

LÅT STADEN VÄXA!

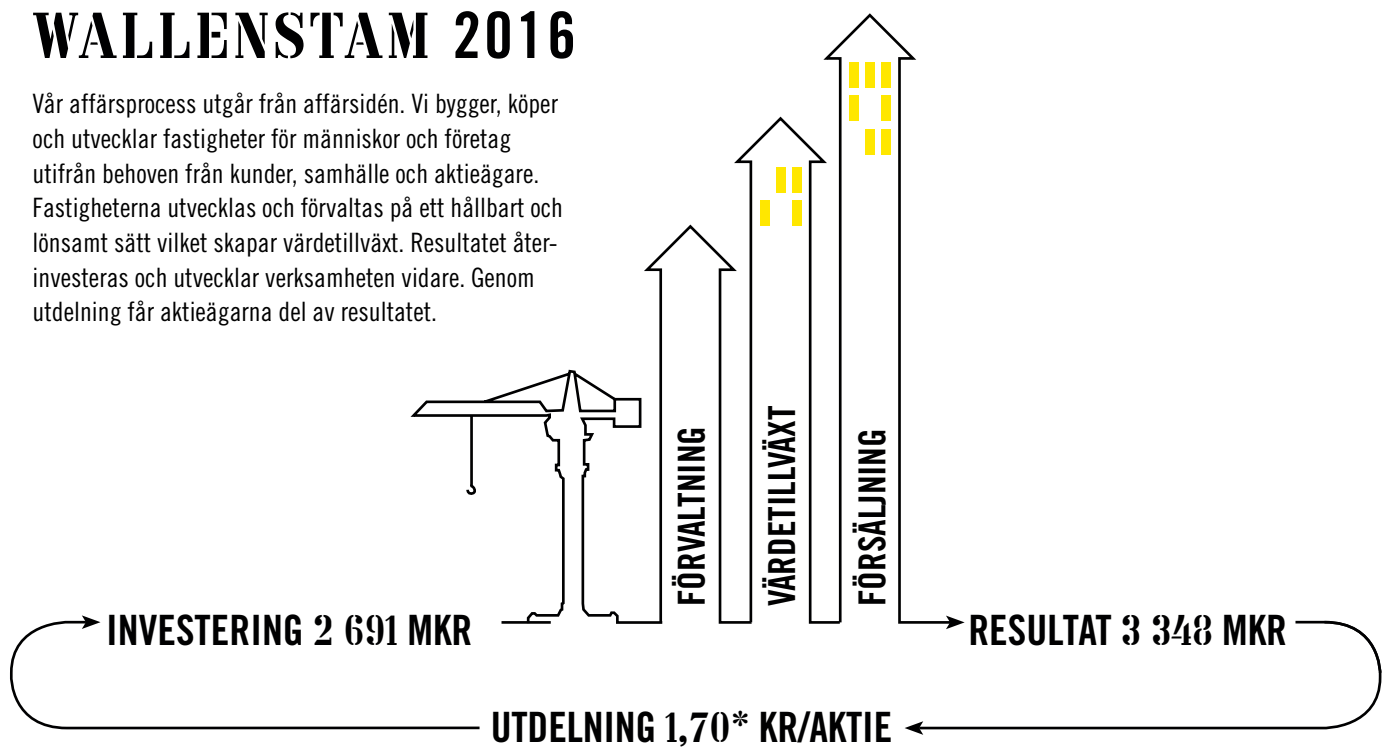


DOPIE.
DSK.SIN.



WALLENSTAM 2016

Vår affärsprocess utgår från affärsidén. Vi bygger, köper 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.



*Föreslagen utdelning

– Q1 –

258

bostäder byggstartas i Solberga, Stockholm och i Stallbacken, Mölndal. I samband med det första rivtaget i den gamla Arla-fabriken går startskottet för Kallebäckers Terrasser, där cirka 2 000 lägenheter kommer att byggas.

Wallenstam tecknar avtal för köp av Axesshuset i Haga i centrala Göteborg.

I februari tilldelades Wallenstam för andra gången priset Kundkristallen i kategorin största lyft inom service-index.

– Q2 –

121

hyreslägenheter i miljöprofilerade stadsdelen Norra Djurgårdsstaden i Stockholm färdigställs. Wallenstams tredje etapp i Stallbacken i Mölndal med 82 hyresrätter påbörjas, liksom byggnationen av 17 radhus med äganderätt i Helsingborg.

I juni emitteras gröna obligationer om 400 Mkr, med syfte att refinansiera vindkraftverken i dotterbolaget Svensk NaturEnergi.

Karin Mattsson Weijber tillträder som ny ledamot i Wallenstams styrelse.

– Q3 –

4300

kvadratmeter fördelat på sju våningar hyrs ut på Avenyn 21, kommersiella lokaler som under året renoveras och utvecklas i projektet Mid Avenue Valand.

I Umami Park, Sundbyberg, med planer för cirka 900 lägenheter, öppnar stjärnkocken Marcus Samuelsson pop up-restaurang och en konsert arrangeras med artisten Oskar Linnros.

Dessutom vinner Wallenstam pris för bästa årsredovisning på Large Cap.

– Q4 –

5

byggprojekt startar, som tillsammans omfattar 461 lägenheter, bland annat första etappen i Umami Park i Sundbyberg, och Ulfsparragatan i Lunden, Göteborg.

I oktober föräras Wallenstam för sina omfattande satsningar på förnybar energi med klimatutmärkelsen Stora Förnybarhetspriset 2016, ett pris som varje år delas ut av Svensk Vindenergi.

VI UTVECKLAR STADEN FÖR FRAMTIDENS BOENDE

Wallenstam är både ett byggbolag och ett förvaltande bolag. Idag råder stor bostadsbrist i våra storstadsregioner. Med 70 års erfarenhet av fastighetsförvaltning och byggnation av både bostäder och lokaler erbjuder vi en samlad kompetens i att utveckla och förtäta våra städer.

Sedan 1984 är vi noterade på Stockholmsbörsen. Vi ökar antalet aktieägare varje år och är idag över 13 000 aktieägare för vilka vi arbetar varje dag med att skapa värde genom effektiv förvaltning och lönsam nybyggnation.

För oss på Wallenstam handlar stadsutveckling om ekonomiskt, socialt och

miljömässigt ansvar. I vår affärsplan har vi satt målet att ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, om i genomsnitt minst 10 % per år under perioden 2014–2018. Detta ska vi uppnå bland annat genom att byggstarta minst 7 500 lägenheter fram till och med år 2018, samtidigt som vi minskar vår totala energiförbrukning och årligen ökar andelen kunder som vill rekommendera oss som hyresvärd.

Idag äger och bygger vi bostadsfastigheter på tillväxtmarknader, främst i Stockholm, Uppsala och Göteborg. I Göteborg har vi även kommersiella fastigheter i attraktiva innerstadslägen. I nära samarbete med

staden är vi även delaktiga i planerna för att säkerställa rätt mix av företag, butiker och restauranger i och runt våra fastigheter.

Genom våra 64 vindkraftverk är vi självförsörjande på förnybar energi.

Vi engagerar oss genom samarbeten och stöd till olika ungdomsverksamheter och organisationer i de områden vi verkar.

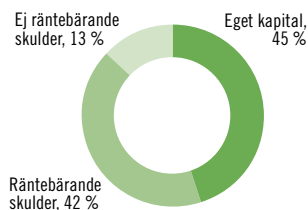
Att vara en ledande stadsutvecklare handlar inte bara om att bygga och förvalta ytor för olika verksamheter, utan framför allt om att skapa nya möjligheter – för stadens människor.

FASTIGHETSVÄRDE 2016

37 Mdr

Våra 205 fastigheter finns på attraktiva platser på orter med hög tillväxt och stor efterfrågan. 34 % av ytan finns i Region Stockholm och 66 % i Region Göteborg.

HÖG SOLIDITET



Hög soliditet och låg belåningsgrad ger oss en stark finansiell ställning och goda förutsättningar för vårt investeringsprogram med en plan för investeringar om cirka 2–3 Mdr årligen.

TOTAL UTHYRINGSGRAD, YTA

98 %

Uthyrningsgraden i vårt bostadsbestånd uppgår till 100 %. I det kommersiella beståndet är den 95 %. Vi äger 205 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 1,1 miljon kvm. Vi har cirka 7 500 bostadshyresgäster och 1 000 lokalkunder.

SKAPAT VÄRDE GENOM KOSTNADSEFFEKTIV NYPRODUKTION

1195 Mkr

En stor del av fastigheternas realiserade värdeförändringar kommer från vårt eget arbete med kostnadseffektiv nyproduktion.

ANTAL LÄGENHETER UNDER PRODUKTION 31 DEC 2016

1973

Genom planering, god framförhållning och många parallella projekt säkerställer vi produktionsstakten för vårt bostadsbyggande.

ANTAL LÄGENHETER I VÅR PROJEKTPORTFÖLJ, CIRKA

12 000

Vårt stora engagemang i att förvärva mark och att söka markanvisningar för nyproduktion har resulterat i ett stort antal möjliga framtida bostäder.

INNEHÅLL

Det här är Wallenstam _____ se flik
Wallenstam 2016 _____ se flik

STRATEGISK INRIKTNING

<i>Vision, affärsidé och mål</i>	2
<i>Mål 2014–2018</i>	3
<i>Ledstjärnor 2014–2018</i>	4
<i>Vd har ordet</i>	6
<i>Ordförande har ordet</i>	10
<i>Styrelse</i>	12
<i>Koncernledning och revisorer</i>	14
<i>Wallenstamaktien</i>	16
<i>Investering i Wallenstam</i>	20
<i>Våra strategier</i>	21
<i>Finansiell strategi</i>	22
<i>Hållbart företagande</i>	24
<i>Möjligheter och risker</i>	30

VERKSAMHET OCH MARKNADER

<i>Organisation och medarbetare</i>	34
<i>Marknadsutblick</i>	38
<i>Fastighetsförvaltning</i>	44
<i>Värdering av fastigheter</i>	50
<i>Fastighetsöversikt</i>	51
<i>Värdeskapande byggnation</i>	52
<i>Energiproduktion</i>	60
<i>Flerårsöversikt</i>	62

FINANSIELL RAPPORTERING

<i>Så här läser du vår resultaträkning</i>	64
<i>Förvaltningsberättelse</i>	65
<i>Koncernens räkningar</i>	70
<i>Koncernens redovisningsprinciper och noter</i>	76
<i>Moderbolagets räkningar</i>	109
<i>Moderbolagets redovisningsprinciper och noter</i>	113
<i>Revisionsberättelse</i>	125
<i>Bolagsstyrningsrapport</i>	128

FASTIGHETSFÖRTECKNING

<i>Stockholm</i>	134
<i>Göteborg</i>	136
<i>Helsingborg</i>	141
<i>Uppsala</i>	141
<i>Vindkraft</i>	141
<i>Färdigställd nyproduktion, förvärv och försäljningar</i>	142

ÖVRIGT

<i>Wallenstams hållbarhetsredovisning med GRI-index</i>	143
<i>Välkommen till årsstämma</i>	145
<i>Ordlista</i>	145
<i>Definitioner</i>	se flik
<i>Kalendarium</i>	se flik

NYCKELTAL

	2016	2015	2014
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
Hysesintäkter, Mkr	1 607	1 549	1 566
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 173	1 130	1 127
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73	73	72
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	733	672	592
Uthyrningsgrad – yta, %	98	98	98
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	36 555	32 090	28 481
FINANSIELLA NYCKELTAL			
Substansvärde, Mkr	22 159	18 630	15 964
Soliditet, %	45	44	41
Belåningsgrad, %	43	45	49
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	1,97	2,22	2,56
Förvaltningsresultat naturenergi, Mkr	-61	-5	-25
Resultat före orealiserade värdeförändringar, Mkr	865	1 027	1 025
Resultat efter skatt, Mkr	3 348	2 754	585
Räntabilitet på eget kapital, %	20,9	19,6	4,6
DATA PER AKTIE			
Resultat efter skatt, kr	10,1	8,3	1,7
Eget kapital, kr	54	45	39
Utdelning, kr	1,70*	1,50	1,13

* Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2016.

I årsredovisningen hänvisas till ett antal alternativa nyckeltal (APM). För definition och vidare information se sid. 63.



WALLENSTAM ARBETAR FÖR ATT PÅ
ETT HÅLLBART SÄTT UTVECKLA,
BYGGA OCH FÖRVALTA FASTIGHETER

VISION

Att vara ledande stadsutvecklare samt marknadsledande
fastighetsägare i utvalda storstadsregioner.

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

Att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet,
exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

MÅL 2014–2018

SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT

Tillväxttakten i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, ska vara i genomsnitt minst 10 % per år.

