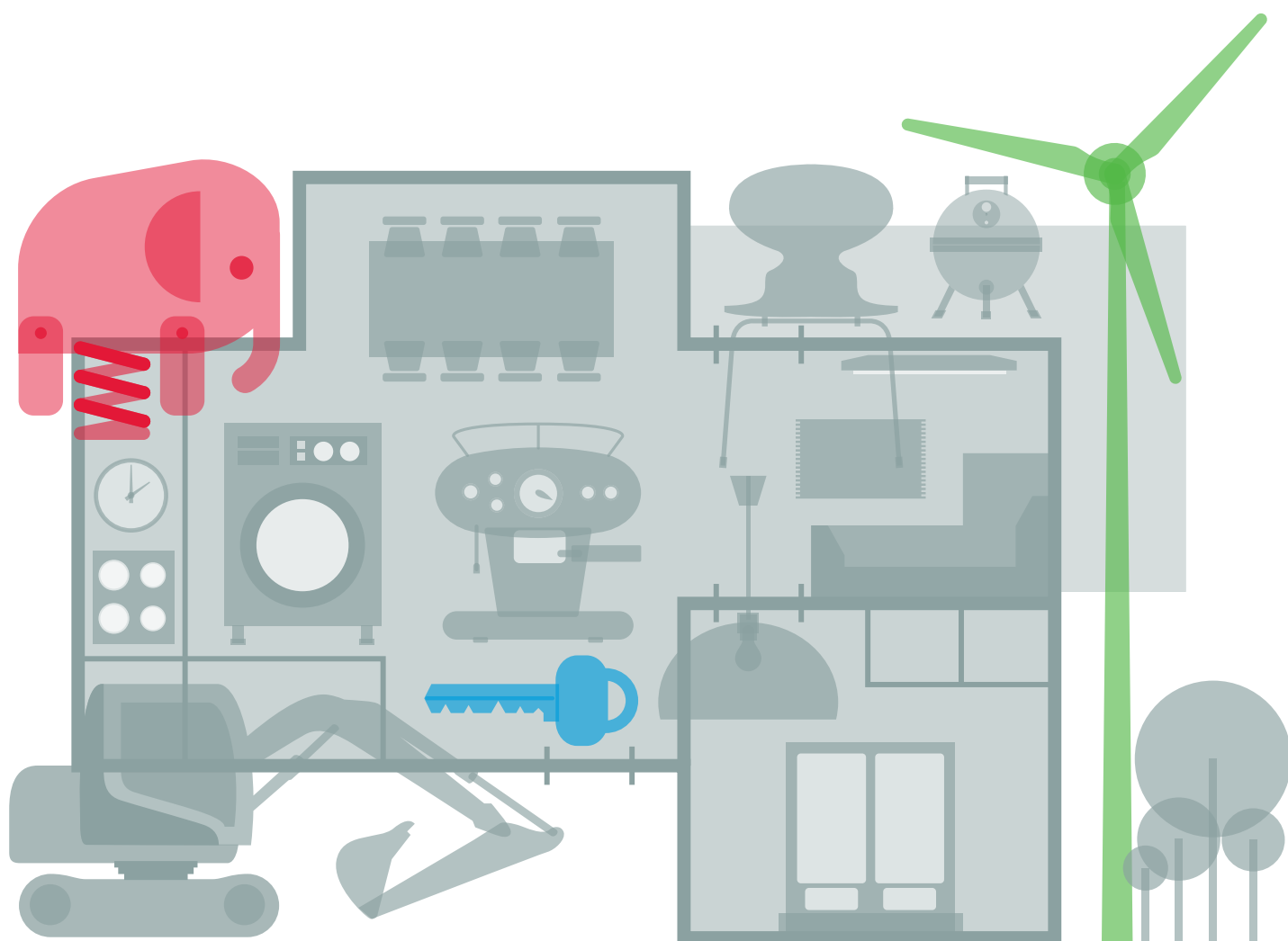


WALLENSTAM

ÅRSREDOVISNING 2011

Tema engagemang i boendet



DET HÄR ÄR WALLENSTAM



ENGAGEMANG FÖR BOENDET

Wallenstam är ett utvecklande fastighetsbolag som sedan 1944 satsat på ett hållbart boende och byggande. Idag erbjuder vi drygt 9 000 familjer ett brett utbud av lägenheter i attraktiva innerstadslägen samt populära närområden i Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Vi är även en lyhörd partner och förvaltare av lokaler för cirka 1 000 företag, på en marknad som är koncentrerad till Göteborgs innerstad och attraktiva kontorslägen.

ANSVAR FÖR UTVECKLING

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

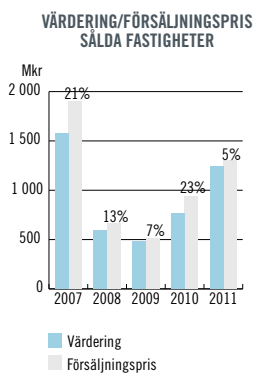
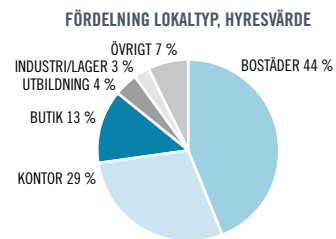
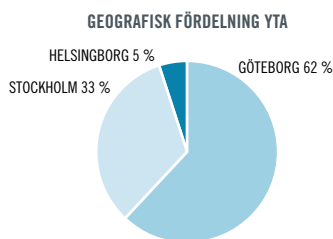
Vi bygger och utvecklar med fokus på trygghet, hållbarhet, smarta planlösningar och en rimlig månadskostnad för hyresgästen. Under nuvarande affärsplan ska vi bygga 2 500 lägenheter. Hittills har byggnationen av drygt 1 200 lägenheter startats och ytterligare 900 är på gång 2012.

RESPEKT FÖR MÄNNISKA OCH MILJÖ

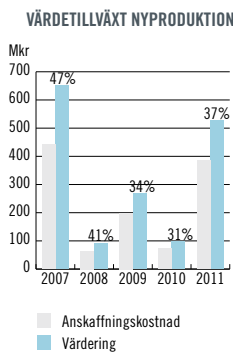
I nära samarbete med staden arbetar vi för att skapa trygga, trevliga områden som människor vill bo i, arbeta i och besöka. Vi bygger energieffektiva hus och producerar miljövänlig energi med hjälp av egna vind- och vattenkraftverk.

Vi vill bidra till ett bättre samhälle genom ett kontinuerligt trygg- och säkerhetsarbete i våra områden, sponsring av bred ungdomsidrott och bidrag till hjälporganisationer som verkar mot utanförskap.

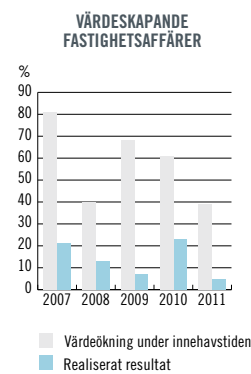
- ANTAL FASTIGHETER: CIRKA 300
- BEDÖMT HYRESVÄRDE 2012: 1,7 MDR
- FASTIGHETSVÄRDE: 26 MDR
- TOTAL UTHYRNINGSBAR YTA: 1 221 159 KVM
- UTHYRNINGSGRAD, YTA: 98 %



Försäljningspris jämfört med värdering vid närmast föregående årsskifte.

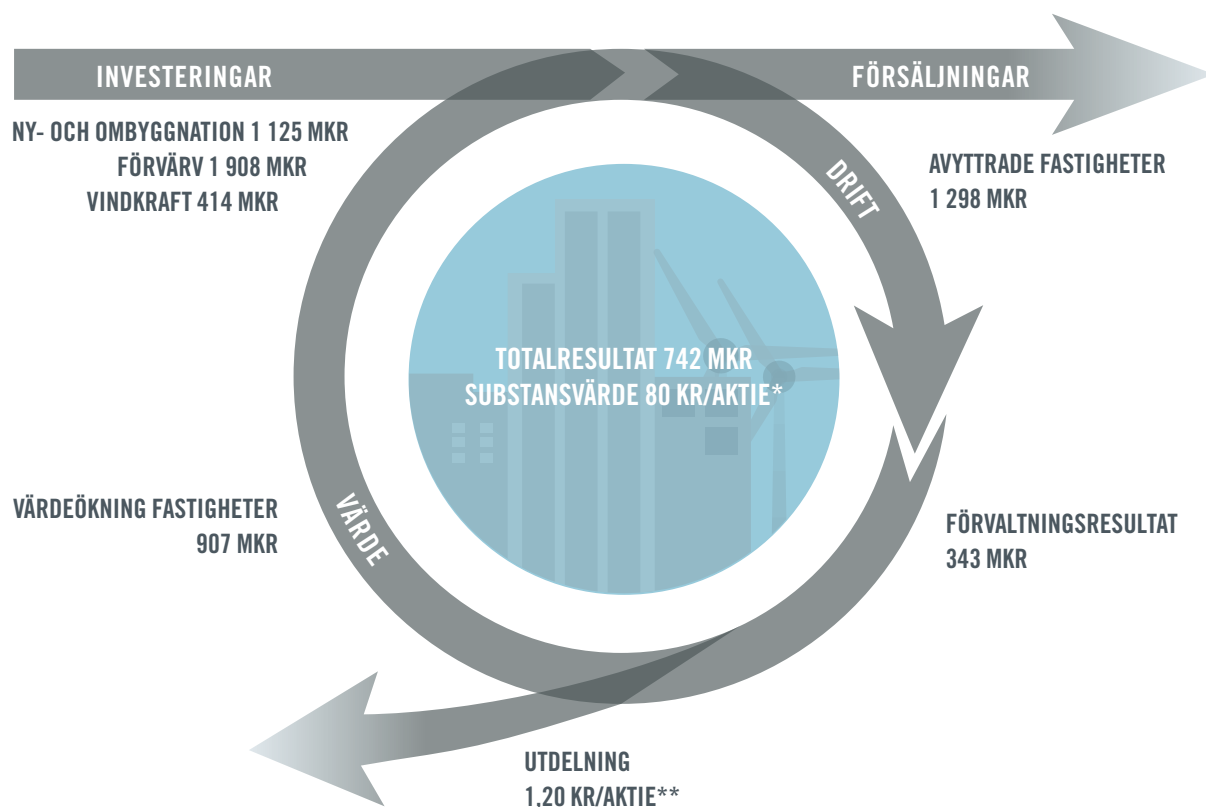


Värdeökning av nyproduktionsprojekt jämfört med anskaffningskostnad.



Avyttringar under respektive år i förhållande till anskaffningsvärde.

2011 PÅ EN MINUT



NYCKELTAL

	2011	2010	2009
Resultat			
Hysesintäkter, Mkr	1 532	1 450	1 356
Rörelseresultat, Mkr	1 736	2 484	1 136
Förvaltningsresultat, Mkr	343	338	346
Resultat efter skatt, Mkr	736	1 572	489
Räntabilitet på eget kapital, %	7	17	6
Uthyrningsgrad, yta, %	98	98	98
Finansiell ställning			
Fastigheternas värde, Mkr	26 296	23 637	20 728
Soliditet, %	36	37	37
Genomsnittlig låneränta per 31 dec, %	3,92	3,81	3,87
Data per aktie, kr*			
Resultat efter skatt	4	9	3
Eget kapital	60	57	48
Substansvärde	80	75	63
Utdelning	1,20**	1,17	1,08

* Omräknat för split.

** Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2011.

2011 KVARTALSVIS

KVARTAL 1:

OMORGANISERAR VERKSAMHETEN TILL REGIONER



- Tecknar avtal om förvärv av sju kommersiella innerstadsfastigheter i Göteborg.
- Utökar koncernledningen med kommunikationsdirektör.
- Omorganiserar verksamheten från affärsområden till regioner: Göteborg/Skåne och Stockholm.
- Köper central fastighet i Mölnlycke.

KVARTAL 2:

TILLTRÄDER CITYFASTIGHETER PÅ 55 000 KVM I GÖTEBORG



- Påbörjar nybyggnation av 100 lägenheter i centrala Mölnlycke.
- Beslutar att överklaga förvaltningsrättens dom i skattemål.
- Genomför aktiesplit med villkor 3:1.
- Säljer bostadsfastighet i centrala Göteborg.
- Tillträder cityfastigheter på 55 000 kvadratmeter i Göteborg.

KVARTAL 3:

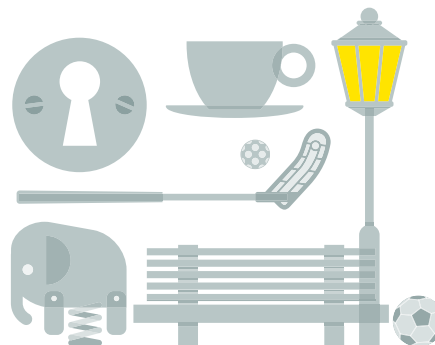
SÄLJER HUSBYBESTÅND MED 1 500 LÄGENHETER



- Säljer Husbybestånd med 1 500 lägenheter, får möjlighet till nyproduktion i Tyresö.
- Förändrar antalet aktier, röster samt aktiekapital.
- Säljer familjehotellet i Hässelby.
- Startar nybyggnation av 61 lägenheter på Östermalm.
- Engagerade i Bergsjön 2021.
- Prisas för ir-webb och delårsrapport.
- Köper fem cityfastigheter i Göteborg.
- Lanserar helhetskoncept för 100 % grön energiförsörjning.
- Utsedda till årets börsbolag 2010.

KVARTAL 4:

FÅR MARKANVISNING FÖR 150 LÄGENHETER



- Utsedda att bidra till utvecklingen av Östra Sala backe, Uppsala.
- Får markanvisning för 150 studentlägenheter i Norra Djurgårdsstaden.
- Satsar på Green Building-hus tillsammans med Schneider Electric.
- Fördjupar samarbetet med Stockholm stads bostadsförmedling.
- Planerar byggstart av 900 lägenheter 2012.
- Skapar gästforskarbostäder vid Guldheden i Göteborg.

2 VISION, AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

22 VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

50 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

2011 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
Miljö- och samhällsansvar	15

FASTIGHETSBESTÅND, MARKNAD OCH PROJEKT

Våra marknader	20
Vårt fastighetsbestånd	22
Fastighetsöversikt	26
En vilja att utveckla	27
Region Göteborg/Skåne	28
Region Stockholm	34
Finansiell strategi	38
Möjligheter och risker	41
Wallenstamaktien	44
Flerårsöversikt	48

FINANSIELL RAPPORTERING

Förvaltningsberättelse	50
Koncernens rapporter	54
Koncernens redovisningsprinciper och noter	58
Moderbolagets räkningar	78
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	82
Revisionsberättelse	90
Bolagsstyrningsrapport	91

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stockholm	96
Göteborg	98
Helsingborg	102
Hela Wallenstamkoncernen	103
Fastighetsförsäljningar, förvärv och färdigställd nybyggnation	103

GRI-index	104
Välkommen till årsstämman	105
Ordlista	105
Kalendarium	se flik
Definitioner	se flik

VISION, AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

Wallenstam är ett långsiktigt stadsutvecklande fastighetsbolag. Vi arbetar för att på ett hållbart sätt bygga, förvalta och utveckla fastigheter där människor vill bo, vistas och verka. Därför har vi valt att koncentrera vårt fastighetsbestånd till Göteborg, Stockholm 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

Vårt övergripande mål är att vid utgången av 2013 uppnå ett substansvärde per aktie på 100 kr.

Målet är fastställt av styrelsen och har under nuvarande affärsplan som gäller för perioden 2008-2013 kompletterats med verksamhetsmål, så kallade ledstjärnor, som alla är viktiga verktyg för att nå det övergripande målet.

MÅLSTYRNING

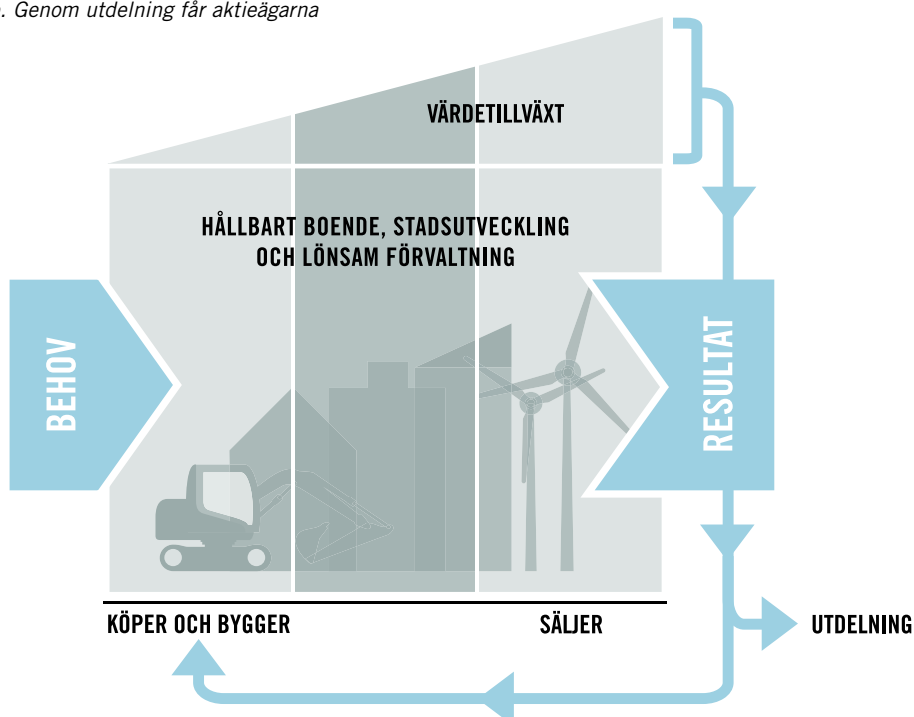
Mål och ledstjärnor är väl förankrade i organisationen och har även kompletterats med interna nyckeltal för att ytterligare bidra till bolagets utveckling. Några exempel på nyckeltalen är: avkastning på investeringar,

administrationskostnadernas andel av omsättningen i procent, driftkostnad per kvadratmeter, nöjdhetsindex, nöjdhetsindex, uthyrningsgrad och överskottsgrad.

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.

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.

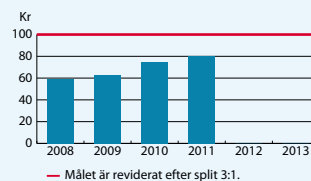


ÖVERGRIPANDE MÅL

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE SKA UPPGÅ TILL 100 KR

Målet sammanfattar resultatet av vårt arbete med en effektiv och lönsam förvaltning, värdeskapande investeringar, framgångsrik affärsverksamhet och lönsam nyproduktion. Tillsammans med ett positivt marknadsläge bidrar detta sammantaget till en god värdetillväxt för substansvärdet.

Nyckeltalet ger också en indikation på hur verksamheten värderas jämfört med aktiekursen. Utfall 31 december 2011: 80 kr/aktie, vilket främst är en effekt av en stabil lönsamhet, högt tempo i nyproduktionen och goda investeringar under året.

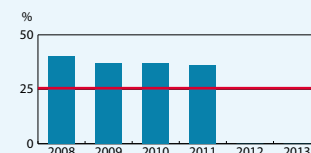


LEDSTJÄRNOR/VERKSAMHETSMÅL

SOLIDITETEN SKA ÅRLIGEN ÖVERSTIGA 25 %

Soliditeten visar vår stabilitet och förmåga att överleva på längre sikt. Den anger också hur vår kapitalbas ska vara anpassad till verksamhetens risktagande.

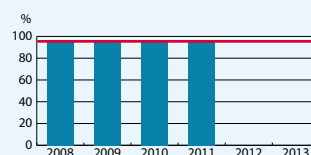
Utfall för 2011 är 36 %, vilket för oss ger en betryggande bas för framtida investeringar.



UTHYRINGSGRADEN I DET KOMMERSIELLA BESTÅNDET SKA ÅRLIGEN ÖVERSTIGA 95 %

En stabil och hög uthyrningsgrad ger möjlighet att i större utsträckning fokusera på kundernas behov och utveckling av fastigheterna, vilket är något vi prioriterar.

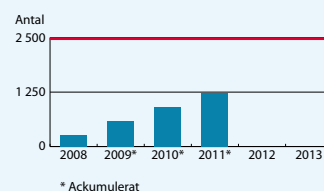
Den 31 december 2011 uppgick uthyrningsgraden för våra kommersiella lokaler till 95 %, cirka 2 procentenheter bättre än för kontorslokaler i Göteborg i genomsnitt.



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.

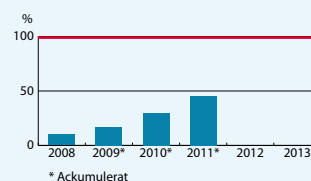
Hittills under affärsplanen har 1 232 byggstartats och ytterligare 900 lägenheter är på gång under 2012.



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 2011 har vi fattat beslut om investeringar motsvarande drygt 75 MW, varav den installerade effekten

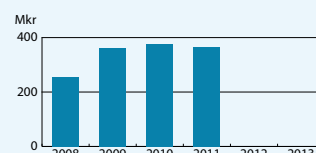
uppgår till 45,7 MW. Utöver det har vi ett flertal projekt under projektering och utredning.



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 för 2011 uppgick till 365 Mkr. Resultatet är lägre än föregående år då färre antal lägenheter har sålts.



STRATEGIER OCH KÄRNVÄRDEN

STRATEGIER

Strategier för verksamheten har utarbetats inom sex nyckelområden som alla har en naturlig koppling till mål och ledstjärnor:

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.

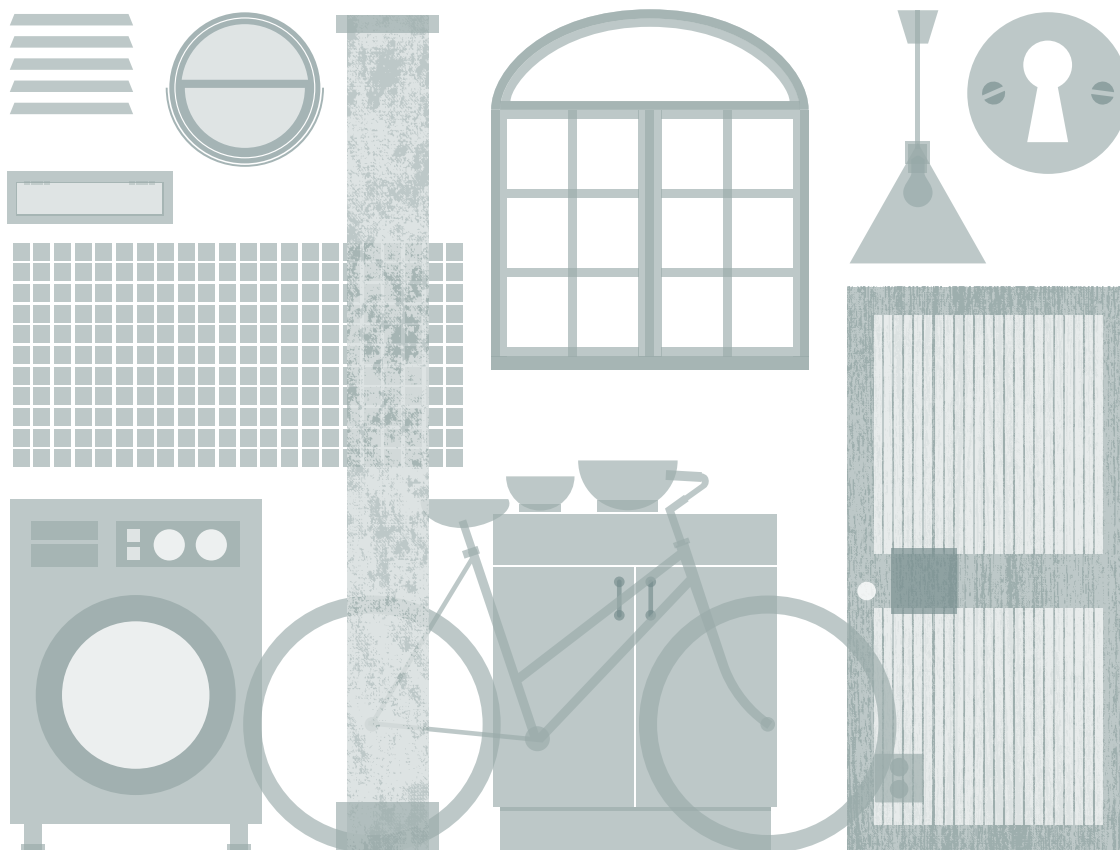
Wallenstam ska ständigt utveckla, utbilda och värna om bolagets personal.

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 på bästa sätt bidra och få möjlighet att arbeta med intressanta projekt. Därför lägger vi stor vikt vid hur varumärket 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

Våra kärnvärden stärker organisationens sammanhållning och är vägledande i arbetet. Under 2011 har vårt gemensamma synsätt mynnat ut i ett flertal konkreta projekt. Vi har haft cirka 700 lägenheter i produktion och driftstartat sju vindkraftverk. Utöver kvalitetshöjande renoveringar såväl i som runt omkring våra fastigheter har vårt engagemang i boendet tagit sig uttryck i flertalet aktiviteter: kostnadsfri läsläsning på Universeum, teaterkväll i Nacka, kostnadsfria fotbollsskolor under sommar- och höstlov i ett flertal bostadsområden.

VÄRDESKAPANDE FAKTORER

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

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

De parametrar som i olika omfattning påverkar bolagets utveckling på kort och lång sikt är:

- *Attraktiva fastigheter och god förvaltning* – Ett attraktivt fastighetsbestånd och en god förvaltning resulterar i nöjda hyresgäster, vilket i sig säkerställer en hög uthyrningsgrad, stabila hyresintäkter och goda affärsmöjligheter för verksamheten.
- *Tillgång till mark* – Wallenstam verkar i tre attraktiva städer där inflyttningen är omfattande och bostadsbristen enorm. Tillgången till mark i rätt lägen är en avgörande faktor för att säkerställa vår nyproduktion.
- *Marknadsläge* – Fastigheternas värde påverkas av marknadens villkor som förändras över tid. Vi bygger fastigheter i attraktiva lägen där efterfrågan är hög, vilket genererar en god avkastning och bra värdetillväxt.
- *Trygg finansiering* – tillgången till kapital är en nödvändig resurs för verksamheten och en förutsättning för att kunna utveckla och expandera i önskad omfattning.
- *God företagskultur och kompetens* – att attrahera och engagera rätt personal och behålla en sund och tilltalande företagskultur är en viktig framgångsfaktor för fortsatt utveckling.



VD HANS WALLENSTAM HAR ORDET



Stor transaktionsvolym, lönsam nyproduktion och en god aktieutveckling sammanfattar i mina ögon Wallenstams utveckling under 2011 – ett framgångsrikt år i en turbulent omvärld.

Jag är riktigt nöjd med årets resultat och det vi åstadkommit. Vi har nu två år i rad haft stränga vintrar som påverkat våra driftkostnader, därför är det extra trevligt att för 2011 presentera ett driftnetto som överstiger i Mdr.

STABILT EKONOMISKT LÄGE

Nu förbereder vi oss för en stor och spännande utmaning i form av en omfattande investeringsvolym de närmaste åren. En så pass offensiv satsning är möjlig tack vare vår stabila ekonomiska situation, goda soliditet och fina resultatutveckling.

Vi har ett långt och väl fungerande samarbete med våra kreditgivare, vilket jag är tacksam för, eftersom vi är en aktiv aktör i en kapitalkrävande bransch. Priset på pengar kommer att

bli en utmaning för branschen framöver, trots förväntade räntesänkningar. Vi har som ett komplement till traditionell bankupplåning lanserat ett företagscertifikatsprogram under våren 2012.

ETT FASTIGHETSBESTÅND I UTVECKLING

Nyproduktionen av bostäder börjar bli en allt mer central del av verksamheten och volymen projekt ökar stadigt. Något som ger lönsam värdetillväxt för bolaget och är ett tydligt kvitto på framtidsfokus och utveckling för organisationen. Under 2011 har vi förnygrat fastighetsbeståndet både genom nybyggnation av bostäder och försäljning av för oss färdigutvecklade bostadsfastigheter. Vi har även köpt fina kommersiella fastigheter i Göteborgs innerstad.

VÄRDETILLVÄXT GENOM NYPRODUKTION

Att bidra till nya hem är och förblir stort för oss på Wallenstam och vårt engagemang i boendet visar sig

tydligt i vår nyproduktion. I början av 2000-talet gick vi i bränschen och började bygga hyresrätter i en tid då ingen annan gjorde det. Vi gjorde nyproduktion av hyresrätter kommersiellt lönsamt och även om det är en stor utmaning i varje liten detalj, håller vi fortfarande strikt på vårt avkastningskrav på 7 % för nyproduktion av bostäder. Det gör att vi kan bygga bostäder oavsett konjunktur. Och nya bostäder behövs, framför allt i våra regioner där behovet är enormt. Vi gör vad vi kan för att bidra med nya, kvalitativa lägenheter till en rimlig kostnad. När vi bygger gör vi det med miljön i fokus vilket jag tror skapar ett engagemang hos våra hyresgäster.

FULL FART MOT MÅLET

Jag är nöjd med hur långt vi har kommit under nuvarande affärsplan, både vår nyproduktion och vindkraftsutbyggnad går enligt plan. Vi har under affärsplanen produktionsstartat drygt 1 200 lägenheter och är en god bit på

väg mot målet med 2 500 lägenheter i och med våra planerade nybyggnationer framöver.

Vårt finansiella mål är att uppnå ett substansvärde på 100 kr/aktie 2013. Vi ligger väl till, substansvärdet uppgår till 80 kr/aktie men det krävs fortsatt idogt arbete för att nå vårt mål.

WALLENSTAMAKTIEN – EN BRA INVESTERING

Vår aktie har haft en fin utveckling under året och är den enda aktie inom OMX Real Estate-index som visade en positiv utveckling 2011. Ser man över tid så är fastigheter en klok och långsiktig investering och jag vill passa på att tacka våra trogna aktieägare för förtroendet.

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

För mig handlar ansvarsfullt företagande om att ge, bygga och utveckla med hjärtat. Även om vi har lönsamhetsfokus i allt vi gör, har vi ett stort engagemang i de områden vi verkar. När vi bygger nytt gör vi mer än tillför nya bostäder, vi utvecklar områden. Utöver att stödja välgörande ändamål och engagera oss i meningsfull fritidssysselsättning för ungdomar, tar vi ansvar för en hållbar utveckling genom att prioritera och fullfölja våra satsningar inom förnybar energi och miljövänlig byggnation. För mig är

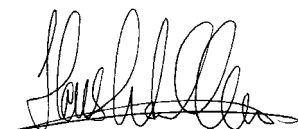
det en självklarhet att vi alltid är med och utvärderar innovationer inom nybyggnation för att fortsätta utvecklas på ett hållbart sätt.

FRAMGÅNGSKONCEPT

Vår koncentrationsstrategi är ett framgångskoncept som vi kommer fortsätta att utveckla. Mycket pekar på att det inom vår bransch kommer att hända väldigt mycket framöver och jag vill påstå att de som har fel produkter kommer att påverkas. Fastigheter i bra lägen blir allt viktigare, det handlar om att finnas i attraktiva städer och på rätt adresser och där finns Wallenstam.

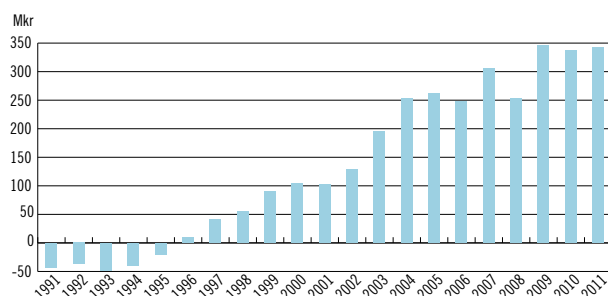
SER LJUST PÅ FRAMTIDEN

Jag ser positivt på 2012! Wallenstam har duktiga medarbetare, en trogen aktieägarkår och fullt fokus på lönsamhet vilket bidrar till en positiv utveckling av verksamheten. Stort tack för ett fantastiskt engagemang under 2011, nu fortsätter vi resan i vår affärsplan mot 2013!

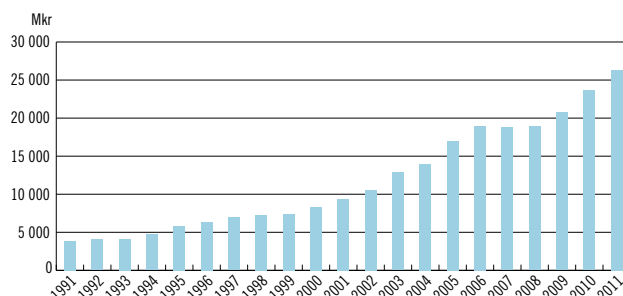


Hans Wallenstam
vd

FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETSVÄRDE



STYRELSEORDFÖRANDE CHRISTER VILLARD HAR ORDET



I Wallenstams styrelse har vi förmånen att strategiskt styra och utveckla ett fastighetsbolag som gör mer än förvaltar fastigheter. Wallenstam är också en betydande leverantör av hyresrätter som 2013 ska ha en egen miljövänlig energiproduktion motsvarande fastigheternas behov. Det vill jag påstå är unikt!

STRATEGISKA VÄGVAL

Inriktning och strategi för Wallenstam har varit densamma under en rad av år. Bolaget drivs och utvecklas med en framgångsrik drivkraft och entreprenörsanda.

Verksamheten är mångfacetterad med som jag ser det kontrollerad

och begränsad risk. En av de främsta anledningarna till detta är just Wallenstams medvetna koncentrationsstrategi, med bostäder i Stockholm, Göteborg och Helsingborg och ett väl sammansatt kommersiellt bestånd som är samlat i Göteborg.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsens sammansättning är densamma som föregående år. Vi är fem personer med olika bakgrund och kompetens som har stor respekt för varandra och varandras synpunkter. Styrelsen är inte större än att vi alla håller oss väl informerade på löpande basis.

I min roll som ordförande har jag näst intill daglig kontakt med vd avseende såväl långsiktiga strategiska frågor som löpande operativa, där det finns ett behov av en samtalspart att testa olika lösningar med. Detta är också viktigt för mig för att kunna följa verksamheten i alla delar. Samtidigt är det viktigt att styrelsen förstår sin roll, det vill säga att inte i någon del blanda sig i operativa frågor. Operativa dagliga löpande ärenden är vd:s ansvar. Det är min uppfattning att styrelsen i Wallenstam har god förmåga att skilja på övergripande strategiska frågor och operativa frågor.

Styrelsens arbete under året har främst handlat om strategiska frågor och större affärsbeslut. De beslut som har fattats av styrelsen under året har varit enhälliga. Med det sagt vill jag ändå poängtera att samtliga ledamöter personligen bidrar med kloka infallsvinklar och synpunkter inför förslag och beslut.

BOLAGSSTYRNING

Wallenstam omorganiserades i början av året och gick från affärsområden till regioner. En övergripande styrningsmodell som fungerar utomordentligt bra och är både enklare och mer logisk för uppföljning utifrån ett styrelseperspektiv.

Styrelsen har en god insyn i verksamhetsutveckling, ekonomistyrning och den operativa verksamheten. Utöver att vi aktivt följer verksamheten får vi också via månadsvisa styrelsebrev ta del av löpande information från verksamheten. Det material som föreläggs vid våra möten håller hög klass och utgör en god grund för våra beslut. Vi arbetar kontinuerligt med att säkerställa att vi har en intern kontroll.

UTVÄRDERING GER UTVECKLING

Vi har likt tidigare år genomfört en intern utvärdering av styrelsens arbete genom en öppen och konstruktiv dialog. I den lyfter samtliga ledamöter fram såväl positiva saker som sådant som har förbättringspotential för en fortsatt gynnsam utveckling av vårt styrelsearbete.

Styrelsens arbete fungerar mycket väl och jag upplever ett stort engagemang, fokus och ansvarstagande hos samtliga medlemmar. Vi har under året beslutat att 2012 komplettera vår egen utvärdering med en extern utvärdering av styrelsens arbete.

STABIL VERKSAMHET

Wallenstam presenterar ett stabilt och bra resultat för 2011 vilket gör att styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,20 kr/aktie.

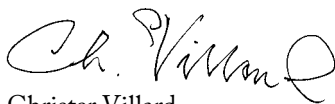
Enligt min uppfattning har Wallenstam utifrån nuvarande marknadsläge goda förutsättningar att nå målen i nuvarande affärsplan. Jag kan inte helt utesluta att bolaget kan komma att bli påverkat av förändringar i konjunkturen men trots det ser jag positivt på möjligheterna!

FRAMTID

Min bedömning är att svensk företagsamhet har och kan komma att påverkas av den finansiella oro som råder på världsmarknaden. Vi är ett exportberoende land och svensk industri påverkas av förutsättningarna runt om i världen. Jag kan med tillfredsställelse konstatera att Wallenstam står tryggt. Våra beslut är väl avvägda. Vi är framtidsorienterade men vill inte medvetet exponera verksamheten för större risker.

I samtliga bedömningar och beslut inom styrelsen tar vi utgångspunkt i Wallenstams huvudinriktning och strategi. Något som hittills varit en del av framgångskonceptet och som vi tillsammans ska vårda och utveckla på bästa sätt.

Jag ser fram emot ett givande år fyllt av stor potential!



Christer Villard
Ordförande

KONCERNLEDNING OCH REVISORER



Ovan från vänster: Benny Olsson, Hans Wallenstam, Elisabeth Vansvik och Thomas Dahl. Nedan från vänster: Ulf Ek och Mathias Aronsson.

HANS WALLENSTAM

Vd Wallenstam AB

Född 1961, anställningsår 1986

Utbildning: Civilekonom

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

Finansdirektör, vd Wallenstam i Göteborg AB

Aktieinnehav i Wallenstam: 17 250 000 A-aktier, 21 903 000 B-aktier** och 45 000 syntetiska optioner.

MATHIAS ARONSSON

Vvd Wallenstam AB med ansvar för region Stockholm

Född 1972, anställningsår 1996

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

Vd Wallenstam Stockholm AB, Regionchef

Stockholm Wallenstam Bostad AB, vd Wallen-

stam Bostad AB

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Bofrämjandet

Aktieinnehav i Wallenstam: 113 500 B-aktier och 45 000 syntetiska optioner.

BENNY OLSSON

Vvd Wallenstam AB med ansvar för administrativa staber och vindkraft

Född 1945, anställningsår 1988

Utbildning: Byggnadsingenjör

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

Bygg- och förvaltningschef Wallenstam i Göte-

borg AB, vd Wallenstam i Göteborg AB,

vd Wallenstam Lokaler AB, Byggnadsdirektör,

vd Wallenstam Bostad AB

Aktieinnehav i Wallenstam: 339 757 B-aktier* och 45 000 syntetiska optioner.

THOMAS DAHL

Vvd Wallenstam AB med ansvar för region

Göteborg/Skåne

Född 1961, anställningsår 1988

Utbildning: Förvaltningsjurist

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

Fastighetschef Wallenstam i Göteborg AB,

Fastighetschef Lennart Wallenstam Byggnads AB,

Marknads- och informationsdirektör, vd Wallen-

stam Företag AB

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Fastighets-

ägarna Göteborg r:a regionen samt Fastighets-

ägarna Sverige.

Aktieinnehav i Wallenstam: 91 000 B-aktier* och 45 000 syntetiska optioner.

ULF EK

Finansdirektör

Född 1949, anställningsår 2004

Utbildning: Civilekonom MBA

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

Finans- och informationsdirektör

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän.

Aktieinnehav i Wallenstam: 36 000 B-aktier och 30 000 syntetiska optioner.

ELISABETH VANSVIK

Kommunikationsdirektör

Född 1970, anställningsår 2002

Utbildning: Fil. mag. media- och

kommunikationsvetenskap

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

Kommunikationschef Wallenstam AB

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Barn i Nöd.

Aktieinnehav i Wallenstam: 1 347 B-aktier och 15 000 syntetiska optioner.

REVISORER

SVEN-ARNE GÄRDH

Revisor

Född 1958

Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Vald till ordinarie revisor 2006.

Övriga uppdrag, noterade bolag: Elos AB, Global Health Partner AB, Hemtex AB, New Wave Group AB och Swedbergs AB.

ANNA GULLMARSTRAND

Revisorssuppleant t o m december 2011

Född 1976

Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Vald till revisorssuppleant 2010.

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

*Aktieinnehavet inkluderar även aktier ägda via bolag.

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

Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

STYRELSE



Från vänster: Erik Åsbrink, Ulrica Jansson Messing, Agneta Wallenstam, Christer Villard och Anders Berntsson.

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: 63 000 B-aktier.

ULRICA 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: 221 860 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 House of Dagmar AB.

Aktieinnehav i Wallenstam: 10 424 000 B-aktier*.

AGNETA WALLENSTAM

Ledamot

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

Styrelseledamot sedan 2010

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

Andra uppdrag: Pastor i Betlehems kyrkan i Göteborg.

Aktieinnehav i Wallenstam: 14 502 000 B-aktier*.

ERIK ÅSBRINK

Ledamot

Född 1947, fil. kand. och civilekonom

Styrelseledamot sedan 2000

Tidigare erfarenhet bl a som 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. International advisor åt Goldman Sachs och senior advisor åt Ernst & Young.

Aktieinnehav i Wallenstam: 1 500 B-aktier.

