifferenser.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen med avdrag för utdelningar och återköp aktier.

Kapitalhantering

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 9 783 Mkr (8454). Avkastningen på eget kapital uppgick till 17 % (6). Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa betryggande finansiella förutsättningar för drift och utveckling. Vid utgången av 2010 var soliditeten 37% (37).

Wallenstams utdelningspolicy är att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet och ökad substansstillväxt i bolaget. Styrelsen föreslår för 2010 en utdelning på 3,50 kr per aktie (3,25). Beräknat på 57 427 958 st aktier uppgår den föreslagna utdelningen till ca 201 Mkr. Wallenstam genomför återköp som ett led i att anpassa bolagets kapitalstruktur.

Under året har ingen förändring skett i koncernens principer för kapitalhantering.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE KONCERNEN

Mkr		2010	2009
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 484	1 136
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande	(Not 33)	-1 664	-339
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag		36	20
Betalda räntor		-447	-417
Betald skatt		-0	-0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		409	400
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		21	-50
Kortfristiga skulder		-26	151
Förändring av rörelsekapital		-4	101
Kassaflöde från den löpande verksamheten		405	501
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	(Not 33)	-1 053	-1 197
Byggnadsinvesteringar	(Not 33)	-1 047	-737
Förvärv av inventarier, vindkraftverk och immateriella tillgångar	(Not 16, 18, 19)	-470	-294
Försäljning av fastigheter	(Not 33)	922	528
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 648	-1 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga skulder		1 819	1 915
Amortering långfristiga skulder		-388	-92
Utbetald utdelning		-189	-176
Återköp av egna aktier		-116	-31
Minoritetens andel		1	0
Investering finansiella anläggningstillgångar		-56	-513
Försäljning finansiella anläggningstillgångar		104	516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 176	1 620
Förändring av likvida medel		-68	422
Likvida medel vid årets början		717	295
Årets kassaflöde		-68	422
Likvida medel vid årets slut		649	717
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		400	400
Disponibel likviditet		1 049	1 117

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Wallenstams koncernredovisning har upprättats enligt av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar utgivna av IFRIC. Wallenstam har tillämpat Rådet för Finansiell Rapportering RFR 1.3 (kompletterande redovisningsregler för koncerner). En sammanfattning av nya och kommande redovisningsprinciper redogörs för sist i denna not. Räkenskaperna är upprättade baserat på historiska anskaffningsvärden förutom för fastigheter och vissa finansiella instrument som värderats till verkligt värde.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS gör företagsledningen bedömningar och antaganden som påverkar de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar som baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som beöms vara rimliga under rådande omständigheter.

Förvaltningsfastigheter

De bedömningar och antaganden som görs vid värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde ger en betydande påverkan på bolagets resultat och ställning. Redovisat värde motsvarar ett bedömt marknadsvärde utifrån en intern avkastningsvärdering, se not 17.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Bedömningen i dagsläget att framtida resultat medför att underskottet kommer att kunna utnyttjas i sin helhet.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, d v s till 26,3 %. Den verkliga skatteskulden är betydligt lägre genom möjligheten att sälja fastigheter skattefritt genom avyttring av dotterbolag. I samband med förvärv av bolag görs en analys med avseende på om det förvärvande bolaget är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Förvärv har främst redovisats som rörelseförvärv och 26,3 % skatt på övertärdet har beaktats. För de fall förvärvet klassificerats som tillgångsförvärv, d v s då förvärvet utgörs av bolag vars enda tillgång är en fastighet samt att avvecklingen av fastigheten bedöms ske genom avyttring av bolaget, redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till förvärvet.

KLASSIFICERING

Som anläggningstillgångar respektive -skulder redovisas poster som förväntas erhållas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omställningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Moderbolag och dotterbolag har samma räkenskapsår. Som dotterbolag redovisas de bolag där moderbolaget har ett bestämmande inflytande. Dotterbolagen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Bolag som har förvärvats under räkenskapsåret ingår i resultaträkningen med den del som motsvarar tiden från förvärvstidpunkten. Avyttrade bolag ingår till och med försäljningstidpunkt. Koncerninterna fordringar, skulder samt internvinster elimineras i sin helhet.

Transaktioner i utländsk valuta

Koncernredovisningen är upprättad i SEK, vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta. Redovisning för övriga bolag är upprättad i den funktionella valuta där bolagen är verksamma. För koncernens bolag i Norge redovisas utländsk valuta till rapportvalutan enligt dagskursmetoden. Dagskursmetoden innebär att tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs och resultaträkningen omräknas till genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser som uppstår redovisas mot övrigt totalresultat. Om objektet som ger upphov till omräkningsdifferensen säljs redovisas omräkningsdifferensen över resultaträkningen.

Transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsmissig prissättning.

LEASING

Leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 6. De redovisas som operationella på grund av att förmåner och risker faller på leasegivaren.

Leasetagare

Koncernen har leasingavtal avseende bilar, kontorsinventarier och tomträtter. Det sammanlagda beloppet av dessa är ej materiellt, varför avtalen redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt IAS 7. Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

SEGMENTRAPPORTERING

Wallenstams verksamhetsgrenar är bostadsmarknaden och den kommersiella marknaden. De är koncernens rörelsesegment då dessa marknader skiljer sig i förhållande till avkastning, risker och möjligheter. Koncernens organisations- och ledningsstruktur samt det interna rapporteringssystemet är uppbyggt med uppföljning av avkastning från koncernens tillgångar och tjänster ur ett verksamhetsperspektiv. Från och med 1 mars 2011 kommer Wallenstams verksamhet vara organiserad utifrån geografiska regioner: Region Stockholm och Region Göteborg i vilken även fastighetsbeståndet i Helsingborg ingår. Segmentsredovisningen enligt den nya organisationen kommer att implementeras under redovisningsåret 2011. Wallenstams satsning på förnybar energi löper på enligt plan men volymen har ännu inte uppnått den omfattning som gör att det utgör ett eget segment varför denna information ingår i övrigt.

INTÄKTER

Intäktsredovisning sker när väsentliga risker och förmåner övergår till motparten. Intäkterna nettoredo visas exklusive mervärdesskatt med avdrag för eventuella rabatter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Tillfälliga rabatter såsom inflyttningsrabatter belastar den period de avser. I tillämpliga fall ingår tjänster som Wallenstam tillhandahåller såsom kabel-tv, el och värme samt i förekommande fall vidaredebiterad fastighetsskatt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter utgörs i huvudsak av intäkter från sålda andelar i bostadsrättsföreningar, fakturerad el till kunder som ej är hyresgäster och i förekommande fall intäkter från sålda inventarier. Resultatet av dessa försäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket sker i samband med tillträdesdagen. Resultatet beräknas utifrån försäljningspriset för den sålda andelen med avdrag för anskaffningskostnaden samt eventuella omkostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Enligt IAS 40 skall förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Vilket görs genom att fastigheterna värderas löpande i samband med kvartalsboksluten. Värdeförändringen redovisas i rörelseresultatet. Denna består av dels en orealiserad och dels en realiserad del. Den orealiserade delen utgör värdeförändringar på fastigheter i befintligt bestånd. Dessa värderas till verkligt värde enligt en avkastningsvärdering, se not 17.

Resultatet vid försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring, vilket omfattar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och bedömt marknadsvärde. Resultat från försäljning redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Det sker i samband med tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

Finansiella intäkter

Ränteintäkter och räntebidrag redovisas i den period de avser. Utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Intäkter från statliga stöd

Intäkter från statliga bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som kostnaden som bidraget erhållits för redovisats. Avseende statliga bidrag som erhållits för investeringar i fastigheter redovisas dessa i balansräkningen genom att reducera investeringsbeloppet.

KOSTNADER

Driftkostnader

Wallenstams driftkostnader avser kostnader för fastighetsskötsel, uppvärmning, el, reparationer och underhåll, lokalanpassningar och övriga driftkostnader. Driftkostnader redovisas i den period de avser.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Wallenstams förvaltnings- och administrationskostnader utgör kostnader för kontors- och lokalkostnader, personal, marknadsföring samt övriga administrativa kostnader.

Övriga rörelsekostnader

Wallenstams övriga kostnader utgörs av anskaffningskostnader för bostadsrättsandelar, el och i förekommande fall inventarier.

Finansiella kostnader

Räntekostnader redovisas i den period de avser. Ränteskillnadsersättningar vid förtidsinlösen av lån redovisas i resultaträkningen som räntekostnad vid löstidpunkten. Kostnader för uttagande av pantbrev aktiveras. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

Värdeförändringar av derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument omvärderas till verkligt värde via resultaträkningen. För de fall marknadsräntan överstiger den underliggande posten uppstår ett överskott som påverkar resultatet positivt, omvänt gäller om marknadsräntan är lägre. Wallenstams derivatinstrument utgörs av räntelderivat samt elcertifikat och valutaterminer.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Redovisade skatter i resultaträkningen innefattar skatt på årets resultat, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Vid försäljning av fastigheter via bolag bruttoredo visas transaktionen vad avser fastighetspris och uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även skatteeffekter här. För transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat redovisas även skatteeffekten i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder i koncernen hänförs huvudsakligen till skillnader i bedömt marknadsvärde respektive skattemässigt värde på fastigheter och skillnader mellan verkligt värde och anskaffningsvärde på finansiella instrument. Vid förvärv av fastighet i bolag görs bedömningen om förväret avser ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar (fastigheter). Förvärv av rörelse innebär att förväret avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal eller processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet, personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgångar (fastigheter) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från bedömt marknadsvärde på tillgångar (fastigheter).

På koncernmässiga övervärden avseende indirekt förvärvade fastigheter ägda av kommanditbolag har ej initialt redovisats uppskjuten skatteskuld. Vid försäljning av sådant kommanditbolag sker ingen skattemässig återföring av den ackumulerade skillnaden mellan skattemässiga och bokförda avskrivningar.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Utgifter för programvaror som utvecklats och anpassats för koncernens räkning, balanseras som immateriella tillgångar om de har troliga ekonomiska fördelar under kommande år. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av planenligt med 20 % på anskaffningsvärdet över nyttjandeperioden. Tillgångarnas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar.

Vindkraftverk

Avskrivning görs planenligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod som bedöms till 25 år. Vindkraftverkens nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningar ingår i resultaträkningens post övriga rörelsekostnader.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning görs planenligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod. Avskrivning görs med 33 % på datorer, 10 % på möbler och 20 % på övriga inventarier. Inventariernas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. På inventarier avseende konst sker ingen avskrivning. Avskrivningar ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader.

NEDSKRIVNING AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

De redovisade värdena för koncernens anläggningstillgångar prövas vid löpande värdering. De tillgångar som omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36 är Immateriella tillgångar, Inventarier och Vindkraftverk.

När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till sitt återvinningsvärde. Återvinningsvärdet beräknas som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. En nedskrivning redovisas i rapport över totalresultat.

En tidigare gjord nedskrivning reverseras om förutsättningar för ett nedskrivningsbehov inte längre föreligger och då det har skett förändringar i de antaganden som låg till grund för beräkning av återvinningsvärdet. Reversering görs upp till tillgångens redovisade värde med avdrag för beräknade avskrivningar fram till balansdagen. En reversering sker över rapport över totalresultat.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Samtliga av Wallenstams fastigheter bedöms vara förvaltningsfastigheter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet i det fall investeringen anses värderingshöjande. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer. Vid större ny- och ombyggnader aktiveras räntekostnader under perioden tills fastigheten tas i bruk. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då riskerna och förmåner övergår.

Värdering av fastigheterna sker genom en intern värdering. Värderingen görs som en avkastningsvärdering, vilken innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med avkastningskravet för framtida kassaflöden samt olika avkastningskrav har använts för olika marknader och typer av fastigheter. Se vidare beskrivning av värderingsmodellen i not 17. Pågående projekt värderas till verkligt värde. En fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs varför en värdering är en bedömning.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Koncernen arbetar med derivatinstrument i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid.

Derivatinstrument används också för att säkra det prognostiserade framtida inköpet av energi. Koncernens derivatinstrument avser kassaflödessäkring, det vill säga säkring av osäkerhet i framtida kassaflöden samt verklig värdesäkring. Då transaktionen ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsdokumentet och den säkrade posten, liksom målet för riskhanteringen och strategin för att vidta olika säkringsåtgärder. Bedömningen dokumenteras och görs både vid säkringsens början, under löptid och efter säkringsperiodens löptid.

Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på derivatinstrument som utgör kassaflödessäkring och som uppfyller villkor för säkringsredovisning, redovisas i övrigt totalresultat. Den ineffektiva delen redovisas i resultaträkningen. När ett säkringsinstrument löper ut eller säljs, eller när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning resultatförs poster som tidigare redovisats i eget kapital.

Beräkning av verkligt värde

Wallenstam innehar endast finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, hyresfordringar, lånefordringar, upplupna poster och derivat samt innehav av aktier som inte utgör dotter- eller intresseföretag. Finansiella skulder återfinns i form av leverantörsskulder, låneskulder och derivat. En finansiell tillgång eller skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir

part enligt avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt avslutas. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Finansiella tillgångar klassificeras initialt utifrån syftet som instrumentet förvärvades. Följande klassificeringar används:

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över totalresultatet
- Lånefordringar och hyresfordringar
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde över totalresultatet

De utgör en av följande kategorier:

- Finansiellt instrument som omfattas av handel
- Finansiellt instrument som klassats i enlighet med så kallad fair valueoption

För att det ska vara ett finansiellt instrument som omfattas av handel krävs det att tillgången förvärvades med huvudsyfte att säljas inom en snar framtid och att den ingår i en portfölj som förvaltas tillsammans samt att det finns ett bevisat mönster av kortfristiga realiseringar av vinster. Derivat klassificeras som om det innehas för handel om de inte utgör part i en bevisligen effektiv säkringsredovisning eller utgör en finansiell garanti.

Dessa tillgångar värderas löpande till verkligt värde och uppkomna värdeförändringar redovisas i den period då de uppstår. Tillgångarna inom denna kategori redovisas som omsättningstillgångar. Motsvarande villkor tillämpas vid redovisning av skulder.

Verkligt värde på noterade finansiella tillgångar motsvaras av tillgångens noterade köpkurs på balansdagen. Realiserade och orealiserade vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde ingår i resultatet i den period då de uppstår.

Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i not 29. Wallenstam köper el på elbörsen för egen framtidig förbrukning. Framtida inköpspriser säkras genom terminskontrakt. Elderivat värderas till marknadens terminspris per bokslutsdagen.

Lånefordringar och hyresfordringar

Lånefordringar och hyresfordringar är finansiella tillgångar med betalningar som går att fastställa. De upptas till det belopp som beräknas bli betalt efter avdrag för osäkra fordringar. Fordringarna ingår i omsättningstillgångar med undantag av poster med förfallodag mer än tolv månader efter balansdagen, vilka redovisas som finansiella anläggningstillgångar.

Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer motsvarande fordrans värde har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej erhållits.

En nedskrivning av hyresfordran redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas som en finansiell kostnad.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas omfattar icke-derivata tillgångar som är tillgängliga för försäljning. Om avsikten med innehavet är långsiktigt det vill säga längre än tolv månader redovisas tillgången som en anläggningstillgång. Värdering sker initialt till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas direkt i övrigt totalresultat. När tillgången säljs omförs tidigare redovisad ackumulerad vinst eller förlust i övrigt totalresultat till resultaträkningen.

Noterade finansiella tillgångar värderas till anskaffningsvärde. Värdena på dessa är av oväsentligt belopp. Finansiella tillgångar som kan säljas redovisas i not 20.

Säkringsredovisning

Wallenstams säkringsredovisning avseende räntederivat avslutades under 2010. Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering av derivatinstrumentet beror på om derivatet identifieras som ett säkringsinstrument. Derivat kan antingen vara en säkring av verkligt värde av en tillgång eller skuld eller en säkring av en prognostiserad transaktion (kassaflödessäkring). För att uppfylla kraven för säkringsredovisning finns en tydlig koppling mellan derivaten och de säkrade posterna. Vidare sker löpande en beräkning av effektiviteten och samtliga säkringsförhållanden är dokumenterade i enlighet med de krav som ställs i IAS 39. För att beräkna verkligt värde på räntederivaten används nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden.

Wallenstam har, i syfte att hantera den finansiella risken avseende låneportföljen, ingått swapavtal. Detta innebär att rörlig ränta byts mot fast ränta, vilket också har utgjort den ränta som löpt på underliggande lån. Det framtida kassaflödet är på detta sätt effektivt säkrat. Värdeförändringar på derivaten redovisas till den del som är effektiv i övrigt totalresultat och ineffektiv del redovisas som finansiell intäkt och kostnad. Wallenstam arbetar med valutaterminer för att säkra investeringskalkylen för vindkraftverk. Till den del värdeförändringen på valutaterminen är effektiv så redovisas denna i övrigt totalresultat och ineffektiv del redovisas som finansiell intäkt och kostnad.

ANDELAR

Andelar består av bostadsrättsandelar, vilka har värderats enligt lägsta värdeets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Verkligt värde utgörs av beräknat försäljningsvärde med avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Vid avyttring av andelar redovisas intäkten som övrig intäkt och den sålda andelens bokförda värde som övrig kostnad.

LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och checkräkningskredit. I balansräkningen redovisas utnyttjad checkräkningskredit som upplåning bland kortfristiga skulder.

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen fördelas enligt följande:

- Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital.
- Övrigt tillskjutet kapital består av allt från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapital. Här ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den tillskjutits av aktieägarna.
- Andra reserver omfattar sådana belopp som till följd av reglerna i IFRS ska redovisas i övrigt totalresultat.
- Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna. I denna kategori ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den består av överföringar från årets resultat. Återköpta aktier inklusive kostnader redovisas som en minskning av balanserade vinstmedel.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensionsförpliktelser

Wallenstams pensionsförpliktelser för ålderspension och familjepension för tjänstemän, enligt allmän pensionsplan, tryggas genom försäkringspremier i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, ska detta redovisas som en förmånsbestämd plan. För räkenskapsåret 2010 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan i enlighet med IAS 19, se not 8. Avgifterna redovisas som personalkostnader i takt med intjänandetiden.

De redovisade pensionsutfästelserna till koncernledningen är i huvudsak avgiftsbestämda och säkras genom inbetalning av premie till försäkringsbolag.

Aktierelaterade ersättningar

Redovisning av aktierelaterade ersättningar redovisas enligt IFRS 2. Syntetiska optioner till anställda värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell per balansdagen. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 177 kr, lösenpris 150 kr med tak om 300 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 25 procent, optionernas löptid till och med 2013-06-30, förväntad utdelning 3,50 kr och årlig riskfri ränta om 2,0 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid. Värdeförändringar redovisas i posten förvaltnings- och administrationskostnader. Se vidare not 8.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, där det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser för att reglera åtagandet än att så inte sker, och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avsättningar kategoriseras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulderna längre än tolv månader efter balansdagen, då klassificeras de som långfristiga.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Som en eventualförpliktelse redovisas det ekonomiska utfallet av en händelse, som kan innebära att Wallenstams resultat eller ställning kan komma att påverkas. Sannolikheten för detta bedöms dock som låg och redovisas därför ej som en skuld eller avsättning.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR KONCERNEN

Enligt IAS 8 punkt 28 och 30 ska vissa upplysningar lämnas om nya och reviderade standarder från IASB samt tolkningsuttalanden som givits ut av IFRIC. Följande nya redovisningsprinciper har påverkat koncernen i årets finansiella rapportering:

- Reviderad IFRS 3 – Rörelseförvärv och IAS 27R – Koncernredovisning och separat finansiell rapportering

Tillämpningen av IFRS 3 har främst påverkat redovisningen genom att konsultkostnader i samband med förvärv, t ex revisorer, juridiska rådgivare och värderingsmän ska kostnadsförts i den period de uppstår. Tidigare har dessa kostnader ingått i anskaffningsvärdet. Tilläggsköpeskillningar skuldförs vid förvärvet och skillnader som uppstår mot verkligt utfall resultatförs. Tidigare redovisades dessa justeringar mot goodwill.

Minoritetens andel får redovisas till verkligt värde, så kallad full goodwill. Valet görs för varje förvärv, d v s ett företag får tillämpas full goodwill på vissa förvärv men inte på andra. Köpeskillingar som är villkorade av fortsatt anställning redovisas som lönekostnader. Tidigare redovisades detta mot goodwill.

Om ett förvärv innebär att bestämmande inflytande uppnås i ett delägt bolag omvärderas tidigare ägd andel till verkligt värde via resultaträkningen. Tidigare har ingen omvärdering skett. IAS 27R kräver att förändringar i ägarandelar i ett dotterbolag, där majoritetsägaren inte förlorar bestämmande inflytande, redovisas som eget kapital-transaktioner. Detta innebär att dessa transaktioner inte längre ger upphov till goodwill, eller leder till några vinster eller förluster. Vidare förändrar IAS 27R redovisningen för förluster som uppstår i delägt dotterbolag och redovisningen när det bestämmande inflytandet över ett dotterbolag upphör. IAS 27R har inte påverkat redovisningen under 2010.