DET SKAPADE SAMLADE VÄRDET

Koncernens substansvärde uppgår på bokslutsdagen till 22 159 Mkr (18 630). Substansvärdet beskriver koncernens samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter, och uppgick för 2016 till 4 383 Mkr (3 540). Substansvärdestillväxten skapas genom kostnadseffektiv nyproduktion, effektiv förvaltning och uthyrning, värdeskapande investeringar och en framgångsrik affärsverksamhet. Vårt mål mäter tillväxten i substansvärdet

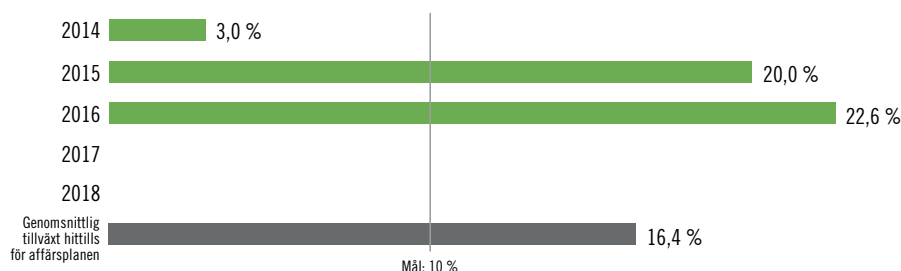
och visar hur mycket värde vi skapar i hela verksamheten.

Den årliga genomsnittliga substansvärdestillväxten hittills för affärsplanen uppgår till 16,4 %. För 2016 uppgår substansvärdestillväxten i relation till koncernens mål till 22,6 %.

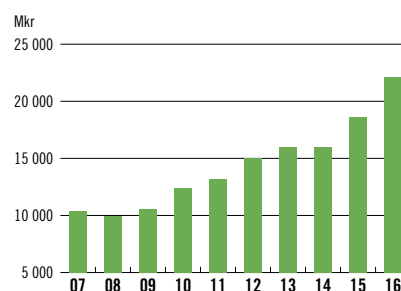
Årets substansvärdestillväxt påverkas positivt av framför allt effektivare fastighetsförvaltning samt värdeförändringar i fastigheter. De positiva värdeförändringarna är en följd av flera olika faktorer, såsom framgångsrik uthyrningsverksamhet som resulterat i högre hyresintäkter, och förbättrat driftnetto genom bland annat effektiv förvaltning och driftoptimering.

Fastighetsvärdet ökar också tack vare vår kostnadseffektiva nybyggnation som successivt tillförs fastighetsbeståndet – under 2016 kom 34 % av värdeförändringen från vår nybyggnation. Vi eftersträvar kostnadseffektivitet i varje del av verksamheten, vilket också bidrar till den goda utvecklingen av substansvärdet. Substansvärdestillväxten har under 2016 påverkats negativt av undervärden i våra derivat. Sammantaget kan konstateras att Wallenstam framgångsrikt skapar värde och följer plan för att uppnå målet.

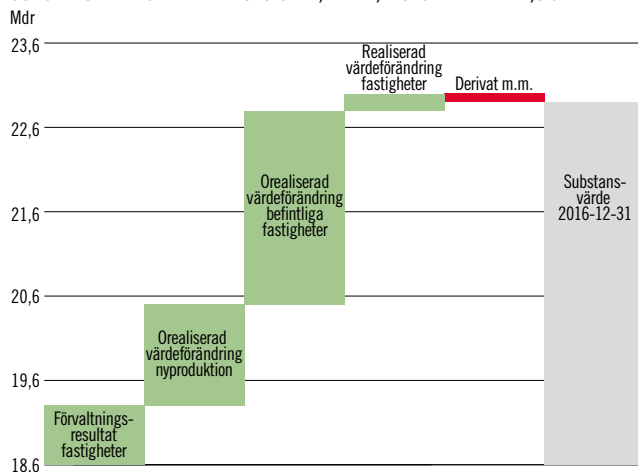
SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT



SUBSTANSVÄRDE



SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT 2016 OM 4,2 MDR, MOTSVARANDE 22,6 %



5,6 ggr

Den realiserade räntetäckningsgraden uppgick till 5,6 ggr, och soliditeten till 45 % under 2016.

Under pågående affärsplan har vi definierat två finansiella nyckeltal – realiserad räntetäckningsgrad som på rullande helår inte ska understiga 2,0 ggr, samt en soliditet på minst 30 %.



LEDSTJÄRNOR 2014–2018

BOSTADSPRODUKTION

Att starta produktion av 7 500 bostäder.

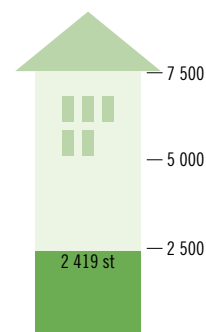
7 500 LÄGENHETER

Bostäder är en stor bristvara i våra regioner. Vi vill genom vår nybyggnation möjliggöra för fler människor att få ett hem och skapa värde för både samhället, våra kunder och våra aktieägare. Vi är främst en kostnadseffektiv hyresrättsproducent men anpassar upplåtelseformen till vad som är möjligt och efterfrågas i varje enskilt projekt. Bostadsbyggnation är ett arbete som till följd av långa processer kräver både uthållighet och framförhållning. Det

är naturligt att antalet byggstartade lägenheter per år i början av affärsplanen är färre, för att mot slutet blir fler. Vi arbetar kontinuerligt både med att driva processerna i projekten framåt så att vi kan påbörja byggnation, och att fylla på projektportföljen med nya möjliga projekt. I dagsläget har vi cirka 12 000 lägenheter i vår projektportfölj.

Under 2016 byggstartades 843 lägenheter varav 324 i region Stockholm och 519 i region Göteborg.

ANTAL BYGGSTARTADE LÄGENHETER UNDER AFFÄRSPLANEN



MINSKA KOLDIOXIDBELASTNINGEN

Att minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med minst 15 % per kvadratmeter till och med 2018.

MINSKNING MED 15 %

Ledstjärnan om minskad koldioxidbelastning i våra fastigheter speglar vårt miljöansvar och bidrar också till minskade driftkostnader. Vi är sedan 2013 självförsörjande på förnybar el från egna vindkraftverk, där elproduktionen täcker vårt eget och hyresgästers behov av förnybar el på månadsbasis.

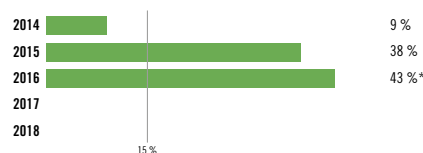
Uppvärmningen av en fastighet utgör en betydande del av fastighetens energianvändning. Endast tre fastigheter i vårt bestånd värms upp med fossila bränslen. 53 % av vår värmeförsörjning kommer från förnybara energikällor.

Vår koldioxidbelastning kommer främst från fjärrvärme. Arbetet med att sänka koldioxidbelastningen sker

på flera sätt, såsom driftoptimering, förbättring av tekniska installationer med moderna värmepumpar som drivs av vår egenproducerade koldioxidneutrala el, och att ersätta fossilt bränsle med mer miljövänlig teknik.

Under 2016 har koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet minskat med 8 % per kvadratmeter. Sett till hela affärsplanen är minskningen 43 % per kvadratmeter. Resultatet innefattar effekter av både arbete med energisparåtgärder och klimat-effekter, exempelvis i form av milda vintrar. Dessutom påverkas den totala koldioxidbelastningen av att vi successivt införlivar våra nybyggda energieffektiva fastigheter i beståndet.

MINSKAD KOLDIOXIDBELASTNING/KVM, %



* Beräknat värde för faktisk påverkan.
Visar total förbättring från affärsplanens början.

REKOMMENDERAS AV KUNDER

Att andelen kunder som vill rekommendera Wallenstam ska öka årligen.

ÖKA VARJE ÅR

Som stor hyresvärd har vi en betydande inverkan på människors vardag och liv – hemma, på jobbet eller kanske både och. Det är viktigt att våra kunder trivs och är nöjda med sin bostad eller lokal, och vi gör årligen undersökningar bland våra hyresgäster för att ta reda på synpunkter, behov och önskemål. Resultaten använder vi för att identifiera och prioritera förbättringsområden som är betydelsefulla för kunderna. Genom åren har hyresgästernas svar och synpunkter lett till en rad konkreta förbättringar,

exempelvis omförhandlade leverantörskontrakt för bättre trapphusstädning, nya lekredskap på lekplatser och en central kundservice som ökat tillgängligheten och servicegraden, med ökad kundnöjdhet som följd. Andelen bostadshyresgäster som vill rekommendera Wallenstam som hyresvärd har ökat kraftigt flera år i rad men sjönk något 2016. Bland företagshyresgästerna ökade andelen som vill rekommendera Wallenstam som hyresvärd. Läs mer om våra kundundersökningar på sid. 47.

KUNDER SOM REKOMMENDERAR WALLENSTAM SKA ÖKA

	Hyresgäster Bostad	Hyresgäster Kommersiellt
2014	✓	✓
2015	✓	✗
2016	✗	✓
2017		
2018		

VD HAR ORDET

När jag för 25 år sedan tog över som vd efter min far Lennart, var Wallenstams totala börsvärde drygt 2,2 Mdr. Bara några månader senare var det som vi idag kallar 90-talskrisen ett faktum, och det totala börsvärdet hade sjunkit till under 100 miljoner. Då fanns reflexionen "Kommer vi någonsin komma tillbaka till de 2,2 miljarderna?". Idag är bolagets börsvärde cirka 24 Mdr, och resultatet före skatt 2016 är 4,2 Mdr. Detta sätter lite perspektiv på de tider som jag har haft förmånen att få uppleva och hur spännande framtiden ser ut.

Resultat 2016

Årets resultat visar tydligt att verksamheten fungerar väldigt bra. Det jag särskilt vill lyfta fram är det faktum att förvaltningsresultatet har ökat med 9 % till 733 Mkr och att de orealiserade värdeförändringarna som kommer från vår kostnadseffektiva nyproduktion har ökat till 1 195 Mkr. Tillsammans är det i år ett värde om 1,9 Mdr som organisationen själv skapat.

Det känns tryggt att vi även i tider utan generella värdeökningar kommer att skapa resultat, dels från förvaltningen, dels från vår projektverksamhet som i första hand är vår kostnadseffektiva nyproduktion av hyresrättsfastigheter.

Substansvärdestillväxten var cirka 23 % för 2016! Vårt mål i affärsplanen är att ha en genomsnittlig substansvärdestillväxt om minst 10 % per år. Substansvärdet, som beskriver koncernens samlade värde, ökade med drygt 3,5 Mdr. Substansvärdet per aktie, exklusive derivat (EPRA NAV), steg med 20 % från cirka 58 kr till cirka 70 kr.

Naturligtvis är det också positivt att fastighetsmarknaden är allt starkare och, utöver våra egna insatser, bidrar till stora värdeökningar i våra övriga förvaltningsfastigheter. Vår koncentrationsstrategi med fokus på kommersiella fastigheter i efterfrågade lägen i centrala Göteborg, samt bostadsfastigheter i attraktiva lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala och Göteborg känns helt rätt då det är störst tryck på dessa marknader.

Vi har utvecklat en affärsmodell och ett sätt att jobba som fungerar mycket väl. Vi har oerhört duktiga medarbetare som arbetar hårt och dedikerat för att skapa värde för bolaget och aktieägarna, såväl som för våra kunder och samhället i stort. Jag är tacksam och stolt – utan dem hade det inte varit möjligt.

Kostnadseffektiv byggnation skapar övervärde

Wallenstam särskiljer sig genom att vi förvaltar både kommersiella fastigheter och hyresrättsfastigheter, och också genom att vi är Sveriges största privata stadsutvecklare som bygger hyresrättsfastigheter för egen förvaltning. Vi skapar övervärde genom att producera fastigheterna på ett kostnadseffektivt sätt genom hela processen, från detaljplan till inflyttning. Samtidigt sätter vi kvalitet i första rummet, inte minst mot bakgrund av att vi bygger för vår egen förvaltning.

Hittills under affärsplanen har vi byggstartat 2 500 lägenheter, senast 150 stycken i Umami i Sundbyberg, ett mycket spännande område med stor potential. Vi har också påbörjat rivningen av Arlas gamla fabrik i

Kallebäck, Göteborg, där vi kommer att bygga totalt 2 000 lägenheter.

En av våra ledstjärnor är att starta produktion av 7 500 lägenheter under affärsplanen vilket gör att vi ökar vår investeringstakt – 2 Mdr för 2016 – och antalet byggstarter varje år. Vi ser fram emot att under de kommande åren byggstarta och förverkliga många fler av de projekt som just nu finns i projektportföljen för framtida produktion.