** Inklusive familjemedlemmar.*

Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

"Myran är en del i vårt varumärke och utgör en tydlig symbolik och inspiration i vardagen. Myror är flitiga, uthålliga och samarbetsvilliga. De förespråkar boende i flerfamiljshus och är dessutom specialiserade på bostadsbyggande," Hans Wallenstam, vd.

På Wallenstam arbetar 194 personer med att utveckla verksamheten och bolaget. Organisatoriskt är vi indelade i tre affärsdrivande enheter: de två regionerna Stockholm och Göteborg/Skåne samt vårt energibolag Wallenstam NaturEnergi. De tre enheterna får stöd av gemensamma, specialiserade staber inom exempelvis administration, ekonomi, finans, juridik, kundservice och kommunikation.

DELAKTIGA MEDARBETARE

Vår strävan är att alla som arbetar på Wallenstam ska känna delaktighet och engagemang i företagets utveckling och kärnvärden: ansvar för utveckling, respekt för människa och miljö samt ett djupt och äkta engagemang för boendet. Vi erbjuder en öppen miljö i en flexibel organisation som är snabb till beslut. Kunskapsutbyte, utbildning och andra aktiviteter är en naturlig del i vardagen.

Vart tredje år genomförs en medarbetarundersökning i form av Nöjdmedarbetarindex (NMI). Senaste undersökningen visade på bra trivsel, hög arbetsglädje och stort engagemang.

JÄMSTÄLLDHET OCH KOMPETENSUTVECKLING

På Wallenstam ska alla medarbetare behandlas med respekt och 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 årliga medarbetarsamtal. Då planeras också för framtida kompetensutveckling, något som bidrar till både individens och bolagets utveckling.

Konkreta exempel på verksamhetsövergripande kompetensutveckling 2011 är utbildning i ledarskap för samtliga chefer samt en utbildning i kundbemötande och kommunikation för de som arbetar med kundrelationer.

Då vi satsar offensivt på att bidra till fler bostäder på de orter där vi är verksamma har flertalet av de medarbetare som är involverade i vår nyproduktion genomgått utbildning i BasP och BasU (byggarbetsmiljösamordnare projektering och utförande).

VÄLMÅENDE MEDARBETARE

Wallenstam har friska medarbetare; sjukfrånvaron är låg och uppgick 2011 till 1,7 %. Under året har en medveten satsning i hälsans tecken genomförts med ett brett och varierat utbud av träningsaktiviteter och kurser i hälsosam kost. Det finns dessutom goda möjligheter till träning i träningsanläggningar på respektive kontor samtidigt som friskvårdsaktiviteter generellt subventioneras. Den fysiska arbetsmiljön är god och kontoren är utrustade med ergonomiska arbetsplatser.

I syfte att främja fortsatt välmående genomgår alla anställda regelbundet en hälsobedömning. Under 2011 fick hela personalen dessutom möjlighet att delta i en utbildning i hjärt- och lungräddning. I anslutning till det har vi investerat i ett antal hjärt- och lungräddningsmaskiner till våra kontor. Vår krishanteringsplan styr hur vi stödjer anställda och deras familjer i händelse av allvarlig sjukdom eller olycka.

REKRYTERING

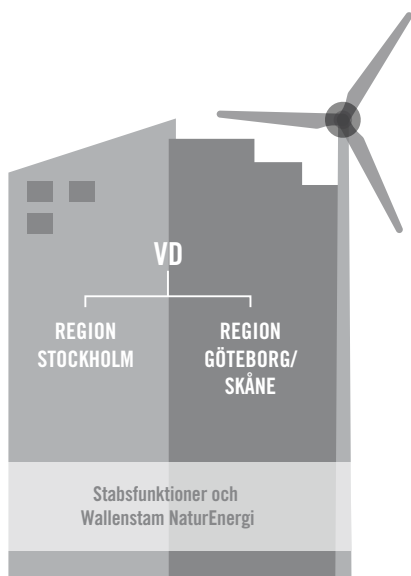
Så långt det är möjligt försöker vi bereda möjligheter till utveckling inom företaget. Ledig tjänst utlyses först internt och vid nyrekryteringar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter. Trots att bolaget har vuxit snabbt råder fortfarande det mindre företags klimat, med personlig omtanke om medarbetarna. Majoriteten av personalen är tillsvidareanställd och medelanställningstiden uppgår till 7,5 år. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

KVALITET OCH ENGAGEMANG

Hela Wallenstamkoncernen präglas av kvalitetstänkande. Under 2011 har vi fortsatt arbetet med att förbättra våra administrativa processer och att utveckla byggproduktionsprocessen så kostnads- och energieffektivt som möjligt. 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.

POLICIES

Arbetet i Wallenstam styrs av besluts- och attestordning, policies, riktlinjer och instruktioner. Policy finns bland



KVALITETSMÅL FÖR ORGANISATIONEN

TRYGGT BOENDE

Vi arbetar utifrån vårt kvalitets- och trygghetsprogram, som är uppbyggt i tre steg: Enkätundersökning, besiktning av fastigheter och identifiering av de mest frekventa brotten samt implementering av åtgärdsplaner.

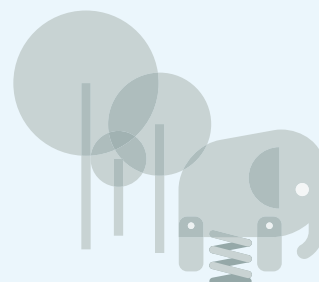
Utifrån resultatet har vi under 2011 fokuserat på trygghetsinstallationer som utökad belysning och uppdaterade låssystem.



KUND I FOKUS

Utifrån vår senast genomförda NKI-undersökning har de mest prioriterade åtgärderna för respektive område identifierats, åtgärdsplaner beslutats och successivt implementerats.

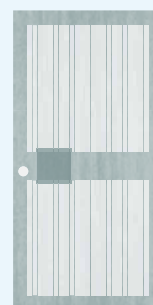
Det innebär främst att vi byggt om utemiljöer för att öka trygghet och trivsel genom mer grönyta, modernare lekutrustning och ökad belysning.



ENGAGERAT SAMHÄLLSANSVAR

Som ett led i vårt samhällsengagemang erbjuder vi årligen minst 50 lägenhetskontrakt av social eller medicinsk karaktär alternativt öronmärkta lägenheter för studenter. Vid årsskiftet erbjöd vi 149 sådana kontrakt för ungdomar och hemlösa

i våra regioner via organisationer/enheter som: Stockholms stads bostadsförmedlings studentkö, Ungdomsstegen, Unga Hem, Vägvalet Väst och Enheten för hemlösa inom Stockholms stad.



annat för arbetsmiljö, energi, finansiering, information, inköp, jämställdhet, personal, samhällsengagemang, säkerhet och uthyrning. Utöver det har vi även övergripande etiska riktlinjer för verksamheten.

INCITAMENTSPROGRAM

2008 erbjöd Wallenstam samtliga tillsvidareanställda att delta i ett syntetiskt optionsprogram som togs fram i samband med att affärsplanen fastställdes.

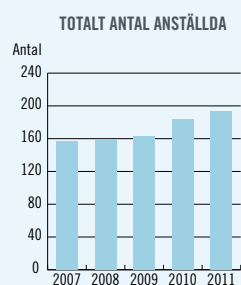
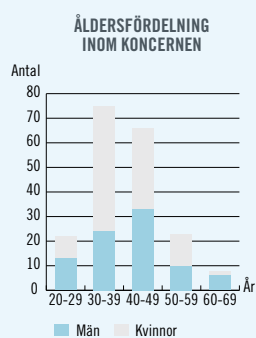
Med det syntetiska optionsprogrammet strävar både medarbetare och aktieägare mot samma mål i affärsplanen. Drygt 90 % av de som fick erbjudandet deltar.

GOD SERVICE OCH TILLGÄNGLIGHET

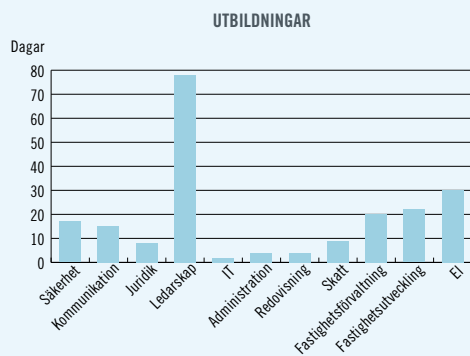
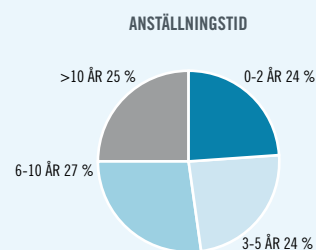
God tillgänglighet och service är av högsta prioritet för oss. 2010 centraliserade vi vår kundservice, vilket resulterat i både längre öppettider och ökad tillgänglighet för våra kunder.

Underhåll av våra fastigheter och fastighetsskötsel är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom ett välutvecklat partnerkoncept, Wallenstam Partner.

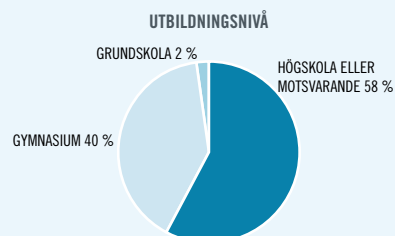
Med Wallenstams logotyp på bilar, kläder samt id-kort, skapas igenkänning och därmed trygghet för kunden. För att kvalitetssäkra fastighetsskötseln besöks samtliga fastigheter av våra egna förvaltare enligt ett rullande schema.



28 % av personalen arbetar i Stockholm.
72 % av personalen arbetar i Göteborg.



Det totala antalet utbildningsdagar uppgår till 209 st, vilket i snitt ger 1,08 utbildningsdagar per person.



MILJÖ- OCH SAMHÄLLSANSVAR

Vår strävan är att ha ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt engagemang i allt vi gör. Genom att satsa på trygghet och säkerhet i våra områden, utsatta grupper och bred ungdomsverksamhet vill vi motverka utanförskap och bidra till ett bättre samhälle.

Som utvecklande fastighetsbolag verkar vi för en långsiktig hållbarhet för människor och företag. Vi letar hela tiden nya möjligheter för att bygga, utveckla och arbeta mer hållbart.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

I vår förvaltning och nybyggnation utgår vi från att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Vi tillhör de större fastighetsägarna på orterna där vi är verksamma och är också en relativt stor bostadsproducent som bidrar till sysselsättning när nya fastigheter och områden utvecklas.

Vi utvecklar kontinuerligt 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 våra regioner. Några konkreta exempel är att vi under 2011 fortsatte att minska energibehovet i vårt fastighetsbestånd genom flertalet energioptimerande åtgärder och driftstartade sju nya vindkraftverk i egen regi.

ORGANISATION OCH STYRNING

Det övergripande ansvaret för bolagets hållbarhetsfrågor hanteras av koncernledningen genom vår kommunikationsdirektör. Inom varje region finns driftpersonal som har ansvar för den dagliga driften och arbetar med att minska fastigheternas energiförbrukning. Arbetet med att kartlägga vår miljöpåverkan och de samhällskrav som omger verksamheten pågår ständigt. Ett verksamhetsövergripande hållbarhetsforum arbetar löpande med att samordna och utveckla hållbarhetsarbetet.

AKTIV DIALOG OCH TYDLIGT FOKUS

För oss handlar ett aktivt miljö- och samhällsansvar om att utveckla och arbeta utifrån ansvarsfulla miljömässiga, sociala och affärsmässiga aspekter. Vårt hållbarhetsarbete ligger väl i linje med FN:s uppförandekod Global Compacts tio principer. För att ta intryck från omvärlden och vidareutveckla vårt arbete för vi en löpande dialog med samarbetspartners, företagföreningar och intresseorganisationer i miljö- och hållbarhetsfrågor. Vi är sedan 2006 godkända för samtliga Roburs etikfonder och har valt att redovisa vårt hållbarhetsarbete enligt GRI:s riktlinjer, nivå c, se sid. 104. Vi rapporterar även inom ramen för Hållbart Värdeskapande och CDP (Carbon Disclosure Project). Våra fokusområden är: en minskad energiförbrukning, förnybara energikällor, energieffektiv byggnation, kontinuerlig förbättring av fastigheternas miljöstatus och ett aktivt samhällsansvar.



Ansvarsfullt företagande för Wallenstam är att utveckla och arbeta utifrån ansvarsfulla miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter.

ÖVRIGA PRIORITERADE FRÅGOR

Utöver våra prioriterade miljömål och miljöaktiviteter arbetar vi aktivt med att undersöka miljörisiker 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 miljörisiker. En genomgång av energiförbrukningen görs och en åtgärdsplan tas fram för att minska miljöpåverkan. Även i befintligt bestånd arbetar vi systematiskt med att undersöka och ta fram handlingsplaner utifrån eventuella miljörisiker i samband med ombyggnation.

TYDLIG RESEPOLICY

Vi arbetar aktivt för att minimera antalet resor och transporter. I resepolityn ingår att tjänsteresor i första hand ska göras med tåg. Under 2011 har vi utökat möjligheterna till videokonferenser samt implementerat en it-plattform som integrerar och effektiviserar vår kommunikation såväl internt som externt.

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. Vi har fortsatt att utveckla möjligheterna för våra kommersiella hyresgäster att återvinna och hantera farligt och skrymmande avfall, sekretessmaterial etc.

KARTLÄGGNING AV TRYGGHET OCH UTVECKLING AV FASTIGHETER

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 2011 har vi fortsatt arbetet med trygghetshöjande renoveringar och på flertalet ställen installerat nya passersystem för våra kommersiella hyresgäster. Vi har även inventerat utemiljön för att skapa mer upplysta parkeringsplatser och angöringsytor till fastigheterna och byggt om hissar enligt de nya normerna på hiss säkerhet. Vi har också medverkat i upprustningen av flertalet gårdsgator vilket ger en tryggare innerstadsmiljö ur trafiksynpunkt. För våra bostadsfastigheter har städning av trapphus och tvättstugor, upprustning av utemiljö och gårdar med ny lekutrustning och kompletterande belysning prioriterats.

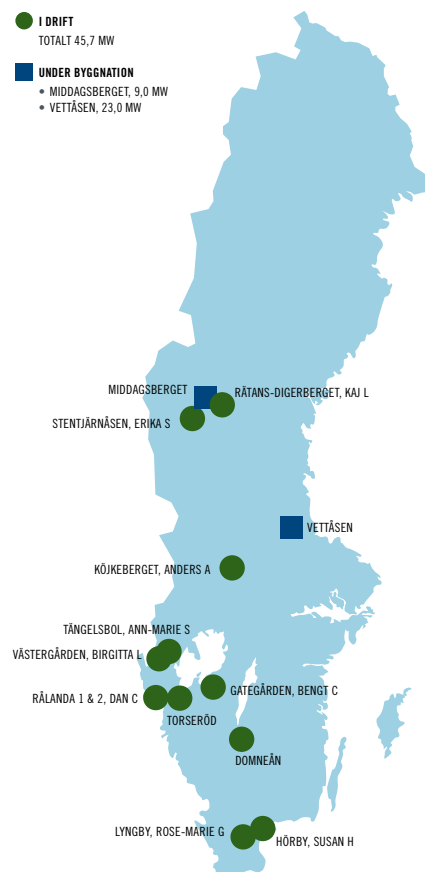
SPONSRING OCH STÖD

Vårt samhällsengagemang är tydligt kopplat till våra kärnvärden. Vi koncentrerar främst våra insatser till de områden där vi verkar. Under 2011 har vi arrangerat fotbolls- och hockeyskolor för våra lite yngre hyresgäster i flera av våra bostadsområden. I samarbete med Universeum, Nordens största science center, har vi arrangerat kostnadsfri läxläsning. Vi anser att en aktiv och meningsfull fritidssysselsättning är viktig och sponsrar i första hand breda idrotter och ungdomsverksamheter. Några exempel är Pixbo Wallenstam, Frölunda Hockey och Nacka Wallenstam 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, Brottsofferjouren, Mitt Liv, Räddningsmissionen i Göteborg och Stockholms Stadsmission är några exempel. Utöver det stödjer vi två krogpastorer i Göteborg och samarbetar också med en huspastor som finns till hands för både hyresgäster

och personal som behöver någon att tala med.

BOENDE FÖR UNGDOMAR OCH HEMLÖSA

Som ett led i kampen mot hemlöshet tillhandahöll vi under 2011 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 35 kontrakt erbjudits sedan samarbetet inleddes. Vi deltar även i projekt som Ungdomsstegen, Unga Hem och Vägvalet Väst som på olika sätt arbetar för att erbjuda ungdomar lägenheter. Ett arbete som innebär att vi vid årsskiftet hade 149 aktiva kontrakt av social eller medicinsk karaktär.



MILJÖMÅL 2013

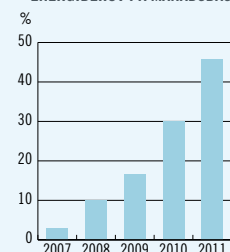
ENERGIPRODUKTION FRÅN FÖRNYBAR ENERGI SOM TÄCKER EGET OCH KUNDERS BEHOV

Vid utgången av 2013 ska vi ha en energi-produktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov. Det ska vi uppnå genom att bygga och driva egna vindkraftverk med en installerad effekt på cirka 100 MW. I dag uppfyller vi 46 % av vårt mål genom 25 vindkraftverk i elva parker och tre vattenkraftverk. Vi har flertalet projekt under utredning och

har totalt sett fattat investeringsbeslut som motsvarar cirka 75 % av vårt mål.

Sedan 1999 har vi varit en aktör på el-börsen; genom att både producera och konsumera el påverkas vi mindre av marknadens svängningar. Kalkylkraven för våra vindkraftsprojekt är en avkastning på 7 % år ett och minst 15 % per år under verkens ekonomiska livslängd.

INSTALLERAD EFFEKT AV TOTALT EGET ENERGIBEHOV PÅ MÅNADSBASIS



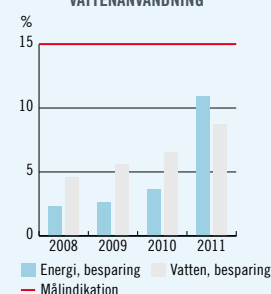
MINSKA ENERGI- OCH VATTENANVÄNDNINGEN MED 15 %

Vi ska reducera bolagets totala energi- och vattenanvändning (värme, kyla, el och vatten) med 15 % utan negativ inverkan på miljön.

För att nå dit har varje enskild fastighet en egen energiplan och vi arbetar aktivt med driftoptimering, förbättring

av tekniska installationer och att ersätta fossilt bränsle med mer miljövänlig teknik, individuell mätning samt löpande information till hyresgäster. Under affärsplanen har vår energianvändning hittills minskat med 10,9 % och vattenanvändningen med 8,7 %.

MINSKAD ENERGI- OCH VATTENANVÄNDNING



MILJÖAKTIVITETER

DRIFTOPTIMERING

Vi driftoptimerar våra fastigheter genom uppdatering av styr- och regelsystem till mer modern teknik, något som gynnar såväl våra kunder som miljön. Även våra tekniska installationer förbättras successivt och utvecklas i samband med ny- och ombyggnationer.

Under 2011 har vi i samarbete med Schneider Electric påbörjat ett energioptimeringsprojekt för fem kommersiella fastigheter i Göteborg där förbrukningsminskningen förväntas bli 12 %. Vi har även fortsatt utvecklingen av vårt forum med energi- och driftkonsulter som är knutna till oss som energiexperter.

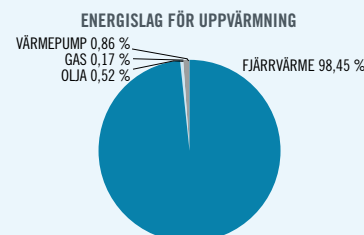


ERSÄTTA FOSSILT BRÄNSLE

Konvertering till mer miljövänlig teknik sker kontinuerligt och andelen fastigheter som idag värms upp med fossilt bränsle är marginell. Vi kan dessutom tack vare vår satsning på vindkraft erbjuda samtliga

hyresgäster förnybar energi till ett förmånligt pris.

Idag återstår endast tre fastigheter som på något sätt har olja som komplement till mer miljövänlig uppvärmning.

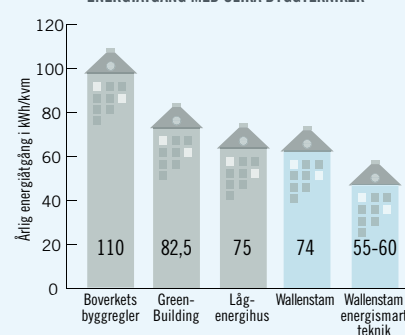


INDIVIDUELL MÄTNING OCH ENERGIEFFEKTIV BYGGNATION

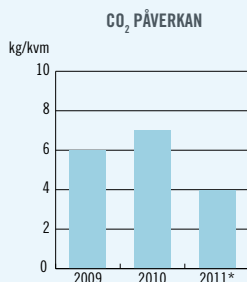
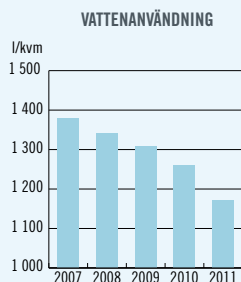
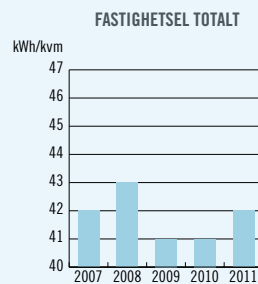
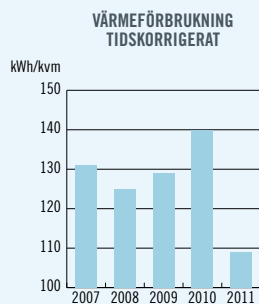
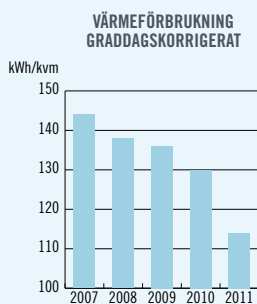
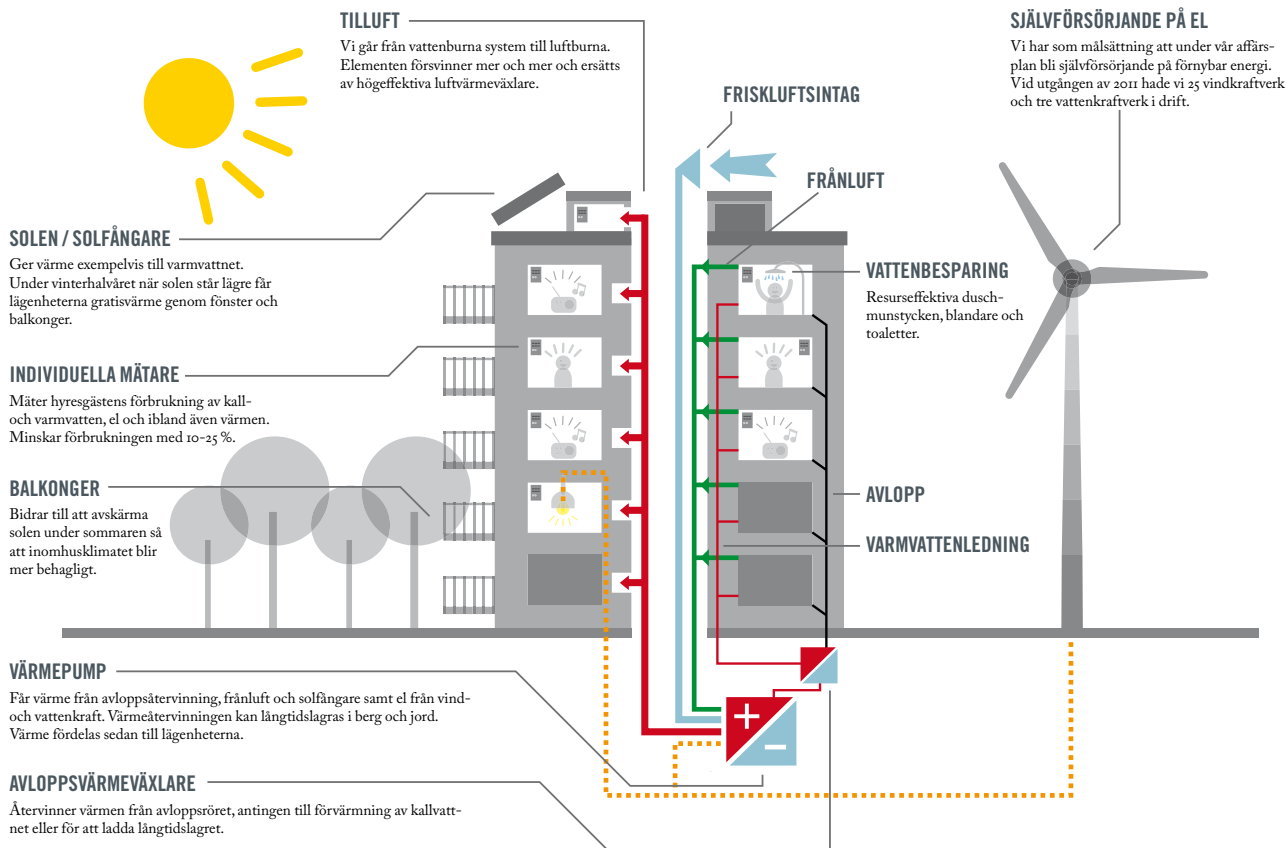
Vår nybyggnation utvecklas hela tiden till att bli mer energieffektiv. Vi bygger i grundutförande fastigheter med en energiförbrukning på 74 kWh/kvm/år, vilket är lägre än kraven för såväl Green Building som lågenergihus.

Till det adderar vi dessutom ofta energismart teknik. Individuell mätning av el och vatten är standard i vår nybyggnation sedan 2006. En installation som bidrar till att förbrukningen vanligtvis sjunker med 10-25 % efter en inkörningsperiod.

ENERGIÅTGÅNG MED OLIKA BYGGTEKNIKER



HUR VI BYGGER OCH UTVECKLAR FASTIGHETER MED MILJÖN I FOKUS



* Beräknat värde för faktisk påverkan.



"Det känns väldigt bra att huset försörjs med Wallenstams egen vindkraftsel", säger Rolf Borg.

"DET ÄR NOG INGEN IDÉ ATT KÖPA TRISSLLOTTER. VI HAR JU REDAN VUNNIT HÖGSTA VINSTEN."

När Rolf Borg och Maria Jakobsson läste att det var visning på Kungsholmsportens hyresrätter bodde de i sin 7-rumsvilla i Järna. Idag har de ändrat sin livsstil totalt.

1 oktober 2011 flyttade paret in på 17:e våningen i ett av Wallenstams energi-effektiva 20-våningstorn på Hornsberg Strand.

"Vi hade bara en jäkla tur. Vi anmälde oss för att få komma på visning. Blev helt sålda på visningen och skickade in en intresseanmälan. När vi fick erbjudande om den här fina fyran mitt i stan med milsvid utsikt trodde vi inte våra ögon."

TRÖTTA PÅ BILRESOR

Rolf och hans fru Maria hade då bott i Järna i tio år. Det hade varit tio fina år, men huset var för stort och de var trötta på bilresorna. De körde 4-5 000 mil om året.

"Det kändes inte bra att vara bilberoende men pendeln till jobben i Sundbyberg kunde ibland ta hur lång tid som helst. Samma sak om man skulle in till Stockholm och gå på teater eller ut och

äta. Ofta fick man ta bilen och då kunde vi inte njuta helt av kvällen eftersom en av oss fick dricka vatten till middagen." Men nu ligger jobb liksom stans all kultur, natur och nöjen nära. Och det är tunnelbana och promenader som gäller.

"Det känns härligt på alla sätt. Att ha stan utanför dörren, att slippa bilen och att kunna spara på miljön. Till våren tar vi fram cyklarna och det ser vi fram mot. Vi beräknar kunna dra ner vårt bränslebehov till 800 liter på året."

TUMMEN UPP FÖR HYRESRÄTT

Att det blev Stockholm är ingen slump. Både Rolf och Maria är födda och uppväxta i huvudstaden och hade börjat snegla på möjligheten att flytta upp igen. Men de ville ha en hyresrätt.

"Vi ville verkligen inte äga vår lägenhet. Det man äger måste man sköta om fysiskt och investera i kontinuerligt, det har vi fått erfara. Och jag förstår inte alla som vågar riskera sin ekonomi med bostadsrätter. Man är så beroende av marknaden och att föreningens styrelse är

kompetent. Sedan har priserna skenat iväg så det skulle ändå bli omöjligt att lägga upp de miljonerna som skulle krävts för att få ett motsvarande kanonläge med så hög standard. Vi visste inte hur vi skulle kunna få tag på något."

STOCKHOLMS NYA IKONBYGGNAD

Men det löste sig och nu lever de ett nytt och spännande liv, i sina hemmatrakter. De trivs fantastiskt i sin energisnåla fyra. Att tornet de bor i tillsammans med tvillingtornet blivit Stockholms nya ikonbyggnad och entré från Essingeleden är bara gräddes på moset.

Det enda paret funderar på så här en månad efter inflyttning är sopsorteringen och återvinningen. Hur gör man med den i storstaden?

"Det var vi jättenoga med i Järna och det vill vi fortsätta med. Jag ska ta och prata med Wallenstam om det. Och så ska jag berätta att vi trivs fantastiskt."

(Närmaste återvinningsstation ligger 500 meter från huset på S:t Göransgatan).

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Tre städer vars invånarantal ständigt ökar och där cirka 30 % av landets invånare har valt att bo.

Här bygger, utvecklar, hyr ut och förvaltar vi bostadsfastigheter samt agerar på fastighetsmarknaden genom att köpa och sälja fastigheter. Våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till Göteborg där vi är en av de större aktörerna för uthyrning av lokaler.

STABIL AKTÖR I EN OROLIG OMVÄRLD

Under 2011 har konjunkturuppgången i världsekonomi stannat av. Skuld-krisen i euroområdet och en sämre global konjunktur har bidragit till en växande osäkerhet, även bland svenska hushåll och företag, vilket har hållit tillbaka konsumtions- och investeringsbeslut.

Den finansiella turbulensen väntas enligt Konjunkturinstitutet att avta framöver. När tillförsikt om den ekonomiska framtiden återkommer förväntas tillväxten öka.

Även om bostadsbristen i våra regioner är omfattande och kontraktsstruktur samt uthyrningsgrad i det kommersiella beståndet är god, är vi som fastighetsägare på lång sikt beroende av en positiv utveckling på våra marknader.

Genom en god förvaltning, värdeskapande nybyggnation samt goda fastighetsaffärer ser vi, trots oro i omvärlden, positivt på bolagets utveckling.

MARKNADSPPOSITION

Vårt fastighetsbestånd är en väl avvägd kombination av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen.

Som kan utläsas i diagrammet nedan bidrar vår koncentrationsstrategi till en hög grad av geografisk koncentration. Medan mixen av ett välbeläget bostadsbestånd i tre städer samt ett kommersiellt bestånd som är samlat i Göteborg gör att vi har en bredd i vårt utbud av fastigheter.

BOSTADSMARKNADEN I VÅRA REGIONER

Region Göteborg/Skåne

Storgöteborg utgör centrum för både ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt i Västsverige. Det centrala läget gör också staden och regionen till ett nav för internationell distribution och handel. Här finns ett välutvecklat samarbete mellan högskola och näringsliv. Under 2011 växte regionen med nästan 6 600 invånare samtidigt som drygt 1 100 lägenheter färdigställdes. Bostadsbristen är påtaglig, vid årsskiftet var drygt 126 000 personer registrerade på Boplatz Göteborg för att hitta en lägenhet.

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 nytilkomna Helsingborgare.

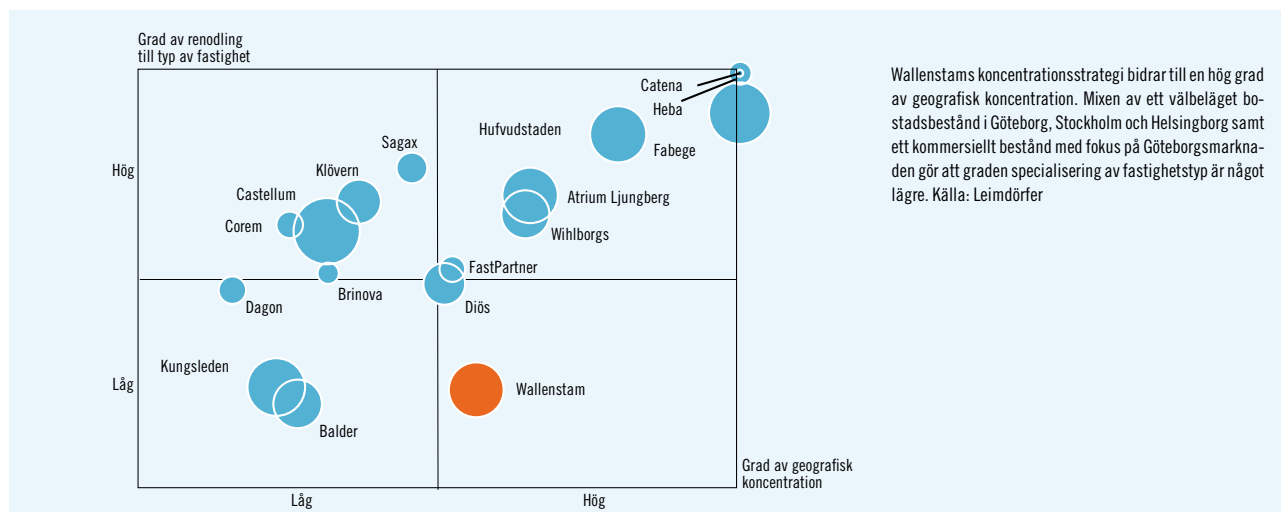
Region Stockholm

Stockholmsregionen med drygt två miljoner invånare, har en hög tillväxttakt för såväl befolkningstal som sysselsättning. Antalet nya företag ökade i rekordfart under 2011 samtidigt som konkurserna blev färre. Befolkningen i regionen ökade med cirka 40 000 personer samtidigt som endast drygt 6 500 lägenheter byggdes. Drygt 360 000 personer söker aktivt lägenheter via Stockholm stads bostadsförmedling.

VI TROR PÅ HYRESRÄTTEN

Vi tror på hyresrätten som upplåtelseform. Boendeformen är flexibel och bekväm och kräver inget risktagande från hyresgästens sida.

Vi strävar efter rättvisa hyror och anser att hyran ska vara kopplad till kvalitet, service, läge och innehåll i boendet. Genom en individuell pris-sättning kan även hyresrätten utvecklas i en mer kundvänlig riktning med möjlighet till individuell påverkan av var och hur man vill bo.



Hyreshöjningarna för våra lägenheter uppgick i genomsnitt till 2,3 % i Stockholmsregionen, 2,2 % i Göteborg och 3,9 % i Helsingborg 2011.

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.

LOKALMARKNADEN I GÖTEBORG

På Göteborgs lokalmarknad finns ett stort antal aktörer med förhållandevis små marknadsandelar. Wallenstam är med drygt 500 000 kvadratmeter kommersiell yta en av de större aktörerna. Marknadens utveckling är relaterad till graden av nybyggnation, efterfrågan och hyresutveckling. Nybyggnationen är låg men ökade under 2011 med drygt 50 000 kvm. De högsta hyrorna i de finaste fastigheterna, prime rent, uppgick i till 2 400 kr/kvm för lokalstorlekar över 500 kvm.

FASTIGHETSMARKNADENS UTVECKLING

Transaktionsvolymen i Sverige för 2011 bedöms enligt Jones Lang LaSalle uppgå till 105 Mdr (110). Ungefär hälften av affärerna görs i våra tre storstadsområden. Andelen transaktioner med utlandet, så kallade cross border-transaktioner, minskade till 32 % (41) av den totala volymen.

Stockholm svarade för 39 %, Göteborg för 7 % och Malmö för 4 % av fastighetstransaktionerna under 2011. Den största transaktionen i Stockholm var AMF Fastigheters förvärv av tre citygallerior. I Göteborg stod vi på Wallenstam för den största affären genom vårt förvärv av fastighetsportföljen från NIAM till ett värde av närmare 1,2 Mdr. I kombination med vårt förvärv från Diligentia för 585 Mkr blev vi den klart största aktören avseende fastighetstransaktioner, med över 27 % av den totala transaktionsvolymen i Göteborg.

Den i särklass största transaktionen i Helsingborg under 2011 var Pramerica Real Estate Investors förvärv av Råå Center.

VÄRDEÖKNING GENOM FÖRSÄLJNING

Vi realiserade under året 58 Mkr i värdeökningar genom försäljning av nio fastigheter för 1,3 Mdr. Det motsvarar ett försäljningspris på i genomsnitt cirka 5 % över värdering vid senaste årsskifte. En värdeutveckling under vår förvaltning om 39 % jämfört med anskaffningsvärde.

Sammantaget omfattar försäljningarna drygt 1 900 lägenheter i Husby och Ormängen samt en fastighet i centrala Göteborg, Olivedal 7:4, och två fastigheter i Helsingborg, Samson 7 och 8, som såldes till bostadsrättsföreningar bildade av hyresgästerna.

I samband med en ombildning förvärfvas lägenheterna 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 FÖRVARV

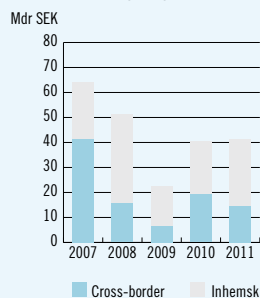
Wallenstam är väl rustat för att ta tillvara de affärsmöjligheter som uppstår i samband med marknadens svängningar. Under året har tolv fastigheter förvärfvats för 1,9 Mdr. De omfattar en bostadsfastighet i Mölnlycke med 46 lägenheter och elva kommersiella fastigheter i Göteborg med en total yta på drygt 82 000 kvm. De kommersiella fastigheterna har centrala och attraktiva lägen som Inom Vallgraven, Masthugget samt Gårda.

Vi ser en god utvecklingspotential i genomförda förvärv och räknar med att de kommer att tillföra framtida värdeökning.

UTSIKTER FÖR 2012

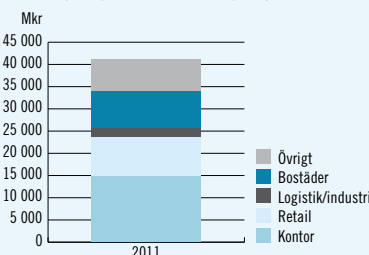
Under kommande år bedömer Jones Lang LaSalle att transaktionsintensiteten kan komma att avta något som en följd av större försiktighet. Det lokala institutionella kapitalet förväntas fortsätta att dominera, samtidigt som det kommer vara fortsatt svårt för de utländska aktörerna att sätta sin prägel på marknaden.

TRANSAKTIONSVOLYM PÅ
WALLENSTAMS MARKNADER*

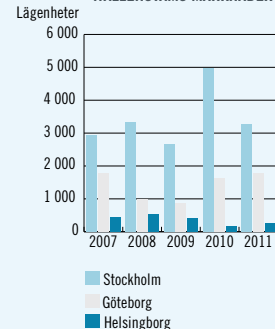


* Inklusive bostäder, mark och hotell.

TRANSAKTIONSVOLYM PÅ
WALLENSTAMS MARKNADER PER SEKTOR*



PÅBÖRJADE LGH PÅ
WALLENSTAMS MARKNADER



Källa: Jones Lang LaSalle

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Vårt fastighetsbestånd utgår från en medveten koncentrationsstrategi. Vi erbjuder bostäder i populära och utvecklingsbara områden i Stockholm, Göteborg och Helsingborg och har valt att koncentrera våra kommersiella fastigheter till Göteborg.

Ett bra läge och en god standard ger säkerhet i hyresintäkterna och gör att vårt fastighetsbestånd står sig väl värderingsmässigt. Fastighetsbeståndets värde uppgår till cirka 26 Mdr.

1 221 000 VÄLBELÄGNA KVM

Våra 300 fastigheter är representerade i attraktiva innerstadslägen samt populära och utvecklingsbara närområden i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Med en hög ambition i förvaltningen gällande effektivitet och moderniseringsgrad utvecklar vi beståndet kontinuerligt.

18 200 MÖJLIGHETER

Vi har totalt cirka 18 200 hyresobjekt: drygt 9 200 bostäder, 2 300 lokalkontrakt och 6 700 parkerings- och garagekontrakt. Utöver det äger vi även 70 000 kvm mark, som ger möjlighet till nyproduktion av kommersiella lokaler.

Cirka 47 % 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 4 år (3). 15 % (13) av dessa kontrakt kan omförhandlas under 2012 men en affärsmässig bedömning görs för varje avtal. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör 34 % av bolagets totala hyresintäkter.

HÖG UTHYRINGSGRAD

Uthyrningsgraden i våra fastigheter är stabil och uppgår till 98 % avseende yta. Det totala hyresvärdet för outhyrda kommersiella ytor uppgår på årsbasis till cirka 40 Mkr. Våra bostäder är fullt uthyrda och i våra kommersiella fastigheter bör en viss vakans finnas för att på ett enkelt sätt kunna möta kundernas förändrade behov. Uthyrningsgraden uppgår till 95 %.