Enligt RFR 1:3 ska ökade upplysningar också lämnas avseende ersättning till bolagets revisorer. Där arvodet ska fördelas på revisionsuppdraget, revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, skatterådgivning samt övriga tjänster.

Framtida ändringar av redovisningsprinciper

Nedan förtecknas i sammandrag nya standarder och uttalanden som ska tillämpas för kalenderåret 2011 eller senare och som i dagsläget bedöms påverka koncernens finansiella rapporter.

- IFRS 9 – Finansiella instrument

I november 2009 publicerades första delen i denna nya standard. I denna del presenteras nya krav rörande klassificering och värdering av finansiella tillgångar. Standarden är obligatorisk först från och med 1 januari 2013, men förtida tillämpning är tillåten.

NOT 2 Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed gör företagsledningen bedömningar och antaganden som påverkar de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter skall redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheterna marknadsvärde enligt en intern värdering, se not 17. Verkligt värde påverkas av bedömning och antaganden vilka kan ha stor effekt på resultatet. En förändring av avkastningskravet med +0,25 % påverkar resultatet med cirka 1,2 Mdr, vilket motsvarar cirka 20 kr/aktie i förändrat substansvärde.

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVARV OCH TILLGÅNGSFÖRVARV

När förvärv av ett bolag görs utgör förvärvet antingen av ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfyllda. Under 2010 har de flesta förvärven klassificerats som rörelseförvärv.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Skatteverket har beslutat upptaxera ett bolag inom Wallenstamkoncernen till följd av försäljning av andelar i dotterföretag och styckvisa andelar i bostadsrättsföreningar, se not 32. Det är Wallenstams bestämda uppfattning att försäljningarna deklarerats enligt gällande regelverk, vilket delas av externa jurister som analyserat skatteverkets argumentation. Detta stöds även av flera rättsutlåtanden som lämnats in till förvaltningsrätten. Wallenstam räknar med att ärendena slutligt kommer att avgöras tidigast inom ett par år. Wallenstam har emellertid reserverat skattekostnaden för försäljning av styckvisa andelar mot bakgrund av att liknande ärende dömts till skatteverkets förmån. Detta har påverkat skattekostnaden i 2010 år bokslut med cirka 13 Mkr.

ÖVRIGA POSTER

Övriga poster som innehåller kritiska bedömningar är nedskrivningar, värdering av optionsprogram och finansiella instrument, se vidare under respektive avsnitt.

NOT 3. Finansiell riskhantering och derivatinstrument

Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker. För att minimera dessa arbetar Wallenstam med en aktiv riskhantering. Riskhanteringen sköts av finansavdelningen enligt den finanspolicy som fastställts av styrelsen och som prövas årligen.

Övergripande målsättning för Wallenstam enligt finanspolicyn ska vara att:

- Säkerställa koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning
- Anpassa den finansiella strategin efter koncernens verksamhet så att en optimal kapitalstruktur uppnås
- Arbeta aktivt för att nå en låg refinansieringsrisk och hög flexibilitet avseende rängebinding och säkerheter
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar

MARKNADSRISK

Valutarisk

Koncernen har inga lån i utländsk valuta och utsätts därför inte för någon valutarisk vid upplåning. Wallenstam handlar el över elbörsen i Euro och investeringar i vindkraftsprojekt har skett i Euro samt NOK. Valutarisken i dessa verksamheter har inte varit väsentlig under 2010.

Prisrisk

Prisrisken som uppstår i och med svängningar i elpriser hanteras genom Wallenstams elpolicy. Elpolicyn innebär att upphandling får göras för maximalt 2,5 år framåt, uppdelat på kvartal. Prövning sker löpande om förutsättningar förändras. Några andra väsentliga prisrisker är Wallenstam inte exponerat för.

Ränterisker

Koncernens genomsnittliga rängebindingstid ska ligga inom intervallet 24-48 månader. Den fasta delen av låneportföljen sträcker sig över en tioårsperiod med en väl avvägd jämn fördelning. Koncernen eftersträvar en jämn fördelning av lånekonverteringar under året.

All handel med derivatinstrument (swapar etc.) ska utföras mot den underliggande låneportföljen. Derivat används för riskspridning samt för att skydda underliggande portfölj. Den genomsnittliga rängebindingstiden är 28 månader (29). Med den fördelning av rängebindingstider som gäller vid ingången av 2011 skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet i början av året påverka Wallenstams kostnader med cirka 60 Mkr. Detta motsvarar 15 % av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital. Lokalkontrakt är i allmänhet indexreglerade och även på bostadshyrorna får räntehöjningar en effekt. Beskrivning av låneavtalens förfallostruktur och ränteförfallostruktur se not 28.

KREDITRISKER

Wallenstams kreditrisker avser främst hyresfordringar och reversfordringar. Kreditrisken avseende hyresfordringar är begränsad då samtliga hyror ska erläggas i förskott.

LIKVIDITETSRISKER

Med likviditet menas likvida medel, kortfristiga placeringar och outnyttjade krediter. Koncernens likviditetsrisk ska begränsas genom att vid varje tillfälle ha en likviditet motsvarande minst tre månaders kända nettoutbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar. Enskild långivare ska ej inneha mer än 50 % av totala lånevolymen och högst 60 % av lånestockens avtal får förfalla till refinansieringsomförhandling under ett enskilt år.

NOT 3. Finansiell riskhantering och derivatinstrument, forts.**Verkliga värden**

Redovisade och verkliga värden på finansiella tillgångar och skulder är enligt följande:

	Redovisade belopp 2010	Verkliga värden 2010	Redovisade belopp 2009	Verkliga värden 2009
Finansiella tillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	218	218	287	287
Långfristiga fordringar	161	161	129	129
Finansiella derivatinstrument	76	76	16	16
Kundfordringar	7	7	13	13
Övriga kortfristiga fordringar	83	83	90	90
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	13 460	13 460	12 185	12 185
Finansiella derivatinstrument	153	153	283	283
Övriga långfristiga skulder	52	52	6	6
Leverantörsskulder	183	183	207	207
Övriga kortfristiga skulder	39	39	42	42

NOT 4. Fördelning av resultat

Not 4 är ett komplement till resultaträkningen som redovisar såväl realiserat som orealiserat resultat.

	2010	2009
Hysesintäkter	1 450	1 356
Driftkostnader	-532	-471
Driftnetto	918	885
Förvaltnings- och administrationskostnader	-164	-139
Finansnetto	-415	-400
Förvaltningsresultat	338	346
Försäljningsresultat lägenheter	37	17
Försäljningsresultat fastigheter	157	34
Administrationskostnader	-24	-22
Resultat från transaktioner	171	28
Övriga intäkter och kostnader	9	1
Realiserat resultat	518	375
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 565	361
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument*	66	-79
Resultat från värdeförändringar	1 631	282
Resultat före skatt	2 149	657
Skatt	-577	-168
Resultat efter skatt	1 572	489

NOT 5. Segmentinformation**Rörelsesegment – verksamhetsgrenar**

Wallenstams verksamhetsgrenar är bostads- och företagsmarknaden.

	Bostad 2010	Företag 2010	Övrigt 2010	Elim 2010	Totalt 2010	Bostad 2009	Företag 2009	Övrigt 2009	Elim. 2009	Totalt 2009
Resultaträkning										
Hysesintäkter	809	637	6	-3	1 450	760	592	6	-2	1 356
Driftkostnader	-346	-172	-13	-	-532	-300	-162	-9	-	-471
Driftnetto	463	465	-7	-3	918	460	429	-3	-2	885
Förvaltnings- och administrationskostnader	-105	-66	-123	129	-164	-85	-55	-134	134	-139
Finansnetto	-88	-230	-97	-	-415	-103	-207	-90	-	-400
Förvaltningsresultat	269	170	-227	126	338	272	168	-227	132	346
Försäljningsresultat lägenheter	37	-	-	-	37	17	-	-	-	17
Försäljningsresultat fastigheter	147	9	-	-	157	34	-	-	-	34
Administrationskostnader	-18	-4	-1	-	-24	-18	-4	0	-	-22
Resultat från transaktioner	167	5	0	-	171	33	-4	0	-	28
Övriga intäkter och kostnader	0	0	135	-127	9	0	0	133	-132	1
Realiserat resultat	436	175	-93	0	518	306	164	-94	-	375
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	910	654	2	-	1 565	627	-154	-111	-	361
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument*	-	-	66	-	66	-	-	-79	-	-79
Resultat från värdeförändringar	910	654	68	-	1 631	627	-154	-190	-	282
Resultat före skatt	1 346	828	-25	0	2 149	932	9	-284	-	657
Balansräkning										
Fastigheter	13 927	9 164	547	-	23 637	12 331	7 871	526	-	20 728
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	2 514	-	-	-	-	2 126
Summa tillgångar	13 927	9 164	547	-	26 151	12 331	7 871	526	-	22 854
Eget kapital	-	-	-	-	9 783	-	-	-	-	8 454
Skulder till kreditinstitut	7 287	3 852	2 321	-	13 460	7 162	3 678	1 345	-	12 185
Ofördelade skulder	-	-	-	-	2 908	-	-	-	-	2 215
Summa eget kapital och skulder	7287	3 852	2 321	-	26 151	7 162	3 678	1 345	-	22 854
Investeringar	-	-	-	-	2 557	-	-	-	-	2 222

* Här ingår värdeförändring av syntetiskt optionsprogram till personalen med -14 Mkr.

NOT 6. Hyresintäkter

	2010	2009
Bostäder, parkering	780	726
Lokaler	670	630
Summa hyresintäkter	1 450	1 356

Förändring av hyresintäkter mellan 2009 och 2010

Hyresintäkter enligt resultaträkning 2009	1 356
Hyresförändring befintliga fastigheter	66
Nyproduktion	20
Förvärvade fastigheter	25
Sålda fastigheter	-16
Hyresintäkter enligt resultaträkning 2010	1 450

Justering till aktuellt helårsvärde	
Vakanser	57
Hyresvärde 2010-12-31	1 507

Hyreskontraktens löptider	Antal kontrakt	Hyra kkr bedömt helårsvärde 2011	Totalt, %
2011	733	88 868	6
2012	512	149 040	10
2013	334	158 973	10
2014	254	151 601	10
2015-	81	151 073	10
Summa lokaler	1 914	699 554	45
Vakanta objekt	396	35 510	2
Bostäder och parkering	17 372	826 717	53
Totalt	19 682	1 561 781	100

Hyreskontraktens storlek

över 5,0 Mkr	20	158 834	10
4,0-5,0 Mkr	8	35 694	2
3,0-4,0 Mkr	13	45 963	3
2,0-3,0 Mkr	32	76 392	5
1,0-2,0 Mkr	89	122 581	8
0,5-1,0 Mkr	166	114 670	7
under 0,5 Mkr	1 586	145 420	9
Summa lokaler	1 914	669 554	45
Vakanta objekt	396	35 510	2
Bostäder och parkering	17 372	826 717	53
Totalt	19 682	1 561 781	100

NOT 7. Kostnader fördelade på kostnadsslag

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, vatten, värme, fastighets-skötsel, renhållning, reparationer, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

En del av driftkostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

	2010	2009
Driftkostnader		
Bränslekostnader	129	113
Övriga driftkostnader	209	193
Underhållskostnader	116	97
Tomträtt/arrende	17	15
Fastighetsskatt	61	54
Summa	532	471

Driftkostnad kr/kvm		
Bränslekostnader	103	95
Övriga driftkostnader	168	162
Underhållskostnader	93	82
Tomträtt/arrende	14	13
Fastighetsskatt	49	45
Summa	427	396

Förvaltnings- och administrationskostnader

Avskrivning inventarier och aktiverade kostnader datorprogram	9	9
Marknadsföringskostnader	18	14
Personalkostnader	155	124
Övriga kostnader	20	13
Summa	202	161

NOT 8. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010			2009		
	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättn.	Sociala kostnader	Pensionskostnader	Pensionskostnader
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-	-
Totalt styrelsearvode	1,2	-	-	0,4	-	-
Vd i moderbolaget	2,8	0,6	-	1,2	1,3	1,1
Andra ledande befattningshavare 4 personer (5)	8,3	0,8	-	3,4	3,2	3,7
Övriga anställda	71,3	3,9	-	24,7	8,8	6,6
Summa	83,6	5,3	-	29,7	13,3	11,4

Ersättningar

Till Vd har utgått lön, bil- och bostadsförmån om sammanlagt 3,4 Mkr (3,0). För verksamhetsåret 2010 har ingen rörlig ersättning eller några aktierelaterade ersättningar utgått (0 kkr).

Ledande befattningshavare erbjuds marknadsmässig fast lön. Utöver fast lön kan rörlig ersättning erbjudas. Principer för detta fastställs av årsstämman. Vd och vvd:s löner fastställs av ersättningskommittén som består av styrelsens presidium. Ersättning till övriga ledande befattningshavare fastställs enligt styrelsens riktlinjer.

I enlighet med årsstämmans beslut uppbär styrelsen för tiden april 2010 till ordinarie årsstämma 2011 arvode om 1 200 kkr (1 200), varav 600 kkr (600) till styrelsens ordförande Christer Villard, 225 kkr (125) till vice ordförande Ulrica Janson Messing och övriga ledamöter (Anders Berntsson, Agneta Wallenstam och Erik Åsbrink) 125 kkr (125) vardera, förutom Agneta Wallenstam som ej erhöll ersättning för 2009 då hon invaldes i styrelsen först vid stämman 2010. Inga ytterligare ersättningar till styrelsen har utgått utöver vad årsstämman beslutat.

Pensioner och avgångsvederlag

För vd har bolaget tecknat pensionsförsäkring med årlig premie om 35% av bruttolön inklusive bil- och bostadsförmån, samt livförsäkring motsvarande 50% av bruttolön inklusive förmåner. Om vd lämnar sin anställning skall en uppsägningstid om sex månader iakttas. Vid uppsägning av vd från bolagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Har vd fyllt 50 år vid uppsägningstillfället eller sagts upp på grund av sjukdom, skall bolaget intill dess vd fyllt 65 år, fullfölja sina åtaganden avseende pensionsförsäkringar med en årlig premie motsvarande 50% av den bruttolön inklusive förmåner som gällde vid anställningens upphörande. Vd har rätt att, när han slutar i bolaget, köpa sin tjänstebostad till 1,33 x taxeringsvärdet vid försäljningstidpunkten.

Övriga ledande befattningshavare utgörs av tre vice vd:ar och finanschef. Pensioner för övriga ledande befattningshavare utgörs i enlighet med ersättningspolicyn huvudsakligen av avgiftsbestämd pension. För fullgörande av pensionsförmåner för övriga ledande befattningshavare har bolaget tecknat pensionsförsäkringar motsvarande 35% av bruttolön. Uppsägningstiden för övriga ledande befattningshavare är sex månader. Avseende vvd:ar utgår avgångsvederlag med 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. För de vvd:ar som har tjänstebostad föreligger rätt att förvärva denna till aktuellt marknadsvärde vid försäljningstidpunkten.

Pensionsålder för vd och övriga ledande befattningshavare är 65 år såvida inte enskild överenskommelse träffas.

Aktierelaterade ersättningar till koncernledning och övriga anställda

Samtliga tillsvidareanställda fick i maj 2008 erbjudande om att utan vederlag erhålla syntetiska optioner. 147 anställda utnyttjade erbjudandet och har vardera erhållit 3 000-15 000 syntetiska optioner. Vd erhöll 15 000 syntetiska optioner och övriga ledande befattningshavare totalt 65 000 stycken. Optionerna värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 177,00 kr, lösenpris 150 kr med tak om 300 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 25 %, optionernas löptid till och med 2013-06-30, förväntad utdelning 3,50 kr och årlig riskfri ränta om 2,0 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid.

Optionsprogrammet löper fram till 2013 och innebär att personalen får ta del av den värdetillväxt som skapas. Vid ett maxutfall, som uppnås vid en aktiekurs om 300 kr per aktie, innebär det en kostnad för bolaget om cirka 83 Mkr.

Kostnad för optionsprogrammet

	2010	2009
Vd	0,4	0,0
Andra ledande befattningshavare 4 (5) personer	1,4	0,1
Övriga anställda	12,4	0,6
Summa	14,2	0,7

Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 5,7 Mkr (4,4). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2010 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 146 % (141).

NOT 9. Medelantal anställda

	2010		2009	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
	175	103	161	89
	2010		2009	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter	5	2	5	2
Vd och ledande befattningshavare	5	0	6	1

NOT 10. Transaktioner med närstående

Under året har samtliga transaktioner med bolag inom Wallenstamkoncernen skett till marknadsmässiga villkor. Därutöver har en mindre markfastighet avyttrats till marknadsmässiga villkor till ett bolag där en styrelseledamot haft bestämmande inflytande. Utöver detta hyr närstående bolag till styrelseledamöter lokaler till marknadsmässiga villkor. Sammantaget uppgår detta ej till väsentliga belopp, för vare sig Wallenstam eller motparterna.

NOT 11. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 202 Mkr (161). Däri ingår koncernens administrativa kostnader såsom personal, kontors-, lokal- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier.

I förvaltnings- och administrationskostnader ingår även kostnader för optionsprogram till personalen med 14 Mkr (1).

Wallenstam anlitar Ernst & Young för revision.

	2010	2009
Revisionsuppdrag	2,1	1,7
Revisionsnära rådgivning	0,3	-
Skatterådgivning	0,2	0,2
Övriga uppdrag	0,7	1,1
	3,4	3,0

NOT 12. Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter	2010	2009
Intäkter vid försäljning av andelar	130	62
Elförsäljning	44	31
Övrigt	15	46
Summa övriga rörelseintäkter	189	140

Övriga rörelsekostnader	2010	2009
Anskaffningskostnad av andelar	92	46
Elförsäljning	43	30
Övrigt	8	46
Summa övriga rörelsekostnader	143	122

NOT 13. Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2010	2009
Försäljningsintäkt	940	511
Redovisat värde vid årets ingång för sålda fastigheter	-756	-436
Investeringar i sålda fastigheter	-27	-41
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 565	361
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 722	394

Orealiserad värdeförändring		
Avkastningsförändring	1 290	-72
Kapitalisering av driftnettoförändring	438	546
Framtida investeringsbehov	-249	-211
Färdigställda projekt	86	97
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 565	361

Årets värdeförändring motsvarar en värdeuppgång på cirka 7 % (-0,3). Ökningen är främst en effekt av en påtagligt stabilare marknad Wallenstam har därför sänkt avkastningskraven med 0,25 %-enheter i nästan samtliga områden.

Förbättrade driftnetton i huvudsak med anledning av högre hyror har påverkat fastighetsvärdena positivt. I Wallenstams bostadsområden har hyresnivån höjts med i genomsnitt 2 % under året. Avdrag utifrån avkastningsvärdet görs för bedömt framtida investeringsbehov.

Omvärdering av nyproduktionsprojekten till marknadsvärde görs successivt i förhållande till inflyttandegrad. Det bedömda marknadsvärdet belastas med ett riskpåslag på avkastningskravet med 0,5 %-enheter jämfört med förvaltningsfastigheter i motsvarande läge. En omvärdering görs när projektet färdigställs och övergår i förvaltning.

NOT 14. Ränteintäkter och -kostnader

I ränteintäkter ingår räntebidrag med 2 Mkr (3), ränteintäkt på finansiell placering om 18 Mkr (14) och utdelning av finansiella placeringar om 0 Mkr (5).

Räntekostnader uppgår till 447 Mkr (426). Värdeförändring derivatinstrument 84 Mkr (-86) avser derivatinstrument som ej säkringsredovisas samt den avslutade delen av säkringsredovisade derivatinstrument.