Väl rustade

Under 2016 har jag i mina kommentarer till bolagets delårsrapporter bland annat berört de risker som fastighetsbranschen kan påverkas av, såsom finansieringsrisker kopplat till den finansiella oron och ränteläget, den intensiva investeringsviljan i fastigheter som gjort fastigheter dyra att köpa och bostadsrättsprisernas utveckling. När jag nu summerar året kan jag även fortsättningsvis konstatera att Wallenstam står väl rustat för att möta dessa såväl som andra utmaningar.

Befolkningen i Sverige ökar, runt årsskiftet meddelande SCB att vi nu är 10 miljoner invånare. Urbaniseringstrenden med stor inflyttning till storstadsregionerna fortsätter. Vår huvudsakliga produkt, nya hyreslägenheter, är det en oändlig efterfrågan på i våra regioner. Det ser vi inte minst i vår nystartade kö för uthyrning av nyproducerade hyreslägenheter i Stockholm och Uppsala, vilket gör att vi känner oss trygga med att få lägenheterna uthyrda. De få projekt där vi bygger bostadsrätter kan vi snabbt ställa om till hyresrätter till en skälig avkastning om bostadsrättsmarknaden skulle vika.



Genom att kostnadseffektivt bygga nya fastigheter skapar vi kontinuerligt ett övervärde även om konjunkturen vänder och de generella realiserade värdeökningarna skulle minska eller utebli. På samma sätt bidrar vår koncentrationsstrategi till att minska de negativa effekterna av ett sådant scenario, eftersom fastigheternas läge är oerhört betydelsefullt för värdet. Vårt kommersiella bestånd är samlat till efterfrågade lägen i Göteborgs innerstad och våra bostadsfastigheter finns i attraktiva områden där människor vill bo och leva, i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala och Göteborg.

Vår starka finansiella position, 45 % soliditet och 43 % belåningsgrad, är ett skydd mot marknadsförändringar, till exempel ränteuppgång. Vi har också en bra mix av olika typer av finansiering för vår verksamhet, främst banklån, men också företagscertifikat och obligationer.

Oron över kostnadsspiralen i nyproduktionen hanterar vi genom vårt sätt att arbeta i byggprocessen samt genom att vi kan erbjuda våra samarbetspartners arbeten i både hög- och lågkonjunktur och över lång tid, vilket gör oss till en populär och trygg beställare.

Hållbart företagande

I oktober fick Wallenstam ta emot klimatutmärkelsen Stora Förnybarhetspriset 2016, för den omfattande satsningen på förnybar energi. Att bli självförsörjande på förnybar energi var ett beslut som togs i början av 2000-talet, med syfte att öka koncernens kontroll över de egna elkostnaderna och vår klimatpåverkan. 2013 uppnådde vi målet, och blev som första fastighetsbolag i Sverige självförsörjande på förnybar el. Idag sker det praktiska och löpande arbetet inom miljö- och energiområdet i alla delar av verksamheten, genom exempelvis

driftoptimering i befintligt fastighetsbestånd och våra höga krav på energieffektivitet i nybyggnationen.

En annan utmärkelse, som vi 2016 fick för andra gången och som jag är stolt över, är Kundkristallen, ett pris där privata och kommunala fastighetsbolag tävlar i service och kvalitet. Vi har de senaste åren arbetat mycket målmedvetet med att sätta våra hyresgäster än mer i fokus, till exempel genom införandet av en central kundservice, utökade öppettider och trygghetsåtgärder. Vi jobbar löpande med att ytterligare höja våra resultat och skapa ett ännu tryggare och mer attraktivt boende för våra hyresgäster.

Ekonomi och näringslivet går på högvarv i de regioner där vi är verksamma, och som fastighetsägare och Sveriges största producent av hyresfastigheter för egen förvaltning bidrar vi bland annat till sysselsättning när nya fastigheter och områden byggs. Vi mår om att utveckla våra fastigheter och områden så att våra bostadshyresgäster trivs och våra lokalhyresgästers verksamheter ges rätt förutsättningar. Samtidigt finns det sociala utmaningar som vi behöver hjälpas åt med att hantera. Med den bostadsbrist som råder idag vill jag påstå att den största sociala insatsen vi kan göra är att fortsätta bygga så att fler kan få ett hem. Att ha en bostad är en viktig grund för att skapa trygghet för individen och inkludering i samhället. Som bolag bidrar vi också på många andra sätt, till exempel genom stöd till organisationer som arbetar mot utanförskap och organisationer som hjälper utsatta barn och ungdomar.

Medarbetarna är grunden i att vi kan åstadkomma allt det vi gör, och som bolag är det viktigt att vi kan erbjuda en god arbetsmiljö, utvecklande arbete och ett positivt klimat. Vi främjar hälsosatsningar både när det gäller kost och motion. Samman-

taget ser vi i våra mätningar ett stort engagemang, god trivsel och hög frisknärvaro bland personalen.

Trygg och stabil aktie

Det är roligt att så många väljer att investera i Wallenstam. Vi är nu drygt 13 000 aktieägare, fler än någonsin tidigare. Wallenstamaktien har återigen stigit under året, med drygt 4 % från 68,00 kr till 70,90 kr. Under mina 25 år som vd har aktien gått ner vid två tillfällen mellan två årsskiften, annars har den faktiskt ökat varje år. Wallenstamaktien är en trygg och stabil aktie, med en väldigt spännande framtid. Som bolag arbetar vi enligt den plan och de mål vi satt upp och vill uppfattas som förutsägbara. Genom utdelningen, där styrelsen även i år föreslår en höjning, får vi aktieägare del i bolagets resultatutveckling.

Spännande framtid

Jag vill tacka styrelsen, aktieägarna och mina medarbetare för året som gått, och jag ser med förväntan fram emot ett spännande 2017. Ett år då vi kommer arbeta för att bli ännu bättre och effektivare. Ett år då vi färdigställer våra första projekt – och öppnar ett nytt kontor – i Uppsala. Ett år då vi fyller på vår projektportfölj, startar fler byggprojekt och hyr ut alla de lägenheter, över 1 000 stycken, som kommer att bli inflyttningsklara. Framtiden känns väldigt spännande trots de risker som kan finnas i vår omvärld!

2016 var ett mycket bra år för bolaget – men 2017 har förutsättningar att se än bättre ut!



Hans Wallenstam
Vd



ORDFÖRANDE HAR ORDET

Jag kan med glädje notera att Wallenstam nu lägger ytterligare ett framgångsrikt år till handlingarna. Under 2016 har såväl affärsmodell som bolagets sedan länge fastlagda koncentrationsstrategi visat på sin styrka och potential både nu och inför framtiden.

Strategiska vägval

Den väldimensionerade mix av bostäder och kommersiella fastigheter i Stockholm, Uppsala och Göteborg som karaktäriserar Wallenstam är en viktig framgångsfaktor.

Successivt och över tid har fastighetsbeståndet förnygrats och koncentrerats, vilket i sig har resulterat i en stabil bas som ger utrymme att växa, utmanas och utvecklas med en kontinuerligt stigande volym nyproduktioner.

Portföljens sammansättning är resultatet av ett medvetet strategiskt vägval som fattades för flera år sedan och som under det gångna året har visat sig vara mer rätt än någonsin.

Finansiell utveckling

Under 2016 satte transaktionsvolymen för fastigheter nytt rekord, fastigheter till ett värde över 200 miljarder kronor bytte ägare. Samtidigt befinner vi oss i en situation där långräntorna stiger såväl som inflationen, samtidigt som BNP-tillväxten kanske riskerar att mattas av. Det här är förutsättningar som får stor inverkan på den svenska

fastighetsmarknaden och som också gör att vissa bolag behöver justera sin affärsmodell. Här, mitt i detta, står Wallenstam stabilt med en tydlig strategi och en positionering som jag vågar påstå håller för en lång tid framöver. Jag kan utifrån marknadens agerande alldeles tydligt konstatera att hyreslägenheter idag är väldigt mycket mer intressant än för tio år sedan.

Aktiv utvecklare

Wallenstam har idag en stor och omfattande verksamhet att både förvalta och utveckla. Det tar tid att bygga upp en projektorganisation såsom vi har gjort. Det är inget som sker från en dag till en annan utan kräver tålamod, engagemang och långsiktighet för att både attrahera rätt medarbetare och hantera så omfattande utvecklingsprojekt som vi gör.

Boendesituationen på våra marknader är omfattande och en stor utmaning, efterfrågan på lägenheter i våra regioner är näst intill omätlig och hela Wallenstams organisation arbetar medvetet för att bidra till att få staden att växa genom god fastighetsförvaltning och effektiv nyproduktion.

Ekonomisk stabilitet

En stor del av Wallenstams stabila grund, förutom professionell personal, god ekonomistyrning och kontroll,

är bolagets alldeles utomordentliga soliditet. Med den som bas finns förutsättningar att utvecklas vidare utifrån fastlagd plan.

Vi lever i en föränderlig värld med omständigheter som vi själva inte kan påverka. Världspolitik, världsökonomi, krig och kriser som på ett eller annat sätt kommer att påverka oss är något vi får försöka förhålla oss till. Jag känner att vi har tagit de beslut och försiktighetsåtgärder som krävs. Jag ser med stor tillförsikt fram mot 2017 då vår modell och strategi kommer att "betala sig" under flera år framöver.

Bolagsstyrning

Vi har under året fått en ny kompetent och erfaren styrelseledamot i Karin Mattson Weijber som ersatte Erik Åsbrink i början av året. Jag ser en poäng i att vi inte är fler medlemmar i styrelsen då vårt arbete idag är väldigt effektivt, informativt och ger oss god grund avseende beslut i betydande strategiska frågor.

Styrelsearbetet präglas av ett öppet, trevligt och förtroendefullt samarbete med möjlighet till alla tänkbara frågor och kommentarer. Då styrelsen i år delvis har haft en ny sammansättning valde vi att genomföra en intern utvärdering där det konstaterades att styrelsen tycker att arbetet fungerar mycket väl och att

kompetensen svarar väl mot de krav som kan ställas i en sådan verksamhet som vi bedriver.

Affärsplan 2018

Vår nyproduktion av bostäder är nu ännu mer effektiv än tidigare och min övertygelse är att den kommer att vara vår stora framgångsfaktor för innevarande periods affärsplan. Och då tillsammans med vår alldeles utmärkta förvaltning som utgör basen och själva hjärtat i verksamheten.

Mot bakgrund av ovan och ett väl genomfört 2016 har styrelsen tagit beslut om att föreslå bolagsstämman en utdelning om 1,70 kr per aktie vilket är en höjning jämfört med tidigare år. Styrelsen föreslår att utdelningen delas upp på två tillfällen. Detta som ett incitament till ett långsiktigt ägande samt jämnare likviditetsflöde.

Framtidsutsikter – att låta staden växa

Wallenstams framtid ser ljus ut. Om jag ser till de huvudområden där vi finns och verkar så är det med stor tillfredsställelse jag reflekterar över hur många nya byggkranar som sticker upp i luften. Och hur nya bostadsområden kommer till och bidrar till att städerna växer. Den senaste 5-10-årsperioden har helt nya stadsdelar blommat upp som inte fanns tidigare.



I relation till den stora efterfrågan som finns är det med stor glädje man kan konstatera att Wallenstam och andra byggherrar medverkat till att bygga och bidra till utvecklingen tillsammans med berörda kommuner.

Goda förutsättningar

Jag vill avslutningsvis tacka styrelse, ledning, vd och personal för ett fenomenalt genomfört 2016 och tror att fortsättningen blir minst lika bra för 2017.

Christer Villard
Styrelseordförande

STYRELSE



CHRISTER VILLARD

Ordförande

Född 1949, Jur. kand.

Styrelseledamot sedan 1995.

Tidigare erfarenhet från olika företagsledande positioner bl.a. som vd för Aragon Fondkommission, Hägglöf och Ponsbach Fondkommission AB, Kaupthing Bank Sverige AB, Retriva AB och vvd för Götabanken och som rådgivare för Världsbanken till regeringarna i Litauen och Indonesien. **Andra uppdrag, bl. a.** Styrelseordförande i ACCVI AB, Drottningholmsteaterns vänner, Länsförsäkringar Stockholm och Stockholms Köpmansklubb. Styrelseledamot i AB Segulah, G Hamiltons familjestiftelse, Fagerbergs stiftelse inom Stockholms Borgerskap, Stiftelsen Drottningholms Slottsteater och Länsförsäkringar AB.

Aktieinnehav i Wallenstam: 163 000 B-aktier*.



ULRICA JANSSON MESSING

Vice ordförande

Född 1968, gymnasieexamen Samhällsvetenskaplig linje.

Styrelseledamot sedan 2008.