9 200 LÄGENHETER

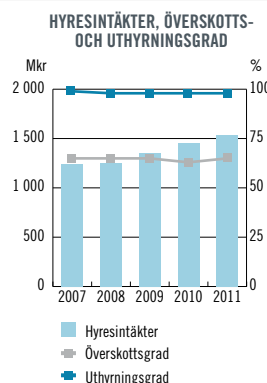
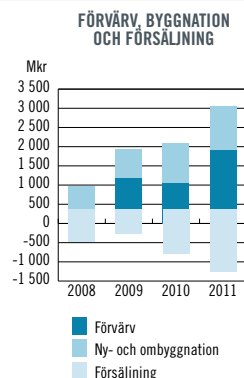
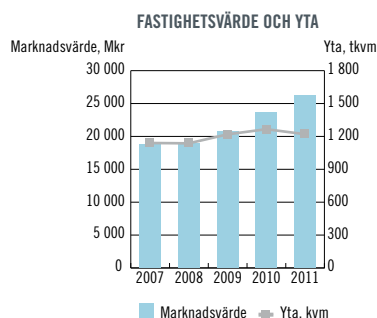
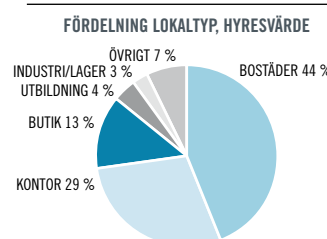
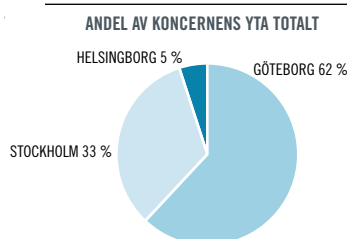
Vi förvaltar drygt 9 200 lägenheter. Lägenhetsstrukturen motsvarar marknadens efterfrågan väl. 64 % av lägenheterna har 2 till 3 rum och kök. Medellägenheten är en tvåa på cirka 66 kvm.

STOCKHOLM

I Stockholmsregionen förvaltar vi cirka 5 500 lägenheter. Exempel på

FASTIGHETSBESTÅND, KVM I TUSENTAL

Lokaltyp	2011-12-31	2010-12-31	Förändring
Bostäder	609	723	-114
Kontor	294	247	47
Butiker	99	90	9
Industri/lager	98	90	8
Utbildning	38	38	0
Övrigt	82	77	5
Just. uthyrbar p g a rivna byggnader		-5	5
Totalt	1 221	1 262	-41



stora områden är Vällingby/Räcksta, ett charmigt 50-talsområde som vi har utvecklat i ett stort moderniseringsprojekt och Huddinge, med närhet till grönområden och fina naturreservat.

GÖTEBORG

I Göteborg förvaltar vi cirka 3 000 lägenheter, varav drygt 600 är belägna i innerstadslägen som Vasastan, Lorensberg och Inom Vallgraven. Ett annat exempel på större bostadsområdet är i den småskaliga centrumstadsdelen Majorna-Linné.

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 funktislägenheter och sekelskiftesvåningar.

1 000 FÖRETAGSKUNDER

Vårt kommersiella bestånd är koncentrerat till Göteborg och omfattar cirka 1 000 företagskunder och 2 300 lokalkontrakt. Huvuddelen av fastigheterna ligger i innerstadslägen, längs paradgatan Avenyn, i citypulsens högkvarter Inom Vallgraven eller i attraktiva kontorslägen som Gårda, Gamlestan och Mölnlycke. Tyngdpunkten av vårt kommersiella bestånd, 24 % av bolagets totala yta, består av kontor. Hyresgästernas aktuella önskemål och verksamhet bidrar till en kontinuerlig modernisering av fastigheterna.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Vi har under året sålt fastigheter för 1,3 Mdr. Fastighetsbeståndet har nettominusnat då hela vårt bestånd i Husby med drygt 1 500 lägenheter samt en större fastighet i Ormängen såldes.

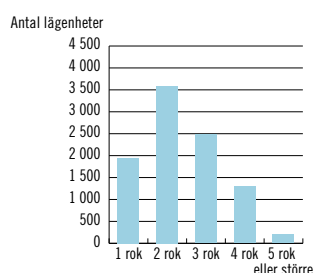
Vårt innehav av kommersiella cityfastigheter i Göteborg har däremot ökat genom förvärv av centrala fastigheter i attraktiva lägen som Inom Vallgraven, Masthugget och Gårda.

INVESTERINGAR PÅ 3 MDR

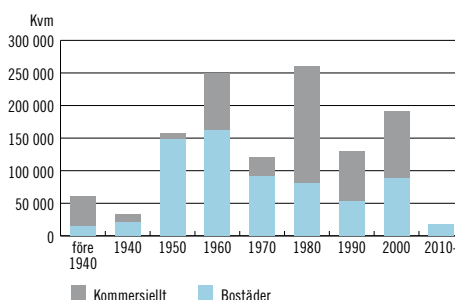
I vår affärsprocess är köp, nybyggnation och utveckling av fastigheter viktiga beståndsdelar för en hållbar och lönsam värdetillväxt. Under 2011 har 3 033 Mkr (2 100) investerats i fastighetsbeståndet. 1 908 Mkr (1 053) avser förvärv och 1 125 Mkr (1 047) ny-, till- och ombyggnationer. Av dessa investeringar avser 685 Mkr region Stockholm och 2 348 Mkr region Göteborg/Skåne.

Den återstående investeringsvolymen i pågående nyproduktionsprojekt uppgår till 237 Mkr.

FÖRDELNING LÄGENHETSBESTÅNDET



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSTRUKTUR

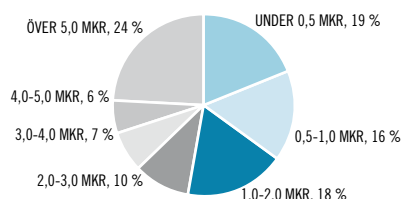


10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

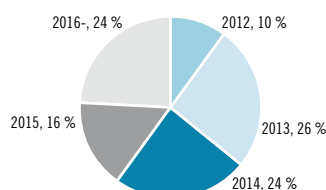
Hyresgäst	Yta, kvm
Försäkringskassan	16 407
Göteborgs Kommun	14 607
Mölnlycke Health Care	14 099
SF Bio	13 377
Landsarkivet i Göteborg	11 000
SCA Hygiene Products	7 600
Göteborgs Universitet	6 360
Folkuniversitetet	6 270
Västra Götalands Läns Landsting	6 121
Ernst & Young	5 476
Summa	101 317

Våra tio största lokalyresgästers hyresvärde motsvarar 8 % av vårt totala hyresvärde.

STORLEK HYRESKONTRAKT LOKALER



LÖPTIDER HYRESKONTRAKT LOKALER



HYRESVÄRDE 2012

Bedömt hyresvärde för 2012 uppgår till cirka 1,7 Mdr, varav 44 % av intäkterna kommer från bostadsbeståndet, 53 % av intäkterna från våra kommersiella fastigheter och 3 % från parkerings- och garagekontrakt.

Bostadsfastigheterna utgör drygt hälften av beståndet och den genomsnittliga hyran bedöms öka till 1 168 kr/kvm (1 078). För kontorslokaler bedöms den genomsnittliga hyran uppgå till 1 650 kr/kvm (1 530), vilket är en ökning med cirka 8 %.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastighetsaffärer är en av Wallenstams verksamhetsgrenar och god värderingskompetens finns inom bolaget. Fastigheternas värde uppgick vid årsskiftet till 26 Mdr. Ett internt värderingsteam gör årligen ett stort antal värderingar, dels av det egna fastighetsbeståndet, dels av objekt som är aktuella för förvärv. Fastigheternas

värde uppgick enligt vår värdering vid årsskiftet till cirka 20 800 kr/kvm (18 700). Ökningen är en effekt av ökad mängd centralt belägna och mer moderna fastigheter. Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas:

- Analyser av genomförda och ej genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av avkastningskrav på respektive marknad.
- Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar avseende 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 2011 har avkastningskraven varit oförändrade. Värdeökningen uppgick till cirka 3 %.

De genomsnittliga avkastningskraven för våra kommersiella fastigheter uppgår till 6,1 % och för bostadsfastigheter till 4,0 %.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Årets värdeförändring uppgår till 907 Mkr (1 722) och beror i huvudsak på nedanstående faktorer.

	Mkr
Avkastningsförändring	-
Kapitalisering av driftnettoförändring	704
Framtida investeringsbehov	-16
Färdigställda projekt	162
Realiserade värdeförändringar	58
Total värdeförändring	907

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. Vårt fastighetsbestånd som är koncentrerat till bra lägen i tre attraktiva städer står sig väl värdemässigt oavsett konjunkturläge.



FASTIGHETSKATEGORIER

Våra fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. 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. 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 färdigställts eller när avgörande förutsättningar som hyresnivå med säkerhet kunnat fastställas. Omvärdering av nyproduktionsprojekt till marknadsvärde görs 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. Wallenstam har vid fastighetsförsäljningar under ett antal år regelmässigt fått priser i nivå med eller över värdering. Under 2011 har nio fastigheter sålts till priser som i genomsnitt översteg värdering vid

senaste årsskifte med 5 %. I samband med varje kvartalsbokslut värderas fastigheterna och värdeförändringar redovisas i resultatet. 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 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

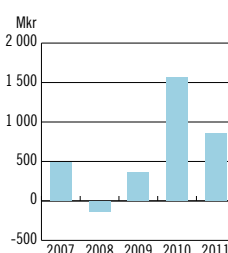
AVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ort	Fastighetstyp	%
Stockholm	Bostäder	3,25-6,00
Göteborg	Bostäder	3,25-6,50
Göteborg	Kommersiella fastigheter	5,25-8,50
Helsingborg	Bostäder	3,25-6,50

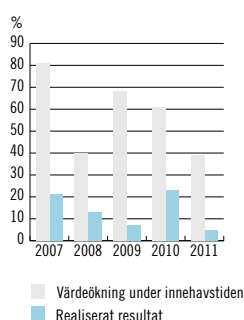
FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA AVKASTNINGSKRAV

	Mkr
0,5 %-enhet lägre	29 155
0,25 %-enhet lägre	27 621
Vår bedömning	26 296
0,25 %-enhet högre	25 057
0,5 %-enhet högre	23 970

REALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

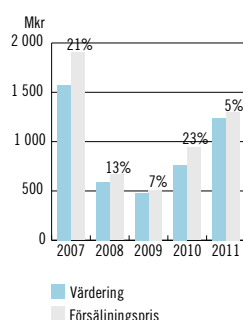


VÄRDESKAPANDE FASTIGHETSÄFFÄRER



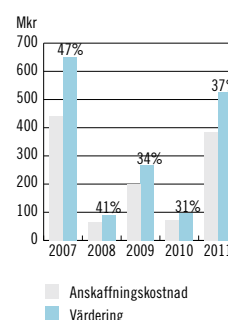
Avyttringar under respektive år i förhållande till anskaffningsvärde.

VÄRDERING/FÖRSÄLJNINGSPRIS SÅLDA FASTIGHETER



Försäljningspris jämfört med värdering vid närmast föregående årsskifte.

VÄRDETILLVÄXT NYPRODUKTION



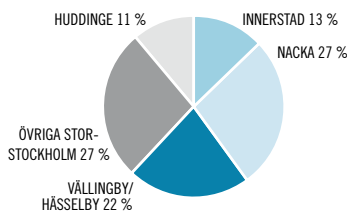
Värdeökning av nyproduktionsprojekt jämfört med anskaffningskostnad.

FASTIGHETSÖVERSIKT

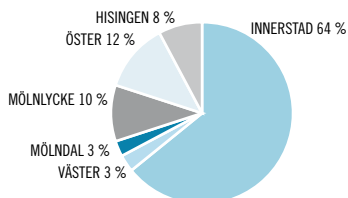
		Region	Totalt	Jämförelse	
Mkr (om annat ej anges)	Region Stockholm	Göteborg/Skåne	2012	2011	2010
Bostäder					
Yta, tusentals kvm ****	372,9	258,0	630,9	723,4	696,0
Andel av total yta, %	87	32	51	57	57
Hyresvärde *	444,6	292,2	736,8	780,1	737,5
Andel av hyra, %	86	25	44	50	50
Snitthyra	1 190	1 130	1 170	1 080	1 060
Kontor					
Yta, tusentals kvm	14,1	280,3	294,3	247,4	238,7
Andel av total yta, %	3	34	24	20	20
Hyresvärde *	21,9	463,8	485,7	378,6	357,4
Andel av hyra, %	4	40	29	24	24
Snitthyra	1 560	1 650	1 650	1 530	1 500
Butik					
Yta, tusentals kvm	12,6	86,7	99,3	89,9	84,7
Andel av total yta, %	3	11	8	7	7
Hyresvärde *	13,9	211,9	225,7	197,2	186,9
Andel av hyra, %	3	18	13	13	13
Snitthyra	1 100	2 440	2 270	2 190	2 210
Industri/lager					
Yta, tusentals kvm	13,0	84,9	97,9	90,2	89,7
Andel av total yta, %	3	10	8	7	7
Hyresvärde *	7,2	48,4	55,6	47,6	46,8
Andel av hyra, %	1	4	3	3	3
Snitthyra	550	570	570	530	520
Utbildning					
Yta, tusentals kvm	6,0	31,8	37,9	38,5	39,5
Andel av total yta, %	1	4	3	3	3
Hyresvärde *	8,4	54,0	62,5	60,3	58,7
Andel av hyra, %	2	5	4	4	4
Snitthyra	1 400	1 700	1 650	1 570	1 490
Övrigt **					
Yta, tusentals kvm ****	5,8	34,8	40,6	47,1	41,0
Andel av total yta, %	1	4	3	4	3
Hyresvärde *	5,0	53,3	58,2	51,4	47,7
Andel av hyra, %	1	5	3	3	3
Snitthyra	850	1 530	1 430	1 090	1 160
Garage/p-platser					
Garageyta, tusentals kvm ***	1,8	39,0	40,9	30,7	27,3
Andel av total yta, %	0	5	3	2	2
Hyresvärde	18,1	34,2	52,3	46,6	41,3
Andel av hyra, %	3	3	3	3	3
Totalt					
Yta, tusentals kvm	426	816	1 242	1 267	1 217
Hyresvärde *	519	1 158	1 677	1 562	1 476
Snitthyra	1 220	1 420	1 350	1 230	1 210

* Bedömt hyresvärde ** Innehåller bl a vårdlokaler *** Uppvärmd garageyta **** Justerad för färdigställd nyproduktion 2012

FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRDELNING YTA, STOCKHOLM



FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRDELNING YTA, GÖTEBORG



FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRDELNING YTA, HELSINGBORG



EN VILJA ATT UTVECKLA

För oss handlar stadsutveckling lika mycket om att förädla beståndet som att bygga nytt. All vår byggnation utgår från stadens och hyresgästens behov med fokus på trygghet, hållbarhet, smarta planlösningar och en rimlig månads-kostnad för hyresgästen.

Med över 65 års byggerfarenhet erbjuder vi en samlad kompetens i att utveckla och förtäta städerna med energieffektiva hus och levande områden. Vår ambition är att fortsätta bygga oavsett konjunktur.

NYPRODUKTION SKAPAR TILLVÄXT

Under 2011 har vi haft 700 lägenheter under byggnation och ytterligare 900 planeras för 2012 i Göteborg, Stockholm och Helsingborg. I Göteborg, där merparten av våra kommersiella fastigheter är belägna, har nyproduktionstakten de senare åren varit låg och efterfrågan stabil.

SVENSKA MARKNADEN LÅG STILL

Byggnation av flerbostadshus i Sverige låg för de första tre kvartalen 2011 i princip på samma nivå som föregående år. Knappt 13 000 lägenheter i flerbostadshus (25 000) påbörjades, varav cirka hälften i våra regioner.

FÖRVÄRVS- OCH INVESTERINGSPOLICY

Vår 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 eller förvärv av fastigheter med god utvecklingspotential.

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 processer och kvalitetskrav, anpassade för en långsiktig hållbarhet. Byggprocessen inleds med att vi bygger en referenslägenhet som sätter standard för hela fastigheten och gör så att vi minimerar fel och brister. Avvikelse i utförande eller tid accepteras inte. En nollvision när det gäller anmärkningar i samband med slutbesiktning har bidragit till ett mycket positivt utfall i vår kvalitetsgranskning.

STORT ANTAL PROJEKT

Vi är aktiva i att söka markanvisningar för nyproduktion, vilket hittills under affärsplanen har resulterat i ett stort antal pågående och planerade projekt för bostäder. Produktionsprocessen är flexibel, vilket gör att vi kan tillföra bostäder i olika upplåtelseformer utifrån efterfrågan på marknaden. Genom att bygga i attraktiva lägen med god kostnadskontroll tillförs värden.

Ett projekts liv börjar med en projektidé som utreds i en förstudie. När planlösningar finns framme och platsens förutsättningar är utredda tas en kalkyl fram. Efter detta fattas investeringsbeslut, finansiering säkerställs och projekteringsfasen inleds. När alla ritningar är framme följer upphandling av entreprenad och byggnationen kan inledas. Efter färdigställandet görs både en ekonomisk uppföljning samt en utvärdering av projektet ur ett kundperspektiv. Vi har en stor volym pågående och planerade projekt (sid 31 och 35) och utöver det nya projektmöjligheter i båda regionerna. Några konkreta exempel är Avenyn, Carl-andersplatsen, Tyresö och Älta.



I Göteborg är vårt bostadsbestånd beläget i innerstan, Majorna, Hisingen och närmommunerna Härryda, Mölndal samt Partille. Våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till Göteborgs innerstad. I Helsingborg är majoriteten av våra lägenheter samlade i den centrala stadsdelen Tågaborg.

En förutsättning för framtida tillväxt i våra storstäder är att det finns tillgång till bostäder. Utöver att förvalta och utveckla våra drygt 3 700 lägenheter i region Göteborg/Skåne, bygger vi nya bostäder för att möta den stora efterfrågan.

FOKUS PÅ NYPRODUKTION

Under 2011 startade vi produktionen av cirka 200 lägenheter i regionen och vi har planer på ytterligare cirka 100 nya lägenheter 2012.

Nybyggnation avseende kommersiella fastigheter i Göteborg har generellt varit relativt begränsad de senare åren. För egen del kräver vi att minst 75 % av ytan har kontrakterats för en längre period innan vi påbörjar någon nyproduktion av kommersiella lokaler.

STABIL OCH HÖG UTHYRINGSGRAD

Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och endast en liten andel av lägenheterna blir lediga under året. Den genomsnittliga omflyttningshastigheten 2011 uppgick till cirka 16 %. Majoriteten av våra lediga lägenheter förmedlas i samarbete med Boplatz Göteborg. En del av våra nyproducerade lägenheter erbjuder vi dock till befintliga hyresgäster för att måna extra om våra redan befintliga kunder. Uthyrningsgraden avseende yta för våra kommersiella fastigheter uppgick

till 95 % vid årsskiftet, vilket kan jämföras med den totala uthyrningsgraden för kontorslokaler i Göteborg på 93 % (Jones Lang LaSalle).

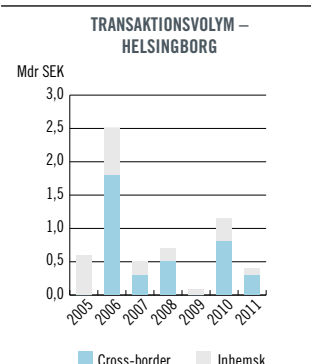
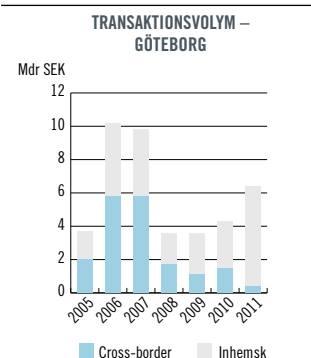
Vi har under året tecknat cirka 100 nya avtal som omfattar cirka 24 000 kvm. Exempel på nya hyresgäster är Sociala Resursförvaltningen, Sandberg Trygg och Bring Citymail.

HYRESUTVECKLING FÖR BOSTÄDER

Vi genomför kontinuerligt attitydundersökningar med frågor som berör bostadens standard, fastighetsskötsel, trygghet och service. De utgör ett viktigt underlag i förvaltningen och vi tror att denna typ av undersökningar kommer att spela en allt viktigare roll i framtidens hyressättning. Kundernas svar och preferenser bidrar till att påverka bostädernas utveckling och påföljande prissättning.

FAKTA OM REGION GÖTEBORG/SKÅNE (Källa: Jones Lang LaSalle)

	GÖTEBORG		HELSINGBORG	
	Utfall 2011	Trend 2012	Utfall 2011	Trend 2012
Antal invånare	520 374	↗	130 626	↗
Flyttningsnetto, antal invånare	3 468	↗	1 022	↗
Arbetslöshet, %	5,4	↗	7,2	↗
Sysselsättning, %	71	→	71	→
Bostäder				
Hyresnivå nyproduktion kr/kvm/år	1 400-1 700	→	1 600-1 800	→
Vakansgrad, %	0-1	→	0-1	→
Direktavkastningsnivå, %	2,5-4,5	→	3,5-6,0	→
Antal påbörjade lägenheter	1 800	↗	305	↗
Den totala hyresmarknadens storlek, Mdr	8,8	↗	1,5	↗
Kontor centrumläge				
Hyresnivå A-Läge, kr/kvm/år	1 900-2 600	↗		
Vakansgrad, %	4,5	→		
Direktavkastningsnivå, %	4,75-6,00	→		
Butik centrumläge				
Hyresnivå A-läge, kr/kvm/år	4 500-9 000	→		
Vakansgrad, %	2,0	→		
Direktavkastningsnivå, %	4,5-5,5	→		
Totala lokalknadsstorlek, Mdr	7,1			



HYRESUTVECKLING PÅ LOKALHYRESMARKNADEN

Merparten av våra kommersiella fastigheter finns inom en kilometers radie från Göteborgs paradgata Kungsportsavenyen. De mest centrala delarna av Göteborg är attraktiva för våra hyresgäster ur många perspektiv. Läget är populärt, kommunikationerna goda och servicenivån i området hög. Priskänsligheten är dessutom lägre, vilket avspeglar sig i hyresnivån. Prime rent, som förenklat avspeglar de högsta hyrorna i de finaste kontorsfastigheterna, uppgick till 2 400 kr/kvm vid årsskiftet. Inför 2012 bedömer vi att vår genomsnittshyra för kontorslokaler i Göteborg uppgår till 1 700 kr/kvm.

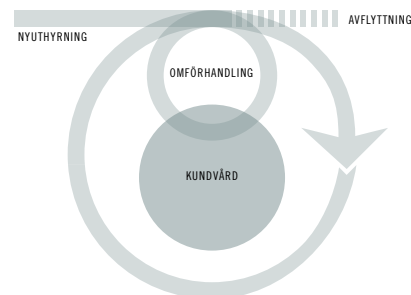
500 000 ATTRAKTIVA KVM

Vi är med cirka 500 000 kvm kommersiell yta en av de större aktörerna på Göteborgs lokalmarknad. Det ger oss goda möjligheter att erbjuda våra kunder ett brett utbud av lokaler. Vår marknadsandel avseende yta i Göteborg uppgår till cirka 10 %. Under 2011 har vi utökat vårt kommersiella bestånd genom förvärv av flera centralt belägna fastigheter Inom Vallgraven, i Masthugget och Gårda.

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

UTVECKLAR I SAMVERKAN

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



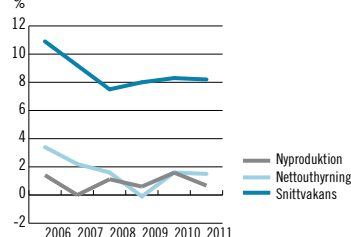
Vi strävar efter att kontinuerligt utvecklas i rollen som hyresvärd och på bästa sätt motsvara våra kunders förväntningar.

KONKURRENTANALYS KOMMERSIELLA MARKNADEN, GÖTEBORG (Källa: Jones Lang LaSalle)

Fastighetsbolag	Lokalarea, kvm	Marknadsandel, % *	Hyresintäkter, Mkr	Vakansgrad, %
Eklandia (Castellum)	531 400	10,4	530	4,6
Harry Sjögren (Castellum)	524 500	10,3	390	6,9
Wallenstam	506 600	9,9	702	5,0
Vasakronan	365 000	7,2	911	3,0
Bygg-Göta	335 000	6,6	**	**
Platzer	330 000	6,5	302	8,0
Balder (Göteborg)	217 000	4,3	256	8,0
Övriga		44,9		

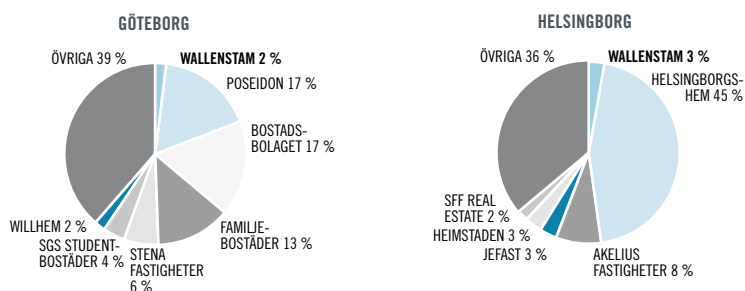
*Marknadsandelen är beräknad utifrån respektive fastighetsägares lokalarea i relation till den totala lokalarean i Göteborg som den är bedömd av Business Region Göteborg (~5 100 000 kvm) ** Redovisas ej.

EFTERFRÅGAN/NYPRODUKTION OCH VAKANSGRAD KONTOR GÖTEBORG



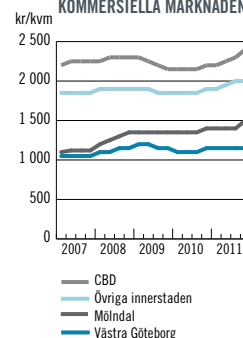
Nettouthyrning visar förändringen av uthyrda lokaler vid årets slut, uttryckt i procent av den totala stocken av kontorslokaler. Nyproduktionen anges också i procent av den totala kontorsstocken.

FÖRDELNINGEN AV MARKNADSANDELAR FÖR BOSTÄDER*



* Marknadsandelen utgör antalet hyreslägenheter i relation till totalt antal hyreslägenheter i respektive stad enligt Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret i Göteborg samt Perspektiv Helsingborg, Helsingborgs stad.

HYRESNIVÅER KOMMERSIELLA MARKNADEN



För att mäta utfallet genomför vi regelbundet undersökningar, vars resultat ger värdefull återkoppling och resulterar i åtgärdsplaner för verksamheten. För våra bostadshyresgäster prioriterar vi tryggt boende, kunden i fokus och engagerat samhällsansvar.

MERVÄRDE FÖR KUNDEN

Under 2011 har vi i regionen förädlat, renoverat och investerat i nyproduktion för 457 Mkr. Det innebär att cirka 10 000 kvm har byggts om och förädlats utifrån våra kunders önskemål.

För att skapa mervärde för våra bostadshyresgäster erbjuder vi trygghetspaket och möjlighet att via Wallenstam NaturEnergi köpa förnybar el till förmånligt pris. Utöver det arrangerar vi flertalet kundvårdande aktiviteter inom ramen för vårt samhällsengagemang som presenteras mer i detalj på sid. 16.

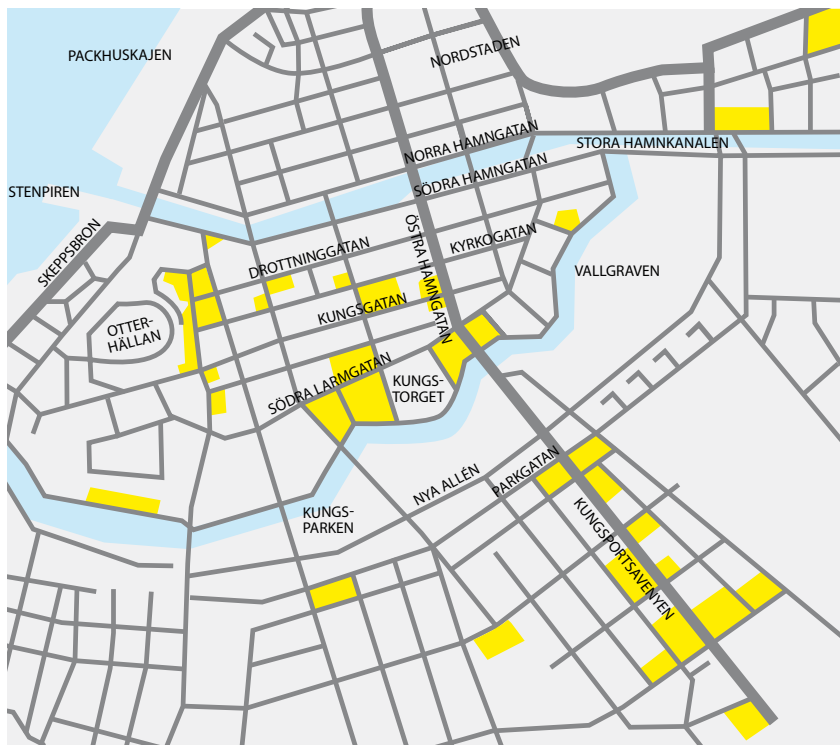
Även våra kommersiella hyresgäster kan välja miljövänlig energi till ett bra pris och kan dessutom nyttja tilläggstjänster till hyreskontraktet så som städning, försäkring, kaffeservice

och vaktmästeritjänster. När det är möjligt försöker vi även att använda egna hyresgäster som leverantörer.

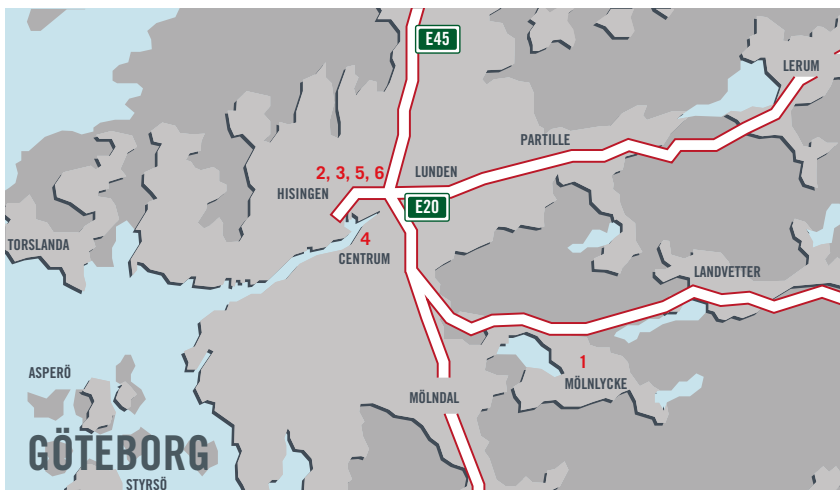


Idéskiss för utvecklingen av Teatergatan i Göteborg.

WALLENSTAMS KOMMERSIELLA BESTÅND I GÖTEBORGS CENTRALASTE DELAR



Majoriteten av vårt kommersiella fastighetsbestånd är samlat i innerstadslägen i Göteborg.



REGION GÖTEBORG/SKÅNE

Pågående nyproduktion 2012:

Projekt	Antal lgh, cirka	Beräknas färdigställt
1 Mölnlycke Centrum	104	2012
2 Kvillebäcken Lott A	108	2013
3 Kvillebäcken Lott F	101	2013
Summa	313	
Planerad nyproduktion:		Beräknad byggstart
4 Vita Björn, Majorna	50	2012
5 Kvillebäcken Lott H	105	2013
6 Kvillebäcken Lott L	105	2013
7 Vildvinet 1, 2, Helsingborg	50	2012
Summa	310	

Under 2011 har ingen nyproduktion färdigställts i regionen.



PROJEKT I REGION GÖTEBORG/SKÅNE

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



AVENYN, GÖTEBORG

Hyresgäst: Oscar Jacobson

Läge: Kungssportsavenyen 22

Färdigställt: Nov 2011

Storlek: 180 kvm

I november 2011 flyttade Oscar Jacobson in mitt på Avenyn i Göteborg. Butiken med sina ljusa, klassiska och lekfulla naturmaterial är modeföretagets första egna etablering i Göteborg. Oscar Jacobson som grundades 1903, designar herrkläder och golfmode av hög kvalitet. Företagets etablering på Avenyn är ett led i Wallenstams satsning för att återskapa ett Avenyområde med unika butiker av hög klass.



KUNGSPORTSPLATSEN, GÖTEBORG

Hyresgäst: Fingerprint, Göteborg & Co, Sandberg Trygg m fl

Läge: Kungssportsplatsen 2

Färdigställt: Juli 2012

Storlek: 10 000 kvm

Under 2011 påbörjades ombyggnationen av Kungssportsplatsen 2, en byggnad från 1846 med mycket historia och charm. Vi har installerat hiss, byggt nya trappor och alla kontorsytor är helt ombyggda. Den ursprungliga fasaden bevaras men annars blir allt nytt: ventilation, stammar, väggar, tak och golv. I juli välkomnas gamla hyresgäster tillbaka och några nya flyttar in. Bland andra eWork, en snabbt växande konsultleverantör som därmed flyttar in i sin tredje Wallenstamlokal.



KVILEBÄCKEN, GÖTEBORG

Läge: Centrala Hisingen

Byggtid: 2011-2015

Antal bostäder: 400

Storlek: 1-4 rok

Kvilebäcken utvecklas av sju byggherrar och kommer totalt att ge Göteborg cirka 1 600 nya bostäder. Wallenstam kommer att bygga fyra kvarter med cirka 400 bostäder. De första två kvarteren, cirka 200 lägenheter, beräknas stå färdiga under 2013. I fokus för Kvilebäcken ligger ekologisk och social hållbarhet. Här vill vi skapa en miljö för människor att mötas och umgås i och som ska stimulera till ett avspänt stadsliv med goda förutsättningar för att leva medvetet och miljösmart. Det årliga beräknade energibehovet i vår nyproduktion blir 60 kWh/kvm.



LILLA TORGET, GÖTEBORG

Läge: Centrala Göteborg

Byggtid: 2011-2012

Antal bostäder: 55

Storlek: 1-5 rok

I fastigheten på Lilla Torget 1 och Södra Hamngatan 5 skapar vi 55 unika bostadsrätter. Fastigheten blir helt unik för Göteborg med sin mix av modern bekvämlighet, läge och historia. Historiska detaljer och traditioner har vi noggrant bevarat och återskapat: i trapphus, ute på den piazzaliknande gården och i lägenheterna. Allting kompletteras med moderna och stilmatchande material, från entré till kök och badrum. Huset är indelat i tre lägenhetstyper: vindsvåningar, rustika lägenheter och klassiska där ingen är den andra lik.



MÖLNDALSVÄGEN, GÖTEBORG

Hyresgäst: Schneider Electric

Läge: Mölndalsvägen 81

Färdigställt: våren 2012

Storlek: 2 000 kvm

På Mölndalsvägen i Göteborg genomgår den gamla textilfabriken med anor från 1860 en omfattande energieffektivisering för att uppnå Green Building-nivå; energianvändningen i byggnaden kommer att sänkas med 25 %. Ombyggnation och de energieffektiverande installationerna genomförs i samarbete med hyresgästen Schneider Electric. Företaget är en aktiv deltagare i Green Building Council i Sverige och en global energispecialist med över 110 000 anställda och verksamhet i mer än 100 länder.



TÅGABORG, HELSINGBORG

Läge: Tågaborg

Byggtid: 2012-2013

Antal bostäder: 45

Storlek: 1-4 rok

Mitt i Tågaborg, i hörnet Pålsjögatan/Tågagatan kommer vi att bygga cirka 45 nya lägenheter och lokaler. I samband med nyproduktionen kommer vårt befintliga bestånd i området att renoveras och 28 vindslägenheter byggas till. Tågaborg är en attraktiv och lugn stadsdel. Läget är ypperligt, sundhetsikten finns utanför dörren, friluftsområdet Pålsjö skog ligger runt knuten och det är promenadavstånd till Helsingborgs centrum.

REGION STOCKHOLM

I Stockholm är majoriteten av våra bostäder samlade i centrala lägen, populära förorter och kranskommuner som Hudinge, Nacka, Sollentuna och Sundbyberg. Vi satsar offensivt på nybyggnation i regionen och hade vid årsskiftet nästan 400 lägenheter i produktion.

I region Stockholm har vi cirka 5 500 lägenheter. Ytan för våra kommersiella lokaler utgörs främst av kommersiella ytor i våra bostadsfastigheter och uppgår till cirka 50 000 kvm.

EN VILJA ATT UTVECKLA

Stockholmsområdet har en hög tillväxttakt för såväl befolkning som sysselsättning och bostadsbristen är omfattande.

För att möta efterfrågan av bostäder och bidra till framtida utveckling och tillväxt planerar vi att starta nyproduktion av nästan 800 lägenheter

2012. Närmast i tur är cirka 250 lägenheter vid Tuletorget i Sundbyberg.

100 % UTHYRDA BOSTÄDER

Vårt bostadsbestånd i regionen är fullt uthyrt och endast en liten andel av lägenheterna blir lediga under året. Den genomsnittliga omflyttningshastigheten under 2011 uppgick till cirka 12 %.

Vi har under året fördjupat vårt samarbete med Stockholms stads bostadsförmedling som från och med 2012 förmedlar majoriteten av våra lediga lägenheter. En del av våra nyproducerade lägenheter erbjuder vi dock till befintliga hyresgäster för att värna extra om redan befintliga kunder.

ATTRAKTIVT ATT FÖRVÄRVA SINA BOSTÄDER

Vi noterar ett fortsatt stabilt intresse bland våra hyresgäster att ombilda sina bostäder till bostadsrättsföreningar.

När förhandlingarna med bostadsrättsföreningar inleds stoppas nyuthyrning i fastigheten. För de fall att det finns vakanta lägenheter i fastigheten kvarstår vi som ägare för att därefter sälja lägenheten på andrahandsmarknaden.

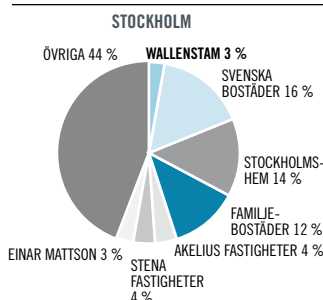
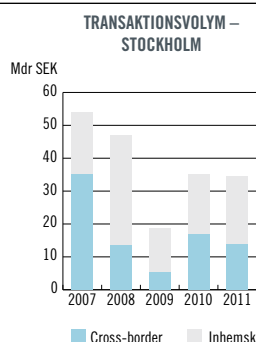
FOKUS PÅ STADSUTVECKLING

Stadsutveckling enligt oss handlar lika mycket om att förädla beståndet som att bygga nytt. Under 2011 har vi förädlad, renoverat och investerat i nyproduktion för 685 Mkr i Stockholmsregionen. Våra pågående och planerade projekt presenteras till höger.

FAKTA OM REGION STOCKHOLM (Källa: Jones Lang LaSalle)

	STOCKHOLM		RIKET	
	Utfall 2011	Trend 2012	Utfall 2011	Trend 2012
Antal invånare *	2 091 473	↗	9 482 855	↗
Flyttningsnetto, antal invånare *	23 800	↗	45 300	↗
Arbetslöshet, %	6,7	↗	6,7	↘
Sysselsättning, %	71,6	→	65,3	↗
Bostäder				
Hyresnivå nyproduktion kr/kvm/år	1 700-1 950	→		
Vakansgrad, %	0-0,5	→		
Direktavkastningsnivå, %	2,0-3,5	↘		
Antal påbörjade lägenheter	3 267	→	12 950	→
Den totala hyresmarknadens storlek, Mdr	14,6	↗		

* Storstockholm





Våra nybyggda kvarter Glädjen och Förtjusningen på Kungsholmen.



PÅGÅENDE OCH PLANERAD NYPRODUKTION

STOCKHOLM

Pågående nyproduktion 2011

Fastighetsbeteckning	Antal lgh, cirka	Beräknas färdigställt
1. Poseidons gränd, Söderbymalm 3:518	196	Q2 2012
2. Kungsholmsporten, Glädjen 14	129	Q3 2012
3. Riddaren 24, Östermalm	61	Q3 2013
	386	

Planerad nyproduktion 2012

Fastighetsbeteckning	Antal lgh, cirka	Beräknad byggstart
4. Barkarbystaden, Järfälla	250	2012
5. Kv. Barlasten, Stockholm	50	2012
6. Jarlaberg, Nacka	120	2012
7. Svanhöjden, Älta	130	2012
8. Tuletorget, Sundbyberg	250	2012
9. Solberga, Stockholm	160	2013
10. Larsboda, Farsta	100	2013
11. Storängsbotten, Norra Djurgårdsstaden, Stockholm	200	2013
12. Norra Djurgårdsstaden, Stockholm	130	2014
13. Östra Sala backe, Uppsala *	100	2014
14. Barkarbystaden, etapp 3, Järfälla	200	2015
	1 690	

* Visas ej på kartan.

PROJEKT I REGION STOCKHOLM

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



BARKARBYSTADEN, JÄRFÄLLA

Läge: Järfälla

Byggtid: 2012-2016

Antal bostäder: 450

Storlek: 1-4 rok

Årligt beräknat energibehov: 65 kWh/kvm

På det gamla flygfältet i Järfälla växer den nya spännande stadsdelen Barkarbystaden fram. Här planerar vi att bygga drygt 400 lägenheter. Fullt utbyggt blir det en stadsdel med 5 000 bostäder och 6 000 arbetsplatser. 2012 startar vi byggnationen av 240 lägenheter, med en första inflytt 2014. Husen byggs i varierande höjder om 4-8 våningar runt en fin kuperad grön innergård. Den andra etappen med 200 lägenheter beräknas starta 2014.