NOT 15. Skattekostnad/intäkt

Skatt redovisad i resultaträkningen

	2010	2009
Aktuell skatt	-1	-0
Uppskjuten skatt	-576	-168
Summa skatt	-577	-168

Skillnad mellan koncernens redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats, 26,3 %

Redovisat resultat före skatt	2 149	657
Skatt enligt gällande skattesats	-565	-173

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-14	-4
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Justering skatt föregående år	9	-
Ej skattepliktigt resultat avyttrade andelar	5	9
Förvärvat resultat under året	1	-
Reservering	-13	-

Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-577	-168
---	------	------

Skatteposter som redovisats i övrigt totalresultat

	2010	2009
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
Värdeförändring av säkringsredovisade finansiella instrument	-24	-40
Värdeförändring aktier	1	-11
Omräkningsdifferens	2	-
	-22	-51

NOT 15. Skattekostnad/intäkt, forts.**Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt**

	2010		2009	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	2 149	-	657	-
Skattemässigt avdragsgilla:				
Investeringar	-197	197	-195	195
Avskrivningar och nedskrivningar	-264	291	-243	249
Ej skattepliktiga:				
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-1 565	1 565	-361	361
Realiserad värdeförändring, fastigheter, andelar	200	-220	198	-231
Orealiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	-80	80	79	-79
Realiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	2	-2	15	-15
Övriga ej avdragsgilla kostnader	24	0	10	0
Övriga koncernmässiga justeringar	-3	3	-4	3
Reservering skatt	0	49	-	-
Förvärvat resultat under året	0	-4	-	-
Justering skatt tidigare år	0	-33	-	-
Löpande skattemässigt resultat	266	1 927	157	483
Årets förändring av underskottsavdrag	-262	262	-156	156
Skattepliktigt resultat	3	2 189	1	640
Årets skatt	-1	-576	-0	-168

NOT 16. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32	30
Årets investeringar	4	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	35	32
Ingående avskrivningar	-26	-23
Årets avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29	-26
Bokfört värde vid årets slut	6	5

NOT 17. Fastigheter

	10-12-31	09-12-31
Redovisat värde vid årets början	20 728	18 040
Årets förvärv	1 053	1 195
Årets byggnationer	1 047	737
Årets försäljningar	-756	-446
Omrubricering från ny- eller ombyggnad	-	184
Omrubricering från rörelsefastigheter	-	657
Orealiserade värdeförändringar	1 565	361
Redovisat värde vid årets slut	23 637	20 728

Aktiverade räntor under året uppgår till 36 Mkr (25). Den genomsnittliga räntesatsen uppgår till cirka 4 %.

	10-12-31	09-12-31
Taxeringsvärden		
Byggnad	6 485	7 856
Mark	2 917	2 246
Tomträtt	3 869	836
Summa taxeringsvärde	13 271	10 937

Investeringsåtaganden

Framtida utgifter för kontrakterade investeringar per balansdagen, som ej redovisats i de finansiella rapporterna avseende fastigheter:

	10-12-31	09-12-31
Investeringar	405	777

NOT 17. Fastigheter, forts.

Värderingsmodell

Wallenstam redovisar förvaltningsfastigheterna till ett bedömt marknadsvärde. Wallenstam har internt värderat fastighetsbeståndet. En fullständig värdering görs för varje fastighet i samband med årsbokslutet. Värderingen görs enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med avkastningskravet för den aktuella fastigheten. Olika avkastningskrav har använts för olika marknader och för olika typer av fastigheter.

Vid kvartalsboksluten justeras värderingen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom avkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad, effekter av kontrakterade försäljningar och färdigställda ombyggnader. Omvärdering av nyproduktionsprojekt görs successivt i förhållande till hur stor del av fastigheten som har övergått i förvaltning. Wallenstam genomför årligen ett väsentligt antal fastighetstransaktioner vilket ger en god avstämning av marknaden. I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda värderingar. Wallenstam följer även löpande genomförda fastighetstransaktioner i relevanta områden.

Wallenstams värderingsmodell

+	Hyresvärde*
-	Generell vakans om tre procent i det kommersiella beståndet
-	Driftkostnader inklusive fastighetsskatt, exklusive administration
=	Driftnetto
÷	Avkastningskravet för fastigheten
=	Fastighetens avkastningsvärde brutto
-	Två årshyror för outhyrda ytor
-	Planerade investeringar samt större reparationer
+/-	Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag
+	Lägestillägg
=	Fastighetens bedömda marknadsvärde

* Hyresvärdet beräknas utifrån budgeterad hyra 2011 med avdrag för aktuell vakans.

Grunder för att fastställa förväntade avkastningskrav

Avkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på olika marknader och olika typer av fastigheter. Avkastningsvärderingen görs uppdelat på bostads- och lokalyta med olika avkastningskrav på respektive yta. Analyser och jämförelser görs mot aktuell prisstatistik för liknande objekt.

Antaganden per fastighetskategori

Vid värderingen har följande avkastningskrav använts för olika marknader och typer av fastigheter:

Fastighetstyp	Ort	Avkastningskrav, %	%	Fastighetsvärde, Mkr
Bostäder	Göteborg	3,25-6,50	17	3 922
Bostäder	Stockholm	3,25-6,00	37	8 785
Bostäder	Helsingborg	3,25-6,50	5	1 124
Kommersiella fastigheter		5,25-10,00	41	9 806
			100	23 637

Genomsnittligt avkastning bostäder 4,3
Genomsnittlig avkastning kommersiellt bestånd 6,7

Fastighetsvärde vid andra avkastningskrav

Mkr	2010	2009
0,5% lägre	26 261	23 014
0,25% lägre	24 868	21 794
Vår bedömning	23 637	20 728
0,25% högre	22 541	19 754
0,5% högre	21 555	18 889

0,25 %-enheters förändring av avkastningskravet förändrar fastigheternas värde med cirka 1,2 Mdr (1,3), vilket motsvarar ett substansvärde om cirka 20 kr per aktie (20).

NOT 17. Fastigheter, forts.

Fördelning värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2010	2009
Avkastningsförändring	1 290	-72
Kapitalisering av driftnettoförändring	438	546
Framtida investeringsbehov	-249	-211
Färdigställda projekt	86	97
Orealiserad värdeförändring	1 565	360
Realiserade värdeförändringar	157	34
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 722	394

Wallenstam har under 2010 sålt fastigheter till ett värde som i genomsnitt uppgår till 23 % över värdering (7).

NOT 18. Vindkraftverk

	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärde	709	419
Omklassificering	45	-
Årets investeringar	457	290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 211	709
Ingående avskrivningar	-14	-3
Årets avskrivningar	-18	-11
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32	-14
Bokfört värde vid årets slut	1 179	695
Framtida investeringsåtagande	895	1 011

NOT 19. Inventarier

	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärde	71	67
Årets investeringar	9	4
Årets försäljningar/utrangeringar	-2	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78	71
Ingående avskrivningar	-24	-20
Årets avskrivningar	-6	-5
Årets försäljningar/utrangeringar	2	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28	-24
Ingående nedskrivningar	-2	-
Årets nedskrivningar	0	-2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2	-2
Utgående anskaffningsvärden	48	45

NOT 20. Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärde	287	305
Årets investeringar	127	513
Årets värdeförändring	-3	7
Årets försäljningar	-192	-537
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218	287

Andra långfristiga värdepapper utgörs främst av: reversfordringar, aktier och andelar som utgör innehav i Eolus AB 23 Mkr och Triventus AB 12 Mkr samt 175 Mkr i specialinlåning. Under 2010 har innehavet i Heba Fastighets AB sålts.

Långfristiga fordringar

	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärde	129	164
Nya fordringar	58	40
Omklassificeringar till kortfristigt	-14	-4
Amorteringar	-27	-71
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161	129

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 3,73 % (1,9). Samtliga långfristiga fordringar följer betalningsplan. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar.

Det föreligger inga förfallna långfristiga fordringar.

NOT 21. Kundfordringar

	10-12-31	09-12-31
Kundfordringar	15	23
Avgår reservering för värdeminskning i fordringar	-8	-10
Kundfordringar – netto	7	13

Avsättningar för osäkra fordringar

	10-12-31	09-12-31
Avsättningar vid årets början	-10	-6
Konstaterade förluster	4	-1
Reservering för befarade förluster	-3	-4
Återförda outnyttjade belopp	1	1
Avsättningar vid årets slut	-8	-10

Förfallna kundfordringar mer än två månader är 8 Mkr (1).

NOT 26. Eget kapital

Specifikation över förändring av eget kapital återfinns i rapporten Förändring eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Antal aktier	A-aktier	B-aktier	Aktier i eget förvar	Utestående aktier	Totalt antal aktier
Antal 2009-12-31	5 750 000	53 250 000	-709 783	58 290 217	59 000 000
Återköp	-	-	-862 259	-862 259	
Antal 2010-12-31	5 750 000	53 250 000	-1 572 042	57 427 958	59 000 000

Återköp av egna aktier

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 5 750 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 53 250 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta aktier till 1 572 042 stycken. Under 2010 har 862 259 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 134 kr. Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2010 är 3,50 kr per aktie (3,25).

NOT 22. Övriga fordringar

	10-12-31	09-12-31
Fordringar avseende fastighetsaffärer	1	25
Övriga fordringar	82	65
Skattefordringar	0	0
Summa övriga fordringar	83	90

Övriga fordringar utgör främst av momsfordringar. Det föreligger inga förfallna övriga fordringar.

NOT 23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	10-12-31	09-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1	1
Förutbetalda driftkostnader	20	15
Förutbetalda administrationskostnader	12	10
Förutbetalda kostnader i samband med fastighetsaffärer	-	11
Upplupna ränteintäkter	19	21
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52	58

NOT 24. Andelar

	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärde	70	18
Årets investeringar	55	96
Årets försäljningar	-90	-44
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35	70

Andelarna består av innehav i bostadsrättsföreningar.

NOT 25. Kassa och bank/Checkräkningskredit

	10-12-31	09-12-31
Kassa och bank	649	717
Checkräkningskredit/Beviljat belopp	400	400
Checkräkningskredit/Utnyttjad del	-	-
Disponibelt belopp	400	400
Disponibel likviditet	1 049	1 117

NOT 27. Uppskjuten skatt

	10-12-31		09-12-31	
	Underlag	Skatt 26,3 %	Underlag	Skatt 26,3 %
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	-4 177	-1 098	-4 275	-1 124
Sålda underskott	1	0	-	-
Förvärvade underskott	-3	-1	-	-
Årets förändring underskottsavdrag	262	69	156	41
Övrig justering	-5	-1	-57	-15
Reservering	49	13	-	-
Vid årets utgång	-3 872	-1 017	-4 177	-1 098
Uppskjuten skatteskuld				
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga värden:				
Fastigheter				
Vid årets ingång	9 569	2 516	8 899	2 341
Årets investeringar	197	52	195	51
Årets avskrivningar och nedskrivningar	292	77	249	65
Årets värdeförändring	1 565	411	361	95
Årets återläggning p.g.a. försäljning	-220	-58	-231	-61
Övriga justeringar	-28	-7	-17	-4
Förvärv under året	481	127	113	30
Vid årets utgång	11 856	3 118	9 569	2 516
Finansiella instrument och aktier				
Vid årets ingång	-257	-68	-357	-94
Årets förändring	167	44	100	26
Vid årets utgång	-90	-24	-257	-68
Vindkraftverk				
Vid årets ingång	107	28	88	23
Årets förändring	116	31	-1	-0
Övriga justeringar	-	-	20	5
Vid årets utgång	224	59	107	28
Netto uppskjuten skatt				
Vid årets ingång	5 243	1 379	4 355	1 146
Årets förändring	2 876	756	888	234
Vid årets utgång	8 119	2 135	5 243	1 379

NOT 28. Skulder till kreditinstitut

	10-12-31	09-12-31
Långfristiga lån		
Banklån	4 413	4 797
	4 413	4 797
Kortfristiga lån		
Banklån	9 047	7 388
	9 047	7 388
Summa upplåning	13 460	12 185
Säkerhet för banklån utgörs av koncernens fastigheter (not 17) samt långfristiga värdepappersinnehav (not 20). Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 400 Mkr (400). Såsom kortfristiga lån redovisas lån med förfall inom tolv månader.		
Låneavtalens förfallostruktur		
	10-12-31	09-12-31
0-3 mån	3 541	2 482
3 mån-1 år	5 506	4 906
1-2 år	1 941	776
2-3 år	1 589	1 860
3-4 år	300	1 649
4-5 år	200	100
5-6 år	142	200
6-7 år	0	0
> 7 år	241	212
Summa	13 460	12 185

NOT 28. Skulder till kreditinstitut, forts.

Ränteförfallostruktur	10-12-31		09-12-31	
	Belopp	Medel-ränta, %	Belopp	Medel-ränta, %
0-3 mån	6 326	3,82*	4 183	3,66
3 mån-1 år	749	4,12	1 369	4,13
1-2 år	600	4,45	1 248	4,14
2-3 år	1 540	3,96	600	4,45
3-4 år	775	3,90	1 540	3,96
4-5 år	520	3,72	775	3,90
5-6 år	1 100	3,73	520	3,72
6-7 år	520	3,54	900	3,90
> 7 år	1 330	3,25	1 050	3,61
Summa	13 460	3,81	12 185	3,87

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden var vid årsskiftet 28 månader (29).

*Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 2,65 %. 3,82 % innefattar effekten av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån med beaktande av säkringsredovisade derivatinstrument uppgick till:

%	2010	2009
Lån	3,8	3,9
Checkräkningskredit	1,5	2,1

NOT 29. Finansiella derivatinstrument

	10-12-31		09-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt – kassaflödessäkringar	-	-	-	96
Kortfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt – kassaflödessäkringar	54	148	13	175
Elderivat – säkringar av verkligt värde	22	5	3	12
Summa derivatinstrument	76	153	16	283

Förfallostruktur finansiella derivatinstrument

	10-12-31		09-12-31	
	Kassaflödes-säkring	Verkligt värde säkring	Kassaflödes-säkring	Verkligt värde säkring
0-3 mån	-0	9	-	-2
3 mån-1 år	-5	3	-14	-7
1-5 år	-85	0	-164	-0
>5 år	-4	6	-80	-
Summa	-95	17	-258	-9

Finansiella derivatinstrument

Den totala värdeförändringen under året på kassaflödessäkringar uppgår till 163 Mkr (45), varav den under året avslutade delen utgör -101 Mkr (-106) vilken redovisas i årets resultat. I övrigt total resultat redovisas den effektiva delen med 92 Mkr (152).

Ränteswapar

De nominella beloppen på lån avseende koncernens utestående ränteswapar per den 31 december uppgick till 6 729 Mkr (6 538). Per den 31 december varierar de fasta swapräntorna vilka betalas från bankerna från 2,5075 - 5,2050. De rörliga swapräntorna vilka erhålls från bankerna motsvarar STIBOR 3 M. En beskrivning av finanspolicyn och finansiella risker återfinns i not 3.

NOT 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	10-12-31	09-12-31
Upplupna lönekostnader	16	16
Upplupna räntekostnader	61	61
Upplupna driftkostnader	72	56
Upplupna administrationskostnader	8	7
Förutbetalda hyresintäkter	165	158
Upplupna kostnader i samband med fastighetsaffärer	24	-
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346	298

NOT 31. Ställda säkerheter

	10-12-31	09-12-31
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	13 227	11 907
Aktiedepå	-	30
Vindkraftverk	461	263
Spärrade bankmedel	210	430
Summa ställda säkerheter	13 898	12 630

NOT 32. Eventualförpliktelse

Skatteverket har beslutat att upptaxera ett bolag inom Wallenstamkoncernen till följd av andelsförsäljningar under 2006 och 2007 som enligt Skatteverkets uppfattning inte omfattas av reglerna om skattefrihet vid försäljning av så kallade näringsbetingade andelar. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 1 473 Mkr innebärande ett skattekrav om 412 Mkr. Skatteverkets beslut har överklagats och anstånd har beviljats med betalning av den tillkommande skatten. Därutöver förväntas skatteverket fatta beslut om upptaxering avseende andelsförsäljningar under 2008 med 245 Mkr, vilket dock inte skulle medföra något krav på betalning av skatt, eftersom bolaget kan kvitta upptaxeringen mot ett skattemässigt underskott. Det är Wallenstams bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk varför ingen reservering görs i Wallenstams balansräkning. Wallenstams uppfattning delas av externa jurister som analyserat försäljningarna och Skatteverkets argumentation. Wallenstam räknar med att ärendena kommer att avgöras tidigast inom ett par år.

Ansvar finns för att investeringsmoms i lokaler avseende momspliktiga hyresgäster ska återläggas då lokal uthyres till icke momspliktig hyresgäst. Belopp går ej att fastställa.

Övriga eventualförpliktelser avser delägaransvar för samfällighetsföreningars skulder om 4 Mkr (4).

NOT 33. Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har justerats för ej likviditetspåverkande poster för att visa verksamhetens in- och utbetalningar. Den löpande verksamheten har justerats med förändringar i interimsposter, uppskjuten skatt och avskrivningar. Justering har även gjorts för värdeförändring förvaltningsfastigheter då dessa ej är likviditetspåverkande.

Investeringsverksamheten har justerats för ännu ej betalda investeringar och försäljningar, säljarreverser och ännu ej likvidavräknade affärer.

Finansieringsverksamheten har justerats för säljarreverser vid fastighetsaffärer och förändring av interimsposter.

NOT 33. Kassaflödesanalys, forts.

	2010	2009
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 722	-394
Avskrivningar	-27	20
Övriga justeringar	-31	36
	-1 664	-339
Förvärv av fastigheter och byggnadsinvesteringar		
Årets investeringar	-2 100	-1 932
Likvidavräknade affärer från tidigare år	-	-2
	-2 100	-1 934
Försäljning av fastigheter		
Försäljningsintäkter	940	511
Ej likvidavräknade affärer	-44	-18
Likvidavräknade affärer från tidigare år	25	36
Omkostnader	-0	-1
	922	528
Likvida medel		
Kassa och bank	649	717
Outnyttjade krediter vid årets slut	400	400
	1 049	1 117
Checkräkningskredit totalt	400	400

NOT 34. Företagsförvärv

Den 1 januari 2010 förvärvade koncernen 90,3 % av bolaget Hökensås Kraft HB, organisationsnummer 916570-0676. Bolaget bedriver drift och förvaltning av vattenkraft och därmed förenlig verksamhet. Förvärvet har redovisats som ett rörelseförvärv.

	Bokfört värde	Omvärdering	Bedömt värde
Tillgångar			
Maskiner	6	35	41
Omsättningstillgångar	1	0	1
Kassa och bank	1	0	1
Summa tillgångar	7	35	42
Skulder			
Kortfristiga skulder	7	0	7
Uppskjuten skatteskuld	0	9	9
Summa skulder	7	9	16
Nettotillgångar	0	26	26
Erlagd köpeskilling för andelar			97

Efter förvärvstidpunkten har bolaget bidragit med 4 Mkr till koncernens omsättning och 2 Mkr till rörelseresultatet.

Den 31 mars 2010 förvärvade koncernen 100 % av bolaget Sollentuna Traktören namnändrat till Wallenstams Fastighets AB Turemalm, organisationsnummer 556792-4062. Bolaget äger och förvaltar fast och lös egendom samt idkar därmed förenlig verksamhet. Förvärvet har redovisats som ett rörelseförvärv.

	Bokfört värde	Omvärdering	Bedömt värde
Tillgångar			
Fastigheter	68	223	291
Summa tillgångar	68	223	291
Skulder			
Eget kapital	0	0	0
Kortfristiga skulder	68	-	68
Uppskjuten skatteskuld	-	59	59
Summa skulder	68	59	127
Nettotillgångar	0	164	164
Erlagd köpeskilling för andelar			164

Efter förvärvstidpunkten har bolaget bidragit med 22 Mkr till koncernens omsättning och 6 Mkr till rörelseresultatet.

NOT 34. Företagsförvärv, forts.

Den 31 maj 2010 förvärvade koncernen 100 % av bolaget Balder Gårda Fastighets AB, namnändrat till Wallenstam Gårda fastighets AB, med organisationsnummer 556808-3405. Bolaget äger och förvaltar fast och lös egendom samt idkar därmed förenlig verksamhet. Förvärvet har redovisats som ett rörelseförvärv.

	Bokfört värde	Omvärde- ring	Bedömt värde
Tillgångar			
Fastigheter	80	6	86
Summa tillgångar	80	6	86
Skulder			
Eget kapital	1	-1	0
Kortfristiga skulder	73	-	73
Uppskjuten skatteskuld	6	-	6
Summa skulder	80	-1	79
Nettotillgångar	0	7	7
Erlagd köpeskilling för andelar			7

Efter förvärvstidpunkten har bolaget bidragit med 4 Mkr till koncernens omsättning och 2 Mkr till rörelseresultatet.

Den 1 juli 2010 förvärvade koncernen 100 % av bolaget KB Alaska Avenyn 1, namnändrat till KB Wallenstam Avenyn 1 med organisationsnummer 969637-6681. Bolaget äger och förvaltar fast och lös egendom samt idkar därmed förenlig verksamhet. Förvärvet har redovisats som ett tillgångsförvärv.

	Bokfört värde	Omvärde- ring	Bedömt värde
Tillgångar			
Fastigheter	135	90	225
Kassa och bank	1	-	1
Summa tillgångar	137	90	227
Skulder			
Eget kapital	-4	4	0
Kortfristiga skulder	141	-	141
Uppskjuten skatteskuld	-	-	-
Summa skulder	137	4	141
Nettotillgångar	0	86	86
Erlagd köpeskilling för andelar			86

Efter förvärvstidpunkten har bolaget bidragit med 5 Mkr till koncernens omsättning och 2 Mkr till rörelseresultatet.