Tidigare erfarenhet bl.a. som riksdagsledamot samt statsråd i Arbetsmarknadsdepartementet, Kulturdepartementet och Näringsdepartementet, samt från arbete vid Hassela behandlingshem. **Andra uppdrag, bl. a.** Styrelseordförande i Astrid Lindgrens Värld AB och Göteborgs hamn. Styrelseledamot i

Länsförsäkringar Fondbolag.

Aktieinnehav i Wallenstam: 301 474 B-aktier*.



ANDERS BERTSSON

Ledamot

Född 1954, Jur. kand. Styrelseledamot sedan 1997 (Suppleant 1981–1996). Tidigare erfarenhet från arbete inom Handelsbanken AB och 1979–2006 som vvd på Wallenstam AB samt ett antal andra styrelse- och rådgivningsuppdrag relaterade till bygg- och fastighetsbranschen. Andra uppdrag, bl. a. Styrelseordförande i POR MI CUENTA GROUP AB.

Aktieinnehav i Wallenstam: 20 100 000 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, bl. a. Pastor i Betlehems kyrkan i Göteborg. Styrelseledamot i Göteborgs Räddningsmission samt Ulla och Lennart Wallenstam stiftelsen. Förtroendeman i Sparbanksstiftelsen Alingsås.

Aktieinnehav i Wallenstam: 22 204 000 B-aktier.



KARIN MATTSSON WEIJBER

Ledamot

Född 1972, Fil. kand. i sociologi (personalvetare). Styrelseledamot sedan 2016.

Tidigare erfarenhet bl.a. som ordförande i Riksidrottsförbundet samt ställföreträdande medlemschef m.m. för Lantbrukarnas Riksförbund. Andra uppdrag, bl. a. Styrelseordförande i WCR 2019 Jämtland/Härjedalen AB, Flyinge AB, Ridskolan Strömsholm AB samt Prins Carl Philips och Prinsessan Sofias Stiftelse. Styrelseledamot i Folksam Sak, Frösö Park Fastighets AB, ENGSO (European Non-Governmental Sports Organisation), Astrid Lindgrens Värld AB, Mittuniversitetet, OK Ekonomisk Förening med dotterbolag och Svenska Hockeyligan AB.

Aktieinnehav i Wallenstam: 500 B-aktier.

** Inklusive familjemedlemmar.
Uppgifterna avser förhållandet vid årsskiftet.*

KONCERNLEDNING

HANS WALLENSTAM

Vd Wallenstam AB

Född 1961, anställningsår 1986

Utbildning: Civilekonom

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

Finansdirektör, vd Wallenstam i Göteborg AB.

Externa uppdrag: Honorärkonsul för Portugal i Göteborg samt ledamot i Ulla och Lennart Wallenstam stiftelsen.

Aktieinnehav i Wallenstam:

34 500 000 A-aktier, 47 150 000 B-aktier* och 100 000 syntetiska optioner.



SUSANN LINDE

CFO och IR-ansvarig

Född 1979, anställningsår 2001

Utbildning: Civilekonom

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

Koncerncontroller.

Aktieinnehav i Wallenstam:

101 780 B-aktier** och 60 000 syntetiska optioner.



REVISOR

Harald Jagner, Revisor, Född 1971, Auktoriserad revisor, Deloitte AB. Omvald till ordinarie revisor 2016. Övriga uppdrag, bl. a.: Serneke, Surahammars Bruk, Voestalpine Precision Strip, KVD Kvarndammen gruppen, Skeppshypotekskassan och Jeppesen Systems.

Pernilla Lihnell, Revisorssuppleant, Född 1969, Auktoriserad revisor, Deloitte AB. Omvald till revisorssuppleant 2016. Övriga uppdrag, bl. a.: Viskaforshem, Fristadsbostäder, Industribyggnader i Borås, Borås Djurpark och Borås kommuns Parkerings AB.

*Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet. * Inklusive aktier ägda via bolag och familjemedlemmar. ** Inklusive familjemedlemmar. *** Inklusive aktier ägda via bolag.*



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:

76 000 B-aktier och 60 000 syntetiska optioner.



MATHIAS ARONSSON

Vvd Wallenstam AB med ansvar för region Stockholm och Uppsala

Född 1972, anställningsår 1996

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam:

Vd Wallenstam Stockholm AB, Regionchef Stockholm Wallenstam Bostad AB, vd Wallenstam Bostad AB.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Nordisk Byggdag.

Aktieinnehav i Wallenstam: 269 000 B-aktier och 100 000 syntetiska optioner.

ELISABETH VANSVIK

Kommunikationsdirektör

Född 1970, anställningsår 2002, Utbildning: Fil. mag. media- och kommunikationsvetenskap

Tidigare ledande befattningar inom Wallenstam: Kommunikationschef,

Kommunikations- och HR-direktör.

Externa uppdrag: Styrelseledamot i Barn i Nöd.

Aktieinnehav i Wallenstam: 7 000 B-aktier och 60 000 syntetiska optioner.



THOMAS DAHL

Vvd Wallenstam AB med ansvar för region Göteborg

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 Wallenstam Företag AB.

Externa uppdrag: Ledamot i valberedningen för Fastighetsägarna Göteborg 1:a regionen.

Aktieinnehav i Wallenstam: 425 150 B-aktier*** och 100 000 syntetiska optioner.



WALLENSTAMAKTIEN

Vi skapar vår egen värdetillväxt främst genom kostnadseffektiv nybyggnation och vår projektportfölj ger möjlighet till god totalavkastning för våra aktieägare. Vår starka finansiella ställning med låg belåningsgrad och hög soliditet bidrar till en låg riskprofil för aktien.

Börsvärde

Wallenstams B-aktie har varit noterad sedan 1984 och finns på Large Cap-listan på Nasdaq Stockholm. Börsvärdet uppgick vid bokslutsdatum till 24 106 Mkr (23 120) baserat på antalet registrerade aktier (A-aktier och B-aktier).

Aktiekapital och ägare

Wallenstams aktiekapital uppgår till 170 Mkr fördelat på 34 500 000 av serie A (tio röster per aktie) och 305 500 000 av serie B (en röst per aktie). 11 000 000 B-aktier är återköpta per bokslutsdagen. Antalet

utestående aktier, det vill säga antalet registrerade aktier minskat med antalet återköpta aktier, uppgick den 31 december 2016 till 329 000 000 stycken (331 800 000). Per bokslutsdagen har bolaget 13 358 aktieägare (10 648).

Handel och omsättning

Under 2016 omsattes 80,6 miljoner Wallenstamaktier (83,6) till ett värde av 5 436 Mkr (5 705) på Nasdaq Stockholm, vilket motsvarar ett genomsnittligt värde om 21,5 Mkr per dag (22,7). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 318 400 aktier per dag (332 900). Utöver Nasdaq Stockholm, där 69 % av omsättningen av aktien skedde 2016, handlades Wallenstam-aktier även på Turquoise, 7 %, och övriga handelsplatser, 24 %.

Årets högsta betalkurs på Nasdaq Stockholm uppgick till 75,50 kr och den lägsta till 55,60 kr. Vid årets slut

var aktiekursen 70,90 kr (68,00), vilket innebär en ökning med drygt 4 % under 2016. Det kan jämföras med index för OMX Stockholm Real Estate PI och OMX Stockholm PI som ökade med 8 % respektive 6 % under samma period.

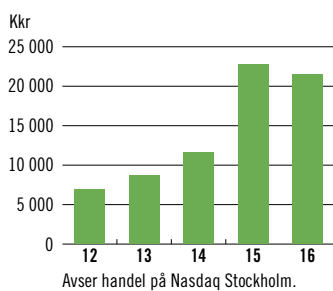
Aktien har en standardavvikelse på 3,95 för 2016. Betavärdet är 0,85 i förhållande till indexet OMXC All PI.

Återköp

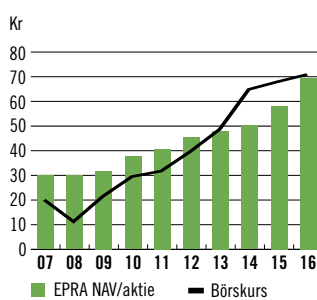
Återköp är en aktieägarvänlig åtgärd som fördelar övervärdet till aktieägarna. Enligt årsstämmans beslut har Wallenstam möjlighet att förvärva upp till 10 % av utestående B-aktier. Under 2016 har 2 800 000 aktier återköpts till och med bokslutsdatum. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår vid bokslutsdatum till 11 000 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 59,33 kr per aktie.



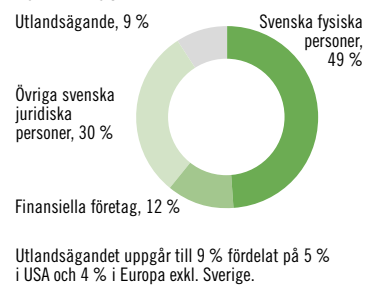
GENOMSNITTLIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



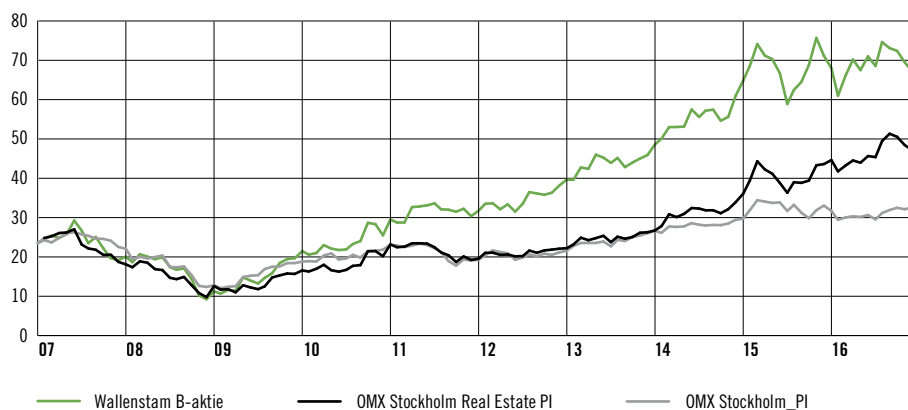
BÖRSKURS OCH EPRA NAV/AKTIE



ÄGARKATEGORIER INNEHAV



KURSENTVECKLING 2007–2016, KR



SUSANN LINDE

CFO och IR-ansvarig

”Fastighetsmarknaden är het, delvis som en följd av en rådande lågräntemiljö där många söker avkastning på sina investeringar på aktiemarknaden och inom fastigheter. Det känns tryggt att vi skapar värde genom eget arbete med lönsam, kostnadseffektiv nyproduktion och effektiv förvaltning och utveckling av vårt befintliga bestånd. Vår starka finansiella ställning med låg belåningsgrad och hög soliditet gör det möjligt för oss att investera cirka 3 Mdr årligen i projekt som kraftigt bidrar till värdeskapande – under 2016 kom hela 1,2 Mdr av värdeökningen i fastigheter från nyproduktion.”

”Som aktieägare i Wallenstam får man del av vårt värdeskapande och resultat genom utdelning, återköp och en stadig aktieutveckling. Wallenstamaktien är en stabil och trygg aktie som historiskt haft en god utveckling, och också har haft en bibehållen eller stigande utdelning varje år sedan 1992. På börsen har Wallenstamaktien inte gått upp lika mycket 2016 som en del andra fastighetsbolag, något som kan ha sin förklaring i att risk har premierats på aktiemarknaden under året. Att äga aktier i Wallenstam innebär att investera i ett långsiktigt värdeskapande företag med stabil tillväxt.”



Substansvärde

Substansvärdet på bokslutsdagen uppgick till 22 159 Mkr (18 630). Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital och uppskjuten skattekuld. Vårt mål för affärsplan 2018 är att uppnå en genomsnittlig substansvärdestillväxt, exklusive utdelning och återköp, om minst 10 % per år. Se vidare sid. 3.

Utdelning till aktieägarna

Enligt Wallenstams utdelningspolicy ska det redovisade resultatet i första hand återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa ökad substansstillväxt i bolaget. Ambitionen är även att verksamheten ska ge en långsiktig och stabil utdelningsnivå över tid. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig över-

stiga Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,70 kr per aktie (1,50), en höjning med 13 %, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,85 kr per aktie. Resultatet före orealiserade värdeförändringar, efter schablonskatt för 2016, beräknas till 675 Mkr och den föreslagna utdelningen beräknas uppgå till cirka 559 Mkr.

Aktiens avkastning

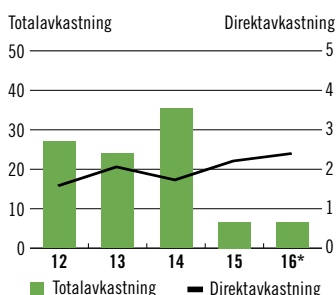
Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,4 % (2,2)

räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Aktiens totalavkastning uppgår till 6,5 % (6,6).