GREV TUREGATAN, STOCKHOLM

Läge: Östermalm

Byggtid: 2011-2013

Antal bostäder: 61

Storlek: 1-6 rok

Årligt beräknat energibehov: 65 kWh/kvm

På Grev Turegatan på Östermalm bygger vi 61 bostadsrätter fördelade på nio våningar. Huset erbjuder en bred variation av lägenheter, allt ifrån ettor på cirka 45 kvm till sexor på cirka 155 kvm. Dessutom blir det butiker på första våningen samt ett garage med cirka 30 parkeringsplatser. Rivningen av det gamla huset är klar och till hösten 2013 räknar vi med att inflyttning kan ske i det nya huset.



NACKA STRAND, NACKA

Läge: Jarlaberg

Byggtid: 2012-2014

Antal bostäder: 112

Storlek: 1-4 rok

Årligt beräknat energibehov: 50 kWh/kvm

I samarbete med arkitektbyrån Semrén och Månsson vann vi hösten 2010 en markanvisningstävling i Nacka kommun. Vårt bidrag, som kallades "Följa Berg", uppfattades som ett mycket innovativt förslag, där olika byggnadstyper och volymer blandades. Vi kommer att bygga med energieffektiv teknik och modern design. Området kommer att bestå av tre olika hustyper: två förlängda punkthus, ett lamellhus och två loftgångshus. Mycket av den ursprungliga tomten kommer att bevaras för att behålla dess rogivande atmosfär.



STORÄNGSBOTTEN, STOCKHOLM

Läge: Norra Djurgårdsstaden

Byggtid: 2013-2016

Antal bostäder: 200

Storlek: 1 rok

Årligt beräknat energibehov: 55 kWh/kvm

2011 tecknade vi ett markanvisningsavtal med Stockholms stad för nybyggnation av 200 lägenheter med inriktning mot studenter i Storängsbotten, som ligger i sydvästra delen av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Området är första porten till Norra Djurgårdsstaden och gränsar både till Kungliga nationalstadsparken och Hjortshagsberget. Planen är att förvandla Storängsbotten som idag är ett gammalt industriområde till ett miljöeffektivt och ungt område med både bostäder och butiker.



SVANHÖJDEN, ÄLTA

Läge: Älta

Byggtid: 2012-2014

Antal bostäder: 130

Storlek: 1-4 rok

Årligt beräknat energibehov: 65 kWh/kvm

Tillsammans med Nacka kommun har vi en vision om att skapa ett framtida Älta som en ännu mer trivsamt plats där fler människor bor och möts och som kännetecknas av trygghet och gemenskap. Öster om Oxelvägen, där det idag finns en gammal panncentral, kommer vi att bygga tre punkthus placerade i grupp. Husen kommer att anpassas och byggas i samklang med befintliga byggnader och miljöer och naturmarken runt omkring kommer att lämnas i befintligt skick.



TULETORGET, SUNDBYBERG

Läge: Centrala Sundbyberg

Byggtid: 2012-2015

Antal bostäder: 250

Storlek: 1-4 rok

Årligt beräknat energibehov: 65 kWh/kvm

På Tuletorget i centrala Sundbyberg planerar vi att skapa cirka 250 bostadsrätter, dels genom att bygga i anslutning till befintlig bebyggelse, dels genom att komplettera våra befintliga fastigheter med två till tre våningar. Våra två nyproducerade byggnader blir sexton våningar och erbjuder bostäder med kungsbalkonger och storslagen utsikt. Hög kvalitet och modern formgivning såväl exteriört som interiört löper som en röd tråd genom projektet. Vi kommer dessutom att skapa 1 600 kvadratmeter ny butiksytta för att skapa en attraktiv mötesplats på torget.

Wallenstams finansverksamhet är centraliserad till moderbolagets finansfunktion och fungerar som en internbank med ansvar för upplåning, cash management och finansiell riskhantering.

På Wallenstam eftersträvar vi 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 10 295 Mkr (9 783), vilket motsvarar en soliditet på 36 % (37).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna, som består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, uppgår till 15 293 Mkr (13 460). För att optimera villkoren för låneportföljen görs koncernens upplåning i huvudsak i moderbolaget. Vi har främst traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. 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.

RÄNTEKOSTNAD

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. I februari 2012 lanseras ett företagscertifikat som komplement. Sedan fem år tillbaka har vår genomsnittliga räntebindningstid legat i intervallet 25-33 månader och den genomsnittliga räntan mellan 3,81-4,26 %. Den effektiva räntan under 2011 uppgick till 3,91 % (3,79) och genomsnittsräntan på bokslutsdagen till 3,92 % (3,81).

RÄNTERIVAT

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. Redovisnings-

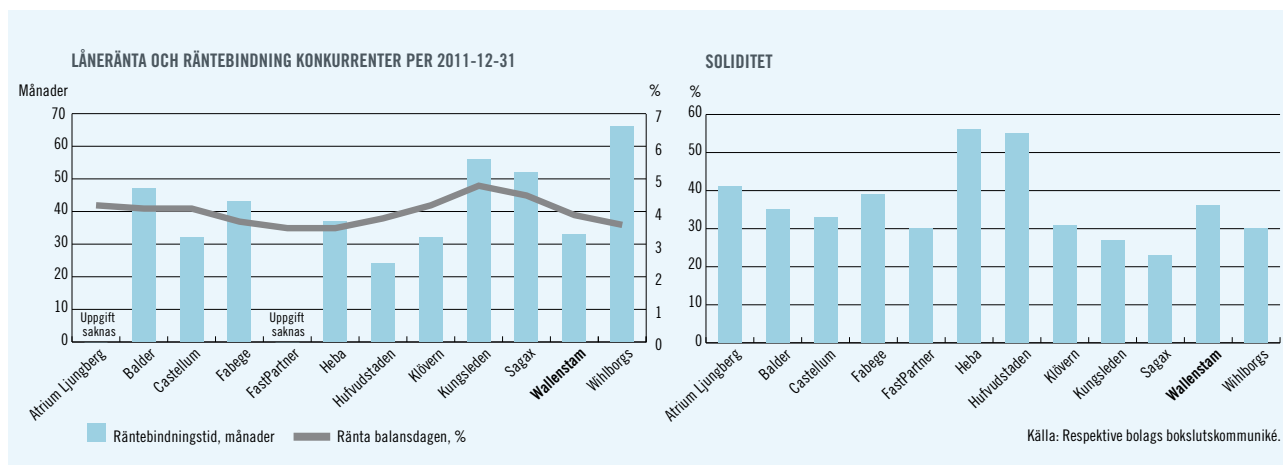
mässigt, enligt redovisningsreglerna IAS 39, ska räntederivat marknadsvärderas. Avviker det överenskomna priset från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde i resultaträkningen.

RÄNTE- OCH 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 andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 25 % (33). Andelen med lång räntebindning uppgår till 53 % (47).

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

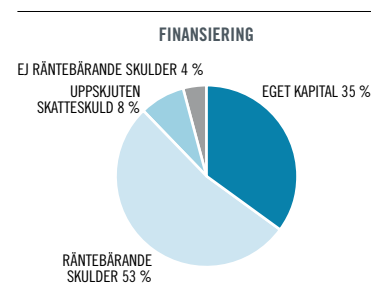
För att kunna absorbera förändringar i räntenivån är det viktigt att ha ett resultat som täcker räntekostnaden med marginal. Per årsskiftet hade vi en räntetäckningsgrad på 1,8 gånger (2,2). Räntetäckningsgraden mäter hur många gånger resultat före räntor räcker till att betala räntekostna-



derna. Ett alternativt sätt är att mäta realiserad räntetäckningsgrad, vilket rensat för värdeförändringar tar med rearesultat från periodens aktuella transaktioner. Med beaktande av 2011 års genomförda affärer beräknas den realiserade räntetäckningsgraden till 2,5 (2,7). En höjning av räntenivån tyder på en högre aktivitet i ekonomin, vilket vanligen medför en höjning även av hyresintäkterna om än med viss fördröjning.

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.



FINANSPOLICY

REGLERA FÖRDELNING MELLAN LÅNGIVARE SAMT FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ LÅNEPORTFÖJ

Säkerställa bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet.

Vid utgången av 2011 har 53 % av låneportföljen en räntebindningstid överstigande ett år.

Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 3,57 %. 4,55 % innefattar effekten av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

BINDNINGSTID MEDELRÄNTA

Intervall	Skuld, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %
< 3 mån	6 121	4,55	40,03
> 3 mån <= 1 år	997	4,15	6,52
> 1 år <= 2 år	2 358	3,48	15,42
> 2 år <= 3 år	896	3,52	5,86
> 3 år <= 4 år	520	3,72	3,40
> 4 år <= 5 år	950	3,58	6,21
> 5 år <= 6 år	520	3,54	3,40
> 6 år <= 7 år	500	3,68	3,27
> 7 år <= 8 år	530	3,05	3,47
> 8 år <= 9 år	700	3,08	4,58
> 9 år	1 200	3,14	7,85
	15 293	3,92	100,00

BOLAGETS FINANSIELLA RISKER

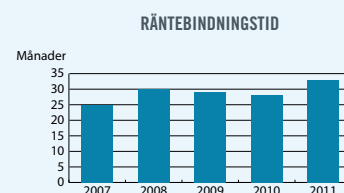
RÄNTEKOSTNADER

Låneportföljens utseende ska vara en avvägning av kort räntebindning för att minimera räntekostnaden och lång för att ge stabilitet i räntekostnaderna.

Avvägningen bestäms av läget på räntemarknaden, tron på marknadens fortsatta utveckling och vår finansiella styrka.

Genomsnittlig återstående räntebindningstid uppgår till 33 månader (29).

Uppföljning av räntekänsligheten sker löpande.

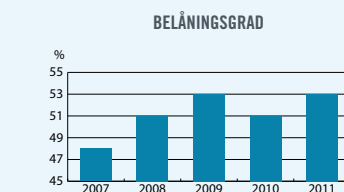


REFINANSIERING

Vi arbetar aktivt för att nå en låg refinansieringsrisk och hög flexibilitet avseende räntebindning i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Vi har ett

långsiktigt samarbete med de stora svenska affärsbankerna.

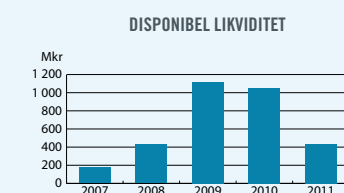
Lånen uppgår per bokslutsdagen till 15 293 Mkr (13 460), motsvarande en belåningsgrad på 53 % (51).



LIKVIDITET

Vår likviditetsreserv ska ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser.

Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.





Margreth Andersson trivs i sitt Älta.

”JAG ÄLSKAR DET HÄR GRÖNA OCH GRILLEN VI HAR UTANFÖR OCH DEN STORA PARKEN!”

Det man älskar det vårdar man. Så tycker Margreth Andersson som bor i Wallenstams hyreshus på Oxelvägen i Älta.

”För många år sedan var det stora problem i Älta. Ungarna vandaliserade och det blev som en nedåtgående spiral. Hyresvärden då sa till oss att om vi lovade att hålla reda på ungarna skulle vi få pengar att bygga en park med. Så vi fick pengarna och fick vår fina park med dansbana, tennisbanor, små lusthus, lekparker och frukt- och bärträd. Det blev jättebra, men utan tydliga regler blir folk slarviga. Älta liksom stagnerade och det blev som att vi glömdes bort i ett hörn.”

DET HÄNDE NÅGOT MED WALLENSTAM

2009 förvärvade Wallenstam hyreshuset där Margreth Andersson bor och del i en exploateringsfastighet i Älta. Man startade även ett projekt ihop med kom-

munen som man döpte till ”Vision Älta”. Målet var att göra området trevligare att bo i, arbeta i och besöka samt att bidra till fler hyresrätter. Margreth Andersson såg direkt skillnad när Wallenstam trädde till som hyresvärd.

”Min lägenhet luktade källare efter en vattenläcka. Jag hade ringt före hyresvärden flera gånger men de sa att det var inbillning. När Wallenstam tog över kom de ut direkt. Satte upp fläktar och åtgärdade och så har det fortsatt.”

Under 2011 har Wallenstam hunnit bygga 73 nya lägenheter i nya Södra Strandparken, påbörjat sitt ombyggnationsprojekt av 483 lägenheter, rustat upp centrum och utemiljön samt byggt nya kulturhuset ”Kulturknuten” med ungdomsgård.

ETT LYFT FÖR HELA ÄLTA

”Folk flyttar ju hit för att man gillar det gröna, skogarna, baden och lägen-

heterna som är så ljusa och öppna. Men allt måste ju tas omhand. Wallenstam har renoverat hus, öppnat upp och gjort centrum intressant så folk rör sig på ett helt annat sätt. Det har blivit så himla rent och snyggt utomhus och badet nere vid Strandparken ska vi inte tala om. Äntligen har vi fått vårt lyft.”

Det Margreth Andersson uppskattar mest med Wallenstam är förmågan att agera där och då det behövs.

”Jag tycker inte att man behöver få nya tapeter och nyrenovera hela tiden. Det är inte det som är viktigt. Det jag värderar är hur de sköter området. Har man till exempel sett att någon har en vana att slänga ut fimpas från balkongen, då ringer man Wallenstam och pang så har man några dagar senare en vänlig men bestämd lapp i brevlådan som berättar vad som gäller. Sådant gillar jag.”

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Vi bedriver ett aktivt och förebyggande arbete med målsättningen att hantera och minimera möjliga riskfaktorer. Våra risker och möjligheter är kategoriserade inom tre kategorier: verksamhet, omvärld och finansiering. Bedömningen är att dessa på kort och lång sikt kan påverka verksamheten.

VERKSAMHET

Med verksamhet avses risker och möjligheter som är relaterade till kärnverksamheten, affärsutveckling och fastighetsförvaltning. De är även kopplade till vår vision att vara ledande stadsutvecklare och vårt fokus på kostnadskontroll i verksamheten.

NYPRODUKTIONSPROCESSEN

När vi bygger nya bostäder gör vi det i bra lägen där efterfrågan är hög, det ger en god avkastning och bra värdetillväxt. Att söka mark för nyproduktion är för oss en ständigt pågående process. Varje enskilt projekt kan påverkas av planprocess, bygglovs-hantering, överklaganden med mera.

Vår produktionsprocess är kvalitetsstyrd och kostnadseffektiv men ställer stora krav på organisationen i projektering, planering, upphandling och byggnation för att säkerställa både god avkastning och produktionsvolym. Med en gedigen kompetens och god detaljstyrning skapar vi goda förutsättningar att bygga attraktiva bostäder till en rimlig hyra och god värdetillväxt. Risken för att vi inte klarar av att bygga attraktiva lägenheter i bra lägen till uppsatta avkastningskrav bedöms som liten.



LITEN RISK

BOSTADSHYRESINTÄKTER

Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Det nya hyressättningssystemet som trädde i kraft januari 2011 innebär att privata och kommunala bolag nu konkurrerar på mer lika villkor, vilket ger nya möjligheter för utvecklingen av hyresnivåer framöver. Nyproduktionshyror i våra storstäder har ökat markant under de senare åren. Risken för framtida vakanser och kraftigt minskade hyresintäkter i våra bostadsfastigheter bedöms som liten då efterfrågan på våra orter är väsentligt mycket större än utbudet och våra fastigheter är belägna i attraktiva lägen.



LITEN RISK

LOKALHYRESINTÄKTER

Hyresnivåer och vakanser för kommersiella fastigheter påverkas av tillväxten i svensk ekonomi men också av nyproduktionsvolymen. I Göteborg, där merparten av våra kommersiella fastigheter är belägna, har nyproduktionstakten de senare åren varit låg och efterfrågan stabil.

Vår uthyrningsgrad är stabil och uppgår till 95 %, vilket är högre än marknadens generella uthyrningsgrad för kontor i centrala lägen. Vi har även en god och stabil kundstruktur där 23 % av vår kommersiella yta representeras av kommunala bolag, institutioner och statliga verk. Våra tio största hyresgäster motsvarade vid årsskiftet 8 % av vårt totala hyresvärde eller 17 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Kontraktsportföljen ligger på marknadsmässiga nivåer och för 2012 är 15 % av kontrakten möjliga för omförhandling. Den genomsnittliga återstående löptiden är 2,8 år.

Våra fastigheters attraktiva lägen och goda standard är faktorer som bidrar till stabila hyresintäkter. I kombination med en stabil uthyrningsgrad och god kontraktstruktur bedöms risken för större framtida vakanser och minskade hyresintäkter som liten.



LITEN RISK

KOSTNADSUTVECKLING AVSEENDE DRIFT OCH UNDERHÅLL

Uppvärmningskostnader är en stor kostnadspost för alla fastighetsbolag. För Wallenstam utgör de cirka en fjärdedel av driftkostnaderna och påverkas av säsongeffekter som temperatur och väder. Kostnaderna är högre under kvartal ett och fyra då uppvärmning och fastighetsskötsel påverkas av kalla, snöiga vintermånader. Utifrån driftstatistik säkerställs rätt förbrukning och med energieffektiviserande åtgärder beräknar vi kunna minska kostnaderna. I takt med att vår egen produktion av förnybar energi ökar, blir vi på sikt mindre känsliga för förändringar i elpriset. Priserisker som uppstår av svängningar i elpriset begränsas i vår elpolicy. Vi bygger och renoverar befintliga fastigheter med fokus på energieffektivitet och arbetar aktivt med att motivera hyresgästerna till att sänka sina egna driftkostnader. Genom ett medvetet arbete med långsiktiga underhållsplaner för samtliga fastigheter, skapas en god kostnadskontroll.



LITEN RISK

ORGANISATION

En framgångsfaktor för Wallenstam är att kunna attrahera och behålla kompetent och engagerad personal. Detta uppnås genom en god arbetsmiljö och attraktiva arbetsvillkor.

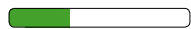
Våra medarbetare deltar kontinuerligt i kompetenshöjande program som resulterar i utveckling för både individen och bolaget. Sammantaget har vi hittills inte upplevt några svårigheter med att rekrytera medarbetare med rätt profil, även om efterfrågan på kompetens inom bygg/projektledning och förvaltning är stor på marknaden.



LITEN RISK

MILJÖ

Vi undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i våra fastigheter så som exempelvis PCB och radon. Skulle eventuella miljörisker förekomma upprättas omedelbart handlingsplaner för att åtgärda dessa. Kunskaper och förberedelser avseende miljörisker som är kända i dag bedöms som goda. Ofta görs dock nya bedömningar av experter och myndigheter av vad som är miljöfarlig teknik, miljöfarliga material och gränsvärden. Vi har med initiativ som energieffektiv byggnation och satsning på förnybar energi tagit strategiska beslut för att bidra till en hållbar utveckling. Vi agerar proaktivt för att kunna möta nya bestämmelser och krav i miljölagstiftning och ser inga större risker utifrån miljöaspekter.



LITEN RISK

SKATT

Vi följer aktivt utvecklingen inom skatteområdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av lagstadgade skattesatser som har beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skattefordran realiseras eller skatte-skuld regleras.



LITEN RISK

Pågående skatteärenden presenteras separat i not 35, sid 76.

OMVÄRLD

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker och möjligheter som ligger utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Risker som styrelse och ledning har liten möjlighet att påverka i ett kortare perspektiv men måste ta hänsyn till i verksamhetens strategiska utveckling. Små generella förändringar i avkastningskrav leder till stora resultateffekter.

FÖRÄNDRADE FASTIGHETSVÄRDEN BOSTADSFASTIGHETER

Enligt redovisningsreglerna i International Financial Reporting Standards, IFRS, ska verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen och värdeförändringar över totalresultatet. Det får till effekt att resultat och ställning blir mer volatilt. Våra bostadsfastigheter finns på starka marknader i lägen där människor vill bo och arbeta och här finns goda förutsättningar till en långsiktig positiv utveckling. Det gör att vi bedömer risken avseende volatila värden för våra bostadsfastigheter som liten.



LITEN RISK

FÖRÄNDRADE FASTIGHETSVÄRDEN KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Cirka 90 % av vår kommersiella yta är belägen i Göteborg och merparten inom en kilometers radie från paradgatan Kungssportsavenyen. Fastigheter i attraktiva lägen gör risken för värdenedgång mindre i ett sämre konjunkturläge. Delmarknaden är stabil, med god förutsättning till en långsiktig positiv utveckling. Redovisningsprinciperna är samma som för bostäder, vilket gör att resultat och ställning påverkas av värdeförändringar som redovisas i resultatet. Fastigheternas

attraktiva läge och standard gör att vi ser risken som liten avseende volatila fastighetsvärden.



LITEN RISK

ENERGI

Vår vindkraftsproduktion är beroende av mängden energi den installerade vindkraften genererar. Genom att etablera vindkraftsparker på olika geografiska platser och genomföra vindmätningar innan investeringsbeslut fattas, minskas risken för variation i produktionsvolymen.

Priset på el har en direkt påverkan på verksamhetens resultat. Elpriset påverkas av en rad olika faktorer som konjunkturläge, väder och bränslepris. För att skydda verksamheten och minska påverkan av marknadens rörelser använder vi oss av finansiella terminskontrakt för att säkra intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion.

Vi utsätts även för en viss valutarisk som uppstår dels vid inköp av vindkraftverk, dels vid handel med el hos Nord Pool Spot och Nasdaq OMX, då dessa transaktioner sker i EUR. För att minimera den ekonomiska påverkan av valutamarknadens rörelser använder vi valutaterminer.



LITEN RISK

FINANSIERING

Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital, vilket är en nödvändig resurs i verksamheten. En trygg kapitaltillförsel är en förutsättning och möjlighet för att utveckla och expandera i önskad omfattning.



Totalt sett bedöms de finansiella riskerna utifrån nuvarande marknads-läge att vara relativt begränsade.

LIKVIDITET

En likviditetsrisk innebär en situa-tion där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas.

Nybyggnationsprojekt, större ombyggnationer samt finansiering av vindkraftsparker startar inte förrän finansiering har säkerställts. Likvi-ditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen. Wallenstams höga soliditet och goda bankrelationer skapar bra förutsätt-ningar för finansiering av pågående och framtida investeringar.



LITEN RISK

RÄNTA

Vår låneportfölj består av lån med oli-ka löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil rän-tekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som ger den lägsta räntekostnaden viktig. Utifrån finanspolicyn arbetar vi aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå och god avkastning på låneportföljen.

Räntederivat används för risk-spridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen.

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



LITEN RISK

REFINANSIERING

Finanspolicyn styr hur vi arbetar med räntenivån, kapitalbindning och refinansieringsrisk för verksamheten. Vi har ett nära samarbete med stabila svenska banker. Val av kapitalbind-ning bedöms efter prissättning och refinansieringsrisk på kapitalmark-naden.



LITEN RISK

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 ut-går från att säkerställa de faktorer som är väsentliga för bolagets långsiktiga utveckling.

KÄNSLIGHETSANALYS, FÖRÄNDRADE VÄRDEN

	Mkr
Förändrade avkastningskrav fastigheter:	
0,5 % lägre	29 155
0,25 % lägre	27 621
Vår bedömning	26 296
0,25 % högre	25 056
0,5 % högre	23 970

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE

	Mkr
Hyresförändring bostäder, 1 %	8
Hyresförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 %	1
Förändring av driftkostnader, 1 %	5
Förändring av låneräntan 1 procentenhet (årsbasis)	60
Vindår +/-10 %	14
Euro/Sek +50 öre	2
Elpris +/-5 öre	7

WALLENSTAMAKTIEN

Wallenstamaktien hade en bra utveckling under året och ökade med 8 %, vilket kan jämföras med OMX Stockholm Real Estate och OMXS PI minskning med 16 % respektive 17 %. Totalt omsattes under 2011 35,6 miljoner Wallenstamaktier (33) till ett värde av 2 826 Mkr (1 639).

Vid årets slut var Wallenstams aktiekurs 63,50 kr (59,00). Årets högsta betalkurs uppgick till 72,75 kr och den lägsta till 48,50 kr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 141 000 aktier (135 000) per dag. Wallenstams registrerade börsvärde, det vill säga värdet av samtliga aktier, uppgick per bokslutsdatum till 10 922 Mkr (10 443).

AKTIEÄGARE

Wallenstamaktien har varit noterad sedan 1984 och är från och med 2012 med på Large Cap-listan på Nasdaq OMX Stockholm.

Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 6 520 personer. Huvudaktieägare är Hans Wallenstam (inklusive bolag och familj) som äger 59,41 % av rösterna och 22,76 % av kapitalet.

UTDELNINGSPOLICY

Wallenstams utdelningspolicy är att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av fastighetsbe-

ståndet 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 ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter schablonskatt.

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,20 kr per aktie (1,17). Det realiserade resultatet efter schablonskatt för 2011 beräknas till 315 Mkr och den föreslagna utdelningen beräknas uppgå till cirka 206 Mkr.

AKTIEKAPITAL

Efter genomförd aktiesplit på 3:1 under 2011 har antalet aktier ökat tre gånger. Wallenstams aktiekapital uppgår nu till 114,7 Mkr, fördelat på 17 250 000 av serie A (tio röster per aktie) och 154 750 000 av serie B (en röst per aktie).

Totalt sett är 200 000 B-aktier återköpta per bokslutsdagen. Antalet utestående aktier, d v s antalet registrerade aktier minskat med antal återköpta aktier, uppgick den 31 december till 1 71 800 000 stycken (172 283 874).

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 39 % av det ursprungliga antalet. Under 2011 har 483 000 aktier återköpts, till en genomsnittskurs om 60,26 kr. Wallenstams styrelse kommer att föreslå motsvarande mandat vid kommande årsstämma. Återköp är en aktieägarvänlig åtgärd som fördelar övertillväxten till aktieägarna.

SUBSTANSVÄRDE

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

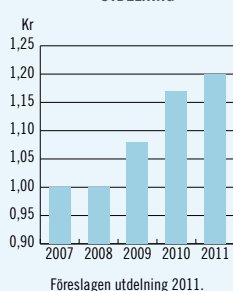
Substansvärdet uppgick den 31 december 2011 till 80 kr per aktie (75), vilket indikerar en rabatt i aktien om 20 %.

Beräkning av substansvärde:

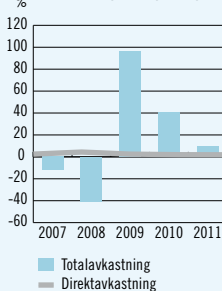
Eget kapital, Mkr	10 295
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	3 413
Substansvärde, Mkr	13 708

Utestående aktier per balansdagen, tusental	171 800
Substansvärde/aktie, kr	80

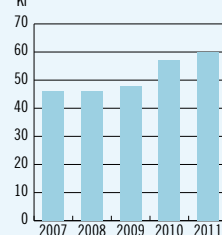
UTDELNING



AKTIENS AVKASTNING



EGET KAPITAL PER AKTIE



INFORMATION OCH KONTAKTER MED AKTIEMARKNADEN

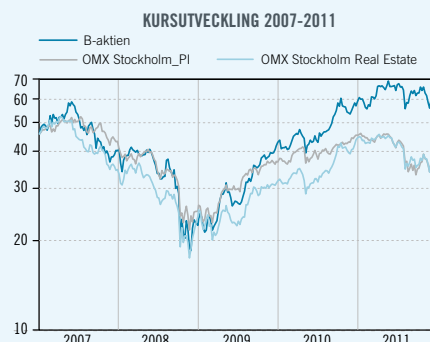
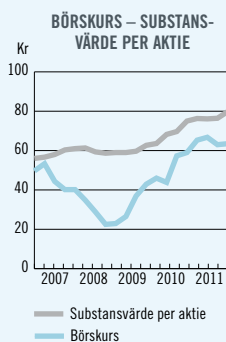
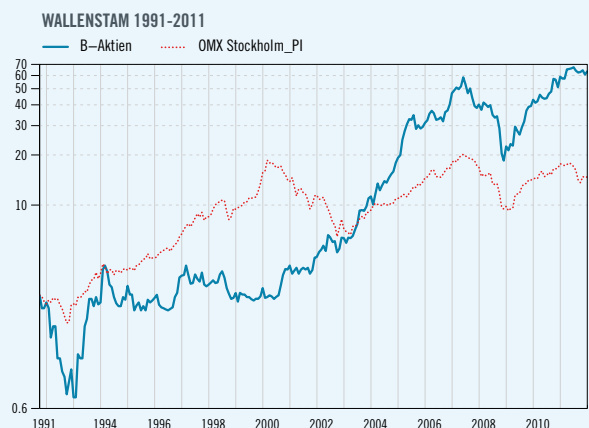
Vi eftersträvar att lämna snabb, utförlig, öppen och tydlig information till aktie- och kapitalmarknaden samt att tillgodose de lagar och föreskrifter som finns inom området.

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

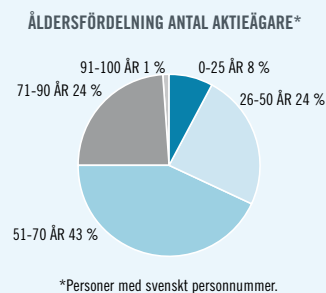
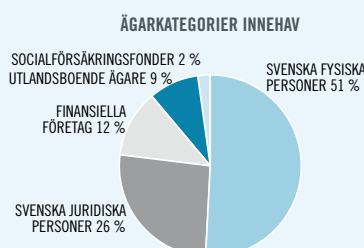
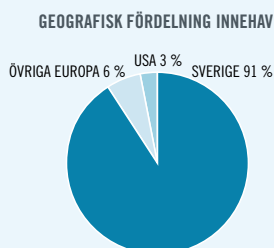
affärshändelser via pressmeddelanden till media, kapitalmarknad och övriga intressenter. Denna information finns även på www.wallenstam.se. Här kan man också ta del av presentationer från årsstämma och analytikerträffar samt via en prenumerationsfunktion anmäla hur man vill ta emot information. Årsredovisningen 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 även få tillgång till den senaste informationen via www.wallenstam.se/mobil.

WALLENSTAMS 20-ÅRIGA KURSUTVECKLING



STATISTIK ÖVER WALLENSTAMS AKTIEÄGARE



AKTIEÄGARINNEHAV 2011-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	17 250 000	21 903 000	22,76	59,41
Familjen Agneta Wallenstam		14 502 000	8,43	4,43
Familjen Anders Berntsson med bolag		10 424 000	6,06	3,19
AMF – Försäkring och fonder		9 994 015	5,81	3,05
Bengt Norman med bolag		6 700 000	3,90	2,05
Familjen Henrik Wiman		5 960 025	3,47	1,82
Familjen U Wallenstam		3 765 570	2,19	1,15
Familjen Brandström med bolag		3 586 400	2,09	1,10
Christian Wallenstam		2 760 000	1,60	0,84
JPM Chase NA		2 758 091	1,60	0,84
Övriga ägare		72 196 899	41,97	22,06
Totalt antal aktier	17 250 000	154 550 000		
Återköpta egna aktier		200 000	0,12	0,06
Registrerade aktier	17 250 000	154 750 000		
Totalt registrerade aktier		172 000 000	100	100
Summa utestående aktier		171 800 000		
Institutionellt ägande			49	73
Utländskt ägande			9	5

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

År	Emission	Förändring av aktiekapital, kr	Aktiekapital, kr	Antal aktier	Nominellt värde, kr
1960	Ursprungligt kapital		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	10 000 000	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	Nedsättning	-7 376 200	172 529 430	17 252 943	10
2002	Nedsättning	-11 363 000	161 166 430	16 116 643	10
2003	Nedsättning	-13 115 000	148 051 430	14 805 143	10
2004	Nedsättning	-10 051 430	138 000 000	13 800 000	10
2005	Split 5:1		138 000 000	69 000 000	2
2005	Nedsättning	-7 000 000	131 000 000	65 500 000	2
2006	Nedsättning	-3 000 000	128 000 000	64 000 000	2
2007	Nedsättning	-4 000 000	124 000 000	62 000 000	2
2008	Nedsättning	-6 000 000	118 000 000	59 000 000	2
2011	Split 3:1		118 000 000	177 000 000	0,67
2011	Nedsättning	-3 333 333	114 666 667	172 000 000	0,67

JÄMFÖRELSE MED ANDRA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG

	Börskurs, kr/aktie 2011-12-31	Börsvärde, Mkr 2011-12-31	Återköp av aktier under 2011, % *	Resultat efter skatt, kr/aktie	P/E-tal	Föreslagen utdelning, kr/aktie	Direkt-avkastning, %	Total avkastning, %
Atrium Ljungberg	73,25	9 758	-	7,0	11	2,60	3	-13
Balder	25,30	4 893	-	4,9	5	0,00	0	-15
Castellum	85,30	14 672	-	4,3	20	3,70	4	-3
Fabege	53,90	8 915	0,5	7,0	8	3,00	5	-33
FastPartner	40,00	2 148	-	4,4	9	2,50	6	-10
Heba	60,00	2 477	-	5,1	12	1,00	2	-11
Hufvudstaden	70,05	15 383	-	7,0	10	2,45	3	-8
Klövern	25,90	4 313	-	2,9	9	1,25	4	-23
Kungsleden	46,00	6 279	-	4,7	10	2,60	5	-24
Sagax	165,00	3 201	-	3,5	47	4,00	2	-1
Wallenstam	63,50	10 922	0,3	4,3	15	1,20	2	9
Wihlborgs	91,00	6 994	-	8,7	11	3,75	4	-2

Källa: Respektive bolags bokslutskommuniké och hemsida. * Återköp under året i förhållande till totalt antal aktier.



"Vårt nya kontor blir öppet med en genomtänkt akustik eftersom vi pratar mycket med varandra och i telefon", berättar eWorks regionchef Jimmie Carling.

"VI FICK SAMMA FINA SERVICE NÄR VI VAR NYSTARTADE OCH OMSATTE NOLL SOM NU NÄR VI OMSÄTTER 315 MILJONER."

Jimmie Carling är regionchef hos innovativa konsultmäklarna eWork. Han berättar om flyttarna de gjort under sina fem händelserika levnadsår i Göteborg.

2006 öppnade Jimmie Carling upp eWork i Göteborg. Företaget hyrde då en liten lokal av Wallenstam på Vallgatan 27.

"Vi var helt oetablerade på den lokala marknaden i Göteborg, men Wallenstam lyssnade och fixade till lokalerna helt enligt våra önskemål", berättar Carling.

eWork hade då funnits i Stockholm sedan år 2000. Ursprungligen som en nätportal där konsulter kunde lägga upp sina CV och kunder hitta rätt konsulter för rätt uppdrag; från 2001 som konsultmäklare, då kunderna började efterfråga att eWork kom ut och presenterade konsultprofiler utifrån sitt växande nätverk.

EXPANSION DIREKT

Marknaden visade sig ha behov av eWork även i Göteborg. Efter 1,5 år hade företaget expanderat så pass att de växt ur sina lokaler.

"Det löste Wallenstam smidigt. Vi flyttade två våningar upp i huset till praktiska, tre gånger så stora lokaler som var skalbara uppåt", säger Jimmie Carling.

2007 blev eWork utsedda till Årets mest snabbväxande företag, 2008 børsintroducerades bolaget. Göteborgskontoret växte snart ur sin andra lokal.

"Återigen såg Wallenstam till att vi snabbt kom ur vårt gamla kontrakt och kunde gå vidare. Nu hamnade vi på Kungstorget 11, med utsikt mot Avalon i ändamålsenliga 180 kvm stora lokaler med vackra fönster och stort ljusinflöde."

BRA CITYLÄGEN KRÄVS

Idag omsätter eWork i Göteborg 315 miljoner med över 50 000 konsulter i nätverket. Det handlar om allt från mindre bolag till de stora drakarna inom IT, telecom, management och automotive. Kundmöten, konsultseminarier och andra träffar på kontoret kräver att man sitter i lättillgängliga citylägen, i rätt lokaler. "Med vår extrema utveckling har det

varit oerhört värdefullt med Wallenstams snabbhet. Har vi anmält något har de åtgärdat direkt. Överhuvudtaget tycker jag att de har varit extremt professionella och lyhörda. Här får jag en känsla att det inte spelar någon roll om man ska uppgradera eller down-siza. De tar ens behov på allvar och löser allt praktiskt och administrativt på ett proffsigt sätt", säger Jimmie Carling.

FLYTTDAGS IGEN

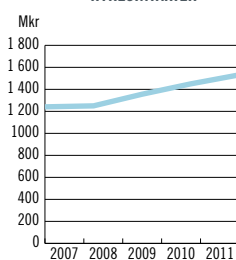
Nu står eWork Göteborg inför sin nästa flytt. Närmare bestämt 50 meter över gatan till genomtänkta lokaler på 414 kvm. Finns det ingenting de behövt klaga på under de här åren?

"Nej, faktiskt inte. Genom åren har vi fått all stöttning och uppbackning vi behövt för att fortsätta växa och trivas. Och det handlar om allt från kvick- och lyhördheten vid lokalbyten, till att vi mellan varven blir bjudna på lunch, evenemang som Wallenstam anordnar och en burk pepparkakor till jul."

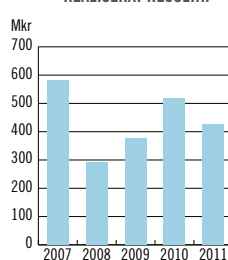
FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2011	2010	2009	2008	2007
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Hysesintäkter	1 532	1 450	1 356	1 250	1 241
Driftkostnader	-529	-532	-471	-440	-437
Förvaltnings- och administrationskostnader	-201	-202	-161	-181	-178
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	27	46	18	12	28
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	907	1 722	394	-226	782
Rörelseresultat	1 736	2 484	1 136	416	1 436
Finansiella intäkter	37	28	33	14	20
Finansiella kostnader	-526	-447	-426	-429	-387
Värdeförändring derivat	-324	84	-86	-78	7
Resultat före skatt	923	2 149	657	-77	1 076
Skatt	-187	-577	-168	445	-68
Resultat efter skatt	736	1 572	489	368	1 008
Övrigt totalresultat	8	84	193	-391	14
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-2	-22	-51	103	-4
Totalresultat	742	1 634	631	80	1 018
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Fastigheter	26 296	23 637	20 728	18 881	18 725
Vindkraftverk	1 548	1 179	695	416	141
Övriga anläggningstillgångar	659	419	467	523	558
Finansiella derivatinstrument	4	76	16	4	98
Omsättningstillgångar	460	839	948	425	225
Summa tillgångar	28 967	26 151	22 854	20 249	19 747
Eget kapital	10 295	9 783	8 454	8 028	8 257
Uppskjuten skatt	2 327	2 135	1 379	1 146	1 673
Räntebärande skulder	15 293	13 460	12 185	10 376	9 468
Finansiella derivatinstrument	437	153	283	339	8
Ej räntebärande skulder	615	619	553	360	341
Summa eget kapital och skulder	28 967	26 151	22 854	20 249	19 747
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	312	405	501	205	152
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 162	-1 648	-1 700	-587	700
Kassaflöde från finansiering	1 286	1 176	1 620	617	-959
Förändring likvida medel	-563	-68	422	235	-107
Disponibel likviditet	435	1 049	1 117	428	176

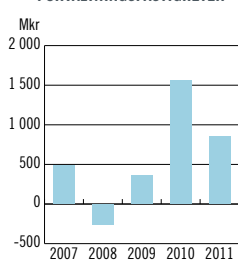
HYSESINTÄKTER



REALISERAT RESULTAT



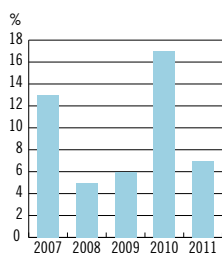
OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



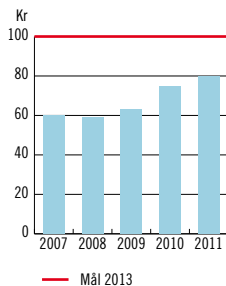
Mkr	2011	2010	2009	2008	2007
NYCKELTAL					
Resultat					
Rörelseresultat	1 736	2 484	1 136	416	1 436
Resultat efter skatt	736	1 572	489	368	1 008
Totalresultat	742	1 634	631	80	1 018
Förvaltningsresultat	343	338	346	241	278
Realiserat resultat	427	518	375	292	582
Verksamhetsresultat	365	375	361	255	306
Överskottsgrad, %	65	63	65	65	65
Fastighet					
Förvärv av fastigheter	1 908	1 053	1 195	220	13
Byggnadsinvesteringar	1 125	1 047	737	750	926
Försäljningsintäkter fastigheter	1 298	940	511	670	1 944
Uthyrningsgrad – yta, %	98	98	98	98	99
Antal kvm	1 221	1 262*	1 220	1 138	1 141
Bedömt marknadsvärde per kvm, kronor	20 809	18 735	17 035	16 542	16 411
Finansiering					
Eget kapital	10 295	9 783	8 454	8 028	8 257
Substansvärde	13 708	12 935	10 931	10 298	10 808
Soliditet, %	36	37	37	40	42
Räntabilitet på eget kapital, %	7	17	6	5	13
Räntabilitet på totalt kapital, %	5	11	5	2	7
Belåningsgrad, %	53	51	53	51	48
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,2	2,0	1,6	2,6
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	2,5	2,7	2,4	2,0	4,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,4	1,3	1,1
Fastigheternas direktavkastning, %	4	4	5	4	4
Fastigheternas totalavkastning, %	7	11	6	3	7
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	33	28	29	30	25
Genomsnittlig ränta per 31 december, %	3,92	3,81	3,87	4,23	4,26
Antal anställda	194	184	163	159	157
Data per aktie, kr					
Resultat efter skatt	4,3	9,0	2,8	2,1	5,5
Kassaflöde från löpande verksamheten, kr	1,8	2,3	2,9	1,2	0,8
Kassaflöde, kr	-3,3	-0,4	2,4	1,3	-0,6
P/E tal, ggr	14,8	6,5	15,4	10,8	7,3
Eget kapital	60	57	48	46	46
Substansvärde	80	75	63	59	60
Börskurs vid årets slut	63,50	59,00	42,92	22,50	40,17
Börskurs/eget kapital, %	106	104	89	49	87
Börskurs/substansvärde, %	80	79	68	38	67
Utdelning (föreslagen utdelning 2011)	1,20	1,17	1,08	1,00	1,00
Direktavkastning, %	1,89	1,98	2,50	4,40	2,49
Antal utestående aktier i tusental per balansdag	171 800	172 284	174 870	175 644	179 097
Genomsnittligt antal utestående aktier	171 908	173 313	175 383	176 757	183 693

* Justerad efter rivning samt ombyggnation av befintliga fastigheter

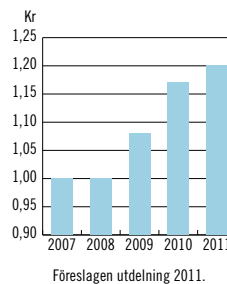
RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL



SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



UTDELNING



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org. nr. 556072-1523, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2011. 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 per 2011-12-31 totalt 194 personer och verksamheten är organiserad i två fastighetssegment: region Göteborg/Skåne och region Stockholm. I dessa ingår ansvar för uthyrning och förvaltning av bostäder och lokaler samt byggnation. Koncernens kommersiella lokaler finns i huvudsak i region Göteborg/Skåne. I segmentet övrigt redovisas vindkraftsutveckling samt de administrativa stabernas verksamhet. De administrativa staberna utgör stödfunktioner till regionerna.