Den 9 juli 2010 förvärvade koncernen 100 % av bolaget Arne Lorentzon i Göteborg AB, namnändrat till Wallenstams fastighets AB Heden 24:3 med organisationsnummer 556791-3701. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet. Förvärvet har redovisats som ett rörelseförvärv.

	Bokfört värde	Omvärde- ring	Bedömt värde
Tillgångar			
Fastigheter	60	67	127
Kassa och bank	2	-	2
Summa tillgångar	62	67	130
Skulder			
Eget kapital	9	-9	0
Kortfristiga skulder	41	-	41
Uppskjuten skatteskuld	13	14	27
Summa skulder	62	5	68
Nettotillgångar	0	62	62
Erlagd köpeskilling för andelar			62

Efter förvärvstidpunkt har bolaget bidragit med 3 Mkr till koncernens omsättning och 1 Mkr till rörelseresultatet.

NOT 34. Företagsförvärv, forts.

Den 1 oktober 2010 förvärvade koncernen 100 % av bolaget HSB Fastigheter i Sundbyberg AB, namnändrat till Wallenstam Fastighets AB Tuletorget med organisationsnummer 556674-7613. Bolaget äger och förvaltar fast och lös egendom samt idkar därmed förenlig verksamhet. Förvärvet har redovisats som ett rörelseförvärv.

	Bokfört värde	Omvärde- ring	Bedömt värde
Tillgångar			
Fastigheter	189	132	321
Omsättningstillgångar	4	-	4
Summa tillgångar	193	132	324
Skulder			
Eget kapital	0	0	0
Kortfristiga skulder	192	-	192
Uppskjuten skatteskuld	1	34	35
Summa skulder	193	34	227
Nettotillgångar	0	97	97
Erlagd köpeskilling för andelar			97

Efter förvärvstidpunkt har bolaget bidragit med 3 Mkr till koncernens omsättning och 0 Mkr till rörelseresultatet.

Den 12 november 2010 förvärvade koncernen 100 % av bolaget Anneröds vindkraft AB med organisationsnummer 556753-6056. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt utveckla, konstruera och uppföra vindkraftsparker samt producera och sälja elektricitet och därmed förenlig verksamhet. Förvärvet har redovisats som ett rörelseförvärv.

	Bokfört värde	Omvärde- ring	Bedömt värde
Tillgångar			
Maskiner	4	9	12
Summa tillgångar	4	9	12
Skulder			
Eget kapital	0	0	0
Kortfristiga skulder	4	-	4
Uppskjuten skatteskuld	-	2	2
Summa skulder	4	2	6
Nettotillgångar	0	6	6
Erlagd köpeskilling för andelar			6

Efter förvärvstidpunkt har bolaget bidragit med 0 Mkr till koncernens omsättning och 0 Mkr till rörelseresultatet.

Den 1 juli 2011 förvärfvar koncernen 100 % av bolagen Niam Fond IV Vallgraven 32:1 AB 556761-9092, Niam Fond IV Vallgraven 35:12 AB 556761-9100, Niam Fond IV Vallgraven 60:9 60:10 AB 556761-9084, Niam Fond IV Vallgraven 60:8 AB 556761-9068, Niam Fond IV Vallgraven 69:5 AB 556761-9076 samt Niam Fond IV Masthugget 10:3 AB 556761-8706. Bolagen äger och förvaltar fastigheter och värdehandlingar samt idkar därmed förenlig verksamhet. Förvärvet kommer att redovisas som ett tillgångsförvärv.

	Bokfört värde	Omvärde- ring	Bedömt värde
Tillgångar			
Fastigheter	894	247	1 141
Omsättningstillgångar	19	-	19
Summa tillgångar	913	247	1 160
Skulder			
Eget kapital	61	-61	0
Kortfristiga skulder	852	-	852
Uppskjuten skatteskuld	-	-	-
Summa skulder	913	-61	852
Nettotillgångar	0	308	308
Erlagd köpeskilling för andelar			308

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr		2010	2009
Hysesintäkter		72	70
Driftkostnader	(not 2)	-25	-25
Driftöverskott		47	45
Avskrivningar fastigheter	(not 12)	-6	-6
Förvaltnings- och administrationskostnader	(not 3, 4, 6)	-246	-210
Övriga rörelseintäkter	(not 5, 7)	229	205
Övriga rörelsekostnader		-2	-1
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen		21	33
Försäljningsintäkter	(not 12)	0	-
Kostnad sålda fastigheter		-0	-
Administrationskostnader		0	-0
Rörelseresultat fastighetsrörelsen		0	0
Rörelseresultat		21	33
Resultat från andelar i koncernföretag	(not 8, 13)	770	487
Ränteintäkter och liknande resultatposter	(not 9)	798	746
Räntekostnader och liknande resultatposter	(not 9)	-764	-695
Finansnetto		804	537
Resultat före skatt		825	570
Skatt på årets resultat	(not 10)	-105	-25
Årets resultat		720	545
Övrigt totalresultat			
Värdeförändring säkringsredovisade finansiella derivatinstrument	(not 20)	101	-101
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-27	27
Totalresultat		794	471

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr		10-12-31	09-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	(not 11)		
Aktiverade kostnader datorprogram		6	5
		6	5
Materiella anläggningstillgångar	(not 12)		
Förvaltningsfastigheter		825	813
Inventarier		18	16
		843	829
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	(not 13, 14)	1 885	1 297
Andelar i övriga koncernföretag	(not 15)	0	0
Fordringar hos övriga koncernföretag	(not 13, 20)	11 135	9 489
Andra långfristiga värdepappersinnehav	(not 13)	183	183
Uppskjuten skattefordran	(not 19)	277	297
		13 479	11 266
Summa anläggningstillgångar		14 328	12 100
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesfordringar		0	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 16)	51	50
		51	51
Kassa och bank	(not 17)	315	152
Summa omsättningstillgångar		315	203
Summa tillgångar		14 694	12 303
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	(not 18)		
Aktiekapital		118	118
Reservfond		117	117
Summa bundet eget kapital		235	235
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		2 427	2 426
Årets resultat		720	545
Summa fritt eget kapital		3 147	2 971
Summa eget kapital		3 381	3 206
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	(not 20)	2 979	3 189
Skulder till övriga koncernföretag		3 967	2 934
Övriga skulder		20	6
Summa långfristiga skulder		6 966	6 129
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	(not 20)	4 233	2 859
Leverantörsskulder		13	8
Övriga skulder		20	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	(not 21)	81	81
Summa kortfristiga skulder		4 347	2 968
Summa eget kapital och skulder		14 694	12 303
STÄLLDA SÄKERHETER	(not 22)	7 212	5 762
ANSVARSFÖRBINDELSER	(not 23)	6 286	4 318

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Mkr	Bundet eget kapital Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL 2009				
Belopp vid årets ingång	118	117	2 769	3 004
Årets resultat	-	-	545	545
Övrigt totalresultat*			-74	-74
Lämnade koncernbidrag efter skatt	-	-	-62	-62
Transaktioner med bolagets ägare				
Utdelning	-	-	-176	-176
Återköp/försäljning egna aktier (inklusive kostnader)	-	-	-31	-31
Belopp vid årets utgång	118	117	2 971	3 206
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL 2010				
Belopp vid årets ingång	118	117	2 971	3 206
Årets resultat	-	-	720	720
Övrigt totalresultat*			74	74
Lämnade koncernbidrag efter skatt	-	-	-315	-315
Transaktioner med bolagets ägare				
Nedsättning av aktiekapital	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-189	-189
Återköp/försäljning egna aktier (inklusive kostnader)	-	-	-116	-116
Belopp vid årets utgång	118	117	3 147	3 381

*Avser fond för verkligt värde.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	21	33
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande (Not 24)	15	15
Utdelning från dotterbolag	800	490
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag	799	729
Betalda räntor	-766	-685
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	870	582
Förändring av rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	0	-0
Kortfristiga skulder	5	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	875	596
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter, aktier och andelar	-1 303	-
Uttag/insatt andelar	354	1 236
Byggnadsinvesteringar	-18	-32
Försäljning av inventarier/immateriella tillgångar	1	0
Investering av inventarier/immateriella tillgångar	-13	-4
Summa investeringar	-979	1 200
Finansieringsverksamheten		
Återköp av egna aktier	-116	-31
Koncernbidrag efter skatt	-62	-51
Utdelning	-189	-176
Upptagna lån	1 386	813
Amortering av lån	-208	-224
Förändring långfristiga fordringar	0	-194
Förändring skulder koncernbolag	1 000	281
Förändring fordringar koncernbolag	-1 545	-2 307
Summa finansiering	266	-1 890
Förändring av likvida medel	162	-94
Kassa och bank vid årets början	152	246
Årets förändring	162	-94
Kassa och bank vid årets slut	315	152
Outnyttjad checkkredit vid årets slut	400	400
Disponibel likviditet	715	552

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. Redovisningsprinciper

Moderbolagets, Wallenstam AB, årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen. Bolaget tillämpar RFR 2 utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens not 1 med följande tillägg för moderbolaget.

Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga avskrivningar med en procent över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning görs planenligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod. Avskrivning görs med 33 % på datorer, 10 % på möbler och 20 % på övriga inventarier. Inventariernas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningar redovisas i förvaltnings- och administrationskostnader.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats för koncernens räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar under senare år. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av planenligt med 20 % på anskaffningsvärdet över nyttjandeperioden. Tillgångarnas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader. Programvaror av standardkaraktär och årliga licenser kostnadsförs.

Finansiella instrument

Från och med 2010 innebär en ändring i Årsredovisningslagen att bolag som omfattas av koncernredovisning enligt IFRS skall redovisa vissa finansiella instrument till verkligt värde. Moderbolaget Wallenstam AB tillämpar RFR 1. Uppdateringen av RFR 1 innebär en förändring av redovisningsprincip för Wallenstam AB. Vid säkringsredovisning innebär det att den effektiva delen av förändringen i verkligt värde på derivatinstrument skall redovisas över totalresultatet och den ineffektiva delen i resultaträkningen.

NOT 3. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensions- kostnader
2010					
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,2	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	2,8	0,6	-	1,2	1,3
Andra ledande befattningshavare, 4 personer	8,3	0,8	-	3,4	3,2
Övriga anställda	70,4	3,9	-	24,6	8,8
Summa	82,7	5,3	-	29,6	13,3
2009					
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,2	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	2,5	0,5	-	1,0	1,1
Andra ledande befattningshavare, 5 personer	8,4	0,9	-	5,0	3,7
Övriga anställda	61,6	3,8	-	19,9	6,6
Summa	73,7	5,2	-	26,3	11,4

Se koncernens not 8 för uppgifter om ersättningar, pensioner och avgångsvederlag samt ersättning till ledande befattningshavare.

NOT 1. Redovisningsprinciper, forts.

Då Wallenstams säkringsredovisning avseende räntederivat avslutades under 2010 redovisas alla värdeförändringar därefter direkt bland finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen. Förändringen av redovisningsprinciperna innebär att värdeförändringen redovisas över övrigt totalresultat och har påverkat eget kapital netto efter skatt med 74 Mkr (-74).

Koncernbidrag

Koncernbidrag efter skatteavdrag redovisas som en minskning eller ökning av fritt eget kapital.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Det bokförda värdet provas fortlöpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning. Nedskrivning belastar resultaträkningen. Då nedskrivning av dotterbolag görs som en effekt av koncerninterna omstruktureringar, görs en uppskrivning med motsvarande belopp av andra dotterbolagsaktier. Dessa transaktioner redovisas ej över resultaträkningen i enlighet med RR 1:00 p38.

NOT 2. Driftkostnader

	2010	2009
Bränslekostnader	4	3
Övriga driftkostnader	8	9
Underhållskostnader	7	8
Fastighetsskatt	6	5
Summa driftkostnader	25	25

NOT 4. Medelantal anställda, m m

	2010		2009	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Antal anställda	174	103	160	88

	2010		2009	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	2
Vd och ledande befattningshavare	5	0	6	1

%	2010	2009
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro*	2,3	2,4
Sjukfrånvaro för män	1,6	1,3
Sjukfrånvaro för kvinnor	3,0	3,2
Anställda -29 år	2,0	3,2
Anställda 30-49 år	1,7	2,2
Anställda 50- år	1,4	2,0

*varav andel långtidssjukfrånvaro > 60 dagar 16,6 11,5

NOT 5. Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget utför administrativa tjänster till övriga koncernföretag. Intäkterna avseende dessa redovisas som övrig rörelseintäkt, se not 7.

Moderbolaget har kostnader från övriga koncernföretag avseende el samt lokalhyra med 20 Mkr (20).

Moderbolaget hanterar för dotterbolagens räkning låneupphandlingar och räntederivat.

Försäljning till närstående

Under året har samtliga transaktioner med bolag inom Wallenstamkoncernen skett till marknadsmässiga villkor. Därutöver har en mindre markfastighet avyttrats till marknadsmässiga villkor till ett bolag där en styrelseledamot haft bestämmandeinflytande. Utöver detta hyr närstående bolag till styrelseledamöter lokaler till marknadsmässiga villkor. Sammantaget uppgår detta ej till väsentliga belopp.

NOT 6. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 246 Mkr (210). I förvaltnings och administrationskostnader ingår koncernens samtliga administrativa kostnader såsom exempelvis kontor- och lokalkostnader, personalkostnader, marknadsföring och revision.

Kostnader för personalens optionsprogram har belastat förvaltnings- och administrationskostnaderna med 14 Mkr (1).

Wallenstam anlitar Ernst & Young för revision och koncernens samtliga kostnader hanteras av moderbolaget och fördelas därefter ut till dotterbolagen.

	2010	2009
Revisionsuppdrag	1,7	1,7
Revisionsnära rådgivning	0,3	-
Skatterådgivning	0,2	0,2
Övriga uppdrag	0,8	1,1
	3,0	3,0

NOT 7. Övriga rörelseintäkter

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av ersättning för utförda administrations- och projektledningstjänster till övriga koncernföretag. Av intäkterna utgör 229 Mkr (205) intäkter från koncernbolag.

NOT 8. Resultat från andelar i koncernföretag

Avser resultat från dotterbolag med 332 Mkr (-3). Nedskrivning av dotterbolagsandelar har skett under året med 362 Mkr (0). Utdelning från dotterbolag med sammanlagt 800 Mkr (490).

NOT 9. Finansiella intäkter och kostnader

Av finansiella intäkter och kostnader avser ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag med 780 Mkr (731) och räntekostnader från skulder hos koncernföretag med 443 Mkr (441).

NOT 10. Skatt på årets resultat

Skatt redovisad i resultaträkningen

	2010	2009
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-105	-25
Summa skatt	-105	-25

Redovisat resultat före skatt	825	570
Skatt enligt gällande skattesats	-217	-150

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-88	-2
Justering tidigare år	-	-1
Utdelning	210	129
Övertag uppskjuten skatt	-10	-

Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-105	-25
---	------	-----

Skatteposter som redovisats

direkt mot eget kapital		
Skatt på erhållna/lämnade koncernbidrag	112	22
	112	22

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

	2010		2009	
	Underlag akt. skatt	Uppskjuten skatt	Underlag akt. skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	825	-	570	-
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-6	6	-5	5
Ej avdragsgilla kostnader	334	-	9	-
Skillnad skattemässigt och bokfört värde	22	-22	0	0
Utdelning	-800	-	-490	-
Koncernbidrag	-427	427	-85	85
Justering tidigare år	-	-	1	4
Uppskjuten skatt p g a förvärv av kommanditbolag	-	40	-	-
Löpande skattemässigt resultat	-52	452	1	94
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	52	-52	-1	1
Skattepliktigt resultat	-	400	-	95
Skatt på årets resultat	-	-105	0	-25

NOT 11. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32	30
Årets investeringar	4	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35	32
Ingående avskrivningar	-26	-23
Årets avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29	-26
Bokfört värde vid årets slut	6	5

NOT 12. Materiella anläggningstillgångar**Förvaltningsfastigheter**

	10-12-31	09-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	614	582
Årets investeringar	18	32
Årets försäljningar	-0	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	632	614
Ingående avskrivningar	-34	-28
Årets avskrivningar	-6	-6
Årets försäljningar	-0	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39	-34
Bokfört värde byggnad	593	580
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	233	233
Årets investeringar	-	-
Årets försäljningar	-0	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232	233
Bokfört värde mark	232	233
Bokfört värde fastighet vid årets slut	825	813

Taxeringsvärden

Byggnad	509	464
Mark	330	218
Summa taxeringsvärde	839	682

NOT 12. Materiella anläggningstillgångar, forts.**Inventarier**

	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39	37
Årets investeringar	8	2
Årets försäljningar/utrangeringar	-2	-0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45	39
Ingående avskrivningar	-24	-19
Årets avskrivningar	-6	-5
Årets försäljningar/utrangeringar	2	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27	-24
Bokfört värde vid årets slut	18	16

NOT 13. Finansiella anläggningstillgångar**Andelar i dotterföretag**

	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 360	2 579
Uttag/insättning eget kapital	-354	3
Försäljning	-	-222
Förvärv	1 303	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 309	2 360
Ingående nedskrivningar	-1 063	-1 118
Årets försäljning	-	55
Årets nedskrivning	-362	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 425	-1 063
Ingående uppskrivningar	-	1 073
Årets försäljning	-	-1 073
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-	0
Utgående restvärde	1 885	1 297

Fordringar hos övriga koncernföretag

Fordringar hos övriga koncernföretag är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera likvidflödet i dotterbolagen. Moderbolaget har upptagit ränteswappar för koncernbolags räkning.

Vägda genomsnittliga räntesatser på fordringar uppgick till:

Procent	2010	2009
Fordringar hos dotterföretag	4,0	4,0

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10-12-31	09-12-31
Ingående anskaffningsvärde	183	8
Årets investering	-	175
Årets försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183	183

NOT 14. Andelar i dotterföretag

För direktägda bolag anges antal andelar samt bokfört värde, övriga koncernbolag är indirekt ägda. (Samtliga andelar som ägs direkt eller indirekt inkluderas i Wallenstams årsredovisning som finns tillgänglig på Bolagsverket.)

	Organisationsnummer	Säte	Andel, %	Antal andelar	Bokfört värde, Mkr
KB Myran nr 193	916446-7905	Göteborg	100	1	21
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	100	1	14
KB Myran nr 393	969637-7986	Göteborg	100	1	0
KB Myran nr 510	969666-6818	Göteborg	100	1	17
KB Avenyn 1	969637-6681	Göteborg	100	1	170
KB Killingen 8 & 9	916447-4851	Göteborg	100	1	40
KB Myran nr 346	969614-7595	Göteborg	100	1	0
KB Myran nr 174	916614-5434	Göteborg	100	1	0
Xuleh Sibyllegatan 9 KB	969690-1710	Göteborg	100	1	0
Xuleh Storskärsgatan 4 KB	969687-2572	Göteborg	100	1	0
KB Myran nr 13	916442-2520	Göteborg	100	1	367
Wallenstam Energi AB	556618-8552	Göteborg	100	1 000	5
Wallenstam Stacken AB	556720-9910	Göteborg	100	1 000	15
Wallenstam Förvaltnings AB	556692-0251	Göteborg	100	1 000	1 234
Wallenstam Investment AB	556089-7000	Göteborg	100	2 000	2
Summa					1 885

Wallenstam AB har under året förvärvat KB Avenyn 1 externt och sex stycken KB från koncernbolag.

NOT 15. Andelar i övriga koncernföretag

Moderbolagets andelar i egenskap av kommanditdelägare i indirekt ägda kommanditbolag. Samtliga andelar som ägs direkt eller indirekt inkluderas i Wallenstams årsredovisning som finns tillgänglig på Bolagsverket.)

NOT 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	10-12-31	09-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0,6	0,5
Förutbetalda räntekostnader	16,5	17,1
Förutbetalda driftkostnader	0,2	0,4
Upplupna intäkter	33,2	32,0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50,5	50,0

Av upplupen intäkt avser 20 Mkr (20) fordran mot koncernbolag.

NOT 17. Kassa och bank/Checkräkningskredit

	10-12-31	09-12-31
Kassa och bank	315	152
Checkräkningskredit/Beviljat belopp	400	400
Checkräkningskredit/Utnyttjad del	-	-
Disponibelt belopp	400	400
Disponibel likviditet	715	552

NOT 18. Eget kapital

Specifikation över förändring av eget kapital återfinns i rapporten Förändring eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Antal aktier	A-aktier	B-aktier	Aktier i eget förvar	Utestående aktier	Totalt antal aktier
Antal 2009-12-31	5 750 000	53 250 000	-709 783	58 290 217	59 000 000
Återköp	-	-	-862 259	-862 259	
Antal 2010-12-31	5 750 000	53 250 000	-1 572 042	57 427 958	59 000 000

Återköp av egna aktier

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 5 750 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 53 250 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta aktier till 1 572 042 stycken. Under 2010 har 862 259 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 134 kr. Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2010 är 3,50 kr per aktie (3,25).