Information till marknaden

På wallenstam.se finns information om bolaget samlad. Här offentliggörs även alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Finansiell information lämnas i första hand i delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Vi arrangerar också regelbundna telefonkonferenser och träffar med analytiker, investerare och aktieägarrepresentanter. På webbplatsen går det att ta del av presentationer och filmer från årsstämma och bokslut, samt via en prenumerationsfunktion anmäla hur man vill ta emot information. Årsredovisningen skickar vi till de aktieägare som så önskar.

AKTIENS AVKASTNING, %



DATA PER AKTIE, KR

	2016	2015	2014
Resultat efter skatt	10,1	8,3	1,7
Eget kapital	54	45	39
Börskurs	70,90	68,00	64,85
Utdelning	1,70*	1,50	1,13

*Föreslagen utdelning

AKTIEÄGARINNEHAV 2016-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	47 150 000	24,01	61,32
AMF - Försäkring och fonder		27 268 704	8,02	4,26
Agneta Wallenstam		22 204 000	6,53	3,47
Familjen Anders Berntsson med bolag		20 100 000	5,91	3,14
Familjen Henric Wiman		12 112 328	3,56	1,89
Bengt Norman med bolag		8 390 000	2,47	1,31
Monica och Jonas Brandström		7 754 171	2,28	1,21
Christian Wallenstam		5 900 000	1,74	0,92
David Wallenstam		5 640 000	1,66	0,88
Övriga ägare		137 980 797	40,59	21,60
Totalt antal aktier	34 500 000	294 500 000		
Återköpta egna aktier*		11 000 000	3,23	
Registrerade aktier	34 500 000	305 500 000		
Totalt registrerade aktier	340 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	329 000 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 14 % av kapitalet och cirka 7 % av rösterna.
 Utlandsägandet uppgår till cirka 9 % av kapitalet och cirka 5 % av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB * Återköpta egna aktier saknar rösträtt. De erhåller heller ingen utdelning.

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	4 000 000	10
1987	Fondemission 1:1	40 000 000	80 000 000	8 000 000	10
1995	Nyemission apport till 43 kr	109 302 320	189 302 320	18 930 232	10
2000	Aktieinlösen	-9 396 690	179 905 630	17 990 563	10
2001	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
2012	Fondemission	57 333 333	172 000 000	172 000 000	1
2013	Nedsättning	-2 000 000	170 000 000	170 000 000	1
2015	Split 2:1		170 000 000	340 000 000	0,50

INVESTERING I WALLENSTAM

Stabil avkastning till låg risk

Wallenstam står för ett långsiktigt värdeskapande, och har en stark finansiell ställning med hög soliditet och låg belåningsgrad. Aktien har historiskt haft en god utveckling med stabil avkastning. Utdelningen har legat på bibehållen eller höjd nivå sedan 1992.

Erbjuder efterfrågad produkt på utvalda tillväxtmarknader

Vi bygger och förvaltar bostäder i attraktiva lägen i Stockholm, Uppsala och Göteborg. I Göteborg äger vi också ett kommersiellt bestånd koncentrerat till Göteborgs innerstad. Vår koncentrationsstrategi har resulterat i värdeutveckling och hög uthyrningsgrad oavsett konjunkturläge.

Skapar tillväxt genom kostnadseffektiv nybyggnation och effektiv förvaltning

Vi planerar framtida investeringar i nyproduktion om cirka 3 Mdr per år, och vi visar en värdetillväxt, tack vare kostnadseffektiv byggnation, i färdigställda projekt på i snitt 30–40 % per investerad krona. Tillsammans med effektiv förvaltning och framgångsrik uthyrningsverksamhet bidrar det till värdeskapande, genom eget arbete, som gynnar både bolaget och aktieägare.

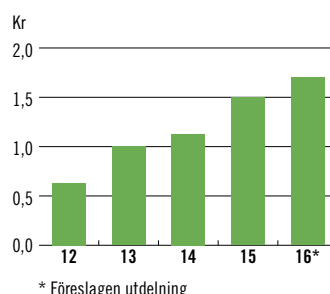
Ansvarsfullt företagande

Med vår långa erfarenhet av fastighetsförvaltning, bostadsbyggnation och kommersiella kunders villkor har vi god kunskap om stadsutveckling för en levande stad. I kombination med satsningar på miljöinvesteringar och socialt engagemang på de orter vi verkar, arbetar vi för att bidra till ett bättre samhälle.

WALLENSTAMS KURSUTVECKLING 2000–2016, KR



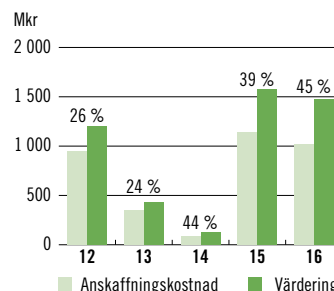
UTDELNING



PARAMETRAR SOM I OLIKA OMFATTNING PÅVERKAR BOLAGETS UTVECKLING PÅ KORT OCH LÅNG SIKT

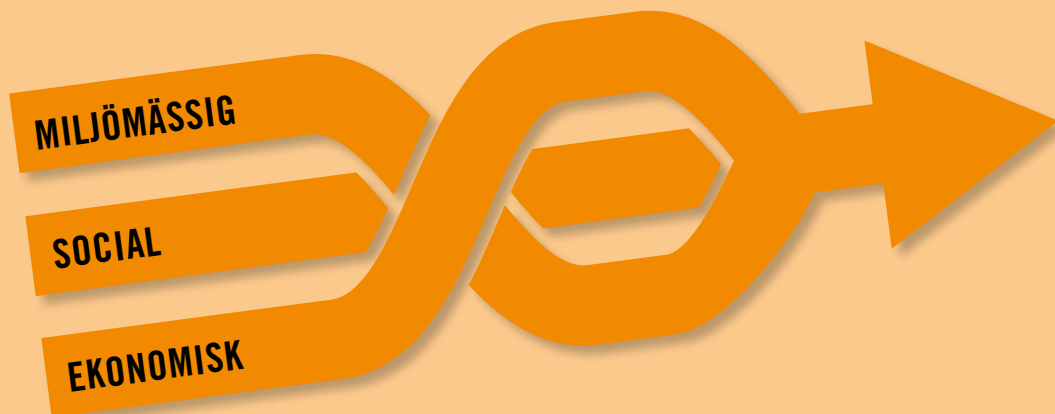
- **Attraktiva fastigheter och god förvaltning** resulterar i nöjda hyresgäster, stabil uthyrningsgrad och hyresintäkt samt goda affärsmöjligheter för verksamheten.
- **Tillgång till mark** i rätt lägen är en avgörande faktor för att säkerställa nyproduktion av bostäder och kräver dagligt strategiskt och praktiskt arbete.
- **Trygg finansiering** då 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** för att attrahera och engagera rätt personal är en viktig framgångsfaktor för fortsatt utveckling.
- **Marknadsläget och marknadens villkor**, vilka förändras över tid, påverkar fastigheternas värde. Fastigheter i attraktiva lägen där efterfrågan är hög över tid genererar en god avkastning och bra värdetillväxt.

VÄRDETILLVÄXT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



VÅRA STRATEGIER

Våra strategier grundar sig på de tre dimensionerna för en hållbar utveckling: miljömässigt, socialt och ekonomiskt ansvar.



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Vi verkar för en långsiktigt miljömässig hållbarhet och ska minska miljöbelastningen i våra fastigheter samt vara självförsörjande på förnybar el genom egen elproduktion. Genom en affärsmässig, miljöeffektiv förvaltning och byggnation utvecklar vi kontinuerligt våra produkter och tjänster.

SOCIAL HÅLLBARHET

Vi bidrar till ett bättre samhälle och tar ett aktivt socialt ansvar genom att bygga trygga områden samt visa respekt för individen, våra kunder och medarbetare. Vi stödjer utsatta grupper och bidrar till en aktiv fritid och ungdomsverksamhet på de orter där vi verkar.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Med en god affärsutveckling, flexibel organisation och optimal kapitalstruktur möter vi omvärldens krav. Vi skapar värde för våra kunder, samhället i stort samt för bolaget genom lönsam utveckling av fastigheter på rätt tillväxtmarknader.

KÄRNVÄRDEN

Våra kärnvärden – utveckling, respekt och engagemang – beskriver våra grundläggande värderingar. De är vägledande i vårt arbete och stärker organisationens sammanhållning, liksom varumärket i stort. De visar vad vi står för och hur vi vill uppfattas av aktieägare, kunder, allmänhet, politiker och andra beslutsfattare.

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 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.



FINANSIELL STRATEGI

Tillgång till kapital är en grundförutsättning för att bygga, utveckla och äga fastigheter med kvalitet. Finansieringskostnader, upplåning och cash management i kombination med finansiell riskhantering är centrala frågor.

Finanspolicy

Vår finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Den syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet. Läs mer om möjligheter och risker inom finansiering, sid. 32.

Kapitalstruktur

Värdet på koncernens tillgångar uppgick den 31 december 2016 till 39 402 Mkr (34 566) och finansieras dels genom eget kapital på 17 788 Mkr (15 102), dels skulder på 21 614 Mkr (19 464), varav 16 473 Mkr (15 153) är räntebärande. Vi eftersträvar en balans mellan en acceptabel risknivå och god avkastning på eget kapital. I nuvarande affärsplan ska soliditeten inte under-

stiga 30 %. I rådande marknadsläge med höga fastighetsvärden väljer vi att ha en stark finansiell ställning inför framtida investeringar. Vid årsskiftet uppgick vår soliditet till 45 % (44).

Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten inklusive checkräkningskrediter med avdrag för spärrade bankmedel uppgår till 930 Mkr (665). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800) samt 4 MEUR. Krediten i euro är villkorad i relation till elterminernas värdeutveckling på Nasdaq. Koncernen har också beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 2 337 Mkr (1 215). Tillgänglig likviditet uppgår till totalt 3 026 Mkr (1 887), vilket innebär en god tillgång till krediter för att utveckla verksamheten.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna består framför allt av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, företagscertifikat med en ram på 4 Mdr samt obligationslån. Obligationslånen omfattar totalt 1 500 Mkr, varav 900 Mkr i form av gröna

obligationer. Finansieringen säkerställs med pantbrev i fastigheter. För obligationslånen samt företagscertifikatprogrammen ställs ingen säkerhet, men det finns utställda kovenanter, se sid. 104. Vi gör löpande en översyn av de olika formerna för upplåning av kapital som finns så att strukturen kan anpassas till det bästa för bolaget på kort och lång sikt.

Ränte- och kapitalbindning

Räntekostnaden utgör vår enskilt största kostnadspost, som framför allt påverkas av förändringar i marknadsräntan samt av förändrade villkor för kreditmarknaden. Vi eftersträvar en fördelning mellan olika långivare och olika bindningstider. Genom ett nära samarbete med våra banker är vi väl förberedda för att hantera förändringar av ränteläget. Kapitalbindningens tid bedöms utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Av våra räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 8,5 % (10,6). Andelen med lång räntebindning uppgår till 47 % (54). Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående räntebind-



ningstiden till 37 månader (39). Den genomsnittliga räntan under året var 2,04 % (2,32) och genomsnittsräntan på bokslutsdagen var 1,97 % (2,22).

Räntederivat

Ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga lån med kort räntebindning är räntederivat. Ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet över tid i princip detsamma som att uppta ett lån med fast ränta. Enligt redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas. Om det överenskomna priset avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över eller undervärde i resultaträkningen. Under året har värdet på räntederivaten varierat kraftigt. Vid årsskiftet uppgick

marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -970 Mkr (-814). Orealiserade värdeförändringar för räntederivat är inte kassaflödespåverkande och när ett derivatkontrakt förfaller har dess marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har inte påverkat det egna kapitalet.

Realiserad räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden mäter hur många gånger resultat före räntor räcker till att betala räntekostnaderna. Per årsskiftet uppgick räntetäckningsgraden till 4,1 gånger (4,4). Wallenstam väljer att mäta realiserad räntetäckningsgrad, som tar med hela det realiserade resultatet (försäljningspris minus anskaffningsvärde)

från periodens aktuella transaktioner. I nuvarande affärsplan ska den realiserade räntetäckningsgraden på rullande helår inte understiga 2 ggr. Med beaktande av 2016 års genomförda affärer är den realiserade räntetäckningsgraden 5,6 gånger. (6,5).