Fastighetsinnehavet omfattar totalt 1 221 000 kvm som fördelas på cirka 300 fastigheter i Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Fastighetsvärdet uppgår till 26 Mdr, andelen bostäder utgör 50 % av ytan, resterande utgörs av kommersiella fastigheter och parkering. Bostadsbeståndet omfattar drygt 9 000 lägenheter och är fullt uthyrt. De kommersiella lokalerna är främst belägna i Göteborg där Wallenstam förvaltar cirka 500 000 centralt belägna kvm med en uthyrningsgrad på 95 % (96).

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

Wallenstam styr verksamheten utifrån affärsplaner, mål och strategier. Nuvarande affärsplan som antogs 2008 gäller till och med 2013. Det övergripande målet, som har omräknats efter split 3:1, är att:

- Substansvärde per aktie ska uppgå till 100 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 2011 förvärvat fastigheter för 1 908 Mkr (1 053). Förvärven omfattar främst 11 centralt belägna kommersiella fastigheter i Göteborg. Den offensiva satsningen på nybyggnation fortsätter, hittills under affärsplanen har produktionen av drygt 1 200 lägenheter påbörjats. I år har cirka 400 lägenheter byggstartats; Grev Turegatan i Stockholm samt Kvällebacken och Mölnlycke centrum i region Göteborg. Sammantaget uppgår investeringarna i ny- och ombyggnation till 1 125 Mkr (1 047). Nio fastigheter har sålts för 1 298 Mkr (940), samtliga till priser över värdering. De större försäljningarna omfattar drygt 1 500 lägen-

heter i Husby och 350 lägenheter i Ormängen. Investeringarna i förnybar energi har fortsatt enligt plan och uppgick vid periodens utgång till 414 Mkr (457). De beslutade investeringarna till och med rapportdatum motsvarar cirka 75 % av Wallenstams behov för att bli självförsörjande på förnybar energi.

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Wallenstams 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 2011 var den installerade effekten förnybar energi 46 % av behovet för att vara självförsörjande. Energianvändningen hade minskat med 11,0 % och vattenanvändningen med 9 %. Vi arbetar även med trygghetshöjande insatser för våra hyresgäster, bidrar till boende för unga och hemlösa, arrangerar aktiviteter som kostnadsfri läsläsning och fotbollsskolor och stödjer organisationer som arbetar mot drogproblem och utanförskap som BRIS, Barn i Nöd, Räddningsmissionen med flera.

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Resultat efter skatt uppgår till 736 Mkr (1 572) och resultat per aktie till 4 kr (9). Resultatförändringen, jämfört med föregående år, är främst en effekt av värdeförändringar på fastigheter och derivatinstrument. Totalresultatet uppgår till 742 Mkr (1 634).

Koncernens hyresintäkter ökar till 1 532 Mkr (1 450). Ökningen har skapats genom färdigställd nyproduktion, förändrat fastighetsbestånd samt resultat av hyresförhandlingar.

Driftkostnaderna uppgår till 529 Mkr (532) och en effektiv förvaltning gör att driftnettot ökar till 1 003 Mkr (918).

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till 201 Mkr (202). I dessa ingår kostnader för Wallenstams syntetiska optionsprogram, programmet löper fram till och med juni 2013 och innebär vid ett maximalt utfall en beräknad totalkostnad om 76 Mkr. Hittills har cirka 21 Mkr skuldförts varav 3 Mkr (14) har belastat resultatet 2011.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgår till netto 907 Mkr (1 722) och är främst en effekt av högre driftnetton och färdigställda nyproduktionsprojekt, se not 17.

Finansiella intäkter uppgår till 37 Mkr (28) och finansiella kostnader till 526 Mkr (447). Värdeförändring av derivatinstrument har påverkats negativt av sänkta marknadsräntor och uppgår till -324 Mkr (84). Wallenstam använder derivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt elderivat för att hantera prisrisker i elhandeln. Avviker det överenskomna priset från marknadspris uppkommer ett teoretiskt över- respektive undervärde som redovisas över resultaträkningen. Värdeförändringen i sig har ingen effekt på kassaflödet.

SKATTEKOSTNAD

Wallenstam redovisar en skattekostnad om 187 Mkr (577) varav den uppskjutna skattekostnaden utgör 186 Mkr (576). Därtill belastas totalresultatet med ytterligare 2 Mkr (22). Den aktuella skatten för inkomståret 2011 har beräknats utifrån en bolags-skatt om 26,3 % medan den redovisade skatten är lägre bland annat med anledning av genomförda skattefria bolagsförsäljningar. 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 26 296 Mkr (23 637). Wallenstams fastigheter värderas av ett internt värderingsteam och 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 till 15 293 Mkr (13 460), varav finansiering av pågående projekt utgör 1 300 Mkr. Lån i vindkraftsparker uppgår till 718 Mkr (438). Lånen har säkerställts med pantbrev i fastigheter, säkerhet i vindkraftverk samt spärrade bankmedel. Belåningsgraden uppgår till 53 % (51). Låneportföljen har ökat med anledning av fastighetsförvärv samt ny- och ombyggnadsprojekt. 53 % har en räntebindningstid överstigande ett år och den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 33 månader (28). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till 25 % (33) av den totala portföljen.

Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår till 435 Mkr (1 049) och genomsnittsräntan på bokslutsdagen uppgår till 3,92 % (3,81).

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Det egna kapitalet uppgår till 10 925 Mkr (9 783), vilket motsvarar 60 kr per aktie (57). Soliditeten uppgår till 36 % (37). Det egna kapitalet och soliditeten har påverkats av årets totalresultat, utdelning och återköp. Substansvärdet, som beskriver koncernens samlade värde och innefattar eget kapital samt effekt av uppskjuten skatteskuld, beräknas till 80 kr/aktie (75).

NETTOSKATTESKULD

I koncernen redovisas en nettoskatteskuld om 2 327 Mkr (2 135), den består delvis av en uppskjuten skattefordran på 1 086 Mkr (1 017) samt av en uppskjuten skatteskuld om 3 413 Mkr (3 152). Uppskjuten skattefordran avser värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld utgörs i huvudsak av skillnader mellan redovisade värden och 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 331 Mkr (301), varav hyresintäkterna utgör 77 Mkr (72). Resultat efter skatt uppgår till -416 Mkr (720). Moderbolagets totalresultat uppgår till -416 Mkr (794). Periodens resultat inkluderar utdelning från dotterbolag om 83 Mkr (800). Investeringar i anläggningstillgångar uppgår till 23 Mkr (30). Moderbolagets lån uppgår på bokslutsdagen till 7 117 Mkr (7 212). Av övriga tillgångar utgörs 8 295 Mkr (11 135) av fordringar på koncernbolag.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

I enlighet med IFRS gör företagsledningen bedömningar och antaganden som påverkar innehållet i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Wallenstam har definierat möjligheter och risker inom följande områden; verksamhet, omvärld och finansiering.

Verksamhet

Med verksamhetsrisker avses risker som är relaterade till kärnverksamheten, affärsutveckling och fastighetsförvaltning. När nya bostäder byggs gör vi det i bra lägen där efterfrågan är hög, det ger en god avkastning och bra värdetillväxt. Med en gedigen kompetens och god detaljstyrning skapas goda förutsättningar att bygga attraktiva bostäder till en rimlig hyra och god värdetillväxt. Wallenstams kassaflöde är starkt och i kombination med fastigheter i bra lägen, en hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktstruktur i det kommersiella beståndet, bedöms risken för framtida större vakanser som låg. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar cirka 8 Mkr på helårsbasis. Av Wallenstams hyresintäkter kommer cirka hälften från de kommersiella fastigheterna. En procents förändring av uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet motsvarar en intäktsförändring om cirka 7 Mkr på helårsbasis. Wallenstams tio största lokalhyresgäster motsvarar cirka 8 % av Wallenstams totala hyresvärde. Baserat på ovanstående ser Wallenstam inte någon risk för större bortfall i kassaflödet. Vi arbetar aktivt med kostnadsuppföljning och har väl utvecklade rutiner för uppföljning.

Omvärld

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker som ligger utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Värdet på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och det allmänna marknadsläget. Små förändringar i avkastningskrav ger stora förändringar på värdet. Vi redovisar fastigheternas bedömda marknadsvärde i balansräkningen och periodens värdeförändringar i resultaträkningen.

Ett attraktivt fastighetsbestånd minskar risken för hyresbortfall och värdenedgång. Wallenstam verkar i tre orter där det råder stor bostadsbrist och de kommersiella fastigheterna är främst belägna i centrala Göteborg. Direktavkastningen för Wallenstams kommersiella fastigheter uppgår i genomsnitt till 6,1 % och för bostadsfastigheterna till 4,0 %. En förändring av avkastningskraven med 0,25 %-enheter motsvarar +/- cirka 8 kr/aktie. Under 2011 har de fastigheter som sålts i genomsnitt resulterat i försäljningspriser som översteg värdering med cirka 5 %.

Fastighetsbeståndets struktur, fastigheternas attraktiva lägen och en hög uthyrningsgrad gör sammantaget att Wallenstams riskprofil är låg. På bokslutsdagen uppgår det bedömda marknadsvärdet till cirka 26 Mdr. En prisförändring på +/- 10 % motsvarar en värdeförändring om cirka 2,6 Mdr och ett förändrat substansvärde på cirka 15 kr/aktie.

Finansiering

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital vilket är en nödvändig resurs för verksamheten. En trygg kapitaltillförsel är en förutsättning för att kunna utveckla verksamheten.

Wallenstams finanspolicy reglerar bolagets agerande på kreditmarknaden, låneportföljens struktur och fördelningen mellan antalet långgivare. Wallenstam arbetar främst med traditionella lån och fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. Räntekostnaden är Wallenstams enskilt största kostnadspost och förutsättningarna på ränte- och kapitalmarknaden är i ständig förändring. Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde. Denna värdeförändring som inte påverkar kassaflödet, redovisas i rapport över totalresultatet och rapport över finansiell ställning.

Den finansiella marknaden har under inledningen av första kvartalet 2012 präglats av bland annat fortsatt oro kring stats-skuldproblematiken i såväl Europa som USA och de nya regleringarna för banksystemet. Tillväxten minskar, samtidigt som bankerna kommer att behöva krympa sina balansräkningar. Det innebär att Riksbanken förväntas fortsätta att sänka styrräntan under 2012. Priset på pengar (marginalerna) tenderar dock att stiga med ökade regleringar för bankerna och osäkerheten kring statsskulderna i framförallt Europa. En förändring av räntenivån om 1 % i början av året innebär en kostnadsförändring om cirka 62 Mkr.

Ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga lån med kort räntebindning är räntederivat, vilket Wallenstam till största delen har valt att arbeta med. 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. Wallenstam har idag inga lån i utländsk valuta. Inköp av vindkraftverk samt elhandel på NordPool sker i euro. Wallenstam arbetar med terminssäkring både vid inköp av vindkraftverk och i elhandeln för att minimera kursrisker och för att säkerställa investeringskalkylerna.

SKATTEÄRENDE, EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ett bolag inom Wallenstamkoncernen har under 2006-2008 sålt ett antal fastigheter genom så kallad "paketering", det vill säga genom koncerninterna fastighetsförsäljningar till bolagets dotterföretag följt av försäljningar till utomstående part av andelarna i dotterföretagen. Skatteverket anser att de sålda andelarna i dotterföretag utgör lagertillgångar och att de uppkomna försäljningsvinsterna därför inte ska omfattas av den skattefrihet som gäller för näringsbetingade andelar.

Till följd härav har Skatteverket beslutat att höja bolagets taxerade inkomst för taxeringsåren 2007-2009. Skatteverkets beslut har överklagats till förvaltningsrätten, som avlog över-

klagandet, och förvaltningsrättens dom har överklagats till kammarrätten.

Bolaget har medgivits anstånd med att betala den tillkommande skatt som är hänförlig till försäljningarna av dotterföretagsandelar till dess att kammarrätten har avkunnat dom i målen. Det är Wallenstams bedömning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Bedömningen delas av externa jurister som analyserat försäljningarna och Skatteverkets argumentation och stöds även av flera rättsutlåtanden som lämnats in till domstolarna. Wallenstam räknar med att målen kommer att avgöras inom ett till två år.

Vid ett eventuellt negativt domstolsbeslut belastas resultatet med en ökad skattekostnad om cirka 0,4 Mdr, vilket motsvarar cirka 2,4 kr per aktie. Det är vår bedömning att skatteutbetalningen i så fall endast kommer att uppgå till cirka 0,1 Mdr, då resterande del av skattekostnaden kan hanteras genom befintliga underskottsavdrag.

WALLENSTAMAKTIEN

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, och från och med januari 2012 på Large Cap-listan. Vid Wallenstams årsstämma den 27 april 2011 beslutades om aktiesplit med villkor 3:1, varigenom en gammal aktie delades upp i tre aktier av samma slag. Enligt beslut från stämman justerades även antalet aktier genom indragning av 5 000 000 B-aktier och uppgår nu till 172 000 000 registrerade aktier. Wallenstamaktien har under 2011 ökat med 8 %, vilket kan jämföras med fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate och OMX Stockholm PI som minskat med 16 % respektive 17 %. Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 63,50 kr (59,00) och börsvärdet uppgick till 10 922 Mkr (10 443) beräknat på antalet registrerade aktier. Substansvärde per aktie uppgick till 80 kr (75) och eget kapital per aktie till 60 kr (57). Årets högsta betalkurs var 72,75 kr och den lägsta 48,50 kr. Totalt omsattes cirka 35,6 miljoner Wallenstamaktier (33) till ett värde av 2 826 Mkr (1 639). Den genomsnittliga omsättningen per dag uppgick till cirka 141 000 aktier (135 000). Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2011 har 483 000 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 60,26 kr. Sedan Wallenstam startade återköp av aktier, augusti 2000, har aktier motsvarande cirka 39 % av det ursprungliga antalet återköpts.

UTDELNINGSPOLICY

Mot bakgrund av Wallenstams starka ställning föreslår styrelsen en höjd utdelning till 1,20 kr per aktie (1,17), 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 ställning 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 2011 har styrelsen haft sex 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, satsningen på nybyggnation och förnybar energi. Under året genomfördes också en utvärdering av styrelsens arbete som 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 2012 intill slutet av årsstämman 2013. 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 frångå riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter årsskiftet ingår Wallenstam AB i Stockholmsbörsens (Nasdaq OMX Stockholm) Large Cap-segment, Stockholmsbörsens lista över Sveriges största bolag med ett börsvärde överstigande 1 miljard euro.

I början av januari genomfördes en närstående transaktion då Wallenstam sålde fastigheten Älvsborg 655:325 i Göteborg till Thomas Dahl, vice vd med ansvar för region Göteborg/Skåne och medlem i företagsledningen, till marknadspris om 7,25 Mkr.

Den 1 februari förvärfvades fastigheten Göteborg Lorensberg 53:5. Fastighetsvärdet uppgår till 65 Mkr.

Wallenstam har tecknat avtal med Handelsbanken Capital Markets om ett företagscertifikatsprogram på 1 Mdr. Medverkande emissionsinstitut är Handelsbanken Capital Markets och Swedbank Markets. Programmet beräknas träda i kraft första

kvartalet 2012 och innebär ytterligare ett finansieringsalternativ för bolaget.

Wallenstam har undertecknat en avsiktsförklaring med Helsingborgs stad avseende nyproduktion av cirka 100 bostäder per år under en sexårsperiod. Avsiktsförklaringen är villkorad av beslut i kommunfullmäktige.

FRAMTID

Wallenstams mål är att uppnå ett substansvärde per aktie om 100 kr år 2013. Wallenstam planerar för ett ambitiöst nyproduktionsprogram av bostäder och då framför allt hyresrätter. En effektiv byggprocess och väl valda lägen bidrar till en bra värdetillväxt i bolagets nybyggnationer. Vi fortsätter vår nyproduktion i ett offensivt tempo. Under 2012 planerar vi byggstart av 900 lägenheter. Wallenstams valda strategi 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	2 917 208 796
Årets resultat	-416 281 806
Kr	2 500 926 990

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas 1,20 kr/aktie	206 160 000
I ny räkning överförs	2 294 766 990
Kr	2 500 926 990

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 1,20 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 17 % till 16 %. Koncernens soliditet reduceras från 36 % till 35 %. 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 § 2-3 st (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		2011	2010
Hysesintäkter	(not 6)	1 532	1 450
Driftkostnader	(not 7)	-529	-532
Förvaltnings- och administrationskostnader	(not 7, 8, 11)	-201	-202
Övriga rörelseintäkter	(not 12)	161	189
Övriga rörelsekostnader	(not 12)	-104	-143
Värdeförändring elkontrakt	(not 12)	-30	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	(not 13, 17)	907	1 722
Rörelseresultat		1 736	2 484
Ränteintäkter	(not 14)	37	28
Räntekostnader	(not 14)	-526	-447
Värdeförändring derivatinstrument	(not 14, 31, 32)	-324	84
Finansnetto		-813	-335
Resultat före skatt	(not 5)	923	2 149
Aktuell skatt	(not 15)	-1	-1
Uppskjuten skatt	(not 15)	-186	-576
Årets resultat	(not 4)	736	1 572
Övrigt totalresultat			
Värdeförändring kassaflödessäkring finansiella derivatinstrument	(not 31, 32)	3	92
Värdeförändring aktier		-	-2
Omräkningsdifferens		5	-6
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	(not 15)	-2	-22
Totalresultat		742	1 634
Fördelning av periodens resultat			
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Hänförligt innehavare av aktier i moderbolaget		736	1 572
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr (inga utspädnings effekter förekommer)		4,3	9,1
Utdelning, kr (föreslagen 2011)		1,20	1,17
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusental		171 908	173 313

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Mkr		11-12-31	10-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	(not 16)		
Aktiverade kostnader datorprogram		9	6
		9	6
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	(not 5, 17)	26 296	23 637
Vind- och vattenkraftverk	(not 18)	1 548	1 179
Inventarier	(not 19)	46	48
		27 891	24 864
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	(not 20, 31)	249	218
Långfristiga fordringar	(not 20, 31)	354	161
Finansiella derivatinstrument	(not 31, 32)	3	-
		606	379
Summa anläggningstillgångar		28 505	25 249
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar	(not 21)	23	-
Kundfordringar	(not 22, 31)	18	7
Övriga fordringar	(not 23, 31)	220	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 24)	62	52
Finansiella derivatinstrument	(not 31, 32)	1	76
Andelar	(not 25, 31)	52	35
		375	253
Kassa och bank	(not 26)	86	649
Summa omsättningstillgångar		461	902
Summa tillgångar	(not 5)	28 967	26 151
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	(not 27)	115	118
Övrigt tillskjutet kapital		357	357
Andra reserver		-6	-12
Balanserat resultat		9 829	9 320
Summa eget kapital		10 295	9 783
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	(not 28)	2 327	2 135
Övriga avsättningar	(not 29)	18	-
Skulder till kreditinstitut	(not 5, 30, 31)	3 766	4 413
Finansiella derivatinstrument	(not 31, 32)	421	-
Övriga skulder		56	52
Summa långfristiga skulder		6 589	6 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	(not 5, 30, 31)	11 527	9 047
Finansiella derivatinstrument	(not 31, 32)	16	153
Leverantörsskulder	(not 31)	144	183
Övriga skulder	(not 31)	42	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	(not 31, 33)	354	346
Summa kortfristiga skulder		12 083	9 768
Summa eget kapital och skulder	(not 5)	28 967	26 151
STÄLLDA SÄKERHETER			
EVENTUALFÖRPLIKTELSE	(not 34)	16 723	13 898
	(not 35)	*	*

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Mkr (not 27)	— Hänförligt till moderbolagets aktieägare —				Minori- tetens andel	Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserat resultat		
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
INGÅENDE EGET KAPITAL 2011-01-01	118	357	-12	9 319	1	9 783
Årets resultat				736		736
Övrigt totalresultat						
Värdeförändring säkringsredovisade derivatinstrument			3			3
Omräkningsdifferens			5			5
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat			-2			-2
Transaktioner med bolagets ägare						
Utdelning till aktieägare				-200		-200
Nedsättning av aktiekapital	-3			3		0
Återköp/försäljning egna aktier (inkl. kostnader)				-29		-29
Utgående eget kapital 2011-12-31	115	357	-6	9 828	1	10 295

KLASSIFICERING AV EGET KAPITAL

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs av 17 250 000 st A-aktier (kvotvärde 0,67 kr) och 154 750 000 st B-aktier (kvotvärde 0,67 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 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 10 295 Mkr (9 783). Avkastningen på eget kapital uppgick till 7 % (17). Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa betryggande finansiella förutsättningar för drift och utveckling. Vid utgången av 2011 var soliditeten 36 % (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. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter schablonskatt. Styrelsen föreslår för 2011 en utdelning på 1,20 kr per aktie (1,17). Beräknat på 171 800 000 st utestående aktier uppgår den föreslagna utdelningen till cirka 206 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		2011	2010
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 736	2 484
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	(Not 36)	-907	-1722
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	(Not 36)	42	58
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag	(Not 36)	34	36
Betalda räntor		-514	-447
Betald skatt		-2	-0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		388	409
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		-37	21
Kortfristiga skulder		-39	-26
Förändring av rörelsekapital		-76	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		312	405
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	(Not 36)	-1 908	-1 053
Byggnadsinvesteringar	(Not 36)	-1 125	-1 047
Förvärv av inventarier, vindkraftverk och immateriella tillgångar	(Not 16, 18, 19)	-423	-470
Försäljning av fastigheter och materiella anläggningstillgångar	(Not 36)	1 294	922
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 162	-1 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga skulder		2 726	1 819
Amortering långfristiga skulder		-874	-388
Utbetald utdelning		-200	-189
Återköp av egna aktier		-29	-116
Minoritetens andel		-1	1
Investering finansiella anläggningstillgångar		-578	-56
Försäljning och amortering av finansiella anläggningstillgångar		242	104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 286	1 176
Förändring av likvida medel		-563	-68
Likvida medel vid årets början		649	717
Årets kassaflöde		-563	-68
Likvida medel vid årets slut		86	649
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		349	400
Disponibel likviditet		435	1 049

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

1. ALLMÄN INFORMATION

Koncern- och årsredovisningen för Wallenstam AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2011 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 22 februari 2012. De kommer att föreläggas till årsstämman den 25 april 2012 för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt publikt aktiebolag, organisationsnummer 556072-1523, med säte i Göteborg. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor. Alla belopp anges i Mkr om inget annat anges.

2. SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2011. Därutöver tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1, "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Nedan anges de viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats, samt en sammanfattning avseende kommande redovisningsprinciper som bedöms påverka redovisningen.

Räkenskaperna är upprättade baserat på historiska anskaffningsvärden förutom för fastigheter och vissa finansiella instrument.

För att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS krävs att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldpостerna samt lämnad information i övrigt. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Dessa slutsatser utgör grunden för redovisade värden. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om den endast påverkat denna period, alternativt i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter, beskrivs närmare i not 2, Kritiska bedömningar.

2.2 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen.

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 1 januari 2011 har haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

Kommande nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu ej trätt i kraft har inte tillämpats i förtid av koncernen.

Ett antal nya eller ändrade standarder och tolkningsuttalanden träder i kraft först under kommande räkenskapsår. Dessa har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Följande ändringar bedöms påverka redovisningen för Wallenstamkoncernen:

IAS 1. Utformning av finansiella rapporter: Syftet är att förbättra presentationer av poster i övrigt totalresultat och likställa denna mellan IFRS och US GAAP. Den innebär att poster i övrigt totalresultat ska delas upp i poster som kan komma att omföras till resultaträkningen och poster som inte kan omföras till resultaträkningen.

IAS 19. Ersättningar till anställda: Ändringarna avser främst redovisningen av förmånsbestämda pensioner. Ändringen innebär att möjligheten att tillämpa "korridormetoden" tas bort, vilket innebär att förändringar av pensionsskulden måste redovisas omedelbart. Denna förändring bedöms inte påverka de finansiella rapporterna väsentligt. Koncernen avser att tillämpa den ändrade standarden för det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2013 och har ännu inte utvärderat effekten.

IFRS 7. Finansiella instrument, upplysningar: Ändringen innebär kompletterande information avseende finansiella instrument för att underlätta utvärderingen av företagets risker.

IFRS 9. Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella skulder och tillgångar: IFRS 9 gavs ut i november 2009 för finansiella tillgångar och i oktober 2010 för finansiella skulder och ersätter de delar i IAS 39 som är relaterat till klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i två olika kategorier; värdering till verkligt värde eller värdering till upplupet anskaffningsvärde. Klassificering fastställs vid första redovisningstillfället. Koncernen har för avsikt att tillämpa den nya standarden senast det räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 och har ännu inte utvärderat effekterna. Standarden har ännu inte antagits av EU.

IFRS 10. Koncernredovisning, IFRS 10 ersätter IAS 27. Förändringen gäller i huvudsak vägledning om när bestämmande inflytande föreligger, ersätter IAS 27 och SIC 12. IFRS 10 tillämpas från och med räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2013.

IFRS 12. Upplysningar om intressen i andra enheter: Förändringen innebär utökade upplysningskrav med avseende på vilka dotterföretag, intresseföretag och joint arrangements som ska redovisas. IFRS 12 tillämpas från och med räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2013.

IFRS 13. Värdering till verkligt värde: Samlat regelverk för beräkning av verkliga värden. Syftet med standarden är att ge läsaren av de finansiella rapporterna information för bedömning av de metoder som använts för att fastställa de verkliga värdena. IFRS 13 tillämpas från och med räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2013.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.3 Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag, där moderbolaget direkt eller indirekt har mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär rätten att utforma dotterbolagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagets egna kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade (se not 37) eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden. I samband med förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer anskaffningsvärdet för andelarna samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Vid förvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och skulder, redovisas skillnaden som goodwill, i koncernredovisningen vanligtvis som fastighet om det förvärvade bolagets huvudsakliga tillgång utgörs av fastigheter. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen.

Koncerninterna fordringar, skulder samt internvinster elimineras i sin helhet.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Närstående bolag till Wallenstam är de bolag som ingår i Wallenstamkoncernen där moderbolaget eller moderbolagets helägda dotterbolag har bestämmande inflytande eller företag med gemensamt bestämmande eller betydande inflytande och därmed kan fatta beslut i verksamheten. Moderbolaget utför administrativa och finansiella tjänster till sina dotterbolag. Övriga närstående parter är styrelseledamöter och koncernledning med familj och närstående bolag till dessa. Transaktioner med övriga närstående utgörs i förekommande fall huvudsakligen av hyresavtal och ersättningar till anställda i form av lön och pensioner. Transaktioner till närstående sker till marknadsmässiga priser och i övrigt på normala kommersiella villkor.

NOT 1. Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

2.4 Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras (not 5) på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutfattaren, Wallenstams koncernchef och vd.

Wallenstamskoncernens förvaltningsverksamhet är uppdelad utifrån geografiska marknadsområden: Göteborg/Skåne respektive Stockholm. I förvaltningsverksamheten ingår förutom ansvaret för uthyrning och drift även att genomföra förvärv, försäljning samt ny- och ombyggnation av fastigheter. I övrigt segmentet redovisas ofördelade intäkter och kostnader. Dessutom ingår resultat från Wallenstams satsning på förnybar energi i form av försäljning av el och värdeförändringar avseende elcertifikat. När omfattningen ökar kommer energiverksamheten att redovisas som ett eget segment, vilket beräknas ske under 2012.

2.5 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. Ett fåtal av koncernens bolag har sitt säte i Norge. För dessa bolag omräknas den utländska valutan enligt dagskursmetoden. Den innebär att tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs och resultaträkningen omräknas till genomsnittskurs.

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade kursdifferenser resultatförs. Rörelserelaterade valutakursvinster/förluster redovisas under övriga rörelseintäkter respektive kostnader. Finansiella valutakursvinster/förluster redovisas som finansiella intäkter och kostnader.

2.6 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

2.7 Kassaflödeanalys

Kassaflödeanalysen visar periodens förändring av likvida medel och koncernens disponibla likviditet.

Kassaflödeanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under perioden uppdelat utifrån de olika verksamhetsgrenarna;

- Löpande verksamhet: d v s försäljning, kundfordringar, kortfristiga skulder och lager.
- Investeringsverksamhet: förvärv av anläggningstillgångar och andra typer av investeringar.
- Finansieringsverksamhet: eventuella emissioner, upptagande av lån, utdelningar eller amorteringar av skulder.

3. INTÄKTER

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla koncernen och särskilda kriterier har uppfyllts för var och en av koncernens verksamheter såsom beskrivs nedan.

3.1 Hyresintäkter

Hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Redovisade intäkter avser i huvudsak hyresintäkter. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. Intäkterna nettoredovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter och efter eliminering av koncernintern försäljning.

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser. Intäkterna redovisas netto exklusive mervärdesskatt. I tillämpliga fall ingår tjänster som Wallenstam tillhandahåller såsom kabel-tv, el och värme. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra periodiseras denna i enlighet med avtalad uppgörelse. Rabatter som lämnas vid intrång i nyttjanderätten, vid t ex ombyggnation och/eller i samband med

inflyttning belastar den period de avser. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

3.2 Intäkter från fastighetsförsäljningar

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Det sker på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag. Vid försäljning av fastigheter via bolag bruttoredovisas transaktionen vad avser fastighetspris och uppskjuten skatt. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i avtalet.

Resultatet vid försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring, vilket omfattar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och bedömt marknadsvärde vid senaste årsskifte samt avdrag för försäljningskostnader och nedlagda investeringar fram till tillträdesdagen. För de fall försäljningen var känd vid föregående rapporttidpunkt har omvärdering till försäljningspris gjorts i en tidigare period.

Förvaltningsfastigheter värderas löpande till verkligt värde, vilket är det pris till vilket fastigheten skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och har ett intresse av att transaktionen genomförs. Wallenstams förvaltningsfastigheter värderas i samband med varje kvartalsbokslut. Både realiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under perioden för sålda fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. Värdet påverkas av förändringar i avkastningskrav, driftnetto och investeringsbehov. Redovisning avseende ytan för nybyggda fastigheter görs när hela fastigheten tagits i bruk.

3.3 Övriga rörelseintäkter

Som övriga intäkter redovisas intäkter från aktiviteter utanför företagets huvudsakliga verksamhet. Övriga rörelseintäkter redovisas vid leveranstidpunkt. Dessa utgörs i huvudsak av intäkter från sålda andelar i bostadsrättsföreningar, intäkter från försäljning av el till externa kunder, omvärdering av elcertifikat och i förekommande fall intäkter från sålda inventarier. Vid försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar redovisas resultatet av dessa i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket sker i samband med tillträdesdagen.

Upparbetade elcertifikat, vilka erhålls gratis, redovisas som immateriella omsättningstillgångar till verkligt värde vid erhållandetidpunkten och omvärderas kvartalsvis, värdeförändringen redovisas som övrig intäkt. Inköpta certifikat redovisas initialt till anskaffningskostnad och omvärderas kvartalsvis.

3.4 Finansiella intäkter

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, utdelningsintäkter, räntebidrag och positiva valutakursdifferenser. Finansiella intäkter redovisas i den period de avser. Utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

4. KOSTNADER

4.1 Driftkostnader

Wallenstams driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning så som fastighetskötsel, el, bränslekostnader, underhåll, tomträtt/arrende, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna redovisas i den period de avser.

4.2 Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning. Räntekostnader redovisas i den period de avser. Kostnad för pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras då den är värderingshöjande som en fastighetsinvestering. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras och reducerar på så sätt de redovisade finansiella kostnaderna. Den aktiverade räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

NOT 1. Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

4.3 Övriga rörelsekostnader

Som övriga rörelsekostnader redovisas anskaffningskostnader för sålda andelar i bostadsrättsföreningar och kostnader för såld el inklusive elcertifikat. I samband med elförsäljning uppstår ett åtagande att leverera in elcertifikat till respektive lands myndighet. Detta åtagande redovisas som en kostnad och en skuld. Kostnaden utgörs av senaste redovisat värde, enligt omvärderingsmetoden för immateriella rättigheter. Som övrig rörelsekostnad redovisas även bokfört värde av sålda inventarier.

4.4 Inkomstskatt

Inkomstskatter i resultaträkningen fördelas på aktuell och uppskjuten skatt. Redovisade skatter i resultaträkningen innefattar skatt på årets resultat, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Skatteeffekten hänförlig till poster som redovisas direkt mot övrigt totalresultat redovisas tillsammans med den underliggande posten mot övrigt totalresultat. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats som för närvarande är 26,3 %.

5. TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

5.1 Materiella anläggningstillgångar

De redovisade värdena för koncernens anläggningstillgångar prövas vid bolagets löpande värdering. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar och gjorda nedskrivningar, förutom för förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Avskrivningar görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

NEDSKRIVNING AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

De tillgångar som omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36 är Immateriella tillgångar, vindkraftverk och inventarier. 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. En nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En tidigare gjord nedskrivning reverseras om förutsättningar för ett nedskrivningsbehov inte längre föreligger. Reversering görs upp till tillgångens redovisade värde med avdrag för beräknade avskrivningar fram till balansdagen. En reversering sker över resultaträkningen.

5.1.1 Förvaltningsfastigheter

Samtliga Wallenstams fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket inkluderar i förvärt direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde vilket motsvaras av det vid den aktuella tidpunkten bedömda marknadsvärdet. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny- och ombyggnader aktiveras räntekostnader under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillrädesdagen, då riskerna och förmånerna 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 den aktuella fastigheten. Olika avkastningskrav har använts för olika marknader och typer av fastigheter. Fastigheterna värderas vid varje kvartal och ingående parametrar justeras vid förändrade förutsättningar. Se vidare beskrivning av värderingsmodellen i not 17.

5.1.2 Vind- och vattenkraftverk

Avskrivning görs planenligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod, med 4 %. Verkens nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningar avseende vind- och vattenkraft ingår i resultaträkningens post övriga rörelsekostnader.

5.1.3 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.

5.2 Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats och anpassats för koncernens räkning, balanseras som immateriell tillgång 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. Programvaror av standardkaraktär och årliga licenser kostnadsförs.

5.3 Finansiella anläggningstillgångar

Som finansiella anläggningstillgångar redovisas tillgångar vars avkastning utgörs av ränta, utdelning eller värdeförändring där löptiden överstiger tolv månader. Övriga finansiella placeringar redovisas som kortfristiga.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

De finansiella instrumenten klassificeras och redovisas av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället. Det verkliga värdet för koncernens valutaterminer, ränteswappar, och elderivat baseras på offererade marknadspriser på jämförbara kontrakt. Förändringen i verkligt värde uppkommer genom att jämföra villkoren för det derivat som ingått med marknadspriset för samma instrument på balansdagen och med samma förfallodatum.

Wallenstam klassificerar finansiella tillgångar i följande kategorier (se not 31):

- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde
- investeringar som hålls till förfall
- låne- och kundfordringar
- finansiella tillgångar som kan säljas.

5.3.1 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Dessa tillgångar värderas till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten och värderas därefter löpande till verkligt värde i periodens resultat. I denna kategori ingår bland annat derivatinstrument som inte säkringsredovisas, samt onoterade andels- och aktieinnehav i övriga bolag.

Derivat klassificeras och redovisas som "Finansiella tillgångar eller Finansiella skulder värderade till verkligt värde". Derivatinstrument värderas till verkligt värde vid första redovisningen och därefter i efterföljande perioder. Vinster och förluster från förändringar i verkligt värde redovisas i periodens resultat, om inte derivatinstrumentet är identifierat som ett säkringsinstrument för kassaflödessäkringar då förändringen av verkligt värde istället redovisas i övrigt totalresultat, till den del säkringen är effektiv. Derivat används i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid. Derivat används även för att säkra priset för den prognostiserade försäljningen och produktionen av el. Derivatinstrument som används i verksamheten är el- och valutaterminer samt ränteswappar.

5.3.2 Investeringar som hålls till förfall

Finansiella tillgångar med fasta betalningsströmmar, eller betalningsströmmar som kan fastställas på förhand med en fast löptid som bolaget har en uttrycklig avsikt och förmåga att inneha till förfall, redovisas som investeringar som hålls till förfall. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde.

5.3.3 Låne- och kundfordringar

Låne- och kundfordringar 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 förfalldag mer än tolv månader efter balansdagen, vilka redovisas som finansiella anläggningstillgångar. En fordran redovisas i den period då prestationer motsvarande fordrans värde har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej erhållits. En nedskrivning av hyres- och kundfordran redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas som en finansiell kostnad.

5.3.4 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 i övrigt totalresultat. När tillgången säljs omförs tidigare redovisad ackumulerad vinst eller förlust i övrigt totalresultat till periodens resultat. Värdet på investeringar i noterade i aktier i externa bolag beräknas genom att använda

NOT 1. Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

noterade marknadspriser. Effekten av värderingen till verkligt värde redovisas i övrigt totalresultat. Justeringen till verkligt värde av dessa instrument redovisas som långfristiga värdepappersinnehav i Rapport över finansiell ställning.

5.3.5 Derivatinstrument och säkring

Koncernen identifierar vissa derivat som antingen:

- säkring av en särskild risk som är kopplad till en redovisad tillgång eller skuld eller en prognostiserad transaktion (kassaflödessäkring)
- säkring av verkligt värde avseende en redovisad tillgång eller skuld eller ett bindande åtagande, (verkligt värdesäkring)

Koncernen använder olika typer av derivatinstrument (terminer, optioner och swappar) för att säkra olika finansiella risker, främst ränte-, elpris- och valutarisker. Derivaten redovisas redan initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen omvärderas derivatinstrumentet löpande till verkligt värde och värdeförändringar redovisas enligt nedan. Derivatinstrument med positivt verkligt värde redovisas som tillgångar medan derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas bland skulderna. Värdeförändringar redovisas på olika sätt beroende på om derivatinstrumentet klassificerats som säkringsinstrument eller ej. I de fall där säkringsredovisning ej kan tillämpas redovisas värdeförändringen i periodens resultat. Baserat på syftet med kontraktet redovisas värdeförändringen antingen i rörelseresultatet eller som finansiell intäkt/kostnad. Om derivatet uppfyller kraven för säkringsredovisning så redovisas istället värdeförändringen i övrigt totalresultat.

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal, FRA-kontrakt och ränteoptioner) innehas i huvudsak för att erhålla ökad räntebindningstid i befintlig lånefinansiering. Räntederivaten värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas mot finansnettot vid säkring av verkligt värde och vid kassaflödessäkring mot totalresultat till den del som är effektivt säkringsredovisas annars redovisas även denna del i finansnettot. Fristående derivatinstrument som inte ingår i något säkringsförhållande, värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i finansnettot. Samtliga avtal avseende räntederivat löpte ut under 2010 och inga nya avtal har tecknats under året.

I syfte att utjämna prisfluktuationer på elmarknaden och därigenom få en jämnare utveckling på koncernens elkostnader prissäkras framtida elanvändning med hjälp av elderivat. Wallenstam producerar förnybar el och säljer el på elbörsen Nordpool. För att utjämna prisfluktuationer så används elderivat även till denna del.

Koncernen använder valutaterminer för att säkra kommande betalningar av vindkraftsinvesteringar i Euro. Valutaderivaten värderas löpande till verkligt värde enligt kassaflödesmetod och värdeförändringar redovisas i övrigt totalresultat.