NOT 19. Uppskjuten skatt

	10-12-31	09-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	16	10
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	-293	-279
Vid årets utgång	-293	-279
Skatt på övrigt totalresultat	-	-27
Netto uppskjuten skattefordran/skuld	-277	-297
Samtliga underskott löper utan tidsbegränsning.		

NOT 20. Skulder till kreditinstitut

	10-12-31	09-12-31
Långfristiga lån		
Banklån	2 979	3 189
Kortfristiga lån		
Banklån	4 233	2 859
	7 212	6 048
	10-12-31	09-12-31
	Belopp,	Belopp,
	Mkr	Mkr
Låneavtalens förfallostruktur		
0-3 mån	2 523	1 986
3 mån-1 år	1 709	873
1-2 år	1 422	600
2-3 år	1 058	1 360
3-4 år	300	929
4-5 år	200	100
5-6 år	0	200
Summa	7 212	6 048

	10-12-31		09-12-31	
	Belopp,	Medel-	Belopp,	Medel-
	Mkr	ränta, %	Mkr	ränta, %
Ränteförfallostruktur				
0-3 mån	718	12,60	-307	-20,83
3 mån-1 år	640	3,91	800	3,77
1-2 år	600	4,45	1 073	4,09
2-3 år	1 009	3,96	600	4,45
3-4 år	775	3,90	800	4,05
4-5 år	520	3,72	775	3,90
5-6 år	1 100	3,73	500	3,74
6-7 år	520	3,54	900	3,90
> 7 år	1 330	3,25	907	3,62
Summa	7 212	4,63	6 048	5,19

Koncernens samtliga räntederivat förutom de som avser vindkraftsfinansiering är upptagna i bank av moderbolaget. Volymen av moderbolagets räntederivat överstiger volymen lån som ligger i moderbolaget. Wallenstam tar upp räntederivat i moderbolaget för att säkra de i koncernen ingående dotterföretagens ränteförfallostruktur. De av moderbolaget upptagna räntederivat för dotterbolagens räkning har hänförs till respektive dotterbolag och ingår därför i koncernmellanhavanden. Skälet härför är att upptagna räntederivat ej är hänförliga till moderbolaget utan till respektive dotterbolags finansiering.

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 400 Mkr (400).

%	2010	2009
Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:		
Lån	5,1	4,6
Checkräkningskredit	1,5	2,1

Redovisade och verkliga värden på övriga skulder överensstämmer.

NOT 20. Skulder till kreditinstitut forts.

Skulder till övriga koncernföretag

Skulder hos övriga koncernföretag har ej för avsikt att amorteras utan förväntas löpa på för att hantera likvidflödet i dotterbolagen.

NOT 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	10-12-31	09-12-31
Upplupna lönekostnader	15,8	16,1
Upplupna räntekostnader	43,8	45,3
Upplupna driftkostnader	1,2	1,1
Förutbetalda hyresintäkter	11,6	11,2
Upplupna administrationskostnader	8,4	7,1
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80,8	80,8

NOT 22. Ställda säkerheter

	10-12-31	09-12-31
Fastighetsinteckningar för egna förbindelser:		
Avseende lån	1 056	677
Fordringar hos dotterföretag	6 156	5 085
Summa ställda säkerheter	7 212	5 762

NOT 23. Ansvarsförbindelser

Borgensförbindelser för koncernbolag uppgår till 6 280 Mkr (4 315). Övriga ansvarsförbindelser avser komplementäransvar för kommanditbolagens externa skulder 6 Mkr (3).

NOT 24. Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har justerats för ej likviditetspåverkande poster för att visa verksamhetens in- och utbetalningar. Den löpande verksamheten har justerats med förändringar i interimsposter, uppskjuten skatt och avskrivningar.

	2010	2009
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande		
Upplupna ej inbetalda hyresintäkter	0	0
Upplupna ej utbetalda driftkostnader	0	0
Upplupna ej utbetalda förvaltnings- och administrationskostnader	-0	1
Avskrivningar	15	14
	15	15

Likvida medel		
Kassa och bank	315	152
Outnyttjade krediter vid årets slut	400	400
	715	552
Checkräkningskredit totalt	400	400

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2011-04-27

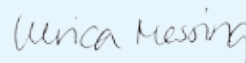
Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. Lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Göteborg den 23 februari 2011

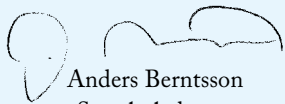
WALLENSTAM AB



Christer Villard
Styrelseordförande



Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande



Anders Berntsson
Styrelseledamot



Erik Åsbrink
Styrelseledamot



Agneta Wallenstam
Styrelseledamot



Hans Wallenstam
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 2011-02-23



Sven-Arne Gårdh
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I WALLENSTAM AB (PUBL) ORG. NR. 556072-1523

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Wallenstam AB (publ) för räkenskapsåret 2010 och för koncernredovisningen 2010. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 54-85. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat års-

redovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

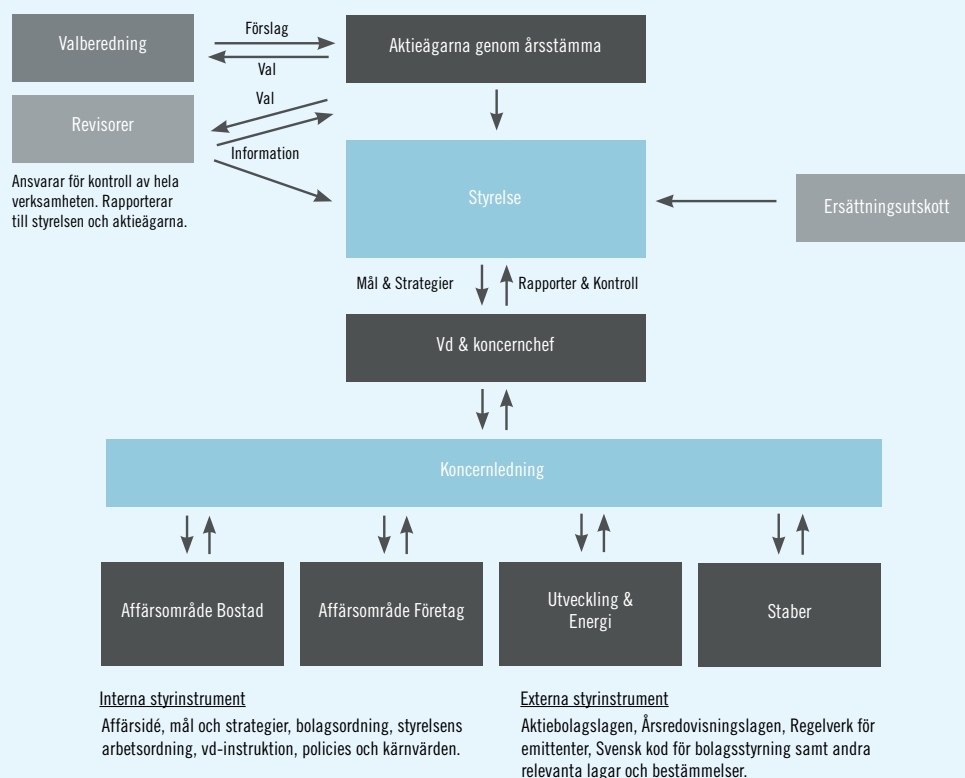
Göteborg den 23 februari 2011



Sven-Arne Gårdh
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

STYRINGSSTRUKTUR FÖR WALLENSTAMS BOLAGSSTYRNING



Wallenstam AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap-listan, som är en integrerad marknadsplats för de nordiska och baltiska länderna.

Styrning, ledning och kontroll av ett aktiebolag fördelas mellan aktieägare, styrelse samt vd och koncernledning. Styrningen regleras av svensk lag, bolagsordningen, regelverk för emittenter samt andra regler och rekommendationer, såsom exempelvis Svensk kod för bolagsstyrning.

Wallenstams styrelse och ledning strävar efter att Wallenstam ska leva upp till de krav som börsen, aktieägare och andra intressenter ställer på bolaget. Genom öppenhet och tillgänglighet strävar Wallenstam efter att ge insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem.

Wallenstam tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (koden) och eventuella avvikelser redovisas och motiveras enligt den i koden angivna principen "följ eller förklara". Nedanstående avvikelser noteras under 2010:

2.3 Valberedningens sammansättning – Koden föreskriver att verkställande direktör eller annan från bolagsledningen inte ska vara ledamot i valberedningen. Wallenstams vd ingår i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 6 438 st. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam med cirka 22 % av kapitalet och 58 % av rösterna. Utländska aktieägars andel uppgick till 6 % av kapitalet och 3 % av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 55 % av kapitalet och 76 % av rösterna.

Wallenstams aktiekapital uppgår till 118 Mkr per den 31 december 2010, fördelat på 5 750 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 53 250 000 B-aktier (en röst per aktie). Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. I övrigt finns det inga begränsningar om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Återköpta aktier har ej rätt till utdelning.

Wallenstams börsvärde uppgick vid årets slut till 10 443 Mkr. Styrelsens grundprincip är att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling och en ökad substansstillväxt i bolaget. Vid bedömningen av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning samt bolagets framtida utveckling. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter skatt.

ÅRSSTÄMMAN

Bolagsstämman är Wallenstams högsta beslutande organ. Ordinarie bolagsstämma (årsstämman) hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin

rösträtt för att, i enlighet med svensk bolagsrättslig lagstiftning och Wallenstams bolagsordning, fatta beslut. Årsstämman väljer bolagets styrelseordförande och övriga styrelseledamöter. Till årsstämmans uppgifter hör också att bland annat fastställa bolagets balans- och resultaträkningar, att besluta om disposition av resultatet av verksamheten samt att besluta om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd. I förekommande fall väljs även revisorer.

Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett annonseras även i dagspressen. Av kallelsen framgår dagordning, valberedningens förslag till val av styrelse samt arvoden för styrelse och revisorer. Aktieägarna har enligt aktiebolagslagen rätt att få ett ärende behandlat vid årsstämman om det anmäls hos styrelsen i tid. Dessutom har aktieägarna möjlighet att ställa frågor på årsstämman. Vid Wallenstams årsstämma den 28 april 2010 i Göteborg deltog 177 aktieägare. Dessa representerade cirka 42 % av antalet aktier och cirka 69 % av det totala antalet röster i bolaget.

Vid årsstämman var utöver vd och koncernledningen en majoritet av styrelsen närvarande. Vid stämman var också bolagets revisorer närvarande. Stämman omvalde Christer Villard samt ledamöterna Anders Berntsson, Erik Åsbrink och Ulrica Jansson Messing och genomförde nyval av Agneta Wallenstam. Stämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 1 200 000 kr (1 200 000), varav 600 000 kr (600 000) utgår till styrelsens ordförande och 225 000 kr (225 000) till vice ordförande och 125 000 kr (125 000) vardera till övriga ledamöter. Stämman fastställde bokslutet för 2009 och beslutade om ansvarsfrihet för vd och styrelse. Vidare beslutades utdelning med 3,25 kr per aktie enligt styrelsens förslag. Stämman beslutade vidare om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare samt ändring av bolagsordningen. Styrelsen gavs ett fortsatt bemyndigande att genomföra återköp av aktier. Protokoll och presentation från årsstämman finns på www.wallenstam.se/bolagsstyrning.

VALBEREDNING

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag till val av ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, val av revisor, val av ordförande till årsstämman, arvodesfrågor och därtill hörande frågor.

Valberedningen väljs årligen på årsstämman intill tiden för nästkommande årsstämma. Till ledamöter i valberedningen för tiden intill slutet av nästa årsstämma omvalde årsstämman Christer Villard, i egenskap av styrelsens ordförande i Wallenstam AB och Hans Wallenstam, i egenskap av huvudaktieägare i Wallenstam AB. Till ordförande för valberedningen omvaldes Dick Brenner.

Det åligger styrelsens ordförande att för valberedningen redovisa de förhållanden avseende styrelsens arbete, behov av särskild kompetens med mera, som kan vara av betydelse för nomineringsarbetet. Som underlag för sina förslag inför årsstämman gjorde valberedningen en bedömning huruvida den sittande styrelsen var ändamålsenligt sammansatt och uppfyllde de krav som ställs på bolagets läge och framtida inriktning. Till grund för denna bedömning tog valberedningen bland annat del av resultatet av den utvärdering av styrelsens arbete som hade genomförts. Valberedningen sammanträder vid behov.

STYRELSE

Wallenstams styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter med högst lika många suppleanter. Det finns inga bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Under 2010 har Wallenstams styrelse bestått av fem stämموvalda ledamöter utan suppleanter. Presentation av ledamöterna finns på sid. 11. Vd ingår inte i styrelsen. Styrelsen konstituerade sig den 28 april 2010 och valde Ulrica Jansson Messing som vice ordförande till nästa årsstämma.

STYRELSENS UPPGIFTER

Namn	Funktion	Invald	Utskott	När-varo	Oberoende*
Christer Villard	Ordförande	1995	Ersättning	X	Ja
Ulrica Jansson Messing	Vice ordf.	2008	Ersättning	X	Ja
Anders Berntsson	Ledamot	1997		X	Ja
Erik Åsbrink	Ledamot	2000		X	Ja
Agneta Wallenstam	Ledamot	2010		X	Ja

* Med oberoende menas både oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och i förhållande till bolagets större aktieägare. Det ska särskilt noteras att bedömningen av styrelseledamötenas oberoende enligt ovan har gjorts utifrån de vid tidpunkten för bedömningen gällande reglerna (Nasdaq OMX Stockholm AB:s anvisningar för oberoende 2010).

STYRELSENS ARBETSORDNING

Styrelsen ska utfärda instruktioner till verkställande direktören. Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera bolagets verksamhet. Det åligger därför styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen såsom:

- fastställande av strategiska planer
- fastställande av policies
- beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter
- beslut om större investeringar i byggnation och vindkraft
- fastställande av affärs- och lönsamhetsmål.

STYRELSENS ARBETE

Det ankommer i första hand på styrelsens ordförande och i andra hand styrelsens vice ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt sätt. Styrelseordföranden följer verksamhetens utveckling och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet ska kunna utövas i enlighet med aktiebolagslagen och bolagsordningen. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens löpande utveckling genom kontinuerliga kontakter med vd i strategiska frågor samt företräder bolaget i frågor som rör ägarstrukturen.

Under 2010 har styrelsen utöver löpande kontakter haft fem protokollförda möten. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Styrelseordförande ska se till att styrelsen sammanträder när så behövs, med beaktande av att styrelsesammanträden ska hållas regelbundet, normalt fem gånger per år.

Inriktning på möten

- Februari – årsbokslut, förberedelser för årsstämma, revisionsfrågor, beslutsfrågor.
- April – inför årsstämman, resultatuppföljning, beslutsfrågor
- Juni – beslutsfrågor
- September – strategi och planer, revisionsfrågor, resultatuppföljning, beslutsfrågor
- December – budget, utvärdering av vd:s arbete, utvärdering av styrelsens arbete, revisionsfrågor, resultatuppföljning, beslutsfrågor

Vid vart och ett av dessa möten behandlas även följande ärenden: affärsläget, ekonomisk rapport och investeringsbeslut samt andra frågor av väsentlig betydelse för bolaget.

ERSÄTTNINGsutskott

Inom styrelsen finns ett ersättningsutskott som består av styrelsens presidium (styrelsens ordförande och vice ordförande). Ersättningsutskottet har till uppgift att bereda styrelsens beslut i frågor som rör ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. I förekommande fall, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare godkändes av årsstämman 2010:

- Ledande befattningshavare ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor huvudsakligen i form av premiebaserade pensionsavtal.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga ickemonetära förmåner som bland annat underlättar utförandet av arbetet såsom exempelvis bil, mobiltelefon och företagshälsövård. Därutöver kan även förmån i form av bostad erbjudas i enskilda fall.
- Utöver fast ersättning kan ledande befattningshavare erbjudas rörlig ersättning som belönar tydligt målrelaterade prestationer. Sådan rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen under den tidsperiod som den ersättningen avser. Utbetalningar enligt incitamentsprogram ska inte vara pensionsgrundande.
- Ledande befattningshavare kan erbjudas incitament i form av så kallade syntetiska optioner om ett sådant erbjudande riktas till samtliga tillsvidareanställda i bolaget.
- För ledande befattningshavare ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, bör inte överstiga 24 månadslöner.

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen i sin helhet fullgör de uppgifter som enligt aktiebolagslagen åligger ett revisionsutskottet och är därför ytterst ansvarig för redovisning, intern kontroll och riskhantering samt att bolagets ekonomiska information är tillförlitlig.

Styrelsens arbete med dessa frågor ersätter inte revisorernas kommunikation med styrelsen i övergripande frågor om revisionsarbetet, iakttagelser vid revisionen, eller synen på bolagets risker.

EXTERNA REVISORER

Wallenstams revisorer väljs av årsstämman. Innevarande period inleddes 2010 då stämman valde Sven-Arne Gårdh som Wallenstamkoncernens revisor och Anna Gullmarstrand som revisorssuppleant, båda vid Ernst & Young.

Revisorerna granskar styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget och kvaliteten i bolagets redovisning. Revisorerna rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorerna detaljerade redogörelser till styrelsen flera gånger per år. Utöver revisionen utför Ernst & Young vissa revisionsnära tjänster för Wallenstam. Dessa avser huvudsakligen redovisnings-, skatte- och aktiebolagsrättsliga frågor och Wallenstam bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrat Ernst & Youngs oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i koncernens not 11.

VD OCH KONCERNLEDNING

Vd tillika koncernchef leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive koden.

Vd leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd vd-instruktion. Vd ansvarar för att hålla styrelsen informerad samt tillse att styrelsen har nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Vd är föredragande i styrelsen och ingår ej som ledamot. Vd håller dessutom styrelsens ordförande informerad löpande om bolagets och koncernens utveckling och finansiella ställning.

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning samt för att beslut fattade av styrelsen verkställs. Det åligger vd att ta fram beslutsunderlag inför styrelsemöten, föredra ärenden och motivera sina förslag till åtgärder och beslut. I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. Fördelningen av arbetet mellan styrelse och vd samt den senares ansvar och befogenheter är angivet i en vd-instruktion. En utvärdering av vd:s arbete sker regelbundet.

Wallenstams vd Hans Wallenstam är huvudägare i bolaget. Det är en stor fördel för Wallenstam att ha en vd med ett långsiktigt intresse i bolaget. Det innebär förutom kontinuitet, även snabbhet i beslut, vilket vid flera tillfällen visat sig vara en konkurrensmässig fördel.

Vd och övriga medlemmar av koncernledningen har veckovisa möten för att följa upp affärsområdenas utveckling och resultat, uppdatera prognoser och planer samt diskutera strategifrågor. Wallenstams koncernledning presenteras på sid. 10.

Wallenstamkoncernen består av Wallenstam AB (publ) och ett flertal dotterbolag och dessa rapporterar direkt till vd. Rapporteringen sker dels löpande på månadsbasis, dels via kvartalsvisa djupare genomgångar av respektive verksamhet. Investeringsrapporter följs upp löpande. Dotterbolagens styrelser består av medlemmar ur Wallenstams koncernledning samt i vissa fall kompletterande nyckelpersoner.

INTERN KONTROLL

Styrelsen har ansvaret för att det finns ett effektivt system för internkontroll och riskhantering. Till vd har delegerats ansvaret att skapa goda förutsättningar för att arbeta med dessa frågor. Såväl koncernledning som chefer på olika nivåer i bolaget har detta ansvar inom sina respektive områden. Befogenheter och ansvar är definierade i policies, riktlinjer, ansvarsbeskrivningar samt attestinstruktioner.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön anger tonen för den interna kontrollen inom Wallenstam och påverkar medarbetarnas kontrollmedvetande, där ett effektivt styrelsearbete är grunden för god intern kontroll.

Styrelsens arbetsordning och instruktioner för vd syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har vidare fastställt ett antal policies och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, investeringspolicy, valutapolicy och riktlinjer för rapportering. Bolagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner. Härtill kommer rapporteringen från revisorernas granskning av intern kontroll.

Bolagsledningen ansvarar för det system av interna kontroller som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår bland annat riktlinjer för olika befattningshavare och övriga anställda för att de ska förstå och inse betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll.

RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

Den interna kontrollen inom Wallenstam syftar till att stödja bolaget i att uppnå sina mål. Riskerna som hänför sig till uppnåendet av mål, kritiska framgångsfaktorer, måste identifieras och utvärderas. Därför är identifieringen och utvärderingen av risker en förutsättning för den interna kontrollen. Wallenstams interna kontrollmekanismer och procedurer säkerställer att riskhanteringsåtgärderna vidtas planenligt.