Valutapolitik

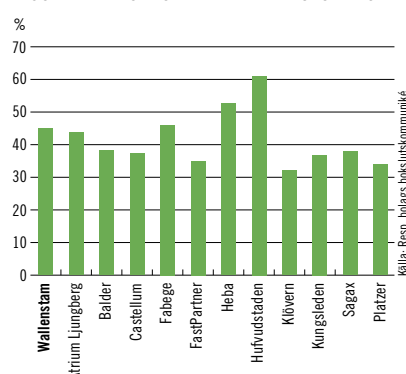
Valutapolitiken syftar till att minimera bolagets valutarisker till exempel genom terminssäkringar av valutaflödena.

BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR 2016-12-31

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %
0-3 mån	7 321	1,45*	44,44
3 mån-1 år	1 397	1,04	8,48
1-2 år	100	1,75	0,61
2-3 år	130	2,57	0,79
3-4 år	1 000	2,66	6,07
4-5 år	1 200	3,05	7,28
5-6 år	1 500	2,48	9,11
6-7 år	1 475	2,71	8,95
7-8 år	650	3,4	3,95
8-9 år	400	2,4	2,43
> 9 år	1 300	2,04	7,89
Summa	16 473	1,97	100

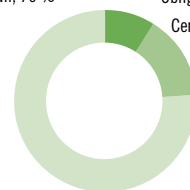
* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snitt-ränta om 0,38 %. 1,45 % innefattar effekter av swapavtal som förfaller inom tremånadersperioden.

SOLIDITET KONKURRENTER PER 2016-12-31



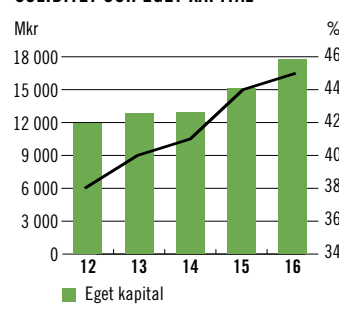
FINANSIERING

Banklån, 76 %
Obligationer, 9 %
Certifikat, 15 %



Räntebärande skulder uppgår till 16 473 Mkr (15 153). Belåningsgraden är 43 % (45).

SOLIDITET OCH EGET KAPITAL





HÅLLBART FÖRETAGANDE

Vi bygger och förvaltar fastigheter på ett långsiktigt hållbart sätt för både människor och företag. I allt vi gör har vi ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt engagemang, och processer och rutiner för att vårt hållbarhetsarbete ska utvecklas kontinuerligt. Det är ett arbete som ger mervärde för bolaget och våra intressenter, och som samtidigt bidrar till en god utveckling i våra regioner.

Uppförandepolicy

Vår uppförandepolicy bygger på och sammanfattar de policies och riktlinjer som styr verksamheten. Den revideras och antas årligen av styrelsen, och sätter ramarna för att vårt arbete bedrivs på ett ansvarsfullt sätt. Det innebär bland annat att vi följer lagar och regler, inte diskriminerar någon eller accepterar någon form av mutor eller korruption. Våra aktiviteter ska bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön för att bidra till en varaktig

och hållbar utveckling. Vi tar ansvar för områdes- och stadsutvecklingen genom att främja förbättring av den sociala miljön, atmosfären och tryggheten i de områden vi verkar.

Alla medarbetare utbildas och informeras om innehållet i uppförandepolicyn för att alltid kunna agera i enlighet med våra värden, läs mer på sid. 36. Under kommande år avser vi att lägga mer kraft också på att utbilda och informera våra leverantörer och entreprenörer. Uppförandepolicyn finns i sin helhet på www.wallenstam.se.

Organisation och rapportering

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bolagets hållbarhetsfrågor. Wallenstams miljöchef har till uppgift att driva och utveckla arbetet inom miljö- och energiområdet ytterligare inom såväl förvaltning som nybyggnation. Det praktiska och löpande hållbarhetsarbetet genomförs i alla delar av verksamheten.

Wallenstam har hållbarhetsrapporterat varje år sedan 2006, och sedan 2010 i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI). Vi inriktar rapporte-

VIKTIGA INTRESSENTER I HÅLLBARHETSARBETET

Wallenstam utvecklar områden där människor vill bo, arbeta och vistas. Långsiktig utveckling förutsätter engagemang i och förståelse för hållbarhetsarbetets tre dimensioner – ekonomi, miljömässighet och social stabilitet.



”DET ÄR ROLIGT ATT BO I KVILLEBÄCKEN FÖR
DET HÄNDER SÅ MYCKET, DET KÄNNES SOM ETT
SPÄNNANDE NYTT OMRÅDE. MAN CYKLAR LÄTT IN
TILL STAN, DET KRÄVS INTE ATT MAN HAR NÅGON
BIL FÖR ATT BO HÄR.”

MARIA OCH NIKLAS I KVILLEBÄCKEN, GÖTEBORG

ringen och vårt arbete på det som våra intressenter anser vara viktigast inom hållbarhetsområdet och som samtidigt är affärskritiskt för vår verksamhet.

Våra intressenter

Vi möter våra intressenter dagligen och har möjlighet att fånga upp synpunkter och stärka relationerna oss

emellan på många olika sätt. Att ta intryck och lyssna på de vi möter och samarbetar med är en viktig del i att utvecklas som företag i samklang med omvärlden. I hållbarhetsarbetet kartlägger vi våra intressenters synpunkter även på ett mer strukturerat sätt, genom exempelvis enkäter och i intervjuform. Våra primära intressenter är kunder,

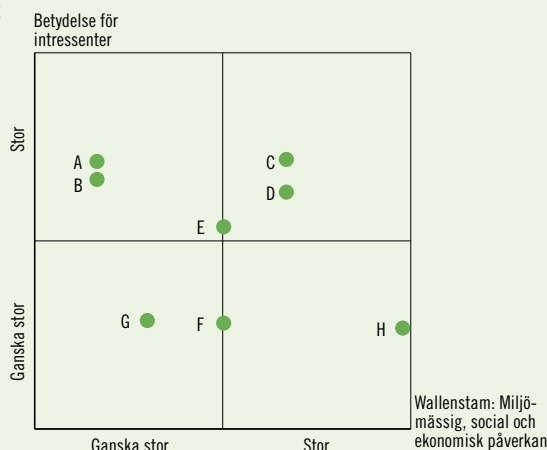
leverantörer och samarbetspartners, aktieägare, medarbetare samt staden. Dessa grupper har bedömts ha en direkt påverkan på vår organisation, och/eller påverkas direkt av oss.

Under 2015 genomförde vi en bred kartläggning genom en enkätundersökning till dessa intressentgrupper. Utifrån resultatet har vi satt mål och kontinuerligt följt upp och utvecklat hållbarhetsarbetet.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Diagrammet visar Wallenstams väsentliga hållbarhetsaspekter och hur intressenterna respektive Wallenstam viktar dem.

- A Motverka korruption och mutor
- B Minskad energianvändning i våra fastigheter
- C Respekt för lagar och regler
- D Icke-diskriminering
- E Minskade utsläpp till luft, exempelvis växthusgaser
- F Resultat och uppföljning av kundundersökningar
- G Minskad vattenanvändning i våra fastigheter
- H Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde



Prioriterade fokusområden

Utifrån intressentdialog och väsentlighetsanalys har åtta aspekter identifierats, som Wallenstam prioriterar, utvecklar och följer upp under affärsplanen. Dessa aspekter kan sammanfattas i följande fokusområden:

- ta ett aktivt samhällsansvar
- bidra till en minskad resursanvändning
- satsa på förnybara energikällor och energieffektiv byggnation

- kontinuerligt förbättra fastigheternas miljöstatus och prestanda
- värdeskapande genom lönsam utveckling.

Resultat och uppföljning

Hållbarhetsarbetet, liksom rapporteringen enligt GRI och måluppföljning pågår kontinuerligt. Vi kan konstatera att vårt arbete har löpt på bra under

2016 och att vi uppnått fina resultat. Exempelvis är den årliga genomsnittliga substansvärdestillväxten hittills i affärsplanen 16,4 %, och minskningen av CO₂-belastningen i fastighetsbeståndet är 43 % per kvadratmeter, se sid. 3 och 5. Vi har också minskat energi- och vattenanvändningen i vårt bestånd. Inga avvikelser avseende efterlevnad av lagar och regler, anti-korruption och

icke-diskriminering, har rapporterats under året, se sid. 143.

Under 2016 tilldelades Wallenstam klimatutmärkelsen Stora Förnybarhetspriset, för de omfattande satsningar som vi gör på förnybar energi. Vi är sedan 2013 självförsörjande på förnybar el från egna vindkraftverk.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

För att förhindra allvarliga effekter måste världens länder snarast börja minska utsläppen av koldioxid och andra växthusgaser. Om vi ska klara det klimatmål som EU satt upp om en temperaturökning på max två grader måste dagens utsläpp minska med minst 60 % fram till år 2050. Fastighetssektorn i Sverige använder mycket energi och står för en stor del av den totala CO₂-belastningen i samhället, vilket gör att det är viktigt att alla fastighetsägare tar sitt ansvar i frågan. Även ur ett ekonomiskt perspektiv är det en central fråga då uppvärmningskostnaderna står för en stor del av våra totala driftkostnader.

Både i vår nybyggnation och i vår förvaltning utgår vi från att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Att vi är självförsörjande på förnybar energi genom egna vindkraftverk är ett av flera sätt för oss att minska negativ miljöpåverkan. Ett annat sätt är att aktivt arbeta för att minska CO₂-belastningen i fastighetsbeståndet, något som är en av våra ledstjärnor i innevarande affärsplan.

Vi är måna om att följa miljölagstiftningen och har i det avseendet att förhålla oss till gällande regler såväl i vår byggnation som förvaltning. Regleringarna tar sikte på flera olika delar i vår verksamhet och omfattar bland

annat hälsoskydd, avfallshantering och potentiella störningar från fastigheter såsom buller, rök och lukt. Det finns också regler för den maximala energianvändningen i de hus vi bygger.

Vi arbetar ständigt med att kartlägga vår miljöpåverkan, både för att kunna utvecklas som företag och för att kunna leva upp till de förväntningar som finns på oss. Genom att aktivt följa utvecklingen inom miljölagstiftningsområdet och lägga tid och resurser på fortbildning inom miljö och hållbarhet upprätthåller vi kunskapen om de yttre krav som omger verksamheten.

Minskad energi- och vattenanvändning

Stort fokus läggs vid att minska fastigheternas energianvändning. När vi energieffektiviserar följer vi upp fastigheternas medieanvändning, värme, kyla, el och varmvatten, via effektuttag per timnivå och energianvändning per månad. Det ger oss ett bra utgångsläge för att identifiera och planera energieffektiviserande åtgärder. Arbetet med driftoptimering sker löpande, och större energibesparingsprojekt samordnas i möjligaste mån med planerade ombyggnationer. Under 2016 har vi genomfört större energibesparingsprojekt i fem kommersiella fastigheter, som har resulterat i en minskning av energianvändningen om 15–35 % i respektive fastighet. Sett till hela det kommersiella beståndet är den totala minskningen drygt 8 %.



Att värma upp vatten kräver mycket energi vilket gör att miljön gynnas av minskad vattenanvändning. Individuell mätning av el och vatten är standard i vår nybyggnation sedan 2006, en installation som bidrar till att hyresgästernas förbrukning vanligtvis sjunker med 10–25 % efter en inkörningsperiod.

Miljöprogram som styrmedel

Vår nybyggnation utvecklas kontinuerligt för att bli mer energieffektiv, och vi använder ofta energismart teknik för att sänka fastighetens energianvändning. På marknaden finns en rad miljöprogram så som Green Building och Miljöbyggnad. Miljöbyggnad är ett certifierings-system med tre nivåer: brons, silver och guld, som kan användas för både nyproducerade och befintliga byggnader. Miljöprogrammen använder vi som kravspecifikationer gällande energi, inomhusmiljö och material vid ny- och ombyggnationer för att uppnå såväl god kvalitet som minskad miljöbelastning. Vi har valt att certifiera fastigheterna i de fall krav

på certifiering finns från exempelvis kommun eller lokalhyresgäst. Vissa av våra nybyggda bostadsfastigheter är därför certifierade enligt nivå silver. Vår strävan är att uppnå minst Miljöbyggnad silver i våra nybyggnationsprojekt, även då vi väljer att inte genomgå certifieringsprocessen. En av våra fastigheter har erhållit Green Building-certifikat och ytterligare tolv fastigheter inom vårt kommersiella bestånd uppfyller kraven för certifiering.