SÄKRINGSREDOVISNING

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkrings samband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en entydig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Vidare krävs att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektiviteten löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätning och att säkringsdokumentation har upprättats. Redovisningen av värdeförändringen beror på vilken typ av säkring som ingåtts. För att en transaktion ska kunna säkringsredovisas krävs att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt vid ingåendet som under hela säkringsperioden. Då transaktionen ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsdokumentet och den säkrade posten, liksom målet för riskhanteringen och strategin för att vidta olika säkringsåtgärder. Samtliga avtal som säkringsredovisades avseende räntederivat löpte ut under 2010 och inga nya sådana har tecknats under året.

KASSAFLODESSÄKRINGAR

För derivatinstrument som utgör säkringsinstrument i en kassaflödessäkring gäller att den effektiva delen av värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat, medan den ineffektiva delen redovisas i periodens resultat. Den del av värdeförändringen som redovisas i övrigt totalresultat förs sedan över till periodens resultat i den period då den säkrade posten påverkar periodens resultat.

I de fall där den säkrade posten avser en framtida transaktion, som senare aktiveras som en icke-finansiell tillgång eller skuld i balansräkningen (exempelvis vid säkring av framtida inköp av vindkraftanläggningstillgångar i utländsk valuta) förs den del av värdeförändringen som redovisas i Övrigt totalresultat över till och inkluderas i anskaffningsvärdet för tillgången eller skulden. Om förutsättningarna för säkringsredovisning inte längre är uppfyllda, förs de ackumulerade värdeförändringar som redovisats i Övrigt totalresultat över till periodens resultat i den senare period då den säkrade posten påverkar periodens resultat. Överföringen sker omgående då förutsättningarna inte längre är uppfyllda.

SÄKRINGAR AV VERKLIGT VÄRDE

Vid säkring av verkligt värde tillämpas säkringsredovisning då säkringsåtgärden avser en post som normalt redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Säkringsredovisningen innebär i sådana fall att förändringar i den säkrade postens verkliga värde som är hänförliga till den säkrade risken redovisas i periodens resultat när de uppstår. Den säkrade postens bokförda värde justeras med dessa förändringar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Som omsättningstillgångar redovisas tillgångar där den återstående innehavstiden beräknas understiga tolv månader.

5.4 Immateriella omsättningstillgångar

Immateriella omsättningstillgångar redovisas, enligt IAS 38 initialt till anskaffningsvärde. Efter det att en immateriell tillgång redovisats för första gången ska den redovisas till omvärderat belopp som är det verkliga värdet vid omvärderingstidpunkten.

CERTIFIKAT

Wallenstam producerar el i förnybara energikällor och omfattas därmed av elcertifikatsystem. Dessa erhåller elcertifikat vederlagsfritt från Svenska Kraftnät i takt med att certifikatberättigad el produceras. Upparbetade certifikat värderas till verkligt värde vid erhållande tidpunkten och omvärderas därefter till marknadsvärdet enligt balansdagens spotpris. Priset sätts genom bud från marknadens aktörer via Svensk Kraftmäklare. Wallenstams energiproduktion genererar ett överskott av elcertifikat. Upparbetade elcertifikat, vilka erhålls gratis, redovisas som en intäkt under övriga intäkter. I samband med elförsäljning uppstår ett åtagande att leverera in elcertifikat till respektive lands myndighet. Detta åtagande redovisas som en kostnad och en skuld. Kostnaden utgörs av senaste redovisat värde, enligt omvärderingsmetoden för immateriella rättigheter. Inköpta certifikat redovisas initialt till anskaffningskostnad och omvärderas därefter kvartalsvis.

5.5 Kund- och övriga fordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarna utgörs i huvudsak av hyresfordringar. De redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader. Övriga fordringar utgörs i huvudsak av reversfordringar relaterade till fastighetsaffärer.

5.6 Andelar

Redovisade andelar utgörs av andelar i bostadsrättsföreningar. Dessa har värderats enligt lägsta värdets 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.

5.7 Kassa och bank

Wallenstams likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Dessa tillgångar bedöms vara omsättningsbara omgående med en försumbar risk för värdeförändringar vilket medför att det motsvarar verkligt värde. I förekommande fall redovisas utnyttjad checkräkningskredit som upplåning bland kortfristiga skulder.

6. 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.

NOT 1. Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

Återköpta aktier

Återköpta aktier inklusive kostnader redovisas som en minskning av balanserade vinstmedel.

Utdelning

Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Anteciperad utdelning redovisas hos mottagaren som en finansiell intäkt.

7. SKULDER

En skuld tas upp när motparten presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura inte mottagits. Leverantörsskuld redovisas när faktura mottagits. En skuld tas bort ur balansräkningen när avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella skulder klassificeras i två kategorier: Finansiella skulder värderade till verkligt värde eller lån. Klassificeringen avgör värderingen av skulden, det vill säga om skulden värderas till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde.

7.1 Finansiella skulder värderade till verkligt värde

Här redovisas koncernens derivat med negativt verkligt värde för vilka säkringsredovisning inte tillämpas. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat.

7.2 Lån och andra finansiella skulder

Lån från kreditinstitut och leverantörer samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Wallenstams skulder utgörs i huvudsak av skulder till kreditinstitut samt rörelseskulder såsom leverantörsskulder. Skulder med löptid över tolv månader redovisas som långfristiga, övriga som kortfristiga. Merparten av Wallenstams skulder har en kortare kapitalbindning än tolv månader och redovisas som kortfristiga. Lånen upptas i svenska kronor och redovisas i balansräkningen på likviddagen till anskaffningsvärde. Skulder i utländsk valuta utgörs i förekommande fall av leverantörsbetalningar av vindkraftverk. Valutarisken i dessa betalningar elimineras genom terminskontrakt.

8. AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, där det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Redovisade avsättningar utgörs av avsättning för uppskjuten skatt, pensioner, avgångsvederlag, garantiåtaganden i samband med ombyggnation i sålda fastigheter och i förekommande fall bedömt belopp i tvister.

8.1 Avsättning för uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Avsättning för uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade. Detta innebär att det finns en skatteskuld som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiserar. Uppskjutna skatteskulder i koncernen hänförs huvudsakligen till skillnader mellan verkligt värde respektive skattemässigt värde på fastigheter och skillnader mellan verkligt värde och anskaffningsvärde på finansiella instrument. På koncernmässiga övervärden avseende indirekt förvärvade fastigheter ägda av kommandit-/handelsbolag, redovisas ej uppskjuten skatteskuld. Vid försäljning av sådant kommanditbolag sker ingen skattemässig återföring av den ackumulerade skillnaden mellan skattemässiga och bokförda avskrivningar. För fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats som tillgångsförvärv redovisas ej uppskjuten skatteskuld. Fastigheter som avyttras genom försäljning av andelar i aktiebolag eller ekonomiska föreningar utlöser ingen beskattning.

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

8.2 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

8.2.1 Avsättning för pensioner

Pensionerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Koncernen har både förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till ett försäkringsbolag. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd, utan istället utgår från storleken på pensionsförmånen som en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön.

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad för koncernen i den takt de intjänats.

FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

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 2011 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. Avgifterna redovisas som personalkostnader i takt med intjänandetiden.

8.2.2 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 63,50 kr, lösenpris 50 kr med tak om 100 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 25 procent, optionernas löptid till och med 2013-06-30, förväntad utdelning 1,2 kr och årlig riskfri ränta om 1,010 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid. Värdeförändringar redovisas i posten förvaltnings- och administrationskostnader. Villkoren ovan har omräknats efter aktiesplit 3:1 som genomförts under 2011. Se vidare not 8.

9. STÄLLDA SÄKERHETER

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter, spårade bankmedel. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal och genom pantsättning av aktier i vindkraftsbolag.

10. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse (not 35) redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte kan redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillförlitligt.

NOT 2. Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS krävs att företagsledningen gör olika bedömningar och antaganden om framtiden. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Dessa bedömningar och antaganden utgör grunden för de redovisade värden på tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser som inte kan fastställas genom annan information. Om andra förutsättningar uppstår, eller om andra antaganden görs, kan verkliga utfall komma att avvika från redovisade värden.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens resultat och ställning. Värderingen kräver bedömningar och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav för varje enskild fastighet. Detta är framtidsbedömning och faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde enligt en intern värdering, se not 17.

Uppskjuten skatt

Enligt redovisningsreglerna ska 26,3 % uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering. Den verkliga skatteskulden är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt i bolagsform, dels tidsfaktorn.

Pågående skatteärenden

Ett bolag inom Wallenstamkoncernen har under 2006-2008 sålt ett antal fastigheter genom så kallad "paketering", det vill säga genom koncernin-terna fastighetsförsäljningar till bolagets dotterföretag följt av försäljningar till utomstående part av andelarna i dotterföretagen. Skatteverket anser att de sålda andelarna i dotterföretag utgör lagertillgångar och att de uppkomna försäljningsvinster därför inte ska omfattas av den skattefrihet som gäller för näringsbetingade andelar. Till följd härav har Skatteverket beslutat att höja bolagets taxerade inkomst för taxeringsåren 2007-2009. Skatteverkets beslut har överklagats till förvaltningsrätten, som avslog överklagandet och förvaltningsrättens dom har överklagats till kammarrätten.

Bolaget har medgivits anstånd med att betala den tillkommande skatt som är hänförlig till försäljningarna av dotterföretagsandelar till dess att kammarrätten har avkunnat dom i målen. Det är Wallenstams bedömning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Bedömningen delas av externa jurister som analyserat försäljningarna och Skatteverkets argumentation och stöds även av flera rättsutlåtanden som lämnats in till domstolarna. Wallenstam räknar med att målen kommer att avgöras inom ett till två år.

Vid ett eventuellt negativt domstolsbeslut belastas resultatet med en ökad skattekostnad om ca 0,4 Mdr, vilket motsvarar cirka 2,4 kr per aktie. Det är vår bedömning att skatteutbetalningen i så fall endast kommer att uppgå till cirka 0,1 Mdr, då resterande del av skattekostnaden kan hanteras genom befintliga förlustavdrag.

Övriga poster

Övriga poster som innehåller kritiska bedömningar nedskrivningar och av-sättningar.

NOT 3. Finansiell riskhantering och derivatinstrument

All affärsverksamhet är förenad med risker. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och värdeskapande, medan risker som inte hanteras rätt, kan leda till skador och förluster. Därför är förmågan att hantera risker en viktig del av styrningen och kontrollen av affärsverksamheten för att med ett väl övervägt risktagande inom fastställda ramar nå koncernens mål. Wallenstams risker återfinns inom tre kategorier: verksamhetsrisker, omvärldsrisker och finansiella risker.

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital vilket är en nödvändig resurs för verksamheten. En trygg kapitaltillförsel är en förutsättning för att kunna utveckla verksamheten.

Finansiella riskfaktorer

Wallenstam är genom sin verksamhet, utöver verksamhets- och omvärldsrisker, exponerad för olika finansiella risker såsom ränte-, valuta-, likviditets-, refinansieringsrisk. Dessa risker uppstår i koncernens redovisade finansiella instrument såsom likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder, upplåning samt derivat.

För att minimera riskerna arbetar Wallenstam med en aktiv riskhantering. Riskhanteringen sköts av finansavdelningen enligt den finanspolicy som fastställts av styrelsen och som prövas årligen. Policyn beskriver finansieringsverksamhetens syfte, organisation och ansvarsfördelning samt regelverk för den finansiella riskhanteringen. Finanspolicyns övergripande mål utgår från att uppdraget 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 räntebindning och säkerheter
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar

Ränte- och elprisrisker

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Låneportföljen består av lån med olika löptider och fördelade på olika kreditgivare. 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. Utifrån finanspolicyn arbetar vi aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå och god avkastning på låneportföljen. Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen. 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. All handel med derivatinstrument ska utföras mot den underliggande låneportföljen.

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid 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.

Den genomsnittliga räntebindningstiden är 33 månader (28). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2012 skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet i början av året påverka Wallenstams kostnader med cirka 60 Mkr. Vilket motsvarar cirka 15 % av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Även priset på el har en direkt påverkan på verksamhetens resultat. Eftersom Wallenstam är en nettoproducent av el medför en nedgång av elpriset en negativ resultateffekt. Elpriset påverkas av en rad olika faktorer som till exempel; konjunkturläge, väder och bränslepris. Förändringar i elpriset påverkar värdet av både ingångna såväl som nya kontrakt. För att skydda verksamheten och minska påverkan av marknadens rörelser använder sig koncernen av finansiella terminskontrakt för att säkra intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion i enlighet med den energipolicy som styrelsen har fastställt.

Även försäljning av elcertifikat säkras med terminskontrakt i enlighet med denna policy.

NOT 3. Finansiell riskhantering och derivatinstrument, forts.

Valutarisk

Valutarisk avser risk för påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning till följd av förändrade valutakurser.

Wallenstam utsätts för valutarisker både genom valutakursförändringar av framtida betalningsflöden (transaktionsexponering) och avseende omvärdering av nettotillgångar i utländska dotterföretag (omräkningsexponering).

Transaktionsrelaterad valutaexponering

Koncernens transaktionsrelaterade valutaexponering uppstår dels vid inköp av vindkraftverk, dels vid handel med el hos Nord Pool Spot och via Nasdaq OMX eftersom dessa transaktioner sker i EUR. För att minimera den ekonomiska påverkan av valutamarknadens rörelser på koncernens resultat, använder sig koncernen av valutaterminer för att säkra dessa flöden i enlighet med den valutapolicy som styrelsen har fastställt.

Omräkningsexponering

Wallenstamkoncernen är utsatt för en begränsad omräkningsexponering vid konsolideringen av dotterbolagen i Norge. Dessa rapporterar finansiell ställning i lokal valuta som omräknas till svenska kronor vilket leder till en omräkningsdifferens. Tillgångar och skulder räknas om till balansdagens kurs medan poster tillhörande resultaträkningen omräknas till genomsnittskursen under året.

Övriga finansiella risker

Kreditrisker

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

Likviditetsrisker

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas. Vi har prioriterat en hög likviditet, vilket inte är optimalt ur ett cash management-perspektiv men tillför stor handlingsfrihet för bolaget vilket vi har bedömt som överordnat. Nybyggnationsprojekt, större ombyggnationer samt finansiering av vindkraftsparker startar inte förrän finansiering har säkerställts. Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.

Som likvida medel definieras, kortfristiga placeringar och outnyttjade krediter. Koncernens likviditetsrisk 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.

Verkliga värden

Redovisade och verkliga värden på finansiella tillgångar och skulder överensstämmer.

NOT 4. Fördelning av resultat

Not 4 redovisar resultatuppföljningen ur ett verksamhetsperspektiv.

Mkr	2011	2010
Hyresintäkter	1 532	1 450
Driftkostnader	-529	-532
Driftnetto	1 003	918
Förvaltnings- och administrationskostnader	-175	-164
Finansnetto	-486	-415
Förvaltningsresultat	343	338
Försäljningsresultat lägenheter	22	37
Försäljningsresultat fastigheter	58	157
Administrationskostnader	-23	-24
Resultat från transaktioner	57	171
Övriga intäkter och kostnader	28	9
Realiserat resultat	427	518
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	849	1 565
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument*	-354	66
Resultat från värdeförändringar	496	1 631
Resultat före skatt	923	2 149
Skatt	-187	-577
Årets resultat efter skatt	736	1 572

*Här ingår omvärdering av syntetiskt optionsprogram till personalen med -3 (-14).

NOT 5. Segmentinformation

Wallenstams fastighetsverksamhet är organiserad i två geografiska regioner. I dessa ingår ansvar för uthyrning och förvaltning av bostäder och lokaler, samt byggnation. Koncernens kommersiella lokaler finns i huvudsak i Region Göteborg/Skåne. Bland de externa hyreskontrakten finns ingen enskild hyresgäst som motsvarar mer än 1 % av koncernens intäkter.

I övrigt segmentet redovisas vindkraftsutveckling samt de administrativa stabernas verksamhet. De administrativa staberna utgör stödfunktioner till regionerna. Segmentsinformationen lämnas på det sätt som den följs upp internt och rapporteras till den högsta beslutande ledningen.

Mkr	2011					2010				
	Region Stockholm	Region Göteborg/ Skåne	Övrigt	Elim- inering	Totalt	Region Stockholm	Region Göteborg/ Skåne	Övrigt	Elim- inering	Totalt
Resultaträkning										
Hysesintäkter	505	1 022	13	-8	1 532	531	914	12	-7	1 450
Driftkostnader	-219	-300	-11	0	-529	-237	-281	-14	-	-532
Driftnetto	287	722	2	-8	1 003	294	633	-2	-7	918
Förvaltnings- och administrationskostnader	-73	-107	-131	136	-175	-69	-101	-117	122	-164
Finansnetto	-62	-280	-144	0	-486	-73	-236	-106	0	-415
Förvaltningsresultat	152	335	-273	129	343	152	296	-224	115	338
Försäljningsresultat lägenheter	22	0	0	-	22	32	5	-	-	37
Försäljningsresultat fastigheter	37	21	0	-	58	79	78	-	-	157
Administrationskostnader	-11	-11	0	-	-23	-13	-11	-	-	-24
Resultat från transaktioner	47	10	0	0	57	98	72	-	-	171
Övriga rörelseintäkter- och kostnader	1	0	156	-129	28	0	0	124	-115	9
Realiserat resultat	200	345	-116	0	427	250	369	-101	0	518
Orealiserad värdeförändring fastigheter	462	396	-9	-	849	549	1 016	0	-	1 565
Orealiserad värdeförändring derivatinstrument *	0	0	-354	-	-354	0	-	66	-	66
Resultat från värdeförändringar	462	396	-363	-	496	549	1 016	66	-	1 631
Resultat före skatt	662	740	-479	0	923	799	1 385	-35	-	2 149
Balansräkning										
Fastigheter	8 909	16 846	541	-	26 296	8 893	14 198	546	-	23 637
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	2 671	-	-	-	-	2 514
Summa tillgångar					28 967					26 151
Eget kapital	-	-	-	-	10 295	-	-	-	-	9 783
Fördelade lån	2 268	8 326	4 699	-	15 293	2 945	6 491	4 024	-	13 460
Ofördelade skulder	-	-	-	-	3 380	-	-	-	-	2 908
Summa eget kapital och skulder					28 967					26 151
Investeringar	685	2 348	414	-	3 447	1 306	794	457	-	2 557

*Här ingår omvärdering av syntetiskt optionsprogram till personalen med -3 (-14).

NOT 6. Hyresintäkter

Mkr	2011	2010
Bostäder, parkering	772	780
Lokaler	760	670
Summa hyresintäkter	1 532	1 450

Förändring av hyresintäkter mellan 2010 och 2011

Hyresintäkter enligt resultaträkning 2010, Mkr	1 450
Hyresförändring befintliga fastigheter	68
Nyproduktion	15
Förvärvade fastigheter	60
Sålda fastigheter	-62
Hyresintäkter enligt resultaträkning 2011	1 532

Justering till aktuellt helårsvärde	
Vakanser	56
Hyresvärde 2011-12-31	1 588

	Antal kontrakt	Hyra kkr bedömt helårsvärde	Totalt, %
Hyreskontraktens löptider			
2012	681	81 059	5
2013	537	218 524	13
2014	387	203 626	12
2015	259	139 503	8
2016-	97	203 400	12
Summa lokaler	1 961	846 113	50
Vakanta objekt	420	41 647	3
Bostäder och parkering	16 306	789 100	47
Totalt	18 687	1 676 860	100

Hyreskontraktens storlek

över 5,0 Mkr	25	202 929	12
4,0-5,0 Mkr	12	53 850	3
3,0-4,0 Mkr	18	61 682	3
2,0-3,0 Mkr	33	79 976	5
1,0-2,0 Mkr	109	148 648	9
0,5-1,0 Mkr	197	137 372	8
under 0,5 Mkr	1 567	161 656	10
Summa lokaler	1 961	846 113	50
Vakanta objekt	420	41 647	3
Bostäder och parkering	16 306	789 100	47
Totalt	18 687	1 676 860	100

Wallenstams tio största lokalhyresgäster motsvarar cirka 8 % av Wallenstams bedömda helårsvärde.

NOT 7. Drift-, förvaltnings- och administrationskostnader

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.

Mkr	2011	2010
Driftkostnader		
Bränslekostnader	109	129
Övriga driftkostnader	201	209
Underhållskostnader	138	116
Tomträtt/arrende	16	17
Fastighetsskatt	65	61
Summa	529	532

Driftkostnad kr/kvm		
Bränslekostnader	88	103
Övriga driftkostnader	162	168
Underhållskostnader	112	93
Tomträtt/arrende	13	14
Fastighetsskatt	53	49
Summa	428	427

Förvaltnings- och administrationskostnader, Mkr

Avskrivning inventarier och aktiverade kostnader datorprogram	8	9
Marknadsföringskostnader	18	18
Personalkostnader	169	155
Övriga kostnader	6	20
Summa	201	202

NOT 8. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2011					2010				
	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättn.	Sociala kostnader	Pensionskostnader	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättn.	Sociala kostnader	Pensionskostnader
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,2	-	-	0,4	-	1,2	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	3,1	0,6	-	3,6	1,3	2,8	0,6	-	1,2	1,3
Andra ledande befattningshavare 5 personer (4)	10,1	0,8	-	5,8	4,2	8,3	0,8	-	3,4	3,2
Övriga anställda	82,0	4,5	-	27,8	9,5	71,3	3,9	-	24,7	8,8
Summa	96,4	5,9	-	37,6	15,0	83,6	5,3	-	29,7	13,3

Ersättningar

Till vd har utgått lön, bil- och bostadsförmån om sammanlagt 3,7 Mkr (3,4). För verksamhetsåret 2011 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 2011 till ordinarie årsstämma 2012 arvode om 1 200 kkr (1 200), varav 600 kkr (600) till styrelsens ordförande Christer Villard, 225 kkr (225) till vice ordförande Ulrica Jansson Messing och övriga ledamöter (Anders Berntsson, Agneta Walenstam och Erik Åsbrink) 125 kkr (125) vardera. 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 ska 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, kommunikationsdirektör och finansdirektör. 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 upp till 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 9 000-45 000 syntetiska optioner (omräknat för split). Vd erhöll 45 000 syntetiska optioner och övriga ledande befattningshavare totalt 180 000 stycken. Optionerna värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 63,50 kr, lösenpris 50 kr med tak om 100 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 25 %, optionernas löptid till och med 2013-06-30, förväntad utdelning 1,20 kr och årlig riskfri ränta om 1,0 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid.

Vid ett maxutfall, som uppnås vid en aktiekurs om 100 kr per aktie, innebär det en kostnad för bolaget om cirka 76 Mkr, varav hittills skuldförts 21,4 Mkr.

Kostnad för optionsprogrammet

Mkr	2011	2010
Vd	0,0	0,4
Andra ledande befattningshavare 5 (4) personer	0,1	1,4
Övriga anställda	2,8	12,4
Summa	2,9	14,2

Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 6,7 Mkr (5,7). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2011 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 113 % (146).

NOT 9. Medelantal anställda

	2011		2010	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
	184	103	175	103
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2011		2010	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	2
Vd och ledande befattningshavare	6	1	5	0

NOT 10. Upplysningar om närstående

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer enligt definitionen i IAS 24.

Wallenstam har beslutat om rutiner för definition av närstående parter, för hanteringen av transaktioner samt för att följa upp närståendeaftal.

Som närstående definieras:

- samtliga bolag inom Wallenstamkoncernen
- styrelseledamöter och företagsledning
- nära familjemedlemmar till styrelseledamöter och företagsledning
- bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- aktieägare som kontrollerar mer än 10 % av aktierna eller rösterna i bolaget

Transaktioner med närstående ska i likhet med övriga transaktioner genomföras på affärsmässiga villkor. Vid transaktionerna ska även särskilt beaktas de riktlinjer som finns för intressekonflikter. För att säkerställa att ingen ovidkommande hänsyn tagits vid ingående av närståendeaftal, beslutar alltid två personer för Wallenstams räkning om avtalet. Dessutom får attestberättigad inte attestera utgifter som gäller den egna personen.

Inför upprättandet av årsredovisningen lämnar ledamöter i Wallenstams styrelse och företagsledning en försäkran om huruvida denne eller nära familjemedlemmar under räkenskapsåret ingått några transaktioner som betraktas som närstående transaktioner med bolag inom Wallenstamkoncernen.

Transaktioner med närstående

Moderbolaget utför administrativa tjänster till övriga koncernföretag. Intäkterna avseende dessa redovisas som övrig rörelseintäkt. Se moderbolaget not 7. Moderbolaget har kostnader från övriga koncernföretag avseende el samt lokalhyra ca 20 Mkr (20).

Moderbolaget hanterar för dotterbolagens räkning låneupphandling och räntederivat.

Utöver transaktioner med koncernbolag har närstående bolag till styrelseledamöter hyrt lokaler till marknadsmässiga villkor. Sammantaget uppgår detta ej till väsentliga belopp vare sig för Wallenstam eller för respektive motpart.

NOT 11. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 201 Mkr (202). Där 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 3 Mkr (14).

Wallenstam anlitar Ernst & Young för revision.

Mkr	2011	2010
Revisionsuppdrag	2,0	2,1
Revisionsnära rådgivning	0,4	0,3
Skatterådgivning	0,4	0,2
Övriga uppdrag	0,6	0,7
Summa	3,4	3,4

NOT 12. Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter	2011	2010
Intäkter vid försäljning av brf-andelar	68	130
Intäkter vid försäljning av el	90	44
Övrigt	3	15
Summa övriga rörelseintäkter	161	189

Övriga rörelsekostnader	2011	2010
Anskaffningskostnad av brf-andelar	46	92
Kostnader vid försäljning av el	56	43
Övrigt	2	8
Summa övriga rörelsekostnader	104	143

Värdeförändring elkontrakt	2011	2010
Realiserad värdeförändring	-7	-
Orealiserad värdeförändring	-23	-
Summa värdeförändring elkontrakt	-30	*

*Under 2010 redovisades en värdeförändring i finansnettot om 22 Mkr avseende elkontrakt.

NOT 13. Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2011	2010
Försäljningsintäkt	1 298	940
Redovisat värde vid årets ingång för sålda fastigheter	-1 198	-756
Investeringar i sålda fastigheter	-42	-27
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	849	1 565
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	907	1 722

Orealiserad värdeförändring

Avkastningsförändring	-	1 290
Kapitalisering av driftnettoförändring	704	438
Framtida investeringsbehov	-16	-249
Färdigställda projekt	162	86
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	849	1 565

Årets värdeförändring motsvarar en värdeuppgång på cirka 3 % (7). Ökningen är främst ett förbättrat driftnetto och omvärdering av färdigställda nyproduktionsprojekt.

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 nyproduktionsprojekt 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.

NOT 14. Ränteintäkter och -kostnader

Mkr	2011	2010
Ränteintäkter		
Ränteintäkter omsättningstillgångar	35	22
Räntebidrag	1	2
Utdelning	0	0
Övriga finansiella intäkter	1	4
Summa ränteintäkter	37	28

Räntekostnader	2011	2010
Räntekostnader	-524	-446
Övriga finansiella kostnader	-3	-1
Summa räntekostnader	-526	-447

Under året har 54 Mkr (36) i räntor avseende investeringar i projekt aktiverats. Vid aktivering har den genomsnittliga räntenivån använts, vilken uppgår till 3,9 % (3,8).

Värdeförändringar finansiella derivatinstrument	2011	2010
Realiserade	3	4
Orealiserade	-327	80
Summa värdeförändringar	-324	84

Finansnettot inklusive värdeförändringar uppgår till -813 Mkr (-335).

NOT 15. Skattekostnad/intäkt

Gällande skattesats för aktiebolag i Sverige är 26,3 %. Skatten i resultaträkningen fördelas på två poster, aktuell samt uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på bolagets skattepliktiga resultat, vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten, att utnyttja skattemässiga avskrivningar, att skattemässigt kunna kostnadsföra vissa ombyggnationer samt att utnyttja befintliga underskott i koncernen. Den aktuella skatt som uppkommit under 2011 beror på att ett antal dotterbolag har förvärvats under året och därför saknar koncernbidragsrätt.

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	2011	2010
Aktuell skatt	-1	-1
Uppskjuten skatt	-186	-576
Summa skatt	-187	-577

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

Redovisat resultat före skatt	923	2 149
Skatt enligt gällande skattesats	-243	-565
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-14	-14
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Justering skatt föregående år	-15	9
Ej skattepliktigt resultat avyttrade andelar	120	5
Förvärv av bolag	8	1
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	6	-
Omvärdering	-52	-13
Övriga poster	3	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-187	-577

Skatteposter som redovisats i övrigt totalresultat

Mkr	2011	2010
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
Värdeförändring av säkringsredovisade finansiella derivatinstrument	-	-24
Värdeförändring kassaflödessäkringar	-1	0
Värdeförändring aktier	-	1
Omräkningsdifferens	-1	2
Summa	-2	-22

Summan av den redovisade skatten i resultaträkningen kan avvika från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller på andra skattemässiga justeringar. Summan av den redovisade skatten i resultaträkningen för 2011 är lägre än nominell skattesats vilket främst beror på att det avyttrats fastigheter via bolag.

NOT 15. Skattekostnad/intäkt, forts.

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

Mkr	2011		2010	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	923	-	2 149	-
Skattemässigt avdragsgilla:				
Investeringar	-196	196	-197	197
Avskrivningar och nedskrivningar	-250	280	-264	291
Övriga poster	-10	-	-	-
Skattepliktig:				
Försäljning av fastigheter	21	-20	230	-205
Ej skattepliktig:				
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-849	849	-1 565	1 565
Försäljning av fastigheter via bolag	-42	-415	-31	-15
Orealiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	342	-342	-80	80
Realiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	-	-	2	-2
Omvärdering elcertifikat	14	-14	-	-
Övriga intäkter	-1	-	-1	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	22	-	25	0
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	-	-23	-	-
Övriga koncernmässiga justeringar	0	0	-3	3
Omvärdering	-	197	-	49
Förvärv av bolag	-	-29	-	-4
Justering skatt tidigare år	-	58	-	-33
Löpande skattemässigt resultat	-26	737	266	1 927
Årets förändring av underskottsavdrag	31	-31	-262	262
Skattepliktigt resultat	5	706	3	2 189
Årets skatt	-1	-186	-1	-576

NOT 16. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

Mkr	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35	32
Årets investeringar	5	4
Årets försäljningar/utrangeringar	-7	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	33	35
Ingående avskrivningar	-29	-26
Årets avskrivningar	-3	-3
Årets försäljningar/utrangeringar	7	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24	-29
Bokfört värde vid årets slut	9	6

NOT 17. Fastigheter

Mkr	2011	2010
Redovisat värde vid årets början	23 637	20 728
Årets förvärv	1 908	1 053
Årets byggnationer	1 125	1 047
Årets försäljningar	-1 224	-756
Omrubricering från ny- eller ombyggnad	-	-
Omrubricering från rörelsefastigheter	-	-
Orealiserade värdeförändringar	849	1 565
Redovisat värde vid årets slut	26 296	23 637

Aktiverade räntor under året uppgår till 38 Mkr (20). Den genomsnittliga räntesatsen uppgår till cirka 3,9 % (3,8).

Mkr	11-12-31	10-12-31
Taxeringsvärden		
Byggnad	7 341	6 485
Mark	3 129	2 917
Tomträtt	2 683	3 869
Summa taxeringsvärde	13 153	13 271

Utöver ovanstående uppgår koncernens taxeringsvärde för mark utan byggnad till 46 Mkr (7).

Investeringsåtaganden

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

Mkr	11-12-31	10-12-31
Investeringar	273	405

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 årsboksutet. 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 kvartalsboksutet 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 2012 med avdrag för aktuell vakans.

Grunder för att fastställa förväntade avkastningskrav

Avkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på marknader och 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	19	4 845
Bostäder	Stockholm	3,25-6,00	33	8 744
Bostäder	Helsingborg	3,25-6,50	4	1 139
Kommersiella fastigheter		5,25-8,50	44	11 568
			100	26 296
Genomsnittlig avkastning bostäder			4,0	
Genomsnittlig avkastning kommersiellt bestånd			6,1	

Fastighetsvärde vid andra avkastningskrav

Mkr	11-12-31	10-12-31
0,5 % lägre	29 155	26 261
0,25 % lägre	27 621	24 868
Vår bedömning	26 296	23 637
0,25 % högre	25 056	22 541
0,5 % högre	23 970	21 555

0,25 %-enheters förändring av avkastningskravet förändrar fastigheternas värde med cirka 1,3 Mdr (1,2), vilket motsvarar ett substansvärde om cirka 8 kr per aktie (7).

NOT 17. Fastigheter, forts.

Fördelning värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2011	2010
Avkastningsförändring	-	1 290
Kapitalisering av driftnettoförändring	704	438
Framtida investeringsbehov	-16	-249
Färdigställda projekt	162	86
Orealiserad värdeförändring	849	1 565
Realiserade värdeförändringar	58	157
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	907	1 722

Wallenstam har under 2011 sålt fastigheter till ett värde som i genomsnitt uppgår till 5 % över värdering (23).

NOT 18. Vindkraftverk

Mkr	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 211	709
Omklassificering	-	45
Årets investeringar	414	457
Årets försäljningar	-13	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 612	1 211
Ingående avskrivningar	-32	-14
Årets avskrivningar	-32	-18
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64	-32
Bokfört värde vid årets slut	1 548	1 179
Framtida investeringsåtagande	560	895

NOT 19. Inventarier

Mkr	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärde	78	71
Årets investeringar	4	9
Årets försäljningar/utrangeringar	-8	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74	78
Ingående avskrivningar	-28	-24
Årets avskrivningar	-5	-6
Årets försäljningar/utrangeringar	8	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26	-28
Ingående nedskrivningar	-2	-2
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2	-2
Utgående anskaffningsvärden	46	48

NOT 20. Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Mkr	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärde	218	287
Årets investeringar	28	127
Årets värdeförändring	2	-3
Årets försäljningar	-	-192
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249	218

Andra långfristiga värdepapper utgörs främst av: aktier och andelar i Eolus Vind AB 26 Mkr, Triventus AB 13 Mkr och övriga andelar 17 Mkr samt 175 Mkr i specialinlåning och 18 Mkr i pensionsföräkringar. Under 2010 har innehavet i Heba Fastighets AB sålts.

Långfristiga fordringar

Mkr	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärde	161	129
Nya fordringar	591	58
Omklassificeringar till kortfristigt	-156	0
Amorteringar	-242	-27
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354	161

Långfristiga fordringar utgörs främst av reversfordringar. Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 2,07 % (3,73). Samtliga långfristiga fordringar följer betalningsplan. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar. Det föreligger inga förfallna långfristiga fordringar.

NOT 21. Immateriella omsättningstillgångar

Elcertifikat	11-12-31	10-12-31
Omklassificering	14	-
Årets produktion	21	-
Årets makulering	-4	-
Årets förvärv	1	-
Årets försäljning	-6	-
Orealiserade värdeförändringar	-4	-
Redovisat värde vid årets slut	23	-

NOT 22. Kundfordringar

Mkr	11-12-31	10-12-31
Kundfordringar	26	15
Avgår reservering för värdeminskning i fordringar	-7	-8
Kundfordringar – netto	18	7

Avsättningar för osäkra fordringar

Mkr	11-12-31	10-12-31
Avsättningar vid årets början	-8	-10
Konstaterade förluster	2	4
Reservering för befarade förluster	-2	-3
Återförda utnyttjade belopp	1	1
Avsättningar vid årets slut	-7	-8

Förfallna kundfordringar mer än två månader uppgår till 7 Mkr (8).

NOT 23. Övriga fordringar

Mkr	11-12-31	10-12-31
Fordringar avseende fastighetsaffärer	0	1
Övriga fordringar	64	82
Reversfordringar	156	-
Skattefordringar	0	0
Summa övriga fordringar	220	83

Övriga fordringar utgörs främst av momsfordringar och ombyggnadstillägg. Det föreligger inga förfallna övriga fordringar.

NOT 24. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	11-12-31	10-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1	1
Förutbetalda driftkostnader	15	20
Förutbetalda administrationskostnader	16	12
Förutbetalda kostnader i samband med fastighetsaffärer	5	-
Upplupna ränteintäkter	26	19
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62	52

NOT 25. Andelar

Mkr	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35	70
Årets investeringar	61	55
Årets försäljningar	-44	-90
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52	35

Andelarna består av innehav i bostadsrättsföreningar.

NOT 26. Kassa och bank/Checkräkningskredit

Mkr	11-12-31	10-12-31
Kassa och bank	86	649
Checkräkningskredit/Beviljat belopp	400	400
Checkräkningskredit/Utnyttjad del	-51	-
Disponibelt belopp	349	400
Disponibel likviditet	435	1 049

NOT 27. 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	Totalt antal	Varav aktier i eget förvar	Utestående aktier	Kvotvärde kr
Antal 2010-12-31	17 250 000	159 750 000	177 000 000	4 716 126	172 283 874	
Återköp				483 874	-483 874	
Indragning	-	-5 000 000	-5 000 000	-5 000 000		
Antal 2011-12-31	17 250 000	154 750 000	172 000 000	200 000	171 800 000	0,67

Vid Wallenstams årsstämma fattades beslut om split av aktien 3:1. Därefter uppgick antalet aktier till 177 000 000. Beslut fattades även om nedsättning av aktiekapitalet genom indragning av 5 000 000 aktier. Därefter uppgår antalet registrerade aktier till 172 000 000.

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 17 250 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 154 750 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta aktier till 200 000. Under 2011 har 483 874 aktier återköpts till en genomsnittkurs om 60,26 kr.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2011 är 1,20 kr per aktie (1,17).

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat har delats med genomsnittligt antal utestående aktier under året. I koncernen används nettoresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare vid beräkningen av resultat per aktie.

Specifikation av använda parametrar	2011	2010
Årets resultat efter skatt hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget, Mkr	736	1 572
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	171 908	173 313
Resultat efter skatt per aktie, kr. Utspädning förekommer ej.	4,3	9,1

NOT 28. Uppskjuten skatt

Mkr	11-12-31		10-12-31	
	Underlag	Skatt 26,3 %	Underlag	Skatt 26,3 %
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	-3 872	-1 017	-4 177	-1 098
Årets förändring				
underskottsavdrag	-31	-8	262	69
Sålda underskott	-	-	1	0
Förvärvade underskott	-24	-6	-3	-1
Justering skatt tidigare år	48	12	-5	-1
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	-23	-6	-	-
Omvärdering	197	52	49	13
Omrubricering	-425	-112	-	-
Vid årets utgång	-4 130	-1 086	-3 872	-1 017
Uppskjuten skatteskuld				
Skilnad mellan bokförda och skattemässiga värden:				
Fastigheter				
Vid årets ingång	11 856	3 118	9 569	2 516
Årets investeringar	196	52	197	52
Årets avskrivningar och nedskrivningar	282	74	292	77
Årets värdeförändring	849	223	1 565	411
Årets återläggning på grund av försäljning	-440	-116	-220	-58
Övriga justeringar	4	1	-28	-7
Förvärv under året	599	157	571	151
Vid årets utgång	13 346	3 510	11 947	3 142
Avgår, hänförligt till tillgångsförvärv	-576	-151	-90	-24
Vid årets utgång i balansräkningen	12 770	3 358	11 856	3 118
Finansiella instrument och aktier				
Vid årets ingång	-90	-24	-257	-68
Årets värdeförändring	-328	-86	158	42
Omrubricering	425	112	9	2
Vid årets utgång	7	2	-90	-24
Vindkraftverk				
Vid årets ingång	224	59	107	28
Årets avskrivningar	-2	-1	-1	0
Årets värdeförändring	-31	-9	19	5
Förvärv under året	15	4	101	27
Omvärdering av andelar i utländska dotterbolag	0	0	3	1
Övriga justeringar	-3	1	3	1
Omrubricering	-	-	-9	-2
Vid årets utgång	203	53	224	59
Netto uppskjuten skatt				
Vid årets ingång	8 119	2 135	5 243	1 379
Årets förändring	731	192	2 876	756
Vid årets utgång	8 850	2 327	8 119	2 135

NOT 29. Övriga avsättningar

	11-12-31	10-12-31
Kapitalvärde av pensionsåtaganden	18	-
Övriga	1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18	-

Övriga avsättningar redovisades under 2010 under upplupna kostnader.

Som avsättningar redovisas kapitalvärdet av pensionsåtagande samt garantiåtaganden avseende byggnation i sålda fastigheter.

NOT 30. Skulder till kreditinstitut

Mkr	11-12-31	10-12-31
Långfristiga lån		
Banklån	3 766	4 413
	3 766	4 413
Kortfristiga lån		
Banklån	11 527	9 047
	11 527	9 047
Summa upplåning	15 293	13 460

Säkerhet för banklån utgörs av koncernens fastigheter samt långfristiga värdepappersinnehav. Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 349 Mkr (400). Såsom kortfristiga lån redovisas lån med förfall inom tolv månader.