Wallenstam har en utarbetad metod för bedömning av risken för fel i bokföringen och i den finansiella rapporteringen. Styrelsen har identifierat några poster i resultat- och balansräkningen där risken för väsentliga fel är förhöjd, såsom värdering av fastigheter och värdering av finansiella instrument. Särskild vikt har lagts vid att utforma kontroller för att förebygga och upptäcka brister på dessa områden.

Under räkenskapsåret har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Wallenstams aktier är upptagna till handel vid eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Riktlinjer, manualer med mera av betydelse för den finansiella rapporteringen, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare löpande. Det finns såväl formella som informella informationskanaler till bolagsledningen och styrelsen för väsentlig information från medarbetarna. För extern kommunikation finns riktlinjer som säkerställer att bolaget lever upp till ställda krav på korrekt information till marknaden.

UPPFÖLJNING

Styrelsen utvärderar löpande den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Av särskild betydelse för uppföljningen av den interna kontrollen är att följa upp effektiviteten i bolagsledningens arbete på detta område. Arbetet innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas rörande de brister och förslag till åtgärder som framkommit vid den årliga genomgången av intern kontroll och förvaltningsrevisionen som genomförs av de externa revisorerna.

INTERNREVISION

Bolaget har hittills inte funnit anledning att inrätta en internrevisionsfunktion. Löpande uppföljning av intern kontroll görs av styrelse och ledning.

Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen. Rapporten är upprättad i enlighet med koden, aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Det innebär att rapporten begränsas till en beskrivning av hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad.

Göteborg den 23 februari 2011

Styrelsen

GRANSKNINGSRAPPORT BOLAGSSTYRNING

TILL ÅRSSTÄMMAN I WALLENSTAM AB (PUBL), ORG. NR. 556072-1523

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2010 på sidorna 87-90 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Som underlag för mitt uttalande om att bolagsstyrningsrapporten har upprättats och är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen, har jag läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på min kunskap om bolaget.

Jag anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

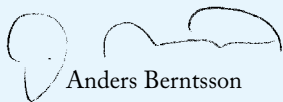
Göteborg den 23 februari 2011



Sven-Arne Gårdh
Auktoriserad revisor



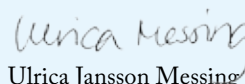
Christer Villard
Styrelseordförande



Anders Berntsson
Styrelseledamot



Agneta Wallenstam
Styrelseledamot



Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande



Erik Åsbrink
Styrelseledamot



Hans Wallenstam
Verkställande Direktör

FASTIGHETSFÖRTECKNING STOCKHOLM

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
Huddinge												
Kansliet 2	Rådsvägen 4 A, Kansligränd 1-5	2007	9 206					31	9 237	110 716		138
Klinten 15	Klintvägen 5-11, Gamla Södertäljevägen 135-139, Chronas Väg 3	1982	3 997	497		28			4 522	37 565		67
Paragrafen 7	Arrendatorsvägen 2-6	1949	2 970	269				10	3 249	28 059		54
Runan 1	Drakvägen 2, Gymnasievägen 2, Lännavägen 1, Kvarnbergsplan 2-18, Solfagravvägen 1-17, Runvägen 1-3	1960	19 609	328	1 313	212		40	21 502	189 316		350
Rödbetan 10	Kvarnbergsv 72-74, Sturev 29-33	1987	1 739	120					1 859	15 265		30
Udden 8	Fullersta Torget 2-10, 17-19, Rådstuguvägen 17	1952	2 615	967	1 265	81		230	5 158	40 600		41
Innerstad												
Cerpheus 7	Kindstugatan 16	1929/1940	238	155					393	8 852		3
Europa 10	Köpmangatan 2, Köpmantorget 10	1929/1940	373	14	32				419	10 677		11
Forsen 1	Båtbyggargatan 66-68, Vävar Johans Gata 12-18	2005	8 216					855	9 071	227 600	2014	135
Heimdall 30	Norrtullsgatan 41-43	1929/1985					2 393		2 393			
Kattryggen 22	Brännkyrkagatan 44	1929/1995	1 284			150			1 434	29 085		21
Kungsbacken 12	Rådmansgatan 57	1929/1970	1 159		470				1 629	33 545		6
New York 1	Sandhamnsgatan 1	1943	2 212						2 212	44 790		40
Pålen 16	Hornsgatan 91, Hornskroken 1	1938/1996	3 647	469	198				4 314			57
Riddaren 24	Grev Turegatan 8 A-B	1937	2 135	300	661	305		142	3 543	86 000		60
Skärgårdsbåten 2	Fendergatan 2,4,10	2009	3 380						3 380	95 000	2018	49
Svallvägen 1	Rorgångargatan 22-28, Fartygsgatan 12-18, Vävar Johans Gata 29-37	2007	11 734						11 734	332 000	2016	170
Sälgen 2	Birger Jarlsgatan 64, Rådmansgatan 24	1927/2007		3 614	110			833	4 557	124 182		
Urvädersklippan Mindre 4	Kievgränd 10, Urvädersgränd 11	1964	1 175	98		131		209	1 613	31 809		11
Skärgårdsbåten 2	Fendergatan 2, 4, 10	2009	3 380						3 380	95 000	2018	49
Nacka												
Orminge 40:2	Ornövägen 10-18	1970	6 617						6 617	57 000		109
Orminge 40:1	Ornövägen 20-34	1971	10 123		60	9		80	10 272	88 052		167
Orminge 39:1	Skarpövägen 1	1971	16 419			28		90	16 537	142 260		271
Orminge 44:1	Edövägen 6-24	1969	10 712					68	10 780	88 476		160
Orminge 48:1	Utvägen 8-28	1967	10 180	82				55	10 317	86 394		120
Ålta 19:1	Oxelvägen 42	1968		1 770	1 283	747		1 018	4 818	26 000		
Ålta 24:2	Oxelvägen 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35	1965	24 800	231				548	25 579	207 494		320
Ålta 24:3	Oxelvägen 1	1971						1 007	1 007	3 378		
Ålta 25:1	Oxelvägen 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40	1966	12 598	135		346		193	13 272	105 625		163
Ålta 27:3	Åltavägen 202	1993	4 711	401	534	20		50	5 716	56 009		73
Vällingby/Hässelby												
Gästsalen 3	Maltesholmsvägen 147, Medsolsbacken 13-17	1960	13 394	240		31		138	13 803	162 421	2019	149
Hålslaget 2	Ullångergatan 5	1953	3 840	51		79		6	3 976	55 829	2012	71
Hålslaget 3	Ullångergatan 7-19	1953	3 020	201		113			3 334	42 500	2012	49
Hängmappen 1	Multrågatan 34-50	1953	4 033	238		51		20	4 342	51 488	2011	59
Kontot 1	Multrågatan 19-25	1958	11 479	39	124				11 642	134 085	2018	144
Kontot 2	Multrågatan 27-29	200	5 009						5 009	86 400	2016	73
Kortregistret 2	Multrågatan 88-106	1953	4 039	251		115			4 405	51 723	2011	67
Kortregistret 3	Multrågatan 72-86	1953	3 347	62		235			3 650	46 700	2011	60
Kortregistret 6	Multrågatan 52-70	1953	3 814	118	812	27			4 771	54 549	2011	63
Kulspetspennan 1	Nordingrågatan 2-20	1953	5 481	36		100	93		5 710	77 312	2012	96
Kundregistret 3	Multrågatan 108-126	1953	4 154	50		329			4 533	52 598	2015	70
Kundregistret 4	Multrågatan 128	1953	2 933	31		67			3 031	36 677	2015	54
Kundregistret 5	Multrågatan 130	1953	6 784	90	324	184			7 382	80 874	2015	107
Kundregistret 6	Ångermannagatan 109-121	1953	2 803	0	64	156			3 023	33 285	2015	56
Ormängen 3	Olle Engkvists väg 10-12, 20-28, Örmängsgatan 43-71, 73-79	1955	20 747	378	590	1 248	2 477	1 003	26 443	280 268	2014	360
Räknemaskinen 2	Gudmundrågatan 2-10, Långseleringen 1-3, Solleftegatan 15-17	1952/1993	3 739	412	106	119		75	4 451	50 174	2011	58
Räknatabellen 3	Gudmundrågatan 12	1953		58		307	1 087		1 452	2 099	2011	
Samlingspärmen 2	Multrågatan 31-39	1953	1 979	122	87			2	2 190	28 564	2011	35
Skrivmaskinen 4	Multrågatan 6-32	1952	5 889	83		263			6 235	84 175	2011	107
Skrivmaskinen 6	Gudmundrågatan 15-19	1952	1 324						1 324	17 000	2011	24
Skrivmaskinen 8	Gudmundrågatan 1-9, Multrågatan 2-4, Solleftegatan 3-13	1952	5 530	72		334			5 936	67 745	2011	100
Tabulatorn 3	Håsjögränd 2	1958	2 779	74				88	2 941	32 680	2018	35
Övriga Stockholm												
Barlasten 3	Fågelsångsvägen 13-17	1929	719	191			1 620	21	2 551	12 593		16
Bergen 1	Bergengatan 2-12, Oslogatan 1, Edvard Griegsgången 12	1976	20 668	1 144	338	21		302	22 473	154 243	2014	427
Briggen 1	Fregattvägen 62-70	1940/1999	1 356	55		16			1 427	35 393	2014	25
Brukslaven 2	Skebokvarnsvägen 163-171	1955	4 752			88		19	4 859	51 701	2014	81
Ceremonien 3	Backskåran 3-7, Gubbkärrsvägen 29	1950	9 055	79		16	530	205	9 885	130 063	2019	155



• = Bostadsfastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/Om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
Fjällnåset 14	Höglintavägen 9-11	1966	2 632	216		443			3 291	39 048		37
Galjonsbilden 28	Matrosbacken 15	1949	571						571	7 554		11
Halden 3	Nordkapsgratan 4-19	1976	21 852	317		84		150	22 403	271 133	2015	291
Holmenkollen 1	Nidarosgratan 2-14	1976	10 010	50				561	10 621	120 290	2015	130
Islänningen 1	Holbergsgatan 82-84	1951	2 548		196				2 744	30 812	2011	84
Lärkan 14	Kolonivägen 2-4/Skogsbacken 1-3/Tulegratan 8-18/ Vackra vägen 2/Ängsstigen 1-7	1964	9 446	2 251	2 293			4 604	18 594	197 800		155
Mastkorgen 7	Fregattvägen 4-8	1956	4 071			299		32	4 402	56 989		60
Mastkorgen 9	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52					598	7 765		11
Nockteglet 3	Sjösavägen 21-31	1953	2 569	88				156	2 813	29 061	2013	45
Skonerten 1	Fregattvägen 56-58	1940/1999	690	58		65			813		2014	12
Smaragden 1	Hannebergsgatan 22	1951	2 446	345		143		85	3 019	34 543		32
Sökarlyktan 1, Trafik- märket 1, Kolvringen 1	Rävnäsavägen 57-63, 69-83	1951	2 884	178		401		80	3 543	30 216		44
Telemark 1	Nidarosgratan 3-17, 22-40	1974	30 410		90	1 328	154	373	32 355	367 436	2014	402
Traktören 5	Tusbystråket 6-10, Oppegårdsstråket 5-9, Tingsvägen 27-31	1971	25 670	200	3 638	18	313	2 798	32 637	39 260		454
Tönsberg 2	Tönsbergsgatan 1-15, 2-10, 18-20	1977	21 107			197	154	100	21 558	261 420	2015	278
Violen 12	Nioörtsvägen 36, Erikslundsgatan 6	1938/1987	1 053		296				1 349	18 744		16
Violen 13	Nioörtsvägen 38	1938/1987	848		127				975	13 821		11
Mastkorgen 9	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52					598	7 765		11
Totalt			463 869	17 280	15 011	8 934	8 821	16 283	530 198	5 744 780		7 240

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

Förtjusningen 1	Hornsbergs Strand 27, Nordenflychtsgatan 76, 78, Franzéngatan 14, 16, 18	2011							10 076			138
Glädjen 14	Hornsbergs Strand 19, 21, 23, 25, Franzéngatan 10	2012							9 019			129
Haninge		2011							11 300			196
Älta 14:104		2011							5 100			73
Totalt									35 495			536