Hantering av miljörisiker

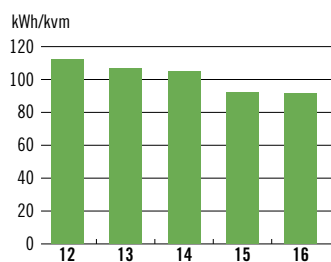
I samband med fastighetsförvärv analyserar vi eventuella miljörisiker och vid behov undersöker vi förekomsten av kemikalier. En genomgång av energianvändningen görs och en åtgärdsplan tas fram för att minska miljöpåverkan. Vid nybyggnation görs markundersökningar och eventuell marksanering genomförs mycket noggrant. I befintligt bestånd arbetar vi systematiskt med att undersöka och ta fram handlingsplaner utifrån eventuella miljörisiker i samband med ombyggnation.

Tänka nytt

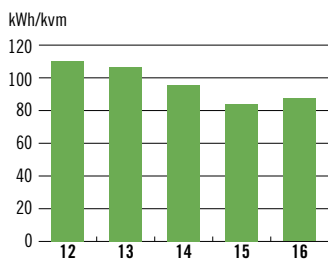
Vi strävar efter att tänka nytt och prova olika möjligheter för att minska negativ miljöpåverkan, och vi vill även inspirera våra hyresgäster att leva mer hållbart. Den individuella mätningen av el och vatten i vår nyproduktion är ett sätt, utbyggda cykelgarage i utvalda fastigheter ett annat exempel. I projektet Wallenstam Drive erbjuder vi genom samarbete med Hertz och Sunfleet hyresgäster i vissa områden förmånliga priser på hyrbilar och poolbilar, något som både gynnar miljön och underlättar vardagen för våra hyresgäster.

Redan idag är vi självförsörjande på förnybar energi genom vindkraft, men alternativa metoder och möjligheter utvärderas löpande. Ett exempel är användningen av solceller, solfångare och batterilager där vi i samarbete med bland annat Mälardalens högskola undersöker hur förnybar energi kan lagras i fastigheter på ett effektivt sätt. Ett annat exempel är Wallenstams investering i Exeger Sweden AB (publ), ett bolag som utvecklar nästa generations solceller.

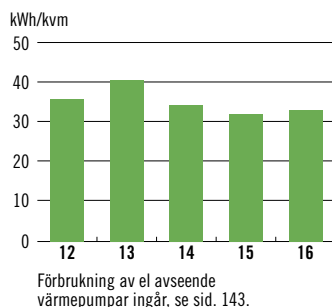
VÄRMEFÖRBRUKNING GRADDAGSKORRIGERAT



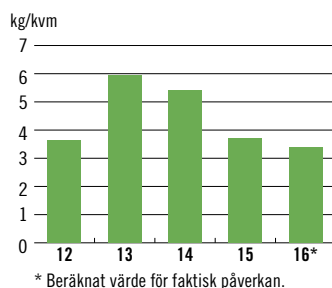
VÄRMEFÖRBRUKNING TIDSKORRIGERAT



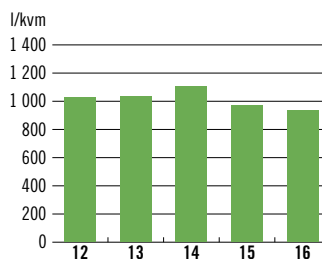
FASTIGHETSEL TOTALT



CO₂-PÅVERKAN



VATTENANVÄNDNING



SOCIAL HÅLLBARHET

Som stadsutvecklare, bostadsbyggare och hyresvärd har vi en stor inverkan på människors vardag och liv. Att förstå, utveckla och bidra till samhället är en viktig del i vår verksamhet, liksom att bedriva vårt arbete på ett ansvarsfullt sätt i enlighet med gällande lagar och regler. Att ha ett hem är ett grundläggande behov och det utgör också en viktig del i ett fungerande samhälle. Idag råder det stor brist på bostäder, något som gör vår roll som bostadsbyggare och fastighetsägare ännu mer framträdande. Vi verkar också i en investeringsintensiv bransch där kontrakt med entreprenörer och leverantörer omfattar stora belopp. Med detta följer också, som vi ser det, ett ansvar att agera etiskt ur alla olika aspekter. Vi värdesätter sund konkurrens och accepterar ingen form av korruption, mutor eller illojala konkurrensbegränsande åtgärder. Jämställdhets- och mångfaldsfrågor, liksom icke-diskriminering är viktigt i Wallenstams verksamhet, såväl i det interna arbetet som i vår roll som samhällsaktör. För att tydliggöra internt och externt hur vi agerar i dessa frågor finns vår Uppförandepolicy, som alla medarbetare utbildas inom.

Samhällsengagemang och stöd

Som en av de större branschaktörerna på de marknader vi finns har vi både viljan och förutsättningarna att påverka lokalsamhället. Vårt samhällsengagemang, CSR (Corporate Social Responsibility), är tydligt kopplat till våra kärnvärden – utveckling, respekt, engagemang – och styrs av riktlinjer. Vi brinner för boendet och att skapa möjlighet för fler att få ett eget hem. Vi koncentrerar våra insatser främst till de områden vi verkar för att bidra till trygghet för de som bor i och besöker våra områden, och ambitionen är även att skapa mervärden för våra hyresgäster.

Vi stödjer flera organisationer som arbetar mot utanförskap samt organisationer som hjälper barn som är utsatta på olika sätt. Barn i Nöd,



BRIS, Göteborgs Räddningsmission, Göteborgs och Stockholms Stadsmission samt Mitt Liv är några exempel. Flera av organisationerna arbetar aktivt mot hemlöshet. Vårt stöd till exempelvis stiftelsen Lärhjälpen, Barnens Ö och organisationen Majornas samverkansförening bidrar till förebyggande insatser för barn och ungdomar. Genom Majornas samverkansförening erbjuds exempelvis ungdomar sommarjobb, där de arbetar tillsammans med våra fastighetsskötare i området. Vi anser att en aktiv och meningsfull fritidssysselsättning är viktig för samhällets gemenskap och sponsrar i första hand breda idrotter riktat mot ungdomsverksamhet. Några exempel är Frölunda Hockey, Älta IF, Solberga Bollklubb och Pixbo Wallenstam. Vi stödjer även organisationer och arrangemang som bidrar till stadsutveckling, forskning och utveckling för långsiktig hållbarhet. Några av dessa är Johanneberg Science Park, Julstaden Göteborg, Gunnebo Slott & Trädgårdar, Universeum samt instiftande av professor för fastighetsförvaltning på KTH.

Sociala kontrakt

En del av våra lägenheter hyr vi ut till kommuner som sedan förmedlar

dem till personer som av olika skäl har svårt att få ett vanligt kontrakt. Det kan till exempel handla om försöks- och träningslägenheter, eller olika typer av gruppboenden och bostäder till nyanlända. Vi bidrar även direkt till organisationer som Vägvalet och Sida vid Sida Stockholm som på olika sätt arbetar för att erbjuda ungdomar lägenheter. Vid årsskiftet 2016/2017 hade vi cirka 175 aktiva kontrakt av sådan social eller medicinsk karaktär, alternativt öronmärkta lägenheter för studenter. En del av lägenheterna som hyrs ut på detta sätt övergår successivt till vanliga kontrakt.

Trygghet för våra hyresgäster

Det är viktigt att våra kunder känner sig trygga och trivs i sina områden. Den fysiska miljön både utanför och inne i fastigheten, liksom relationer med grannar och besökare i bostadsområdet, påverkar hur hyresgäster upplever trygghet där de bor. Vi gör en rad insatser, dels löpande som en del av den långsiktiga förvaltningen, dels som punktinsatser. Som ett steg mot ökad trygghet och säkerhet samarbetar vi också sedan 2014 med organisationen Huskurage. De arbetar aktivt med att förhindra våld i nära relationer genom grannsamverkan.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Långsiktig lönsamhet är ett grundläggande villkor för oss som bolag, där våra ägare vill se en avkastning på det kapital som de investerat i verksamheten. Lönsamhet är också en förutsättning för hållbar utveckling och ansvarsfullt företagande. För kunderna är det viktigt att ha en värd som är pålitlig och har förmågan att investera i sina fastigheter liksom det för medarbetarna är viktigt med en stabil och trygg arbetsgivare, något som inte är möjligt utan vinster som kan återinvesteras i bolaget. Vår affärsprocess beskriver hur vi i hela vår verksamhet genererar resultat och bygger värde som delvis delas ut till

aktieägare och som delvis återinvesteras i verksamheten för fortsatt utveckling.

Skapar värde

Som en av de större fastighetsägarna samt stadsutvecklare och stor bostadsproducent i regionerna där vi är verksamma, bidrar vi till sysselsättning när nya fastigheter och områden utvecklas. Vi bygger främst hyresrätter för egen förvaltning, och tillför bostäder som det finns ett stort behov av i samhället. Genom vår byggprocess och vår investeringsmodell kan vi kostnadseffektivt producera nya bostäder som genererar värdetillväxt för bolaget. Vi vill utveckla våra fast-

igheter och områden så att våra lokalhyresgästers verksamheter frodas och växer och bidrar till områdets attraktivitet, liv och rörelse. Värdetillväxten skapas främst genom eget arbete i vår kostnadseffektiva nybyggnation och utveckling av våra befintliga fastigheter. Vår starka uthyrningsverksamhet ger låga vakanser i fastighetsbeståndet och vi fokuserar på att arbeta så effektivt som möjligt. Sammantaget ger detta en substansvärdestillväxt och genom att mäta den kan vi se hur mycket värde vi skapar i hela vår verksamhet.





MÖJLIGHETER OCH RISKER

På Wallenstam arbetar vi medvetet med att optimera möjligheter och hantera samt minimera möjliga riskfaktorer. Risker och möjligheter som på kort och lång sikt kan påverka verksamheten är uppdelade i tre kategorier: verksamhet, omvärld och finansiering.

Verksamhet

Med möjligheter och risker kopplade till verksamheten avses sådant som är relaterat till vår kärnverksamhet samt kostnader och intäkter i verksamheten.

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Våra kostnadseffektiva nybyggnationsprojekt är viktiga för värdetillväxten i bostadslaget, och ställer höga krav på organisationen avseende projektering, planering, upphandling och byggnation samt val av entreprenör för att säkerställa god avkastning, kvalitet och produktionsvolym. Varje enskilt projekt påverkas av tillgång till mark, planprocess, samarbete med entreprenörer, myndighetskrav gällande gestaltning och miljö, etc.

Vi verkar i många kommuner i de regioner som vi valt att koncentrera vår verksamhet till. De kännetecknas av tillväxt och stark efterfrågan och vi bygger våra nya bostäder i attraktiva lägen, till en god avkastning och bra värdetillväxt. Vår produktionsprocess är kvalitetsstyrd och kostnadseffektiv. Med en gedigen kompetens, en organisation med stort fokus på markanskaffning samt bra detaljstyrning bygger vi kostnadseffektivt bostäder med god kontroll och värdetillväxt.

Vi säkerställer en god produktionsvolym genom bland annat lång framförhållning, arbete

med flera potentiella projekt parallellt i exploateringen och nära samarbete med kommunerna. Vi har en omfattande projektportfölj med mycket byggrätter bland annat i flera större stadsutvecklingsprojekt. Tillgången till mark för framtida byggnation är god, liksom långsiktiga relationer och väletablerade samarbeten med entreprenörer och leverantörer. Genom vårt beslutade krav på direktavkastning innan vi påbörjar ett nytt byggprojekt, kan vi fortsätta producera även vid eventuella förändringar i konjunkturen och räntenivåer.

HYRESINTÄKTER

För kommersiella fastigheter påverkas hyresnivåer och vakanser av tillväxten i svensk ekonomi men också av nyproduktionsvolymen. Indirekt kan hyresintäkterna också påverkas av exempelvis förändrade konsumentbeteenden. För bostadsbeståndet utgår hyressättningen från bruksvärdeprincipen som innebär att hyresnivån för en lägenhet inte påtagligt får överstiga hyresnivån för en likvärdig lägenhet där hyran är fastställd med stöd av förhandlingsöverenskomelse enligt hyresförhandlingslagen.

Våra fastigheters attraktiva lägen och goda standard är faktorer som bidrar till stabila hyresintäkter och låg risk för vakanser, oavsett konjunkturen. Detta är något vi även prioriterar i samband med förvärv av fastigheter.

Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och efterfrågan på våra orter är väsentligt större än utbudet. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

Vårt kommersiella bestånd, som finns främst i Göteborg, består av flexibla ytor och endast ett fåtal specialfastigheter. Nyproduktionstakten av kommersiella lokaler är för närvarande låg trots ökande efterfrågan. Vi har en konjunktportfölj på marknadsmässiga nivåer med stabil kund-

struktur och bra spridning av kontraktsstorlekar. Hyresgästsammansättningen är god, och cirka en femtedel av vår kommersiella yta representeras av kommunala bolag, institutioner och statliga verk.

Vi arbetar aktivt med att analysera hur krav på boende, kontor och handel ändras över tid och utvecklar vårt bestånd och vårt erbjudande för att möta förändrade kundkrav och nya konsumentbeteenden.