Låneavtalens förfallostruktur			
Mkr	11-12-31	10-12-31	
0-3 mån	4 642	3 541	
3 mån-1 år	6 885	5 506	
1-2 år	2 356	1 941	
2-3 år	829	1 589	
3-4 år	200	300	
4-5 år	139	200	
5-6 år	0	142	
6-7 år	0	0	
> 7 år	242	241	
Summa	15 293	13 460	

Ränteförfallostruktur				
	11-12-31		10-12-31	
	Belopp, Mkr	Medel- ränta, %	Belopp, Mkr	Medel- ränta, %
0-3 mån	6 121	4,55*	6 326	3,82*
3 mån-1 år	997	4,15	749	4,12
1-2 år	2 358	3,48	600	4,45
2-3 år	896	3,52	1 540	3,96
3-4 år	520	3,72	775	3,90
4-5 år	950	3,58	520	3,72
5-6 år	520	3,54	1 100	3,73
6-7 år	500	3,68	520	3,54
7-8 år	530	3,05	500	3,68
8-9 år	700	3,08	330	3,31
> 9 år	1 200	3,14	500	2,91
Summa	15 293	3,92	13 460	3,81

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden var vid årsskiftet 33 månader (28).

* Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 3,57 % (2,65). 4,55 % (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:

%	2011	2010
Lån	4,0	3,8
Checkräkningskredit	3,2	1,5

Ränta på skulder till kreditinstitut beräknas att uppgå till 549 Mkr för år 2012.

Amorteringar av skuld till kreditinstitut väntas ske i samband med fastighetsaffärer.

NOT 31. Klassificering av finansiella instrument

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i rapport över totalresultat						Investeringar som hålls till förfall		Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Summa	
	Identifierade vid första redovisningstillfallet		Innehav för handel		Derivat använda för säkringsredovisning									
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Finansiella tillgångar														
Reversfordran	77	68					432	93					509	161
Andelar	52	35											52	35
Andra värdepappersinnehav	74	43					175	175			-	-	249	218
Räntederivat	3	54											3	54
Elderivat	1	22											1	22
Kundfordringar									18	7			18	7
Övriga kortfristiga fordringar									65	83			65	83
Kassa och bank									86	649			86	649
Summa finansiella tillgångar	207	222	-	-	-	-	607	268	169	739	-	-	983	1 229
Icke finansiella tillgångar													27 984	24 922
Totala tillgångar													28 967	26 151

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i rapport över totalresultat						Lån		Summa	
	Identifierade vid första redovisningstillfallet		Innehav för handel		Derivat använda för säkringsredovisning					
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Finansiella skulder										
Långfristiga skulder till kreditinstitut							3 766	4 413	3 766	4 413
Övriga långfristiga skulder							32	32	32	32
Räntederivat	428	148							428	148
Elderivat	6								6	-
Valutaterminer					3	5			3	5
Kortfristiga skulder till kreditinstitut							11 527	9 047	11 527	9 047
Leverantörsskulder							144	183	144	183
Upplupna kostnader										
Övriga kortfristiga skulder							42	39	42	39
Summa finansiella skulder	434	148	0	0	3	5	15 511	13 714	15 948	13 867
Icke finansiella skulder	2 724	2 501							2 724	2 501
Summa skulder									18 672	16 368
Eget kapital									10 295	9 783
Summa eget kapital och skulder									28 967	26 151

NOT 32. Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IAS 39.

	11-12-31		10-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt – kassaflödessäkringar	3	421	-	-
Kortfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt – kassaflödessäkringar	-	7	54	148
Elderivat – kassaflödessäkringar	1	9	-	-
Elderivat – säkringar av verkligt värde	-	-	22	5
Summa derivatinstrument	4	437	76	153

Förfallostruktur finansiella derivatinstrument

	11-12-31		10-12-31	
	Kassa-flödes-säkring	Verkligt värde säkring	Kassa-flödes-säkring	Verkligt värde säkring
0-3 mån	-0	0	-0	9
3 mån-1 år	-16	-	-5	3
1-5 år	-147	-	-85	0
>5 år	-271	-	-4	6
Summa	-434	0	-95	17

Finansiella derivatinstrument

Den totala värdeförändringen under året på kassaflödessäkringar uppgår till -339 Mkr (163), varav den ineffektiva delen utgör -342 Mkr (-101) vilken redovisas i årets resultat. I övrigt totalresultat redovisas den effektiva delen med 3 Mkr (92). Värdeförändringen på verkligt värdesäkring uppgår till -17 Mkr, vilka redovisas i årets resultat.

Ränteswapar

De nominella beloppen på lån avseende koncernens utestående ränteswapar per den 31 december uppgick till 7 319 Mkr (6 729). Per den 31 december varierar de fasta swapräntorna vilka betalas från bankerna från 1,855 - 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 33. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	11-12-31	10-12-31
Upplupna lönekostnader	23	16
Upplupna räntekostnader	73	61
Upplupna driftkostnader	67	72
Upplupna administrationskostnader	5	8
Förutbetalda hyresintäkter	185	165
Upplupna kostnader i samband med fastighetsaffärer	0	24
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354	346

NOT 34. Ställda säkerheter

	11-12-31	10-12-31
Fastighetsinteckningar avseende fastighetsbundna krediter	15 502	13 227
Pensionsåtagande	18	-
Vindkraftverk	1 173	461
Spärrade bankmedel	30	210
Summa ställda säkerheter	16 723	13 898

NOT 35. Eventualförpliktelser

Ett bolag inom Wallenstamkoncernen har under 2006-2008 sålt ett antal fastigheter genom så kallad "paketering", det vill säga genom koncernin-terna fastighetsförsäljningar till bolagets dotterföretag följt av försäljningar till utomstående part av andelarna i dotterföretagen. Skatteverket anser att de sålda andelarna i dotterföretag utgör lagertillgångar och att de uppkomna försäljningsvinsterna därför inte ska omfattas av den skattefrihet som gäller för näringsbetingade andelar.

Till följd härav har Skatteverket beslutat att höja bolagets taxerade inkomst för taxeringsåren 2007-2009. Skatteverkets beslut har överklagats till förvaltningsrätten, som avslog överklagandet, och förvaltningsrättens dom har överklagats till kammarrätten.

Bolaget har medgivits anstånd med att betala den tillkommande skatt som är hänförlig till försäljningarna av dotterföretagsandelar till dess att kammarrätten har avkunnat dom i målen. Det är Wallenstams bedömning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Bedömningen delas av externa jurister som analyserat försäljningarna och Skatteverkets argumentation och stöds även av flera rättsutlåtanden som lämnats in till domstolarna. Wallenstam räknar med att målen kommer att avgöras inom ett till två år.

Vid ett eventuellt negativt domstolsbeslut belastas resultatet med en ökad skattekostnad om cirka 0,4 Mdr, vilket motsvarar cirka 2,4 kr per aktie. Det är vår bedömning att skatteutbetalningen i så fall endast kommer att uppgå till cirka 0,1 Mdr, då resterande del av skattekostnaden kan hanteras genom befintliga underskottsavdrag.

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 36. 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.

	2011	2010
Justeringsposter ej kassaflödospåverkande		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-907	-1 722
Avskrivningar	40	27
Övriga justeringar	2	31
	-866	-1 664
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag		
Erhållna ränteutgifter	30	34
Erhållna räntebidrag	1	2
Realiserade finansiella derivat	3	0
	34	36
Förvärv av fastigheter och byggnadsinvesteringar		
Årets investeringar	-3 033	-2 100
Likvidavräknade affärer från tidigare år	-	-
	-3 033	-2 100
Försäljning av fastigheter och materiella anläggningstillgångar		
Försäljning av fastigheter	1 298	940
Försäljning av vindkraftverk	13	-
Omkostnader	-16	-18
	1 294	922
Likvida medel		
Kassa och bank	86	649
Outnyttjade krediter vid årets slut	349	400
	435	1 049
Checkräkningskredit totalt	400	400

NOT 37. Företagsförvärv

Den 31 mars 2011 förvärvade koncernen 100 % av bolaget WBJ Fastighets Kommanditbolag namnändrat till Kommanditbolaget Wallenstam Härryda Hulebäck 1:23, organisationsnummer 969683-5272. Bolaget äger och förvaltar fastigheter. Förvärvet har redovisats som ett tillgångsförvärv.

	Bokfört värde	Omvärde- ring	Bedömt värde
Tillgångar			
Fastigheter	88	58	146
Omsättningstillgångar	1	-	1
Summa tillgångar	89	58	147
Skulder			
Eget kapital	87	-87	-
Kortfristiga skulder	2	-	2
Uppskjuten skatteskuld	-	-	-
Summa skulder	89	-87	2
Nettotillgångar	-	145	145
Erlagd köpeskilling för andelar			145

Efter förvärvstidpunkten har bolaget bidragit med 8 Mkr till koncernens omsättning och 6 Mkr till rörelseresultatet.

Den 30 juni 2011 förvärvade koncernen 100 % av bolagen Niam Fond IV Vallgraven 32:1 AB namnändrat till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 32:1 556761-9092, Niam Fond IV Vallgraven 35:12 AB namnändrat till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 35:12 556761-9100, Niam Fond IV Vallgraven 60:9 60:10 AB namnändrat till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 60:9 60:10 556761-9084, Niam Fond IV Vallgraven 60:8 AB namnändrat till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 60:8 556761-9068, Niam Fond IV Vallgraven 69:5 AB namnändrat till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 69:5 556761-9076 samt Niam Fond IV Masthugget 10:3 AB namnändrat till Wallenstam Fastighets AB Masthugget 10:3 556761-8706. Bolagen förvaltar lös och fast egendom samt därmed förenlig verksamhet. Förvärven har redovisats som ett tillgångsförvärv.

	Bokfört värde	Omvärde- ring	Bedömt värde
Tillgångar			
Fastigheter	891	249	1 140
Omsättningstillgångar	2	-	2
Summa tillgångar	893	249	1 142
Skulder			
Eget kapital	49	-49	-
Kortfristiga skulder	839	-	839
Uppskjuten skatteskuld	5	-5	-
Summa skulder	893	-54	839
Nettotillgångar	-	303	303
Erlagd köpeskilling för andelar			303

Efter förvärvstidpunkten har bolagen bidragit med 39 Mkr till koncernens omsättning och 24 Mkr till rörelseresultatet.

NOT 37. Företagsförvärv, forts.

Den 1 september 2011 förvärvade koncernen 100 % av bolagen Fastigheten Inhof 20:1 AB namnändrat till Wallenstam Fastighets AB Gårda 20:1 556845-6601, Fastigheten Inhof 22:24 AB namnändrat till Wallenstam Fastighets AB Gårda 22:24 556846-7616, Fastigheten Ingraben 55:1 AB namnändrat till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 55:1 556845-6676 samt Fastigheten Ingraben 57:7 AB namnändrat till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 57:7 556845-5298. Bolagen förvaltar lös och fast egendom samt därmed förenlig verksamhet. Förvärven har redovisats som ett tillgångsförvärv.

	Bokfört värde	Omvärde- ring	Bedömt värde
Tillgångar			
Fastigheter	203	243	446
Omsättningstillgångar	2	-	2
Summa tillgångar	204	243	448
Skulder			
Eget kapital	0	0	-
Kortfristiga skulder	204	-	204
Uppskjuten skatteskuld	-	-	-
Summa skulder	204	0	204
Nettotillgångar	-	244	244
Erlagd köpeskilling för andelar			244

Efter förvärvstidpunkten har bolagen bidragit med 11 Mkr till koncernens omsättning och 7 Mkr till rörelseresultatet.

Den 1 september 2011 förvärvade koncernen 100 % av bolaget Fastigheten Ingraben 20:9 AB namnändrat till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 20:9, organisationsnummer 556845-5272. Bolaget förvaltar fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet. Förvärvet har redovisats som ett tillgångsförvärv.

	Bokfört värde	Omvärde- ring	Bedömt värde
Tillgångar			
Fastigheter	62	78	140
Omsättningstillgångar	1	-	1
Summa tillgångar	62	78	141
Skulder			
Eget kapital	0	0	-
Kortfristiga skulder	62	-	62
Uppskjuten skatteskuld	-	-	-
Summa skulder	62	0	62
Nettotillgångar	-	78	78
Erlagd köpeskilling för andelar			78

Efter förvärvstidpunkten har bolaget bidragit med 3 Mkr till koncernens omsättning och 2 Mkr till rörelseresultatet.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr		2011	2010
Hysesintäkter		77	72
Driftkostnader	(not 2)	-24	-25
Driftöverskott		52	47
Avskrivningar fastigheter	(not 12)	-6	-6
Förvaltning- och administrationskostnader	(not 3, 4, 5, 6)	-261	-246
Övriga rörelseintäkter	(not 7)	255	229
Övriga rörelsekostnader		-2	-2
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen		37	21
Försäljningsintäkter	(not 12)	-	0
Kostnad sålda fastigheter	(not 12)	-	-0
Administrationskostnader		-1	0
Rörelseresultat fastighetsrörelsen		-1	0
Rörelseresultat		36	21
Resultat från andelar i koncernföretag	(not 8, 13)	16	770
Ränteintäkter och liknande resultatposter	(not 9)	904	798
Räntekostnader och liknande resultatposter	(not 9)	-887	-764
Realiserad värdeförändring derivatinstrument		3	-
Orealiserad värdeförändring derivatinstrument		-425	-
Finansnetto		-389	804
Resultat före skatt		-352	825
Skatt på årets resultat	(not 10)	-64	-105
Årets resultat		-416	720
Övrigt totalresultat			
Värdeförändring säkringsredovisade finansiella derivatinstrument	(not 21)	-	101
Skatt hänförligt till totalresultat		-	-27
Totalresultat		-416	794

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr		11-12-31	10-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	(not 11)	9	6
Aktiverade kostnader datorprogram		9	6
Materiella anläggningstillgångar	(not 12)	833	825
Förvaltningsfastigheter		16	18
Inventarier		849	843
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar dotterföretag	(not 13, 14)	6 856	1 885
Andelar övriga koncernföretag	(not 15)	0	0
Fordringar hos övriga koncernföretag	(not 13)	8 295	11 135
Finansiella derivatinstrument	(not 16)	3	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	(not 13)	207	183
Uppskjuten skattefordran	(not 20)	213	277
Summa anläggningstillgångar		15 575	13 479
		16 433	14 328
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 17)	64	51
		65	51
Kassa och bank	(not 18)	11	315
Summa omsättningstillgångar		11	315
Summa tillgångar		16 508	14 694
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	(not 19)	115	118
Reservfond		120	117
Summa bundet eget kapital		235	235
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		2 917	2 427
Årets resultat		-416	720
Summa fritt eget kapital		2 501	3 147
Summa eget kapital		2 735	3 381
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	(not 21)	1 831	2 979
Skulder till övriga koncernföretag	(not 21)	6 071	3 967
Finansiella derivatinstrument	(not 16)	421	-
Avsättning för pensioner		18	-
Övriga skulder		21	20
Summa långfristiga skulder		8 362	6 966
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	(not 21)	5 286	4 233
Finansiella derivatinstrument	(not 16)	7	
Leverantörsskulder		22	13
Övriga skulder		10	20
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	(not 22)	85	81
Summa kortfristiga skulder		5 411	4 347
Summa eget kapital och skulder		16 508	14 694
STÄLLDA SÄKERHETER			
ANSVARSFÖRBINDELSER	(not 23)	7 135	7 212
	(not 24)	7 886	6 286

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Mkr (not 19)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond		
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
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL 2011				
Belopp vid årets ingång	118	117	3 147	3 381
Årets resultat *	-	-	-416	-416
Transaktioner med bolagets ägare				
Nedsättning av aktiekapital	-3	3	-	0
Utdelning	-	-	-200	-200
Återköp/försäljning egna aktier (inklusive kostnader)	-	-	-29	-29
Belopp vid årets utgång	115	120	2 501	2 735

* Koncernbidrag lämnat med 41 Mkr, redovisas i resultaträkningen från och med 2011.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	37	21
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande (not 25)	4	15
Utdelning från dotterbolag	83	800
Erhållna räntebetalningar och räntebidrag	908	799
Betalda räntor	-845	-766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	186	870
Förändring av rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	-2	0
Kortfristiga skulder	50	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	235	875
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-	-
Förvärv andelar	-5 030	-1 303
Uttag/insatt andelar	65	354
Byggnadsinvesteringar	-14	-18
Försäljning av fastigheter/inventarier/immateriella tillgångar	-	1
Investering av fastigheter/inventarier/immateriella tillgångar	-9	-13
Summa investeringar	-4 989	-979
Finansieringsverksamheten		
Återköp av egna aktier	-29	-116
Koncernbidrag efter skatt	-315	-62
Utdelning	-200	-189
Upptagna långfristiga skulder	409	1 386
Amortering lån	-553	-208
Förändring långfristiga fordringar	-6	0
Förändring skulder koncernbolag	2 304	1 000
Förändring fordringar koncernbolag	2 840	-1 545
Summa finansiering	4 450	266
Förändring likvida medel	-304	162
Kassa och bank vid årets början	315	152
Årets förändring	-304	162
Kassa och bank vid årets slut	11	315
Outnyttjad checkkredit vid årets slut	349	400
Disponibel likviditet	360	715

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. Redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skilnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper framgår av tillämpliga delar av koncernens not 1 med följande tillägg för moderbolaget enligt nedan. De efterföljande angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar (fastigheter), eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

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 plan enligt 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.

Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planliga 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 plan enligt 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.

NOT 1. Redovisningsprinciper, forts.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuell ackumulerad nedskrivning.

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas dotter- eller intresseföretagets återvinningsvärde. Nedskrivning redovisas när dotterföretagets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivning redovisas som kostnad i resultaträkningen.

I samband med koncerninterna omstruktureringar kan värdeöverföringar mellan dotterbolag uppkomma varvid justering av bokfört värde på aktier i dotterbolag kan bli aktuellt. Dessa transaktioner redovisas i balansräkningen i enlighet med RR 1:00 p38.

Finansiella instrument

Moderbolag som omfattas av koncernredovisning skall enligt RFR2 redovisa vissa finansiella instrument till verkligt värde. Då Wallenstam inte tillämpar säkringsredovisning avseende räntederivat redovisas alla värdeförändringar direkt bland finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

Fordringar

Fordringar upptas till de belopp varvid de förväntas inflyta.

Koncernbidrag

Wallenstam AB redovisar erhållna respektive lämnade koncernbidrag som en finansiell intäkt respektive finansiell kostnad.

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

Skulder

Skulder redovisas i balansräkningen till nominellt belopp.

NOT 2. Driftkostnader

Mkr	2011	2010
Bränslekostnader	3	4
Övriga driftkostnader	7	8
Underhållskostnader	8	7
Tomträtt/arrende	0	0
Fastighetsskatt	6	6
Summa driftkostnader	24	25

NOT 3. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader
2011					
Styrelsens ordförande	0,6	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,2	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	3,1	0,6	-	3,6	1,3
Andra ledande befattningshavare, 5 personer	10,1	0,8	-	5,8	4,2
Övriga anställda	80,1	4,5	-	27,7	9,5
Summa	94,5	5,9	-	37,5	15,0
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

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

NOT 4. Medelantal anställda, m m

	2011		2010	
	Medel- antal anställda	Varav kvinnor	Medel- antal anställda	Varav kvinnor
Antal anställda	183	103	174	103
	2011		2010	
	Antal på balans- dagen	Varav kvinnor	Antal på balans- dagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	2
Vd och ledande befattningshavare	6	1	5	0

%	2011	2010
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro*	1,7	2,3
Sjukfrånvaro för män	1,2	1,6
Sjukfrånvaro för kvinnor	2,2	3,0
Anställda -29 år	1,6	2,0
Anställda 30-49 år	1,6	1,7
Anställda 50- år	2,2	1,4
*varav andel långtidssjukfrånvaro > 60 dagar	12,5	16,6

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.

Utöver transaktioner med koncernbolag har närstående bolag till styrelseledamöter hyrt lokaler till marknadsmässiga villkor.

Sammantaget uppgår detta ej till väsentliga belopp vare sig för Wallenstam eller respektive motpart.

NOT 6. Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 261 Mkr (246). I förvaltnings- och administrationskostnader ingår koncernens samtliga administrativa kostnader såsom exempelvis kontors- och lokalkostnader, personalkostnader, marknadsföring och revision.

Kostnader för personalens optionsprogram har belastat förvaltnings- och administrationskostnaderna med 3 Mkr (14).

Wallenstam anlitar Ernst & Young för revision.

Mkr	2011	2010
Revisionsuppdrag	1,6	1,7
Revisionsnära rådgivning	0,4	0,3
Skatterådgivning	0,4	0,2
Övriga uppdrag	0,6	0,8
Summa	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 252 Mkr (229) intäkter från koncernbolag.

NOT 8. Resultat från andelar i koncernföretag

Avser resultat från dotterbolag med -74 Mkr (332). Nedskrivning av dotterbolagsandelar har skett under året med 0 Mkr (-362). Återförd nedskrivning av dotterbolagsandelar 7 Mkr (0). Utdelning från dotterbolag med sammanlagt 83 Mkr (800).

NOT 9. Ränteintäkter/-kostnader och liknande poster

Av finansiella intäkter och kostnader uppgår ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag till 884 Mkr (780) och räntekostnader från skulder hos koncernföretag till 525 Mkr (443). Lämnade koncernbidrag uppgår till 41 Mkr (0).

NOT 10. Skatt på årets resultat

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	2011	2010
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-64	-105
Summa skatt	-64	-105
Redovisat resultat före skatt	-352	825
Skatt enligt gällande skattesats	93	-217
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-118	-88
Justering tidigare år	-15	-
Utdelning	22	210
Övertag uppskjuten skatt	-52	-10
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	6	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-64	-105

Skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat

Värdeförändring av säkringsredovisade finansiella derivatinstrument	-	-27
	-	-27

Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital

Skatt på erhållna/lämnade koncernbidrag	-	112
	-	112

NOT 10. Skatt på årets resultat, forts

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

Mkr	2011		2010	
	Underlag akt. skatt	Uppskjuten skatt	Underlag akt. skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	-352	-	825	-
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-11	11	-6	6
Ej avdragsgilla kostnader	447	-	334	-
Skillnad skattemässigt och bokfört värde	-	-	22	-22
Utdelning	-83	-	-800	-
Koncernbidrag	-	-	-427	427
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	-	-23	-	-
Justering tidigare år	52	6	-	-
Uppskjuten skatt p g a förvärv av kommanditbolag	-	197	-	40
Löpande skattemässigt resultat	53	191	-52	452
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	-53	53	52	-52
Skattepliktigt resultat	-	244	-	400
Skatt på årets resultat	-	-64	-	-105

NOT 11. Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

Mkr	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35	32
Årets investeringar	5	4
Årets försäljningar/utrangeringar	-7	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33	35
Ingående avskrivningar	-29	-26
Årets försäljningar/utrangeringar	7	-
Årets avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24	-29
Bokfört värde vid årets slut	9	6

NOT 12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Mkr	11-12-31	10-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	632	614
Årets investeringar	14	18
Årets försäljningar	-	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	646	632
Ingående avskrivningar	-39	-34
Årets avskrivningar	-6	-6
Årets försäljningar	-	-0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45	-39
Bokfört värde byggnad	601	593
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	232	233
Årets investeringar	-	-
Årets försäljningar	-	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232	232
Bokfört värde mark	232	232
Bokfört värde fastighet vid årets slut	833	825
Taxeringsvärden		
Byggnad	509	509
Mark	330	330
Summa taxeringsvärde	839	839

Inventarier

Mkr	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärde	45	39
Årets investeringar	3	8
Årets försäljningar/utrangeringar	-8	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41	45
Ingående avskrivningar	-27	-24
Årets avskrivningar	-5	-6
Årets försäljningar/utrangeringar	8	2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25	-27
Bokfört värde vid årets slut	16	18

NOT 13. Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag

Mkr	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 309	2 360
Uttag/insättning eget kapital	-65	-354
Försäljning	-	-
Förvärv	5 030	1 303
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274	3 309
Ingående nedskrivningar	-1 425	-1 063
Årets försäljning	-	-
Årets nedskrivning	-	-362
Årets återförda nedskrivning	7	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 418	-1 425
Utgående restvärde	6 856	1 885

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	2011	2010
Fordringar hos dotterföretag	3,81	3,79

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11-12-31	10-12-31
Ingående anskaffningsvärde	183	183
Årets investering	25	-
Årets försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207	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	20
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	100%	1	14
KB Myran nr 510	969666-6818	Göteborg	100%	1	7
KB Avenyn 1	969637-6681	Göteborg	100%	1	176
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	370
Wallenstam NaturEnergi AB	556618-8552	Göteborg	100%	1 000	5
Wallenstam Stacken AB	556720-9910	Göteborg	100%	100 000	15
Wallenstam Förvaltnings AB	556692-0251	Göteborg	100%	1 000	1 234
Wallenstam Investment AB	556089-7000	Göteborg	100%	2 000	2
KB Myran nr 325	916852-6961	Göteborg	100%	1	21
KB Myran nr 409	969637-6400	Göteborg	100%	1	137
KB Myran nr 345	969614-9476	Göteborg	100%	1	871
KB Myran nr 349	969614-9443	Göteborg	100%	1	488
KB Myran nr 178	916614-5475	Göteborg	100%	1	62
KB Myran nr 322	969678-0387	Göteborg	100%	1	13
KB Myran nr 323	969678-0866	Göteborg	100%	1	18
Xuleh Rådmansbacken KB	969690-0878	Göteborg	100%	1	54
Xuleh New York 1 KB	969690-0761	Göteborg	100%	1	117
KB Myran nr 185	916564-2639	Göteborg	100%	1	63
KB Myran nr 300	969605-7471	Göteborg	100%	1	37
KB Myran nr 301	969605-7489	Göteborg	100%	1	100
KB Myran nr 302	969605-7497	Göteborg	100%	1	331
KB Myran nr 121	916444-2452	Göteborg	100%	1	101
KB Myran nr 122	916444-2460	Göteborg	100%	1	299
KB Myran nr 179	916614-5483	Göteborg	100%	1	54
KB Myran nr 261	916644-2591	Göteborg	100%	1	107
KB Myran nr 264	916644-2518	Göteborg	100%	1	78
KB Myran nr 269	916644-2567	Göteborg	100%	1	105
KB Myran nr 297	969605-7430	Göteborg	100%	1	74
KB Myran nr 298	969605-7455	Göteborg	100%	1	239
KB Myran nr 299	969605-7463	Göteborg	100%	1	152
KB Myran nr 114	916444-2387	Göteborg	100%	1	313
KB Myran nr 284	916775-5892	Göteborg	100%	1	280
KB Myran nr 285	916775-5884	Göteborg	100%	1	147
KB Myran nr 286	916775-5876	Göteborg	100%	1	50
KB Myran nr 294	916775-5793	Göteborg	100%	1	57
KB Myran nr 314	969605-7570	Göteborg	100%	1	164
KB Ormingefast 11	969611-1336	Göteborg	100%	1	200
KB Myran nr 265	916644-2526	Göteborg	100%	1	90
KB Myran nr 318	916613-4750	Göteborg	100%	1	47
KB Myran nr 367	969677-9181	Göteborg	100%	1	17
KB Myran nr 280	916775-5942	Göteborg	100%	1	88
					6 856

Wallenstam AB har under året förvärvat 33 KB internt, 29 st från Wallenstam Region Stockholm AB och 4 st från Wallenstam Region Göteborg AB.

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. Finansiella derivatinstrument

Mkr	11-12-31		10-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt				
kassaflödessäkringar	3	421	-	-
Kortfristiga derivatinstrument				
Ränteswapkontrakt				
kassaflödessäkringar	-	7	-	-
	3	428	-	-
Förfallostruktur finansiella derivatinstrument			11-12-31	10-12-31
0-3 mån			-	-
3 mån-1 år			-7	-
1-5 år			-147	-
>5 år			-271	-
Summa			-425	-

NOT 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	11-12-31	10-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1	1
Förutbetalda räntekostnader	16	17
Förutbetalda driftkostnader	0	0
Upplupna intäkter	47	33
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64	51

Av upplupen intäkt avser 27 Mkr (20) fordran mot koncernbolag.

NOT 18. Kassa och bank/Checkräkningskredit

Mkr	11-12-31	10-12-31
Kassa och bank	11	315
Checkräkningskredit/Beviljat belopp	400	400
Checkräkningskredit/Utnyttjad del	-51	-
Disponibelt belopp	349	400
Disponibel likviditet	360	715

NOT 19. 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	Totalt antal	Varav aktier i eget förvar	Utestående aktier	Kvotvärde kr
Antal 2010-12-31	17 250 000	159 750 000	177 000 000	4 716 126	172 283 874	
Återköp				483 874	-483 874	
Indragning	-	-5 000 000	-5 000 000	-5 000 000		
Antal 2011-12-31	17 250 000	154 750 000	172 000 000	200 000	171 800 000	0,67

Vid Wallenstams årsstämma fattades beslut om split av aktien 3:1. Därefter uppgick antalet aktier till 177 000 000. Beslut fattades även om nedsättning av aktiekapitalet genom indragning av 5 000 000 aktier. Därefter uppgår antalet registrerade aktier till 172 000 000.

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 17 250 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 154 750 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta aktier till 200 000. Under 2011 har 483 874 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 60,26 kr. Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2011 är 1,20 kr per aktie (1,17).

NOT 20. Uppskjuten skatt

Mkr	11-12-31	10-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	-72	-16
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	279	293
Pensionsåtagande tryggnad via kapitalförsäkring	6	-
Netto uppskjuten skattefordran/skuld	213	277

Samtliga underskott löper utan tidsbegränsning.

NOT 21. Skulder till kreditinstitut

Mkr	11-12-31	10-12-31
Långfristiga lån		
Banklån	1 831	2 979
Kortfristiga lån		
Banklån	5 286	4 233
Summa	7 117	7 212

NOT 21. Skulder till kreditinstitut, forts

	11-12-31 Belopp, Mkr	10-12-31 Belopp, Mkr
Låneavtalens förfallostruktur		
0-3 mån	3 388	2 523
3 mån-1 år	1 899	1 709
1-2 år	1 109	1 422
2-3 år	521	1 058
3-4 år	200	300
4-5 år	-	200
5-6 år	-	-
6-7 år	-	-
>7 år	-	-
Summa	7 117	7 212

	11-12-31		10-12-31	
Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Medel- ränta, %	Belopp, Mkr	Medel- ränta, %
0-3 mån	-790	-2,34	718	12,60
3 mån-1 år	830	4,06	640	3,91
1-2 år	1 261	3,57	600	4,45
2-3 år	896	3,52	1 009	3,96
3-4 år	520	3,72	775	3,90
4-5 år	950	3,58	520	3,72
5-6 år	520	3,54	1 100	3,73
6-7 år	500	3,68	520	3,54
7-8 år	530	3,05	500	3,68
8-9 år	700	3,08	330	3,13
>9 år	1 200	3,14	500	2,91
Summa	7 117	4,14	7 212	4,63

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 räntederivatet i moderbolaget för att säkra de i koncernen ingående dotterföretagens ränteförfallostruktur.

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 349 Mkr (400).

%	2011	2010
Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:		
Lån	4,5	5,1
Checkräkningskredit	3,2	1,5

Redovisade och verkliga värden på övriga skulder överensstämmer.

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 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	11-12-31	10-12-31
Upplupna lönekostnader	23	16
Upplupna räntekostnader	45	44
Upplupna driftkostnader	1	1
Förutbetalda hyresintäkter	12	12
Upplupna administrationskostnader	5	8
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85	81

NOT 23. Ställda säkerheter

Mkr	11-12-31	10-12-31
Fastighetsinteckningar:		
För egna förbindelser avseende fastighetsbundna krediter	709	1 056
Ingångna för dotterbolags räkning	6 408	6 156
Pensionsåtaganden	18	-
Summa ställda säkerheter	7 135	7 212

NOT 24. Ansvarsförbindelser

Borgensförbindelser för koncernbolag uppgår till 7 679 Mkr (6 280). Övriga ansvarsförbindelser avser komplementäransvar för kommanditbolagens externa skulder 207 Mkr (6).

NOT 25. 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.

Mkr	2011	2010
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande		
Upplupna ej inbetalda hyresintäkter	1	0
Upplupna ej utbetalda driftkostnader	-1	0
Upplupna ej utbetalda förvaltnings- och administrationskostnader	-10	-0
Avskrivningar	14	15
	4	15
Likvida medel		
Kassa och bank	11	315
Outnyttjade krediter vid årets slut	349	400
	360	715
Checkräkningskredit totalt	400	400

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2012-04-25

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 22 februari 2012

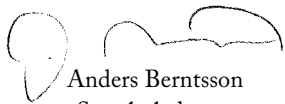
WALLENSTAM AB



Christer Villard
Styrelseordförande



Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande



Anders Berntsson
Styrelseledamot



Erik Åsbrink
Styrelseledamot

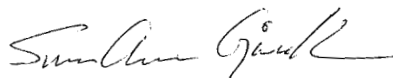


Agneta Wallenstam
Styrelseledamot



Hans Wallenstam
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 2012-02-22.



Sven-Arne Gårdh
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Wallenstam AB för år 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50-89.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finan-

siella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkning- och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wallenstam AB (Publ) för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

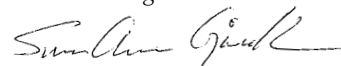
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Göteborg den 22 februari 2012

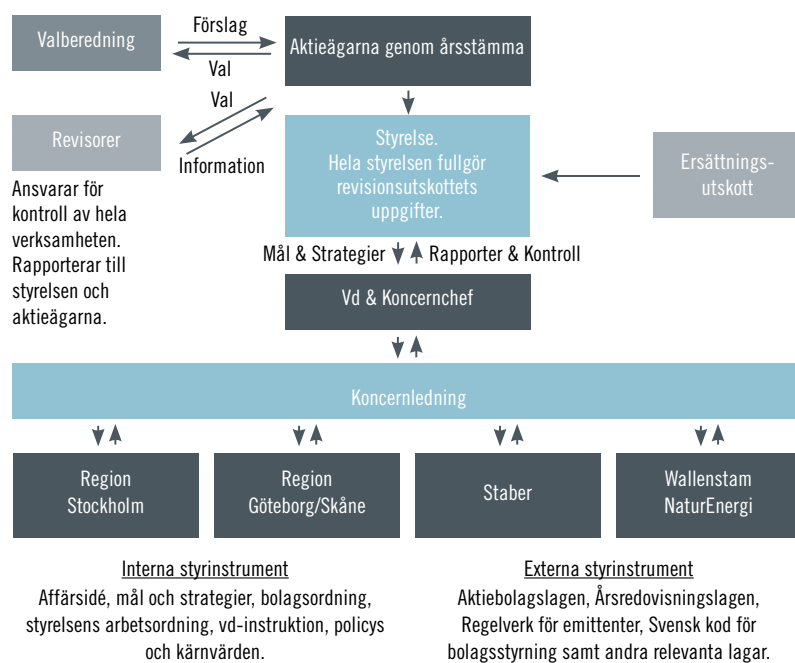
Ernst & Young AB



Sven-Arne Gårdh
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

STYRINGSSTRUKTUR FÖR WALLENSTAMS BOLAGSSTYRNING



Wallenstam AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Large 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 eftersträvar Wallenstam 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 2011:

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 6 520 st. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam som med bolag och familj innehar cirka 23 % av kapitalet och 59 % av rösterna. Utländska

aktieägars andel uppgick till 9 % av kapitalet och 5 % av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 58 % av kapitalet och 78 % av rösterna.

Wallenstams aktiekapital uppgår till 114,6 Mkr per den 31 december 2011, fördelat på 17 250 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 154 750 000 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 10 992 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 (årsstämma) 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 bola-

gets 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 bland annat 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 27 april 2011 i Göteborg deltog/representerades 186 aktieägare. Dessa representerade cirka 40 % av antalet aktier och cirka 68 % av det totala antalet röster i bolaget.

Vid årsstämman var vd, koncernledningen och styrelsen närvarande. Vid stämman var också bolagets revisorer närvarande. Stämman omvalde Christer Villard som ordförande samt ledamöterna Agneta Wallenstam, Anders Berntsson, Erik Åsbrink och Ulrica Jansson Messing. 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 2010 och beslutade om ansvarsfrihet för vd och styrelse. Vidare beslutades utdelning med 3,50 kr per aktie enligt styrelsens förslag. Stämman beslutade vidare om split med villkor 3:1, 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 där till 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 styrelsen till följd av 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 tillsät-

tande 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 2011 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 27 april 2011 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	6/6	Ja
Ulrica Jansson Messing	Vice ordf.	2008	Ersättning	6/6	Ja
Anders Berntsson	Ledamot	1997		5/6	Nej
Erik Åsbrink	Ledamot	2000		5/6	Ja
Agneta Wallenstam	Ledamot	2010		6/6	Nej

* Med oberoende menas både oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och i förhållande till bolagets större aktieägare med utgångspunkt från bestämmelser i koden.

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 2011 har styrelsen utöver löpande kontakter haft sex 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 ska ersättningsutskottet 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 2011:

- 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 företagshälsövern. 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 revisionsutskott 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 bolagets revisor och Anna Gullmarstrand som revisorssuppleant, båda vid Ernst & Young. Anna Gullmarstrand avgick som revisorssuppleant i december 2011 då hon slutade hos Ernst & Young i början av 2012.

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 löpande informerad 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 kontinuerliga 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 är organiserade i geografiska regioner som 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 med 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 an-

svar 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 och 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 riskhantlingsåtgärderna 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

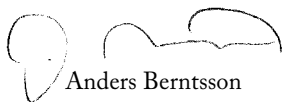
Bolaget har hittills inte funnit anledning att inrätta en internrevisionsfunktion. Löpande uppföljning av intern kontroll görs av styrelse och ledning.

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.