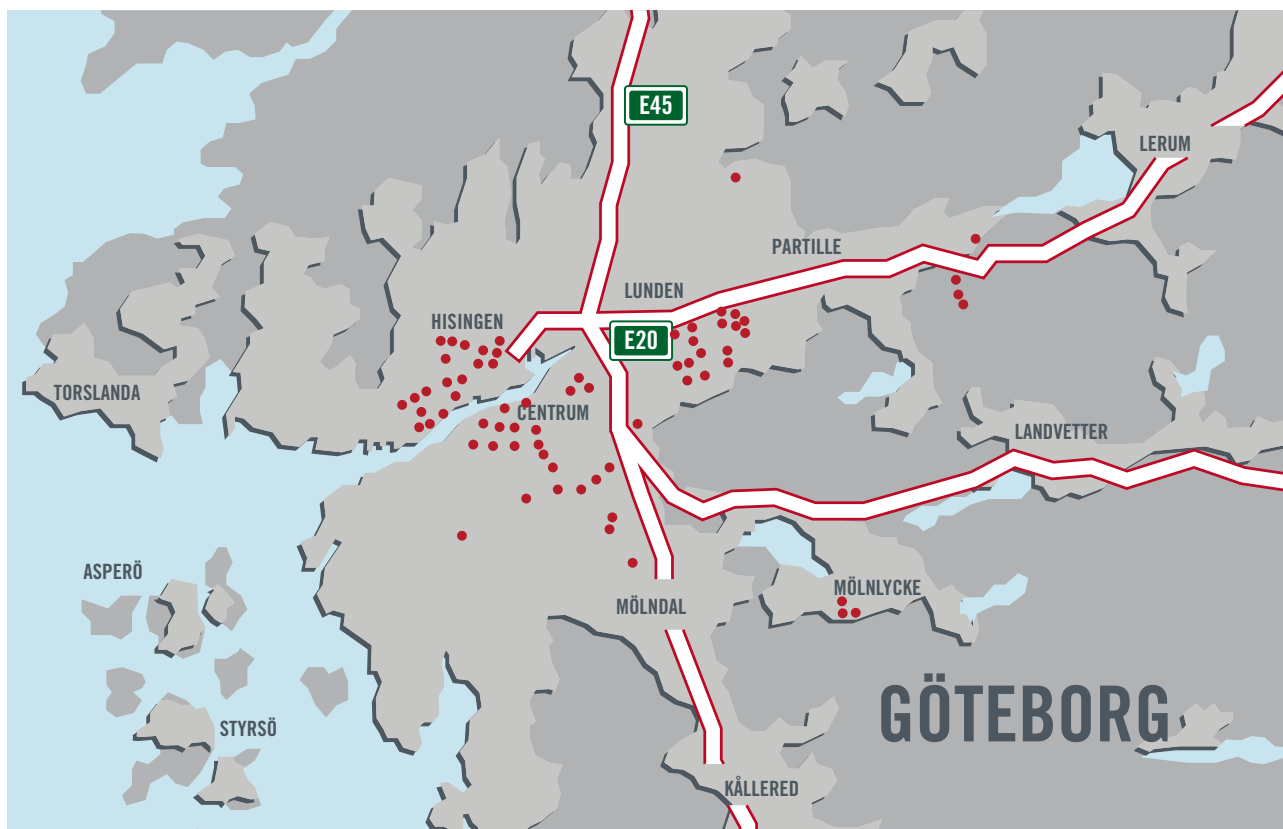
MARK

Markbeteckning	Adress
Älta 26:1	Oxelvägen 24

FASTIGHETSFÖRTECKNING GÖTEBORG

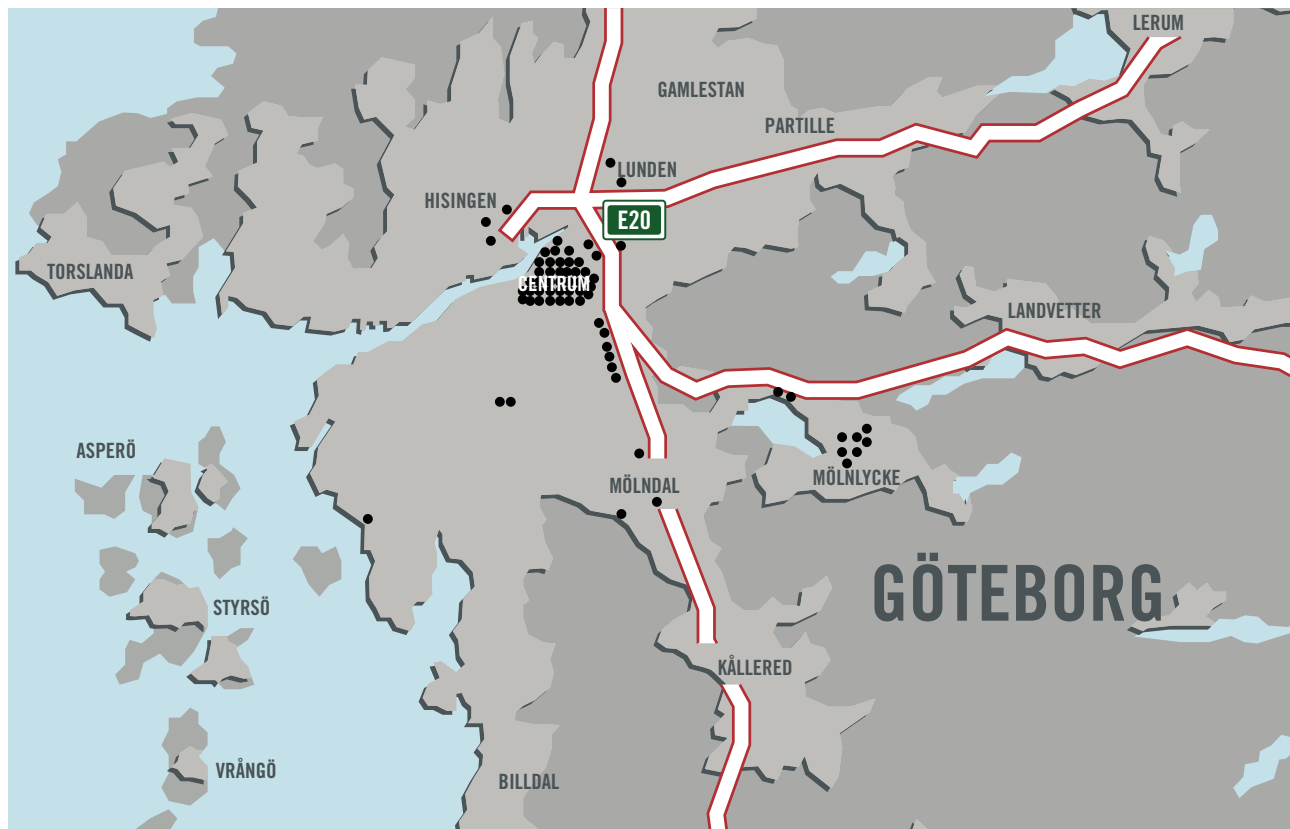
• = Bostadsfastigheter
• = Kommersiella fastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Antal lägen- heter	Största hyresgäster
Hisingen												
• Brämaregården 7:12	Jägaregatan 2, Neptunusgatan 13	1946	1 031			30			1 061	9 859	17	
• Brämaregården 15:7	Väderkvarnsgatan 11	1938/1991	1 012	50		10			1 072	10 077	17	
• Brämaregården 19:2	Jägaregatan 9	1930/1975	1 032						1 032	8 638	19	
• Brämaregården 30:3	Ekebergsgatan 3, Hallegatan 7, Hisingsgatan 22	1991	2 276						2 276	23 200	35	
• Brämaregården 35:4	Vågmästaregatan 1	1983/1991		11 657		62	880	855	13 454	37 823		Försäkringskassan
• Brämaregården 42:11	Hjalmar Brantingsgatan 5 A-D	1942	782		266	75			1 123	7 861	14	
• Brämaregården 42:12	Hjalmar Brantingsgatan 7 A-D, Lantmätaregatan 5	1979	821		221	70			1 112	8 499	15	
• Brämaregården 44:11	Hjalmar Brantingsgatan 9, Lantmätaregatan 2-4	1979	2 792		291	122			3 205	28 841	39	
• Kvillebäcken 5:6	Lantmätaregatan 12-14	1954	2 091		672				2 763	20 567	37	
• Kyrkbyn 9:6	Prebendegatan 32	1942/1975	652					54	706	5 176	16	
• Kyrkbyn 10:14	Estlandsgatan 4 A	1942/1975	684			8			692	5 370	16	
• Kyrkbyn 10:15	Estlandsgatan 2	1942/1975	658					47	705	5 300	16	
• Kyrkbyn 11:14	Finlandsgatan 4	1942/1975	652						652	4 941	16	
• Kyrkbyn 13:14	Tilburygatan 2	1943/1984	766			50			816	6 394	14	
• Lindholmen 1:21, 5:1	Polstjärnegatan 6	1955/1968			260	22 397		1 350	24 007	43 611		Gbg:s Kommun, Landsarkivet
• Rambergsstaden 25:3	Enekullegatan 5	1943/1984	744			49			793	6 285	14	
• Rambergsstaden 28:1	Trekantsgatan 2 A-D, Ene- kullegatan 4, Håkansgatan 2	1943	714		119	58			891	6 255	15	
• Rambergsstaden 28:2	Enekullegatan 2 A-D, Håkansgatan 4	1943	812			201			1 013	6 789	18	
• Rambergsstaden 32:2	Östra Keillersgatan 1	1945/1985	1 948						1 948	18 800	36	
• Sannegården 20:2	Bautastensgatan 11	1936	700			38			738	5 918	18	
• Sannegården 20:3	Bautastensgatan 9	1939/1984	741		41	6			788	6 942	17	
• Sannegården 21:39	Biskopsgatan 2	1945/1983	612	50		50			712	5 647	11	
• Sannegården 21:41	Pilegårdsgatan 22	1942/1975	520			59			579	4 302	14	
• Sannegården 21:42	Pilegårdsgatan 20	1942/1975	538			26			564	4 451	14	
Innerstad												
• Guldheden 5:5	Guldhedstorget 1	1947	2 420	27	326	162		729	3 664	39 721	57	
• Gårda 18:19	Drakegatan 7	1989		5 907		78	192	1 707	7 884	89 200		Lindorff Sverige
• Gårda 18:22	Drakegatan 5	1989		3 420		76		1 250	4 746	48 200		Gunnebo
• Gårda 46:9	Södra Gubberogatan 4-20	1936/1988		13 740		594		4 725	19 059	118 436		Försäkringskassan
• Gårda 67:29	Mäster Johansgatan 15-17	2006	3 725					80	3 805	64 032	53	
• Gårda 70:8	Kobbarnas Väg 15	1944/1985	1 573						1 573	19 400	25	
• Heden 24:13	Sten Sturegatan 34-36	1964	3 693	450	750			1 423	6 316	68 400	34	Axfood Sverige
• Heden 24:14	Skånegatan 21-23, Sten Sturegatan 38-44	1962/1988	8 538	2 107	2 302	585		3 274	16 806	210 400	87	Netto Marknad Sverige
• Heden 37:4	Skånegatan 16	2006			10 610				10 610			SF Bio
• Illern 6	Krokslätts Parkgata 46	1944/1975	884			39		8	931	9 224	24	
• Inom Vallgraven 2:8	Stora Nygatan 15, Lilla Drottninggatan 6	1930/1991		1 520		70			1 590	17 866		
• Inom Vallgraven 2:9	L. Drottninggatan 4	1929/1992	368	334		30		84	816	9 912	4	
• Inom Vallgraven 6:1	Kungsportsplatsen 2	1929		1 337	1 084	97		84	2 602	72 000		Göteborg & Co
• Inom Vallgraven 17:13	Västra Hamngatan 8, Drottninggatan 9-11	1929		2 626	29	85			2 740	54 000		Infotiv
• Inom Vallgraven 18:3	Korsgatan 11, Kyrkogatan 32	1929	845		710				1 555	30 800	18	Buttericks Leco
• Inom Vallgraven 20:18	Kungsgatan 42-44, Korsgatan 14-18, Kyrkog 15-19	1810/1987		4 651	4 157	72			8 880	257 000		KappAhl Sverige
• Inom Vallgraven 21:10	Östra Hamngatan 41-43, Kungs- gatan 59	1804/1998		1 570	493	13			2 076	67 000		Accenture
• Inom Vallgraven 23:11	Korsgatan 17, Södra Larm- gatan 20-22, Vallgatan 25-27	1929/2004		2 040	1 248	0			3 288	82 400		Förvaltnings AB Brinkeberg
• Inom Vallgraven 25:1	Kungstorget 10-14, Kungsports- platsen, Basargatan 10	1929		3 145	2 382	54		6	5 587	147 028		Batool Restaurang, Bers å Bar
• Inom Vallgraven 26:8	Södra Larmgatan 11, Grönsaks- torget 3, Basargatan 4, Kungs- torget 1-3, Basargatan 5-8, Södra Larmgatan 13-15	1929/1998	3 252	9 286	6 126	240		1 071	19 975	378 200	38	Fabric Retail Gbl, SF Bio
• Inom Vallgraven 27:1	Västra Hamngatan 24-26, Grönsakstorget 1, Södra Larmgatan 7	1929/2002		2 424	850	10			3 284	62 200		JKL
• Inom Vallgraven 53:14	Lilla Torget 1	1929		2 421	757	19			3 197	31 800		
• Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2	1986		2 677		318			2 995	42 800		Hogg Robinson Nordic
• Inom Vallgraven 53:17	Södra Hamngatan 5	1980	723	2 256	144				3 123	37 400	12	
• Inom Vallgraven 64:31	Stora Badhusgatan 16	1949			127		1 542		1 669			Kitas utbildning
• Johanneberg 15:26	Volrat Thamsgatan 2-4	1993		569					569			
• Johanneberg 47:4	Örneshufvudsgatan 7	1939/1986	1 866			20			1 886	31 042	30	
• Krokslätt 148:13	Mölnsdalsvägen 40-42	1952		2 581		591		20	3 192	21 600		Epsilon Byggkons.
• Krokslätt 149:10	Mölnsdalsvägen 36-38	1952/1998		6 530	348	50		1 000	7 928	73 000		Mecel
• Krokslätt 154:6	Mölnsdalsvägen 77-79, Ebbe Lieberathsgatan 6	1986		3 792	2 886	2 685		1 463	10 826	73 800		Hermods
• Krokslätt 9:15	Mölnsdalsvägen 47-49	2007	2 873						2 873	51 200	60	
• Lorensberg 15:3	Lennart Torstenssonsgatan 6	1929/1993					2 100		2 100			Gbg:s Universitet



• = Bostadsfastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Största hyresgäster
• Lorensberg 17:32	Lennart Torstenssonsgatan 11	1926					1 026		1 026				
• Krokslätt 20:6	Mölnsdalsvägen 81	1932/2000		1 750		347	1 240		3 337	29 000			Mercuri Int.
• Krokslätt 21:1-3	Milpåglegatan 3-5, Thorburns- gatan 12, Helmutrogatan 7, Drivhusgatan 4-6	1948/1994	5 232	50		291			5 573	58 160		89	
• Krokslätt 34:13	Mölnsdalsvägen 91-93, Varbergsgatan 2 A-C	1950/1988		10 595	700	774	310	3 557	15 936	104 387			Abba Seafood
• Krokslätt 40:1	Fredriksdalsgatan 5	1949	1 866		174	28		24	2 092	21 206		36	
• Lorensberg 7:15	Götaplatsen 9, Viktor Rydbergs- gatan 1A-B, Geijersgatan 7	1936/2000	3 804	124	1 908			537	6 373	137 200		60	SIBA
• Lorensberg 43:1	Kungssportsavenyn 1	1883	801	1 933	1 486				4 220	113 844		5	Viljagruppen
• Lorensberg 44:2	Kungssportsavenyn 2	1910/1995		4 682	782				5 464	130 149			Wallenstam
• Lorensberg 45:21	Kungssportsavenyn 4, Storgatan 51	1940/2000	1 890	56	1 105				3 051	82 600		26	Morelli Restaurang
• Lorensberg 50:1	Vasagatan 33, Götabergsgatan 16	1934	340				4 260		4 600			1	Gbg:s Universitet
• Lorensberg 52:4	Kungssportsavenyn 21-25, Teatergatan 22-26	1941	5 643	1 658	3 339	312		3 474	14 426	265 000		62	Bokia Butiks
• Lorensberg 53:1	Kungssportsavenyn 16, Vasagatan 43 A	1896/1998		1 315	705			185	2 205	74 000			Nilson Group
• Lorensberg 53:2	Vasagatan 43 B, Lorensbergsgatan 1	1966		941	1 358				2 299	50 000			Parken i Sverige
• Lorensberg 53:6	Kungssportsavenyn 22, Kristinelundsgatan 12	1929		753	574			403	1 730	47 400			Opalen Fastighets- Förvaltning
• Lorensberg 55:14	Engelbrektsgatan 34 A-C, Lorensbergsgatan 18, Södra vägen 29	1936/2000	5 206	409	1 532	303		668	8 118	138 924		70	
• Lorensberg 56:8	Kungssportsavenyn 32-34, Lorensbergsgatan 17-19, Engelbrektsgatan 32	1962-1966	1 081	4 785	1 656	157		700	8 379	182 000		10	Swedbank
• Lorensberg 57:8	Kungssportsavenyn 29-37, Teatergatan 32-38	1962	3 231	7 580	3 387	500		1 153	15 851	363 200		27	Frejs Revisionsbyrå
• Lorensberg 58:6	Engelbrektsg 26-28, Teater- gatan 25, Chalmersgatan 26	1929	1 565	4 167	360	55			6 147	103 000		14	Citat
• Lunden 13:2	Karlagatan 7	1935/1976	628						628	7 418		16	
• Lunden 14:12	Karlagatan 3, Mäster Johans- gatan 14-16, Wrangelsgatan 1	1974	4 434	47		8		517	5 006	55 789		63	
• Lunden 16:7	Karlagatan 4	1939/1976	583		80				663	7 424		12	
• Majorna 303:27-32	Bangatan 21-39, Djurgårdsgatan 26-38	1966	30 998	922	1 017	798		548	34 283	371 847		381	
• Majorna 332:6	Godhemsgatan 14 A-C	1933	854			70			924	9 096		18	
• Majorna 332:9	Godhemsgatan 8 A-B	1933	665			90			755	7 319		12	
• Majorna 350:1	Dahlströmrgatan 8-52, Kolum- busgatan 1-3, Stenklevgatan 5	1959	16 910	1 214	13	1 655		909	20 701	189 600		239	



• = Kommersiella fastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Största hyresgäster
• Masthugget 10:15	Första Långgatan 16-18, Andra Långgatan 15-19	1957/1989		8 825	763	540	4 355	800	15 283	125 000			Framtidsgymnasiet i Göteborg
• Masthugget 10:19	Värmlandsgatan 16 A-B	1962/2009	1 256		270				1 526	28 435		19	BDO Göteborg
• Masthugget 10:20	Första Långgatan 24-26	1962/1991		6 679	467	153			7 299	70 800			
• Nordstaden 24:11	Kronhusgatan 16, Östra Hamngatan 15	1929			266		3 930		4 196				Törnaskogen Utbildning B
• Olivedal 3:12	Övre Djupedalsgatan 7 A-D	1929	1 143		192				1 335	15 994		16	
• Olivedal 7:4	Nordhemsgatan 63 A	1929	1 737	75	174	72		5	2 063	25 020		26	
• Pustervik 2:19	Norra Allégatan 6, Lilla Pusterviksgatan 3, Pusterviksgatan 11	1968/1994					4 300		4 300				Folkuniversitetet
• Stampen 5:6	Stampgatan 12-18, Polhemsplatsen 1	1988		7 080		69		4 989	12 138	127 000			Akademiska Hus
• Stampen 6:17	Odinsgatan 13-15, Barnhusgatan 6-8, Karin Boyes Gata 1	1991/2003		6 915	590			2 800	10 305	105 000			Ernst & Young
• Vasastaden 3:1	Parkgatan 9-11, Erik Dahlbergsgatan 1, Karl Gustavsgatan 1	1898/1980	1 578	795	293		2 444		5 110			15	Vittra
• Vasastaden 9:7	Vasagatan 14, Bellmansgatan 13	1929/1990	1 664						1 664	0			
Väster													
• Högsbo 5:7	A Odners Gata 6, Olof Asklunds Gata 25	1967/1998			1 758	1 490			3 248	13 810			Frans Svanströms & Co
• Högsbo 34:21	Gruvgatan 6-8	1989		4 696	269	189		4 682	9 836	66 000			GHP Spine Centre Göteborg
• Järnbrott 195.1	Högsbogat 21, 23, 25	2009	6 838					81	6 919	76 305		100	
• Önnared 762:369	Önnareds Brygga 1-17	1975		1 376	705	228		520	2 829	10 600			Restaurang AB Bryggvägen 100
Mölndal													
• Bosgården 1:71	Ågatan 4	1988		4 687		56			4 743	31 200			Mölndals Kommun
• Bågskytten 1-2, Jungfrun 1, Kräftan 7, Åbystugan 1	Bågskyttegatan 1 A-F, 3 A-H, Jungfruplatsen 1 A-D	1959/2000	10 611		547	256	230	944	12 588	124 879		150	
• Fänkålen 2	Johannefredsgatan 4	1990/1992		3 897	45	536			4 478	30 200			Bose Filial
• Gaslyktan 9	Argongatan 6	1976				2 569			2 569	11 882			Mechanum Sve
• Uttern 12	Göteborgsvägen 119-121, Sörgårdsgatan 1 A-B	1929	1 556		137				1 693	18 180		26	
Mölnlycke													
• Hulebäck 1:604	Centralvägen 13	1951	692		600			73	1 365	10 323		16	
• Hulebäck 4:90	Biblioteksgatan 14-16, Badhusgatan 14-16	2001	1 854		1 064				2 918	33 800		33	
• Hulebäck 4:92	Biblioteksgatan 4	2002		490	496				986	10 901			Medstop Väst AB

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyg- nadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Största hyresgäster
• Hulebäck 4:97	Råda Torg 1-2	1970/1987	2 096	501	2 661	128		144	5 530	46 212		36	
• Härryda Hönekulla 1:157	Långenäsvägen 9 A-B, 11	1915/1933	479		305			28	812	5 238		4	Hundbalans Lina Bjurström
• Hönekulla 1:479	Hönekullavägen 7	1971		800	437	58		1 440	2 735	13 122			West Coast Bowling
• Mölnlycke 1:1, 2:1	Mölnlycke Fabriker 1-21	1890/2001		9 956	520	26 424	900	5 655	43 455	117 628			SCA Hygiene Products
• Mölnlycke 1:159	Fabriksvägen 2	1890/1981		350					350	1 251			Effect 4 You Sweden
• Pixbo 1:20, 1:294	Rådavägen 2	1966/1994					1 850		1 850				Pixbo Montessori
• Solsten 1:110	Företagsvägen 2	1991		1 897		1 194			3 091	23 406			Frontside Elec- tronics
• Solsten 1:132	Konstruktionsvägen 14	2002		4 953					4 953	61 000			Cochlear Bone An- chored Solutions
Öster													
• Bagaregården 17:26	Gamlestadsvägen 3 A, Byfogdegatan 1-15	1941/1986		25 013	430	6 498		4 718	36 659	173 562			Mölnlycke Health Care
• Bagaregården 27:1	Lilla Munkebäcksgatan 9	1939/1975	1 062			18			1 080	12 542		25	
• Bergsjön 14:5	Stjärnbildsgatan 70-96, 98-122, 124-150	1968/1988	15 858		100	20			15 978	87 556	2026	172	
• Gamlestad 740:22	Marieholmsgatan 60	1929/1969				3 825			3 825	15 516			SITA Sverige
• Källtorp 36:15	Stobéegatan 8	1935/1974	945		50				995	11 015		20	
• Källtorp 37:1	Björcksgatan 29	1930/1974	603		166				769	8 314		13	
• Källtorp 37:10	Solrosgatan 6	1936/1978	916						916	10 693		21	
• Källtorp 40:1	Råstensgatan 6	1936/1974	934		81				1 015	11 348		23	
• Källtorp 47:13	Virginsgatan 20	1939	644	45				67	756	8 228		14	
• Källtorp 47:23-25	Virginsgatan 8-12	1939	633					40	673	7 905		14	
• Källtorp 56:8	Forsstenagatan 2	1936/1974	1 030						1 030	11 975		28	
• Källtorp 57:1	Qvidingsgatan 2 A-C	1936	576			65			641	6 217		14	
• Källtorp 57:2	Qvidingsgatan 4 A-B	1936	551			72			623	5 995		10	
• Manered 5:3	Högshallsvägen 1-5, Jonseredsvägen 4	1949/1994	1 332			54			1 386	5 343		24	
• Olskroken 11:8	Övre Olskrokgatan 22	1928/1979	1 640					30	1 670	19 382		24	
• Skår 57:14	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929		7 958		479			8 437	85 399			YIT Sverige
• Stårtered 1:21	Bäcksorlet 2, Länsmans- vägen 2-8, Stårteredsvägen 24	1949/1994	2 176	134		33			2 343	17 086		40	
• Stårtered 1:23	Stårteredsvägen 24-30	1950/1994	2 164			94			2 258	17 023		40	
• Stårtered 1:28	Stårteredsvägen 25-31	2010	3 620						3 620			59	
• Torp 24:4	Anders Zornsgatan 21	1945/1986	1 870	16		63		35	1 984	22 658	2015	30	
Totalt			207 127	227 286	70 761	79 770	29 559	58 956	673 459	6 789 113		3 023	

MARK

Markbeteckning

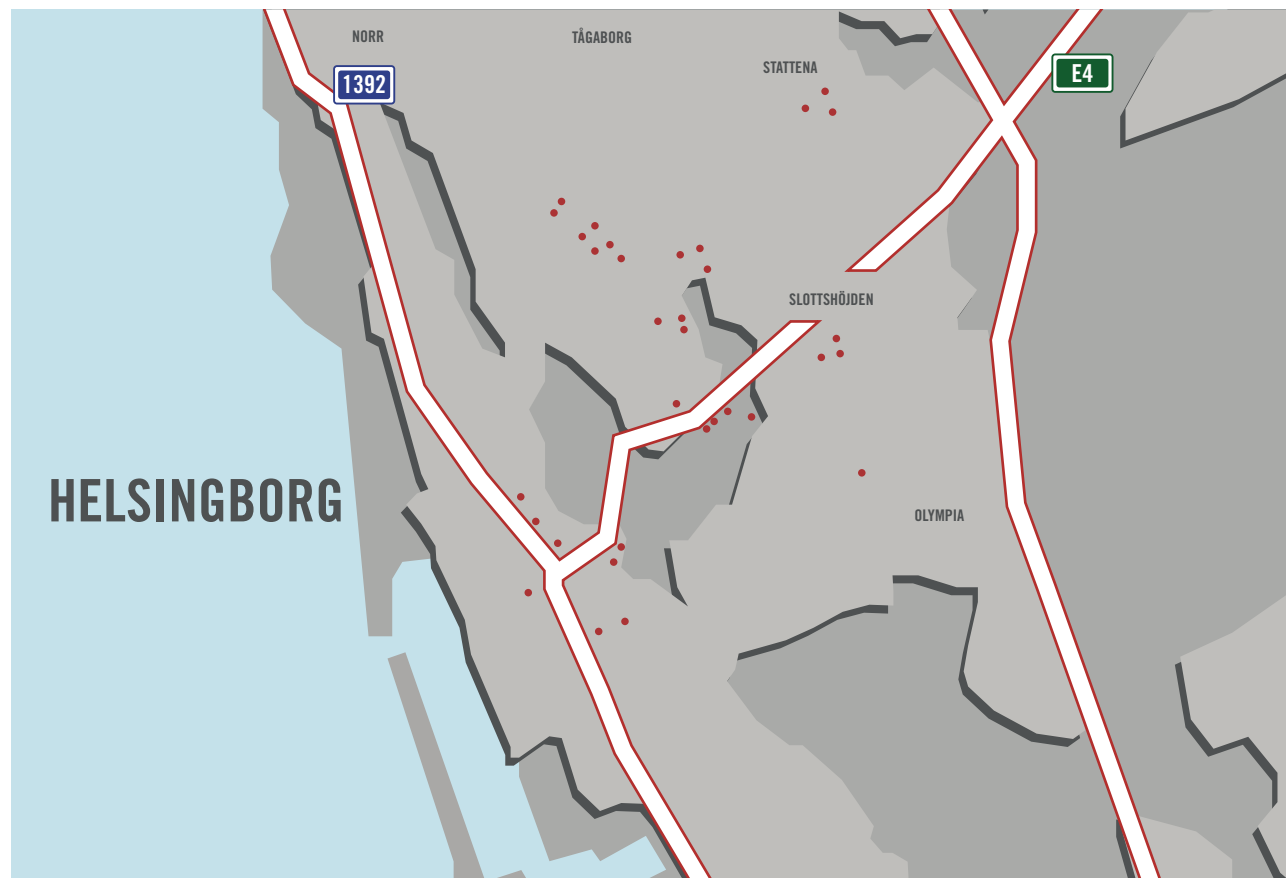
Brämaregården 62:1
Fisketången 2
Hjällsnäs 11:17
Kvillebäcken 3:1
Kvillebäcken 73:1
Kvillebäcken 74:1
Kärra 2:11,26:5
Släps-Hagen 1:29
Stårtered 1:22

Totalt

FASTIGHETSFÖRTECKNING HELSINGBORG

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
Innerstad												
Filen 8	Hälsövägen 25	1939/1982	2 418		231	25			2 674	28 037		44
Guldsmeden 15	Gullandersgatan 4 A, O D Krooks gata 39	1954	2 631				95	245	2 971	30 185		42
Göta 2	Järnvägsgatan 15, Södra Strandgatan 10 A	1929/1980	845		503			242	1 590	17 139		10
Hammaren 23	Stampgatan 15	1936/1983	1 208	29					1 237	14 876		19
Hantverkaren 13	O D Krooks gata 38	1929/1983	547			17			564	6 741		8
Jägaren 6	Brommagatan 30	1930/1986	1 047						1 047	12 185		16
Jägaren 7	Pålsjögatan 7	1939/1987	2 203		127				2 330	25 734		34
Jägaren 9	Föreningsgatan 29, Pålsjögatan 3	1930/1989	1 429	80		12			1 521	17 974		23
Kapellet 17	Hälsövägen 26-30	1942/1991	2 716		118				2 834	35 201		41
Kapellet 18	Hälsövägen 32-36, 38 A-C	1943/2008	4 415						4 415	76 600		80
Kapellet 21	Lilla Möllevångsgatan 9 A	1946/1985	2 434					61	2 495	29 452		34
Karl XI Södra 4	Karlsgatan 10	1930/1991	787	270	139			510	1 706	12 706		11
Karl XI Södra 20	Karlsgatan 12, Storgatan 16	1933/1990	2 195		615	108			2 918	33 095		23
Oskar II 11	Drottninggatan 17, Roskildegatan 4-6	1928/1987	2 588	22	1 035	89		1 171	4 905	48 787		31
Pål Ibb 21	Drottninggatan 72 A	1961/1990	3 364	2 406	673	337			6 780	71 800		24
Pål Ibb 23	Drottninggatan 80	1983	697		150				847	9 856		10
Pål Ibb 25	Drottninggatan 88	1984	318		123				441	4 769		4
Ruth 17	Trädgårdsgatan 15	1893/1983	1 590			232			1 822	18 613		18
Samson 7	Helmfeltsgatan 13	1935/1975	1 776	42	203	20			2 041	22 295		18
Samson 8	Helmfeltsgatan 11	1925/1977	568			37			605	6 862		8
Sköldenborg 12	Hebsackersgatan 14	1935/1984	995						995	12 161		14
Städet 9	Föreningsgatan 35	1930/1986	1 113						1 113	13 051		19
Städet 15	Föreningsgatan 37	1932/1988	1 257						1 257	15 400		15
Städet 17	Stampgatan 17	1935/1987	2 947			98		40	3 085	35 851		33
Ugglan 4	Mellersta Stenbocksgatan 41	1930/1989	616						616	7 464		8
Ugglan 9	Lilla Möllevångsgatan 4	1940/1985	1 197						1 197	13 769		21
Ugglan 15	Fredriksdalsplatsen 1 A	1945/1984	1 207		202	28			1 437	15 694		19
Vildvinet 1	Tågagatan 47	1885	224						224	4 517		1
Vildvinet 3-4	Erik Dahlbergs gata 34 A	1952	7 071			480		246	7 797	79 378		102
Totalt			52 403	2 849	4 119	1 483	95	2 515	63 464	720 192		730

• = Bostadsfastigheter



HELA WALLENSTAMKONCERNEN

	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Totalt taxeringsvärde, Kkr	Antal lägenheter
Totalt Wallenstamkoncernen	723 399	247 415	89 891	90 187	38 475	77 754	1 267 121	13 254 085	10 993

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2010

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	
Stockholm										
Grönland 18	Nordenskiöldsgatan 82	1929/1930	365					10	375	
Hälsökällan 6	Odengatan 35, Tulegatan 33	1950/1998	2 367		1 084		17		3 468	
Järnlodet 23	Nybrogatan 16	1935/1998	1 814	360	760		18		2 952	
Röda Rosen 3	Storskärsgatan 4	1932	1 852	133					1 985	
Skärgårdsbåten 3	Fendergatan 6-8	2009	3 329						3 329	
Göteborg										
Kvillebäcken 37:3	Ögontröstgatan 1 A-C, Fryxellsgatan 16	1947/1974	614	16					630	
Olskroken 11:9	Övre Olskroksgatan 20	1928/1979	985		69		60	15	1 129	
Vasastaden 12:21	Föreningsgatan 16 A-E, Viktoriagatan 19-23	1972/1995	7 694	457	160		21	2 069	12 352	
MARK										
Kvillebäcken 12:1										
Örrekullen 1:2, Kolbäck 1:9-11										
Totalt			19 020	966	2 073		116	2 069	1 976	26 220

FASTIGHETSFÖRVARV UNDER 2010

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Stockholm									
Traktören 5	Tusbystråket 6-10, Oppegårds- stråket 5-9, Tingsvägen 27-31	1971	25 670	200	3 638	18	313	2 798	32 637
Lärkan 14	Kolonivägen 2-4, Skogsbacken 1-3, Tulegatan 8-18, Vackra vägen 2, Ängsstigen 1-7	1964	9 446	2 251	2 293			4 604	18 594
Göteborg									
Gårda 18:22	Drakegatan 5	1989		3 420		76		1 250	4 746
Heden 24:13	Sten Sturegatan 34-36	1964	3 693	450	750			1 423	6 316
Lorensberg 43:1	Kungssportsavenyen 1	1883	801	1 933	1 486				4 220
MARK									
Brämaregården 62:1									
Kvillebäcken 3:1, 73:1, 74:1									
Totalt			39 610	8 254	8 167	94	313	10 075	66 513

FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION UNDER 2010

Fastighets-beteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Stockholm									
Skärgårdsbåten 3	Fendergatan 6-8	2009/2010	3 329						3 329
Göteborg									
Stärtered 1:28	Stärteredsvägen 25-31	2010	3 620						3 620
Totalt			6 949						6 949

Wallenstams hållbarhetsarbete redovisas på årsbasis som en del i årsredovisningen sedan flera år tillbaka. Från och med 2010 redovisas det även enligt nivå C i GRI:s riktlinjer. Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2010. Tabellen

nedan anger vad som redovisas och var informationen återfinns. Utgångspunkt för redovisningen är vår affärsprocess. Prioriteringen har utgått från att redogöra för samtliga kärnindikatorer som varit möjliga att redovisa och tilläggsfaktorer som bedömts möjliga och

relevanta. Väsentlighet definieras utifrån påverkan på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter på verksamheten och dess intressenter. Redovisningen har ej granskats av extern part.

GRI-REFERENSER		REDOVISNING	SIDA
1	Strategi och analys		
1.1	VD har ordet	R	6-7
2	Organisationsprofil		
2.1	Organisationens namn	R	Baksida
2.2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	R	Insida flik, 2
2.3	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag m m	R	12, 83
2.4	Lokalisering av huvudkontor	R	Insida flik
2.5	Verksamhetsländer	R	Insida flik
2.6	Ägarstruktur och företagsform	R	48-50
2.7	Marknader	R	Insida flik, 24-39
2.8	Organisationens storlek	R	Insida flik, 50, 58-59, 66
2.9	Väsentliga förändringar under perioden	R	6-7
2.10	Mottagna utmärkelser och priser	R	Flik
3	Information om redovisningen		
3.1	Redovisningsperiod	R	100
3.2	Tidpunkt för senaste redovisningen	R	100
3.3	Redovisningscykel	R	100
3.4	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	R	14
3.5	Process för att ta fram redovisningens innehåll	R	100
3.6	Redovisningens avgränsningar	R	100
3.7	Särskilda begränsningar	R*	
3.8	Princip för redovisningen	R*	
3.9	Mätmetoder och beräkningsunderlag	R*	
3.10	Förklaring till förändring av tidigare angiven information	ER*	
3.11	Väsentliga förändringar	R	100
3.12	GRI-Index	R*	100
3.13	Bestyrkande	R	100
4	Styrning, ätaganden och intressentrelationer		
4.1	Bolagsstyrning	R	87
4.2	Styrelseordförandes ställning	R	8-9
4.3	Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter	R	88
4.4	Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer	R*	88
4.5	Koppling ersättningar och resultat	R	68, 89
4.6	Processer för styrelsen att undvika intressekonflikt	R*	8-9
4.7	Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	R*	8-9
4.8	Organisations riktlinjer och principer	R	2-5, 12, 14
4.9	Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens arbete	R	14, 87-90
4.10	Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	R*	9
4.11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	R	14-16
4.12	Externa principer och initiativ som bolaget anslutit sig till eller stödjer	R	14
4.13	Medlemskap i organisationer	R*	
4.14	Organisationens intressenter	R	2
4.15	Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	R	2
4.16	Typ av dialog med intressenter	R*	
5	Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer		
EC	Ekonomiska indikatorer		
EC1 (K)	Direkt ekonomiskt värde	R	58-59, 68
EC2 (K)	Ekonomiska konsekvenser till följd av klimatförändringar	RE*	
EC3 (K)	Pensioner och andra förmånsplaner	R	68
EC4 (K)	Ekonomiskt stöd från offentliga organ	RE*	
EC6 (K)	Riktlinjer kring lokala leverantörer	RE*	
EC7 (K)	Riktlinjer kring lokala anställningar	RE*	
EC8 (K)	Utveckling av samhällets infrastruktur och utbud	R*	
EN	Miljömässiga resultatindikatorer		
EN1 (K)	Materialanvändning	RE*	
EN2 (K)	Återvunnet material	RE*	
GRI-REFERENSER	REDOVISNING	SIDA	
EN3 (K)	Direkt energianvändning	R	17
EN4 (K)	Indirekt energianvändning	R	17
EN5 (T)	Minskad energianvändning	R	14-16
EN6 (T)	Initiativ för att tillhandahålla energieffektiva produkter och tjänster	R	14-16
EN8 (K)	Vattenanvändning	R	16-17
EN12 (K)	Påverkan på biologisk mångfald	RE*	
EN18 (T)	Initiativ för och resultat från arbetet med att minska utsläppen växthusgaser	R	14-17
EN19 (K)	Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen i vikt	ER*	
EN20 (K)	NO, SO samt andra väsentliga luftföroreningar	ER*	
EN21 (K)	Totalt utsläpp till vatten per recipient.	ER*	
EN22 (K)	Avfallsvikt och hantering	RE*	
EN23 (K)	Väsentligt spill	RE*	
EN26 (K)	Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster	R	14-17
EN27 (K)	Andel återvunna produkter	ER*	
EN28 (K)	Betydade böter samt sanktioner till följd av miljöbrott	R*	
LA	Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
LA1 (K)	Total personalstyrka; anställningsform, anställningsvillkor och region	R	12, 13, 68
LA2 (K)	Personalomsättning	R*	
LA3 (T)	Förmåner	R*	
LA4 (K)	Anställda med kollektivavtal	R	12
LA6 (T)	Engagerad personal i hälsa och säkerhet	R*	
LA8 (K)	Utbildning, förebyggande åtgärder och riskhanteringsprogram	R	12
LA10 (K)	Utbildningstimmar per anställd i olika kategorier	R	13
LA11 (T)	Program för vidareutbildning och livslångt lärande	R*	
LA12 (T)	Regelbundenhet i utvärdering och uppföljning	R	12
LA13 (K)	Sammansättning av styrelse, ledning och anställda	R	10-11, 13
HR	Mänskliga rättigheter		
HR1 (K)	Investeringsbeslut med hänsyn till mänskliga rättigheter	ER*	
HR2 (K)	Granskning av leverantörer avseende mänskliga rättigheter	ER*	
HR4 (K)	Antal fall av diskriminering	R*	
HR5 (K)	Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal	R*	12
HR6 (K)	Barnarbete	R*	
HR7 (K)	Tvångsarbete	R*	
SO	Samhällsfrågor		
SO1 (K)	Påverkan på samhällen	RE*	
SO2 (K)	Affärsenheter med risk för korruption	R*	
SO3 (K)	Utbildning avseende korruption	R	12
SO4 (K)	Tagna åtgärder vid korruption	R*	
SO5 (K)	Politiska ställningstaganden/politisk lobbying	R*	
SO7 (T)	Konkurrenshämmande aktiviteter	R*	
SO8 (K)	Böter för brott mot gällande lagar och bestämmelser	R*	
PR	Produktsvar		
PR1 (K)	Produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	R*	14, 26
PR3 (K)	Produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutiner	R*	
PR5 (T)	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från undersökningar	R	25-26, 34
PR6 (K)	Program för efterlevnad av lagar och liknande	R*	87-90
PR9 (K)	Betydande bötesbelopp för brott mot efterlevnad	R*	
FÖRKLARING TILL			
R	Redovisas		
R*	Redovisas, kompletterande information finns i bilaga		
RE	Redovisas ej		
RE*	Redovisas ej, kompletterande information finns i bilaga		
ER	Ej relevant		
ER*	Ej relevant, kompletterande information finns i bilaga		

VÄLKOMMEN TILL WALLENSTAMS ÅRSSTÄMMA

Wallenstam AB (publ) hälsar aktieägarna välkomna till årsstämma onsdagen den 27 april 2011 kl. 16.00 på Wallenstams kontor på Kungsportsavenyen 2, Göteborg. Kl. 15.30 öppnar vi lokalen för registrering. Registrering måste ske före kl. 16.00. Aktieägare (ej ombud/biträden) inbjudes till enklare förtäring efter årsstämman.

Om antalet anmälda deltagare vid stämman överstiger det maximala som får vistas i lokalen anordnas busstransport till Filmstaden Bergakungen, Skänegatan 16B i Göteborg. Stämman kommer i så fall inledas så snart transporten genomförs. Busstransporten avgår från Wallenstams huvudkontor tidigast kl 16.00 och det kommer även anordnas busstransport åter till Wallenstams huvudkontor efter stämman.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels senast tisdagen den 19 april 2011 vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, dels anmäla sin avsikt att delta i årsstämman till bolaget senast tisdagen den 19 april 2011 kl. 16.00. Vid anmälan ska namn/firma, personnummer/organisationsnummer, telefonnummer, registrerat aktieinnehav samt eventuellt ombud och/eller biträde anges.

Anmälan om deltagande kan ske på följande sätt:

- per telefon 031-20 00 00
(kontaktpersoner Louise Wingstrand eller Linda Löytölä)
- per post till Wallenstam AB (publ)
att: Louise Wingstrand, 401 84 Göteborg
- per mail till arsstamma@wallenstam.se
- på Wallenstams hemsida www.wallenstam.se

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade genom banks notariatavdelning eller annan förvaltare måste före tisdagen den 19 april 2011 tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta på stämman. Omregistreringen måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast tisdagen den 19 april 2011.

På stämman behandlas de ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämma samt ytterligare ärenden enligt separat kallelse.

Som avstämningsdag för utdelningen föreslår styrelsen måndagen den 2 maj 2011. Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB torsdagen den 5 maj 2011.

ORDLISTA

Avkastningskrav

Den avkastning som ägare kräver på en investering, med beaktande av hur riskfylld investeringen är.

Balansansvar

Det innebär att vi ska producera eller köpa motsvarande mängd el som förbrukas av våra elkunder. Varje timme ska det alltså finnas tillgång till lika mycket el som det förbrukas i en uttagspunkt.

Blockuthyrning

När en upplåtare hyr ut tre eller flera lägenheter vid ett och samma tillfälle. Till exempel ett företag som vill kunna erbjuda sina anställda lägenheter.

Brukvärdessystemet

Det hyressättningssystem som använts t.o.m 2010. Likvärdiga lägenheter ska ha likvärdiga hyror. Hyresnivån baseras på de allmännyttiga bostadsförvaltarnas självkostnader vid hyressättningen. De privata hyresvärdarna måste sedan följa denna hyresnivå för jämförbara områden.

Covenantsavtal

Ett avtal mellan en kreditgivare och kredittagare kopplat till att kredittagaren garanterar att uppfylla vissa nyckeltal, exempelvis en viss nivå av soliditet, som en förutsättning för krediten.

Derivatinstrument

Det värdepapper vars värde är relaterat till en underliggande egendom. Används för att skapa ett skydd mot oönskad prisutveckling på den underliggande egendomen. Exempel på vanliga derivatinstrument är terminer och swapavtal.

Förnybar el

El som kommer från förnybara källor som vindkraft, vattenkraft och biobränsle.

Global Compact

En verksamhet som startades av FN. De försöker åstadkomma en sammanslutning av ansvarstagande företag så att näringslivet kan bli en del av lösningen på globaliserings utmaningar. På det viset ska näringslivet förverkliga visionen: en mer hållbar ekonomi som inte marginaliserar vissa samhällsgrupper.

kWh månadsbehov

En energienhet baserad på hur många kW som förbrukas under en timme.

MW

Förkortning för megawatt, en miljon Watt. Watt är en mättenhet för effekt.

Prime Rent

De högsta baskhyrorna i de finaste fastigheterna i olika områden.

Syntetiskt optionsprogram

Ett aktierelaterat optionsprogram riktat till de anställda. Syntetiska optioner ger innehavaren rätt till en kontant slutreglering vid en bestämd tidpunkt beräknat utifrån aktiens börsvärde.

Swapavtal

Swappar är finansiella instrument som innebär ett byte av kassaflöden mellan två parter på ett underliggande nominellt belopp. En ränteswap är ett exempel på ett swapavtal där en aktör som lånar till fast ränta (t ex bunden ränta i fem år) kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Vakansgrad

Outhyrd yta i förhållande till total yta.

Värmeförbrukning energi-indexkorrigerat/graddagsjusterat

Förbrukningen justeras till en förbrukning vid ett normalår med hänsyn tagen till temperatur, vind och nederbörd.

Värmeförbrukning tidskorrigerat

Om avläsning inte sker per månadsskifte korrigeras förbrukningen till en årsförbrukning.

Ägarlägenhet

En ny upplåtelseform som är vanlig i andra europeiska länder. En ägarlägenhet kan liknas med ett radhus på höjden. Innehavaren har direkt äganderätt och kan självständigt överlåta, pantsätta eller hyra ut lägenheten.

DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under året inklusive utdelning, dividerat med börskurs vid årets början.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till balansomslutning.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

Fastigheternas totalavkastning

Driftnetto plus/minus orealiserad värdeförändring fastigheter i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

Fastigheternas redovisade värde

Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde enligt en internt utförd värdering.

Förvaltningsresultat

Driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader och finansnetto.

Kassaflöde per aktie

Periodens förändring av likvida medel i förhållande till genomsnittligt antal utomstående aktier.

Orealiserad värdeförändring fastigheter

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde från årets början till rapportperiodens utgång.

P/E-tal

Börskurs vid årets slut, i förhållande till resultat efter skatt per aktie, för den senast löpande tolv månadersperioden.

Realiserad värdeförändring fastigheter

Resultat av intäkter från årets fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas bedömda marknadsvärde vid årets början.

Realiserat resultat

Resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar.

Realiserat resultat efter skatt

Beräkningsunderlag för utdelning. Realiserat resultat efter schablonskatt 26,3%.

Resultat efter skatt per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg av räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat exklusive orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Totalresultat

Resultat efter skatt inklusive eget kapitaltransaktioner efter skatt som inte är transaktioner med ägare.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Verksamhetsresultat

Realiserat resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

KALENDARIUM

Årsstämma	27 april 2011
Delårsrapport I	27 april 2011
Delårsrapport II	10 augusti 2011
Delårsrapport III	9 november 2011
Bokslutskommuniké 2010	22 februari 2012

På Wallenstams hemsida finns samlad information om Wallenstams verksamhet, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Layout: WBL

Produktion: Natvik Information AB

Foto sid. 6, 8, 10, 11, 23, 44, 51 Johan Ekstam

Foto sid. 17 Jocke Lagercrantz

Foto sid. 18 Inger Vetter

Foto sid. 27 Patrik Svedberg

Foto sid. 28 Carina Holmgren

Foto sid. 37 (bild i mitten) Hendrik Zeitler

Ej nämnda bilder är Wallenstams egna.

Tryckt på Munken Polar, omslag 240g, inlaga 130g

Repro och tryck: Zetterqvist Tryckeri AB

Wallenstam AB (publ) org. nr 556072-1523
info@wallenstam.se www.wallenstam.se
Telefon 031-20 00 00

Göteborg:
401 84 Göteborg
Besöksadress Kungsportsavenyen 2

Stockholm:
Box 19531, 104 32 Stockholm
Besöksadress Birger Jarlsgatan 64