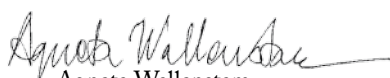
Göteborg den 22 februari 2012



Christer Villard
Styrelseordförande



Anders Berntsson
Styrelseledamot



Agneta Wallenstam
Styrelseledamot



Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande



Erik Åsbrink
Styrelseledamot

GRANSKNINGSRAPPORT BOLAGSSTYRNING

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2011 på sidorna 91-94 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 22 februari 2012

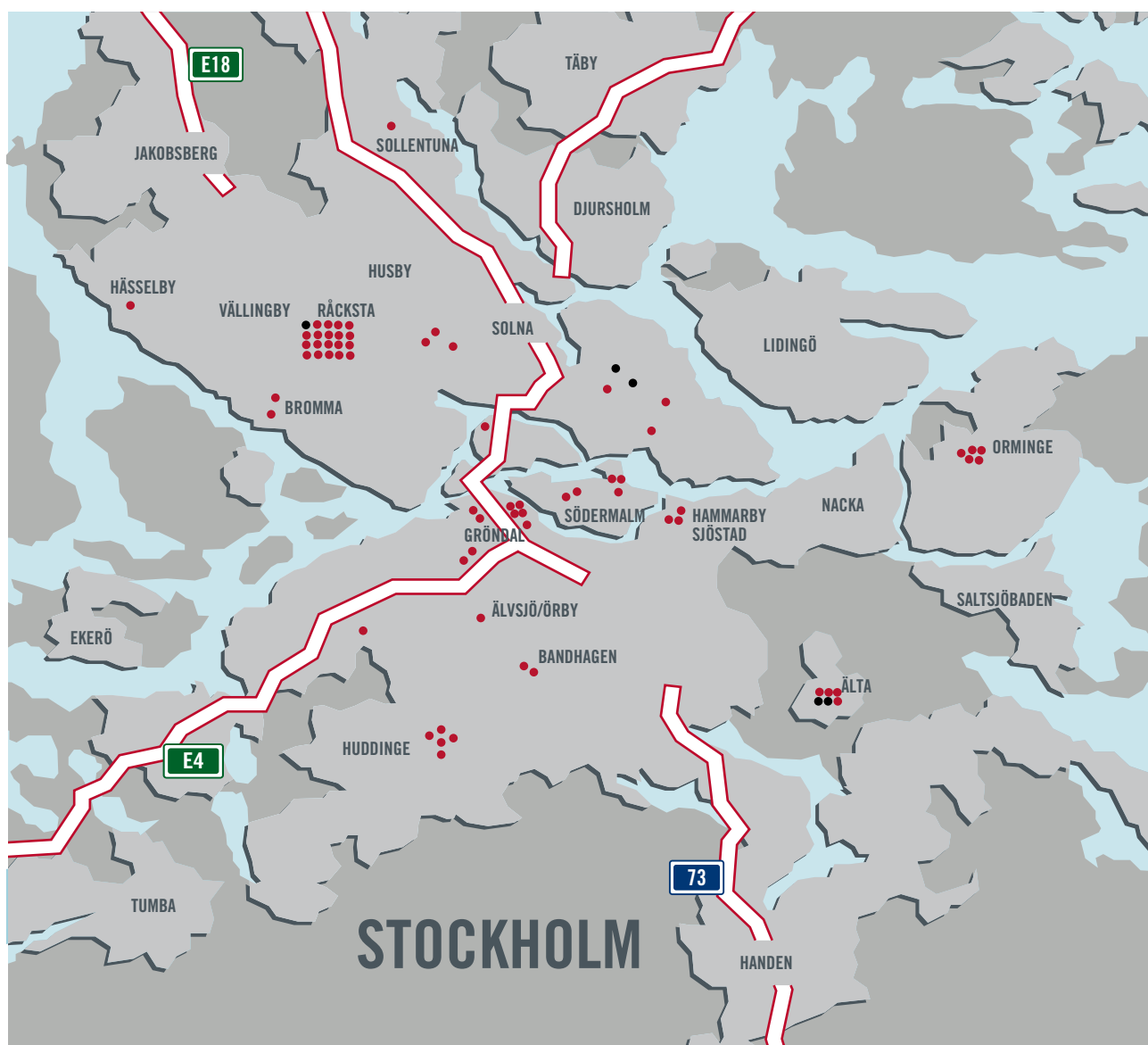


Sven-Arne Gårdh
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING STOCKHOLM

• = Bostadsfastigheter
• = Kommersiella fastigheter

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	525		28			4 550	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, Solfagravägen 1-17, Runvägen 1-3	1960	19 609	328	1 313	252			21 502	189 316		350
• Rödbetan 10	Kvarnbergsvägen 72-74, Sturevägen 29-33	1987	1 739	120					1 859	15 265		30
• Udden 8	Fullersta Torget 2-10, 17-19, Rådstuguvägen 17	1952	2 615	913	1 265	245		120	5 158	40 600		42
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
• Förtjusningen 1	Hornsbergs Strand 27 A, Nordenflychtsvägen 76-78, Franzengatan 16	2011	9 896		240	33			10 169	188 435	2019	138
• 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		260				2 472	44 790		40
• Pålen 16	Hornsgatan 91, Hornskroken 1	1938/1996	3 647	469	198				4 314			57
• 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	2015	170
• Sälgen 2	Birger Jarlsgatan 64, Rådmansgatan 24	1927/2007		3 614	110			833	4 557	124 182		
• Urvädersklippan Mindre 4	Klevgränd 10, Urvädersgränd 11	1964	1 175	98		131		209	1 613	31 809		11
Nacka												
• Orminge 39:1	Skarpövägen 1	1971	16 419			28		90	16 537	142 260		271
• Orminge 40:1	Örnövägen 20-34	1971	10 123		60	9		80	10 272	88 052		167
• Orminge 40:2	Örnövägen 10-18	1970	6 617						6 617	57 000		109
• Orminge 44:1	Edövägen 6-24	1969	10 712			5		68	10 785	88 476		160
• Orminge 48:1	Utvägen 8-28	1967	10 180	82				55	10 317	86 394		120
• Älta 14:104	Stensövägen 6	2011	4 217						4 217			73
• Älta 19:1	Oxelvägen 42	1968		1 344	1 283	827		1 546	5 000	26 000		
• Älta 24:2	Oxelvägen 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35	1965	24 800	241		528		20	25 589	207 494		320
• Älta 24:3	Oxelvägen 1	1971						1 007	1 007			
• Älta 25:1	Oxelvägen 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40	1966	12 598	135		523		16	13 272	105 625		163
• Älta 27:3	Ältavägen 202	1993	4 711	431	534	70			5 746	56 009		73
Vällingby/Hässelby												
• Hälslaget 2	Ullångergatan 5	1953	3 840	51		79		6	3 976	55 829	2012	71
• Hälslaget 3	Ullångergatan 7-19	1953	3 020	201		113			3 334	42 500	2022	49
• Hängmappen 1	Multrågatan 34-50	1953	4 033	238		78			4 349	51 488	2021	59
• Kontot 1	Multrågatan 19-25	1958	11 479	39	124				11 642	134 085	2017	144
• Kontot 2	Multrågatan 27-29	2007	5 009						5 009	86 400	2016	73
• Kortregistret 2	Multrågatan 88-106	1953	4 039	251		115			4 405	51 723	2021	67
• Kortregistret 3	Multrågatan 72-86	1953	3 347	137		166			3 650	46 700	2021	60
• Kortregistret 6	Multrågatan 52-70	1953	3 814	118	812	27			4 771	54 549	2021	63
• Kulspetspennan 1	Nordingrågatan 2-20	1953	5 481	36		105	93		5 715	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		64	156			3 023	33 285	2015	56
• Räknemaskinen 2	Gudmundrågatan 2-10, Långseleringen 1-3, Solleftegatan 15-17	1952/1993	3 739	412	106	194			4 451	50 174	2021	58
• Räknatabellen 3	Gudmundrågatan 12	1953		58		307	1 087		1 452		2021	
• Samlingspärmen 2	Multrågatan 31-39	1953	1 979	122	87	2			2 190	28 564	2021	35
• Skrivmaskinen 4	Multrågatan 6-32	1952	5 889	83		279		17	6 268	84 175	2021	107
• Skrivmaskinen 6	Gudmundrågatan 15-19	1952	1 324						1 324	17 000	2021	24
• Skrivmaskinen 8	Gudmundrågatan 1-9, Multrågatan 2-4, Solleftegatan 3-13	1952	5 530	72		334			5 936	67 745	2021	100
• Tabulatern 3	Håsjögränd 2	1958	2 779		74			88	2 941	32 680	2018	35
Övriga Storstockholm												
• Barlasten 3	Fågelsångsvägen 13-17	1929	719	191		21	1 620		2 551	12 593		16
• 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			19		88	4 859	51 701	2014	81
• Ceremonien 3	Backskåran 3-7, Gubbkärrsvägen 29	1950	9 055	79		216	530	5	9 885	130 063	2019	155
• 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
• Gästsalen 3	Maltesholmsvägen 147, Medsolsbacken 13-17	1960	13 394	240		103		66	13 803	162 421	2018	149
• Islänningen 1	Holbergsgatan 82-84	1951	2 548		196				2 744	30 812	2021	84
• Lärkan 14	Koloniavägen 2-4/Skogsbacken 1-3/ Tulegatan 8-18/Vackra vägen 2/Ängsstigen 1-7	1964	9 446	1 781	1 492	5 503		1	18 223	197 800		155
• Mastkorgen 7	Fregattvägen 4-8	1956	4 071			331			4 402	56 989		60



- = Bostadsfastigheter
- = Kommersiella fastigheter

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomträtt	Antal lägenheter
• Mastkorgen 9	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52					598	7 765		11
• Nocktegllet 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, Trafikmärket 1, Kolvringen 1	Rävnäsavägen 57-63, 69-83	1951	2 884	50		609			3 543	30 216		44
• Traktören 5	Tusbystråket 6-10, Oppegårdsstråket 5-9, Tingsvägen 27-31	1971	25 670	200	3 104	153	313	3 418	32 858	290 400		454
• 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
Totalt			351 053	14 082	12 571	13 017	6 036	8 839	405 598	4 638 088		5 504

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

Glädjen 14	Hornsbergs Strand 19, 21, 23, 25, Franzégatan 10	2012							9 019			129
Söderbymalm 3:518		2012							13 058			196
Riddaren 24									5 828			61
Totalt									27 905			386

MARK

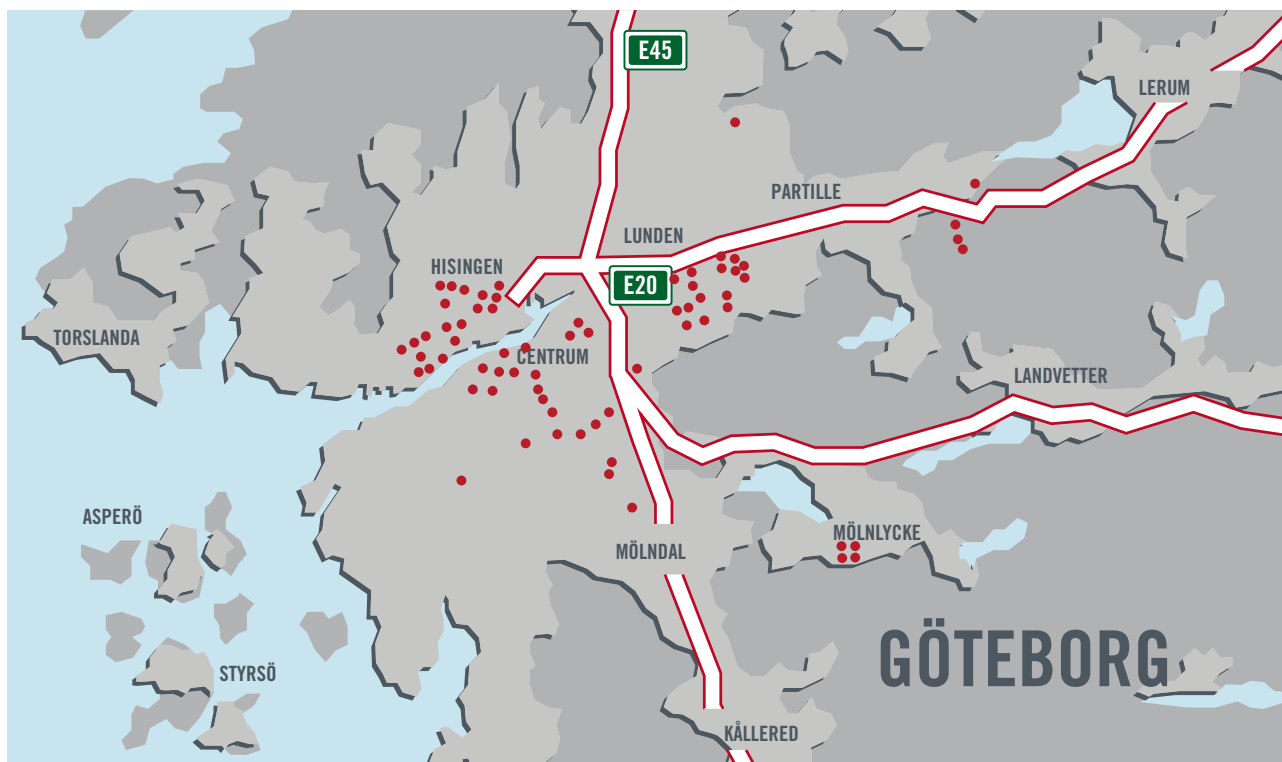
Markbeteckning	Adress
Älta 26:1	Oxelvägen 24

* Samtaxerad med Briggen 1

FASTIGHETSFÖRTECKNING GÖTEBORG

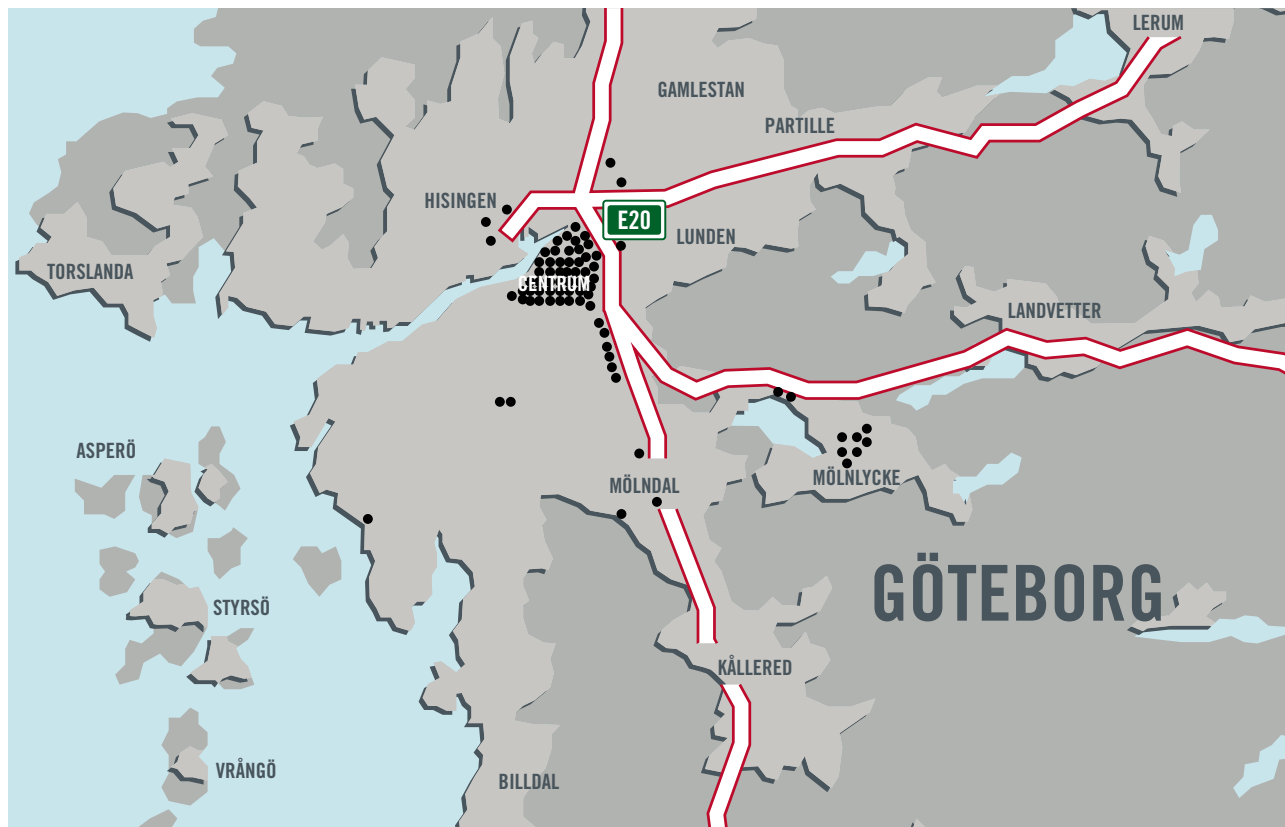
• = Bostadsfastigheter
• = Kommersiella fastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- 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
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, Enekullegatan 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						538	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 20:1	Fabriksgatan 15, Gårdavägen 1	1986		4 353	93	84		204	4 734	61 800			Försäkringskassan, MSC Sweden
• Gårda 22:24	Vådursgatan 5, Fabriksgatan 25	1989		5 335	820	97	2 471		8 723	63 600			Kunskapsskolan
• Gårda 46:9	Södra Gubberogatan 4-20	1936/1988		13 104		635		5 315	19 054	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	1 757	2 143	1 112		3 274	16 824	210 400		87	Netto Marknad Sverige SF Bio
• Heden 37:4	Skånegatan 16	2006			10 610				10 610				
• Illern 6	Krokslättis Parkgata 46	1944/1975	884			39		8	931	9 224		24	
• Inom Vallgraven 2:8	Södra Nygatan 15, Lilla Drottninggatan 6	1930/1991		1 520		70			1 590	17 866			
• Inom Vallgraven 2:9	Lilla Drottninggatan 4	1929/1992	368	334		30		84	816	9 912		4	
• Inom Vallgraven 6:1	Kungssportsplatsen 2	1929		1 336	1 084	8		84	2 512	72 000			Göteborg & Co Träffpunkt
• Inom Vallgraven 17:13	Västra Hamngatan 8, Drottninggatan 9-11	1929		2 626	29	97			2 752	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	Kungsg. 42-44, Korgsg. 14-18, Kyrkogatan 15-19	1810/1987		4 651	4 157	81			8 889	257 000			KappAhl Sverige
• Inom Vallgraven 20:9	Kungsgatan 52, Östra Hamngatan 39	1864/2008			1 767				1 767	82 400			Zara
• Inom Vallgraven 21:10	Östra Hamng. 41-43, Kungsg. 59	1804/1998		1 570	493	13			2 076	67 000			Accenture
• Inom Vallgraven 23:11	Korsgatan 17, Södra Larmgatan 20-22, Vallgatan 25-27	1929/2004		2 040	1 248				3 288	82 400			Förvaltnings AB Brinkeberg
• Inom Vallgraven 25:1	Kungstorget 10-14, Kungssportsplatsen 1, Basarg. 10	1929		3 145	2 382	54		6	5 587	147 028			Dunross & CO
• Inom Vallgraven 26:8	Södra Larmgatan 11, Grönsaks- torget 3, Kungstorget 1-3, Basargatan 4, 5-8, Södra Larmgatan 13-15	1929/1998	3 252	9 316	6 126	223		1 071	19 988	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	878	10			3 312	62 200			Jkl
• Inom Vallgraven 32:1	Kaserntorget 6, Vallgatan 1	1939		1 868	582	247		162	2 859	48 400			Embryo Webbyrå
• Inom Vallgraven 35:12	Kaserntorget 1-2, Kungsgatan 13	1956		1 753	52	142			1 947	38 800			Doc Morris
• Inom Vallgraven 53:14	Lilla Torget 1	1929		2 421	757	19			3 197	31 800			
• Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2	1986		2 686		318			3 004	42 800			Billfinger
• Inom Vallgraven 53:17	Södra Hamngatan 5	1980	723	2 256	144				3 123	37 400		12	
• Inom Vallgraven 55:1	Drottning. 2, Ekelundsgatan 2, Magasinsg. 1, Otterhälleg. 2	1850/2002		2 751	416	84		110	3 361	45 000			Haluxa Bohushälsan



• = Bostadsfastigheter

Fastighets-beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- 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
• Inom Vallgraven 57:7	Västra Hamngatan 7 A-C, Kyrkogatan 12-16	1907/2003		997		24		2 844	3 865				Frisk Service i GBG
• Inom Vallgraven 60:8	Ekelundsgatan 1-3, Otterhälllegatan 4	1965		11 991	514	559		1 153	14 217	177 000			Länsstyrelsen
• Inom Vallgraven 60:9-10	Ekelundsgatan 5-11, Kungsgatan 20-22, Otterhälllegatan 6-8, Käppslängareleden 2	1964		7 046	1 423	271		5 127	13 867	150 400			Eltel Networks Infranet
• Inom Vallgraven 64:31	Stora Badhusgatan 16	1949			127		1 542		1 669				Kitas utbildning
• Inom Vallgraven 69:5	Rosenlundsgatan 6-8, Rosenlundsplatsen 2	1974		12 700	2 876	1 800		2 579	19 955	243 000			Kronofogde- myndigheten
• Johanneberg 15:26	Volrat Thamsgatan 2-4	1993		569					569				
• Johanneberg 47:4	Örnehufudsgatan 7	1939/1986	1 866			20			1 886	31 042		30	
• Krokslätt 9:15	Mölnålsvägen 47-49	2007	2 873						2 873	51 200		60	
• Krokslätt 20:6	Mölnålsvägen 81	1932/2000		1 750		347	1 240		3 337	29 000			Mercuri International
• Krokslätt 21:1-3	Milpålegatan 3-5, Thorburns- gatan 12, Helmutrogatan 7, Drivhusgatan 4-6	1948/1994	5 232	50		291			5 573	58 160		89	
• Krokslätt 34:13	Mölnålsvägen 91-93, Varbergsgatan 2 A-C	1950/1988		10 905	700	851		3 557	16 013	104 387			Abba Seafood
• Krokslätt 40:1	Fredriksdalsgatan 5	1949	1 866		174	28		24	2 092	21 206		36	
• Krokslätt 148:13	Mölnålsvägen 40-42	1952		2 581		591		20	3 192	21 600			Epsilon Byggkonsult
• Krokslätt 149:10	Mölnålsvägen 36-38	1952/1998		6 530	348	50		1 000	7 928	73 000			Mecel
• Krokslätt 154:6	Mölnålsvägen 77-79, Ebbe Lieberathsgatan 6	1986		3 852	2 886	2 685		1 463	10 886	73 800			Hermods
• Lorensberg 7:15	Götaplatsen 9, Viktor Ryd- bergsg 1 A-B, Geijersgatan 7	1936/2000	3 804	124	1 908			577	6 413	137 200		60	SIBA
• Lorensberg 15:3	Lennart Torstenssonsgatan 6	1929/1993					2 100		2 100				Gbg:s Universitet
• Lorensberg 17:32	Lennart Torstenssonsgatan 11	1926					1 026		1 026				
• Lorensberg 43:1	Kungsportsavenyn 1	1883	801	1 933	1 486				4 220	113 844		5	Viljagruppen
• Lorensberg 44:2	Kungsportsavenyn 2	1910/1995		4 682	782				5 464	130 149			Wallenstam
• Lorensberg 45:21	Kungsportsavenyn 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	Kungsportsavenyn 21-25, Teatergatan 22-26	1941	5 643	1 658	3 339	352		3 474	14 466	265 000		62	Bokia Butiks
• Lorensberg 53:1	Kungsportsavenyn 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	Kungsportsavenyn 22, Kristinelundsgatan 12	1929		753	574			403	1 730	47 400			Opalen Fastig- hetsFörvaltning
• Lorensberg 55:14	Engelbrektsgratan 34 A-C, Lorensbergsgatan 18, Södra vägen 29	1936/2000	5 206	409	1 532	303		668	8 118	138 924		70	



• = Kommersiella fastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- 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 56:8	Kungsportsavenyn 32-34, Lorensbergsgatan 17-19, Engelbrektsgatan 32	1962/1966	1 081	4 711	1 656	157		700	8 305	182 000		10	Swedbank
• Lorensberg 57:8	Kungsportsavenyn 29-37, Teatergatan 32-38	1962	3 227	7 695	3 275	506		1 153	15 856	363 200		27	Frejs Revisions- byrå
• Lorensberg 58:6	Engelbrektsgatan 26-28, Teatergatan 25, Chalmersg. 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 Johansgatan 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	31 104	902	1 017	798		462	34 283	371 847		382	
• 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	Dahlströmshuset 8-52, Kolumbusgatan 1-3, Stenklevsgatan 5	1959	16 910	1 205	13	1 664		909	20 701	189 600		239	
• Masthugget 10:3	Första Långgatan 22	1960		2 146	164	99			2 409	22 573			Norden Olje
• Masthugget 10:15	Första Långgatan 16-18, Andra Långgatan 15-19	1957/1989		8 825	763	540	4 355	800	15 283	125 000			Framtidsgymna- siet i Göteborg
• Masthugget 10:19	Värmlandsgatan 16 A-B	1962/2009	1 256		284				1 540	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				Törnskogen Utbildning
• Olivedal 3:12	Övre Djupedalsgatan 7 A-D	1929	1 143		192				1 335	15 994		16	
• 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, Barnhus- gatan 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 Dahlbergs- gatan 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	2 079						2 079				
Väster													
• Högsbo 5:7	A Odhners Gata 6, Olof Asklunds Gata 25	1967/1998			1 728	1 505			3 233	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	Högsbogatan 21, 23, 25	2009	6 838					81	6 919	88 207		100	
• Önnared 762:369	Önnareds Brygga 1-17	1975		1 376	705	228		520	2 829	10 600			Restaurang AB Bryggvägen 100

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombygg- 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
Mölnadal													
• Bosgården 1:71	Ågatan 4	1988		4 687		56			4 743	31 200			Möndals Kommun
• Bågskytten 1-2, Jungfrun 1, Kräftan 7, Åbystugan 1	Bågskyttegratan 1 A-F, 3 A-H, Jungfruplatsen 1 A-D	1959/2000	10 591		547	256	230	614	12 238	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 Sverige
• Uttern 12	Göteborgsvägen 119-121, Sörgårdsgatan 1 A-B	1929	1 556		137				1 693	18 180		26	
Mölnlycke													
• Hulebäck 1:23	Biblioteksgatan 7-15, Centralvägen 14, Ekdalavägen 3, Råda Torg 3	1975/2004	2 751		4 972				7 723	80 800		46	
• Hulebäck 1:604	Centralvägen 13	1951	692		587			73	1 352	10 323		16	
• Hulebäck 4:90	Biblioteksgatan 14-16, Badhusgatan 14-16	2001	1 772	82	1 064				2 918	33 800		32	
• Hulebäck 4:92	Biblioteksgatan 4	2002		490	496				986	10 901			Medstop Väst
• Hulebäck 4:97	Råda Torg 1-2	1970/1987	1 496	439	1 199	17		104	3 255	23 513		21	
• Härryda Hönekulla 1:157	Längenäsvägen 9 A-B, 11	1915/1933	479		305			28	812	5 238		4	Hundbalans Lina Bjurström
• Hönekulla 1:479	Hönekullavägen 7	1971		672	437	211		1 440	2 760	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	Råдавägen 2	1966/1994					1 850		1 850				Pixbo Montes- soriskola,
• Solsten 1:110	Företagsvägen 2	1991		1 897		1 194			3 091	23 406			Frontside Elec- tronic
• Solsten 1:132	Konstruktionsvägen 14	2002		4 953					4 953	61 000			Cochlear Bone Anchored Solutions
Öster													
• Bagaregården 17:26	Gamlestadsvägen 3 A, Byfogdegatan 1-15	1941/1986		24 987	795	6 133		4 718	36 633	181 762			Mölnlycke Health Care
• Bagaregården 27:1	Lilla Munkebacksgatan 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 Olskroksgatan 22	1928/1979	1 640			60		30	1 730	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	48 400		59	
• Torp 24:4	Anders Zornsgatan 21	1945/1986	1 870	16		63		35	1 984	22 658	2015	30	
Totalt			207 956	277 451	82 897	83 446	31 720	71 304	754 774	7 823 669		3 028	

MARK

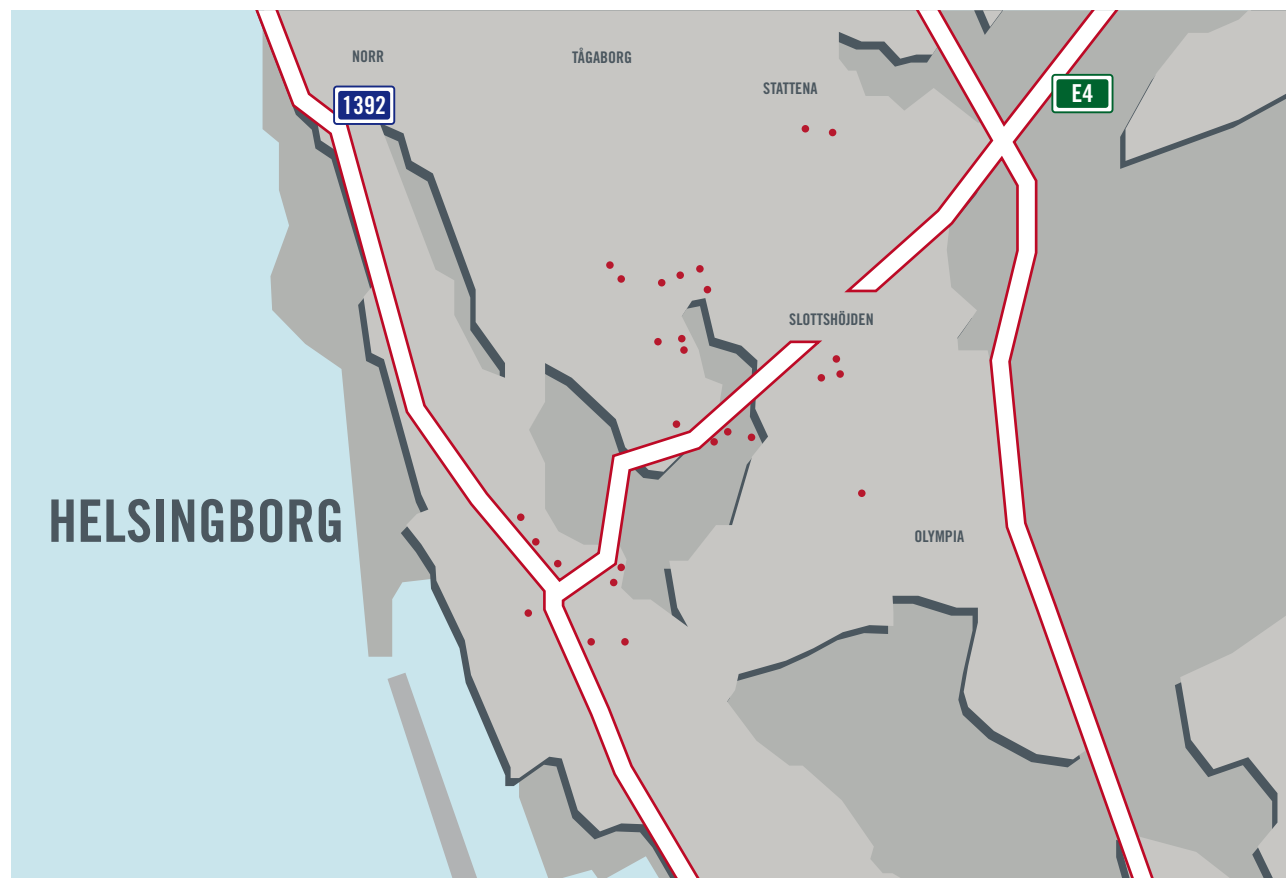
Markbeteckning

Bråmaregården 62:1
Fisketången 2
Hjällsnäs 11:17
Kvillebäcken 3:1
Kvillebäcken 73:1
Kvillebäcken 74:1
Kårra 2:11,26:5
Släps-Hagen 1:29
Stårtered 1:22

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	Järnvägsgränd 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	Pålsjögränd 7	1939/1987	2 203		127				2 330	25 734		34
• Jägaren 9	Föreningsgatan 29, Pålsjögränd 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		575	108			2 878	33 095		23
• Oskar II 11	Drottninggatan 17, Roskildegatan 4-6	1928/1987	2 588	22	981	143		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			7	854	9 856		10
• Pål Ibb 25	Drottninggatan 88	1984	318		123				441	4 769		4
• Ruuth 17	Trädgårdsgatan 15	1893/1983	1 590			232			1 822	18 613		18
• Sköldenborg 12	Hebsackersgatan 14	1935/1984	995						995	12 161		14
• Stådet 9	Föreningsgatan 35	1930/1986	1 113						1 113	13 051		19
• Stådet 15	Föreningsgatan 37	1932/1988	1 257						1 257	15 400		15
• Stådet 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	Erik Dahlbergs gata 34 A	1952	7 071			482		246	7 799	79 378		102
Totalt			50 059	2 807	3 822	1 482	95	2 522	60 787	691 035		704

• = 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	609 068	294 340	99 290	97 945	37 851	82 665	1 221 159	13 152 792	9 236

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2011

Fastighets-beteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Stockholm									
Bergen 1	Bergengatan 2-12, Oslogatan 1, Edvard Griegsgången 12	1976	20 668	1 144	338		21	302	22 473
Halden 3	Nordkapsgatan 4-19	1976	21 852	317			84	150	22 403
Holmenkollen 1	Nidarosgatan 2-14	1976	10 010	50				561	10 621
Ormängen 3	Olle Engkvists väg 10-12, 20-28, Ormängsgatan 43-71, 73-79	1955	20 747	378	590	1 248	2 477	1 003	26 443
Telemark 1	Nidarosgatan 3-17, 22-40	1974	30 410		90	1 328	154	373	32 355
Tönsberg 2	Tönsbergsgatan 1-15, 2-10, 18-20	1977	21 107			197	154	100	21 558
Göteborg									
Olivedal 7:4	Nordhemsgatan 63 A	1929	1 737	75	174	72		5	2 063
Helsingborg									
Samson 7	Helmfeltsgatan 13	1935/1975	1 776	42	203	20			2 041
Samson 8	Helmfeltsgatan 11	1925/1977	568			37			605
Totalt			128 875	2 006	1 395	3 007	2 785	2 494	140 562

FASTIGHETSFÖRVARV UNDER 2011

Fastighets-beteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Hulebäck 1:23	Biblioteksgatan 7-15, Centralvägen 14, Ekdalavägen 3, Råda Torg 3	1975/2004	2 751		4 898				7 649
Gårda 20:1	Fabriksgatan 15, Gårdavägen 1	1986		4 353	93	76		201	4 723
Gårda 22:24	Vådursgatan 5, Fabriksgatan 25	1989		5 128		97	2 471	1 053	8 749
Inom Vallgraven 20:9	Kungsgatan 52, Östra Hamngatan 39	1864/2008			1 767				1 767
Inom Vallgraven 32:1	Kaserntorget 6, Vallgatan 1	1939		1 868	582	247		162	2 859
Inom Vallgraven 35:12	Kaserntorget 1-2, Kungsgatan 13	1956		1 746	52	96			1 894
Inom Vallgraven 55:1	Drottninggatan 2, Ekelundsgatan 2, Magasinsgatan 1, Otterhällegatan 2	1850/2002		2 751	416	84		110	3 361
Inom Vallgraven 57:7	Västra Hamngatan 7 A-C, Kyrkogatan 12-16	1907/2003		997		24		2 844	3 865
Inom Vallgraven 60:8	Ekelundsgatan 1-3, Otterhällegatan	1965		12 039	514	560		1 152	14 265
Inom Vallgraven 60:9-10	Ekelundsgatan 5-11, Kungsgatan 20-22, Otterhällegatan 6-8, Käppslängareleden 2	1964		7 046	1 423	271		5 127	13 867
Inom Vallgraven 69:5	Rosenlundsgatan 6-8, Rosenlundsplatsen 2	1974		13 133	2 876	1 359		2 578	19 946
Masthugget 10:3	Första Långgatan 22	1960		2 146	164	99			2 409
Mark									
Söderbymalm 3:518									
Totalt			2 751	51 207	12 785	2 913	2 471	13 227	85 354

FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION UNDER 2011

Fastighets-beteckning	Adress	Byggår/ Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Stockholm									
Förtjusningen 1	Hornsbergs Strand 27 A, Nordenflychtsvägen 76-78, Franzengatan 16	2011	9 896		240				10 136
Älta 14:104	Stensövägen 6	2011	4 217						4 217
Totalt			14 113		240				14 353

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 2011. Tabellen nedan anger vad som redovisas och var

informationen återfinns. Utgångspunkt för redovisningen är vår affärsprocess och väsentlighet har bedömts utifrån intressenter som inkluderas i denna. Prioriteringen har utgått från att redogöra för samtliga kärnindikatorer som varit möjliga att redovisa och tilläggsfaktorer som bedömts möjliga och relevanta.

Inga väsentliga förändringar i avgränsningen har skett. 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
2.3 Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag m m	R	12, 86
2.4 Lokalisering av huvudkontor	R	50
2.5 Verksamhetsländer	R	Insida flik
2.6 Ägarstruktur och företagsform	R	44-46
2.7 Marknader	R	Insida flik, 20-26
2.8 Organisationens storlek	R	Insida flik, 12, 50, 54-55
2.9 Väsentliga förändringar under perioden	R	Flik, 44, 46
2.10 Mottagna utmärkelser och priser	R	Flik
3 Information om redovisningen		
3.1 Redovisningsperiod	R	104
3.2 Tidpunkt för senaste redovisningen	R	104
3.3 Redovisningscykel	R	104
3.4 Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll	R	12
3.5 Process för att ta fram redovisningens innehåll	R	104
3.6 Redovisningens avgränsningar	R	104
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	104
3.12 GRI-Index	R*	104
3.13 Bestyrkande	R	104
4 Styrning, åtaganden och intressentrelationer		
4.1 Bolagsstyrning	R	91
4.2 Styrelseordförandes ställning	R	8-9
4.3 Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter	R	92
4.4 Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer	R*	91-94
4.5 Koppling ersättningar och resultat	R	67, 91-94
4.6 Processer för styrelsen att undvika intressekonflikt	R*	8-9
4.7 Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	R*	8-9, 91-94
4.8 Organisations riktlinjer och principer	R	2-5, 12-13
4.9 Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens arbete	R	8-9, 91-94
4.10 Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	R*	9
4.12 Externa principer och initiativ som bolaget anslutit sig till eller stödjer	R	15
4.13 Medlemskap i organisationer	R*	
4.14 Organisationens intressenter	R	2, 16
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	54-55, 67
EC2 (K) Ekonomiska konsekvenser till följd av klimatförändringar	RE*	
EC3 (K) Pensioner och andra förmånsplaner	R	67
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*	

GRI-REFERENSER	REDOVISNING	SIDA
EN Miljömässiga resultatindikatorer		
EN1 (K) Materialanvändning	RE*	
EN2 (K) Återvunnet material	RE*	
EN3 (K) Direkt energianvändning	R	18
EN4 (K) Indirekt energianvändning	R	18
EN5 (T) Minskad energianvändning	R	17
EN6 (T) Initiativ för att tillhandahålla energieffektiva produkter och tjänster	R	15-18
EN8 (K) Vattenanvändning	R	17-18
EN12 (K) Påverkan på biologisk mångfald	RE*	
EN18 (T) Initiativ för och resultat från arbetet med att minska utsläppen växthusgaser	R	15-18
EN19 (K) Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen i vikt	ER*	
EN20 (K) NO _x SO _x 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	15-18
EN27 (K) Andel återvunna produkter	ER*	
EN28 (K) Betydande böter samt sanktioner till följd av miljöbrott	R*	
LA Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
LA1 (K) Total personalstyrka; anställningsform, anställningsvillkor och region	R	12, 14, 67
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	14
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, 12-14
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*	
SO4 (K) Tagna åtgärder vid korruption	R*	
SO5 (K) Politiska ställningstaganden/politisk lobbyning	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*	15, 17-18
PR3 (K) Produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutiner	R*	
PR5 (T) Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från undersökningar	R	12-13
PR6 (K) Program för efterlevnad av lagar och liknande	R*	91-94
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), org nr 556072-1523, hälsar aktieägarna välkomna till årsstämma onsdagen den 25 april 2012 kl. 16.30 på Filmstaden Bergakungen, Skånegatan 16 B i Göteborg. Kl. 15.30 öppnas lokalen för registrering och aktieägare bjuds på kaffe. Registrering måste ske före kl. 16.30.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels senast torsdagen den 19 april 2012 vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, dels anmäla sin avsikt att delta i årsstämman till bolaget senast torsdagen den 19 april 2012 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 Schulz)
- per post till Wallenstam AB (publ)
att: Louise Wingstrand, 401 84 Göteborg
- per e-post till arsstamma@wallenstam.se, eller
- på Wallenstams hemsida www.wallenstam.se

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 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.

Bruksvårdssystemet

Det hyressättningsystem som används i dag. Likvärdiga lägenheter ska ha likvärdiga hyror. Hyresnivån baseras på de allmännyttiga bostadsförvaltarens självkostnader vid hyressättningen. De privata hyresvärdarna måste sedan följa denna hyresnivå för jämförbara områden.

CDP

Carbon Disclosure Project är en oberoende ideell organisation som bygger upp världens största databas med klimatrelevant information från företag. CDP bidrar även till att utveckla internationella standarder för redovisning av koldioxidutsläpp.

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.

CSR

Corporate Social Responsibility, ett begrepp för ett koncept enligt vilket företag integrerar ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter i sin verksamhet och i kontakterna med sina intressenter på frivillig basis.

Derivatinstrument

Ett 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.

Elcertifikat

Elcertifikatsystemet bygger på att elproducenter av förnybar el får elcertifikat för den el som produceras. Varje MWh (megawattimme) ger ett certifikat. Försäljningen av certifikaten ska ge producenterna en intäkt för produktionen utöver intäkten från elförsäljningen.

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.

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på www.wallenstam.se/arsstamma.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade genom banks notariatavdelning eller annan förvaltare måste före torsdagen den 19 april 2012 tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta på stämman. Omregistreringen måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast torsdagen den 19 april 2012.

På stämman behandlas de ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämman samt ytterligare ärenden enligt separat kallelse.

Som avstämningsdag för utdelningen föreslår styrelsen måndagen den 30 april 2012. Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB fredagen den 4 maj 2012.

GRI

Global Reporting Initiative, ramverk för redovisning och rapportering av hållbarhetsinformation. GRI ger riktlinjer för vad en hållbarhetsredovisning ska innehålla och hur det ska gå till samt vilka indikatorer som ska rapporteras.

kWh

En energienhet baserad på hur många kW som förbrukas under en timme.

MW

Förkortning för megawatt, en miljon Watt. Watt är en måttenhet för effekt.

NordPool

Den nordiska elbörsen.

PCB

En industrikemikalie som har haft många olika användningsområden och använts i transformatorer, värmeväxlare, fogmassor i hus och i färger. Sedan 1970-talet har användning av PCB varit förbjuden i Sverige.

Prime Rent

De högsta bashyrorna i de finaste fastigheterna i olika områden.

Spotmarknad

En marknad där handel sker med omedelbar leverans.

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

Förbrukningen justeras till en förbrukning vid ett normalår med hänsyn tagen till temperatur, vind och nederbörd.

Volatilitet

Ett mått på hur mycket priset på en vara varierar under en tidsperiod.

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.

För ytterligare ordförklaringar: www.wallenstam.se/ordlista

DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under perioden inklusive utdelning, dividerat med börskurs vid årets början.

Antal aktier

Antalet registrerade aktier vid en viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av 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 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 samt finansnetto.

Hysesvärde

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens förändring av likvida medel i förhållande till genomsnittligt antal utomstående aktier.

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten 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 periodens 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 realiserade 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.

Resultat från transaktioner

Resultat av intäkter från fastighetsförsäljningar och lägenheter efter avdrag för fastigheternas redovisade värde vid årets början och administrativa kostnader hänförliga till fastighetsförsäljningar.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg av räntekostnader på årsbasis i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat exklusive realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Räntetäckningsgrad, realiserad

Rörelseresultat för perioden exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med tillägg av resultat från fastighetsförsäljningar, beräknat utifrån försäljningsintäkt med avdrag för anskaffningsvärde och övriga omkostnader 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	25 april 2012
Delårsrapport I	25 april 2012
Delårsrapport II	8 augusti 2012
Delårsrapport III	7 november 2012
Bokslutskommuniké 2012	20 februari 2013

På Wallenstams hemsida www.wallenstam.se finns samlad information om Wallenstams verksamhet, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Layout: WBL

Produktion: Natvik Information AB

Foto sid. 6, 8, 10, 11 Johan Ekstam

Foto sid. 14 Inger Vetter

Foto sid. 19, 40, 47 Patrik Svedberg

Foto sid. 32 (högst upp) Camilla Holm

Foto sid. 35 Tomas Södergren

Foto sid. 43 Carina Holmgren

Ej nämnda bilder är Wallenstams egna.

Tryckt på Munken Polar, omslag 240g, inläga 130g

Repro och tryck: Sandstens Tryckeri

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