KOSTNADSUTVECKLING FÖR DRIFT, UNDERHÅLL SAMT TEKNISKA RISKER

För Wallenstam utgör fastigheternas uppvärmning 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. Kostnadsutvecklingen för underhåll kan påverkas av exempelvis kommunernas förändrade tariffer eller oförutsedda händelser.

Cirka hälften av våra bostadsfastigheter är uppförda eller har ett nytt ombyggnadsår på 2000-talet.

Den tekniska driften av en fastighet hanteras genom löpande förvaltning och varje fastighets enskilda förvaltningsplan. Genom ett medvetet arbete med långsiktiga underhållsplaner skapas ett väl underhållet fastighetsbestånd, liksom god kostnadskontroll.

Vi bygger och renoverar befintliga fastigheter med fokus på energieffektivitet och

arbetar aktivt med att motivera hyresgästerna till att själva sänka sina egna driftkostnader. Med utgångspunkt i driftstatistik från våra fastigheter säkerställer vi rätt förbrukning och i kombination med energieffektiviserande åtgärder bedömer vi att kunna minska kostnaderna. Vi är självförsörjande på förnybar energi vilket gör oss mindre känsliga för förändringar i elpriset.

ENERGI

Den årliga vindkraftsproduktionen påverkas av hur mycket det har blåst under året. Priset på el har en direkt påverkan på verksamhetens resultat och beror på en rad olika faktorer som konjunkturläge, väder och politiska beslut. Beroende på konjunktur, elpris, etc., kan också värderingen av vindkraftverken påverkas. Vi utsätts även för en viss valutarisk, huvudsakligen vid handel med el hos Nord Pool Spot och Nasdaq Commodities, då dessa transaktioner sker i EUR.

Våra vindkraftverk är spridda från Jämtland i norr till Skåne i söder, vilket ökar möjligheten till jämn och maximal produktionsvolym. För att skydda verksamheten och minska påverkan av marknadens rörelser använder vi oss av finansiella terminskontrakt, vilka säkrar intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion. Ekonomisk påverkan av valutamarknadens rörelser minskas genom valutaterminer. Vår satsning

på förnybar energi är en långsiktig investering som bland annat syftar till kostnadskontroll för vår fastighetsverksamhet.

ORGANISATION

En framgångsfaktor för Wallenstam är att kunna attrahera och behålla kompetent och engagerad personal. Efterfrågan på kompetens inom förvaltning, bygg- och projektledning är stor på marknaden och beräknas bli allt större framöver.

God arbetsmiljö, attraktiva och marknadsmässiga arbetsvillkor samt kompetenshöjande program resulterar i utveckling för både individen och bolaget. Vi är en attraktiv arbetsgivare som har goda möjligheter att rekrytera medarbetare med rätt profil. Vi genomför regelbundet NMI-undersökningar

(Nöjd Medarbetarindex) och har handlingsplaner för att utveckla förutsättningarna för medarbetarnas trivsel och engagemang.

Omvärld

Möjligheter och risker kopplade till omvärlden finns främst utanför vår verksamhet, exempelvis i form av förändrade marknadsförutsättningar. Det är risker som styrelse och ledning har liten möjlighet att påverka i ett kortare perspektiv men måste ta hänsyn till i verksamhetens strategiska utveckling.

FÖRÄNDRADE FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt redovisningsreglerna i International Financial Reporting Standards, IFRS, ska verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen och värdeförändringar över resultaträkningen. Det får till effekt att resultat och ställning blir mer volatilt. Små generella förändringar i avkastningskrav kan leda till stora resultateffekter.

Våra bostadsfastigheter finns på starka marknader i lägen där människor vill bo och arbeta och där det finns goda förutsättningar till en långsiktig positiv utveckling. Det gör att vi bedömer risken avseende volatila värden för våra bostadsfastigheter som liten.

Cirka 85 % av vår kommersiella yta finns i Göteborg och fastigheterna är belägna 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. Fastigheternas attraktiva läge och standard gör att vi ser risken som liten avseende volatila fastighetsvärden även för vårt kommersiella bestånd. Dessutom bidrar vår kostnadseffektiva nyproduktion till mindre känslighet för ändrade fastighetsvärden, eftersom vi genom vår byggnation skapar övervärden som mildrar effekterna av en eventuell nedgång i fastighetsvärdena.

SKATT

Wallenstam påverkas av politiska beslut kopplat till skattelagstiftning eller dess tolkning, såsom nivån på företagsbeskattningen eller fastighetsskatten. En förändring av skattelagstiftning eller praxis, innebärande exempelvis tillkommande skatter, förändrade möjligheter avseende skattemässig avdragsrätt eller möjligheten att nyttja underskottsavdrag, kan medföra att Wallenstams framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

Vi följer aktivt utvecklingen inom skatteområdet avseende nya ställningstaganden, tolkningar av rättsfall samt regelförändringar, då dessa kan medföra att vår skatteposition förändras.

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt exempelvis

fastighets-, energi- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Utgifter för dessa övriga skatter uppgick för 2016 till cirka 550 Mkr (455).

MILJÖ

Politiska beslut gällande miljö samt bedömningar av experter och myndigheter av vad som är miljöfarlig teknik, miljöfarliga material och gränsvärden förändras kontinuerligt. Ökade regulatoriska krav kan komma att påverka vår fastighetsverksamhet, både nyproduktionen och vårt befintliga bestånd. Vårt ägande och drift av vindkraftverk och elanläggningar innebär att vi bedriver verksamhet som både är tillståndspliktig och anmälningspliktig enligt miljöbalken.

I våra fastigheter undersöker och identifierar vi fortlöpande eventuella miljörisker. Skulle någon form av miljörisker, exempelvis PCB eller radon, förekomma upprättas omedelbart handlingsplaner med åtgärder.

I samband med fastighetsförvärv analyserar vi eventuella miljörisker och vid nybyggnation görs markundersökningar samt vid behov marksanering. Genom vår energieffektiva byggnation och satsning på förnybar energi bidrar vi aktivt till en hållbar utveckling.

Vi agerar proaktivt för att kunna möta nya bestämmelser i miljölagstiftning och anpassar oss till de byggnationskrav som ställs avseende miljö.

Finansiering

En trygg kapitaltillförsel är en förutsättning och möjlighet för att utveckla och expandera i önskad omfattning oberoende av konjunktur. Vi har ett gott och långsiktigt samarbete med de större affärsbankerna som bygger på ömsesidigt förtroende och insyn. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna, utifrån nuvarande marknadsläge, vara relativt begränsade.

LIKVIDITET

En stark likviditet är en förutsättning för handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser.

Wallenstams höga soliditet och goda bankrelationer skapar bra förutsättningar för finansiering av pågående och framtida investeringar. Vi ser inga risker i vår likviditet då vi inte påbörjar nybyggnationsprojekt, större

ombyggnationer etc. förrän vi har säkerställt finansiering. Likviditetsprognoser uppdateras löpande i syfte att optimera kassahållningen.

RÄNTA OCH REFINANSIERING

Räntekostnaden utgör vår enskilt största kostnadspost. Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital, vilket är en nödvändig resurs i verksamheten.

Vår låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelas mellan olika kreditformer och kreditgivare. Val av kapitalbindning bedöms efter prissättning och refinansieringsrisk på kapitalmarknaden.

Vi arbetar aktivt med räntebindning för att uppnå en över tid bra genomsnittlig räntenivå och god avkastning på låneportföljen.

Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen och för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid. Mot bakgrund av ovanstående arbetssätt bedömer vi risk/möjlighet för större volatilitet i våra räntekostnader som begränsad.



Kvillebäcken 73:1, Göteborg

KÄNSLIGHETSANALYSER

Förändrade direktavkastningskrav fastigheter	Mkr
0,5 procentenheter lägre	41 463
0,25 procentenheter lägre	38 822
Vår bedömning	36 555
0,25 procentenheter högre	34 586
0,5 procentenheter högre	32 857

Kassaflöde	Mkr
Hysesförändring bostäder, 1 %	7,2
Hysesförändring omförhandlingsbara lokalkontrakt, 1 %	0,8
Förändring av driftkostnader, 1 %	4,3
Förändring av låneräntan, 1 procentenhet (årsbasis)	82,2
Vindår, förändring 10 %	9,7
Elpris, förändring 5 öre	4,7



ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Delaktighet i verksamheten föder engagemang i det dagliga arbetet och bidrar till bolagets utveckling liksom att upprätthålla god kvalitet i varje del av organisationen. Vi mår om att behålla ett klimat med omtanke om medarbetarna och erbjuda utmaningar som ger möjlighet för individen att växa i sin yrkesroll.

Attraktiv arbetsgivare

Rätt personer med rätt kompetens är en av nyckelfaktorerna för ett framgångsrikt företagande, liksom en trivsam arbetsplats med möjlighet för medarbetare att utvecklas och växa tillsammans med bolaget. Så långt det är möjligt ger Wallenstam chans till utveckling inom företaget, exempelvis utlyses lediga tjänster alltid internt. Kontinuerlig kompetensutveckling och utmaningar i det dagliga arbetet är andra komponenter för en gynnsam arbetssituation.

Vid nyrekryteringar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter, och en välkomnande och effektiv introduktion för nyanställda ger möjlighet att snabbt komma in i verksamheten. Det finns också en introduktion för nyblivna chefer.

Sjukfrånvaron uppgick under året till 3,4 %. Vi har policy och väl fungerande rutiner för att fänga upp ohälsa hos våra medarbetare, och vi lägger stor vikt vid den fysiska arbetsmiljön och hälsofrämjande aktiviteter. Det finns goda möjligheter till både gruppträning och individuell träning i träningsanläggningar på respektive kontor samtidigt som friskvårdsaktiviteter subventioneras. Alla anställda erbjuds också regelbundet en hälsobedömning i syfte att främja fortsatt välmående.

Under 2013 erbjöds alla tillsvidareanställda i bolaget att delta i ett syntetiskt optionsprogram, ytterligare

ett incitament för att aktivt bidra till värdeskapandet i verksamheten.

Engagerade medarbetare

Medarbetarsamtal genomförs årligen för att stödja den personliga utvecklingen, följa upp gemensamt satta mål, stämma av arbetssituationen och planera framtida kompetensutveckling.

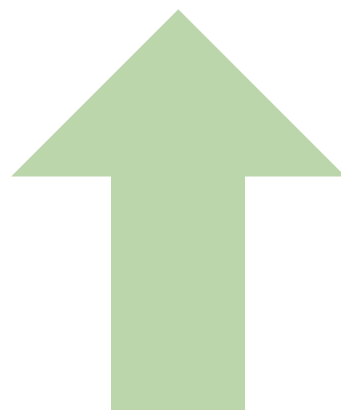
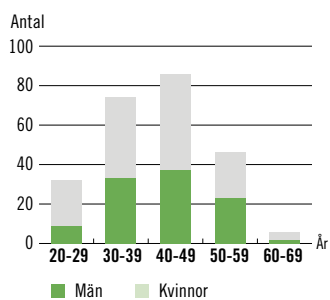
Vart tredje år genomför vi medarbetarundersökningar i form av Nöjd Medarbetarindex (NMI) för att mäta medarbetarnas syn på den egna arbetssituationen, bolaget och dess ledning. Den senaste undersökningen genomfördes i slutet av 2015 och visar fortsatt på hög trivsel, stort engagemang, uppskattat ledarskap och förtroende för ledningen. Under året har resultatet använts som ett av flera verktyg för utveckling inom bolaget. Vi genomför också en årlig utvärdering där medarbetare ger feedback till sin chef utifrån ett antal



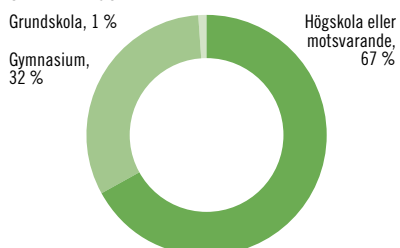
227st

anställda (216) hade Wallenstam i genomsnitt under 2016. Majoriteten är tillsvidareanställda, med en fördelning om 57 % (57) kvinnor och 43 % (43) män. Cirka 25 % av medarbetarna finns i Stockholm, övriga i Göteborg. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

ÅLDERSFÖRDELNING INOM KONCERNEN



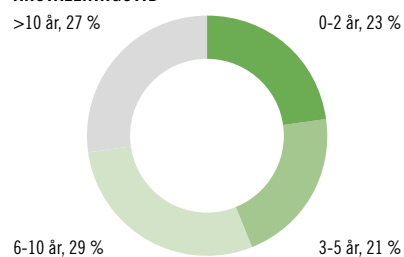
UTBILDNINGSNIVÅ

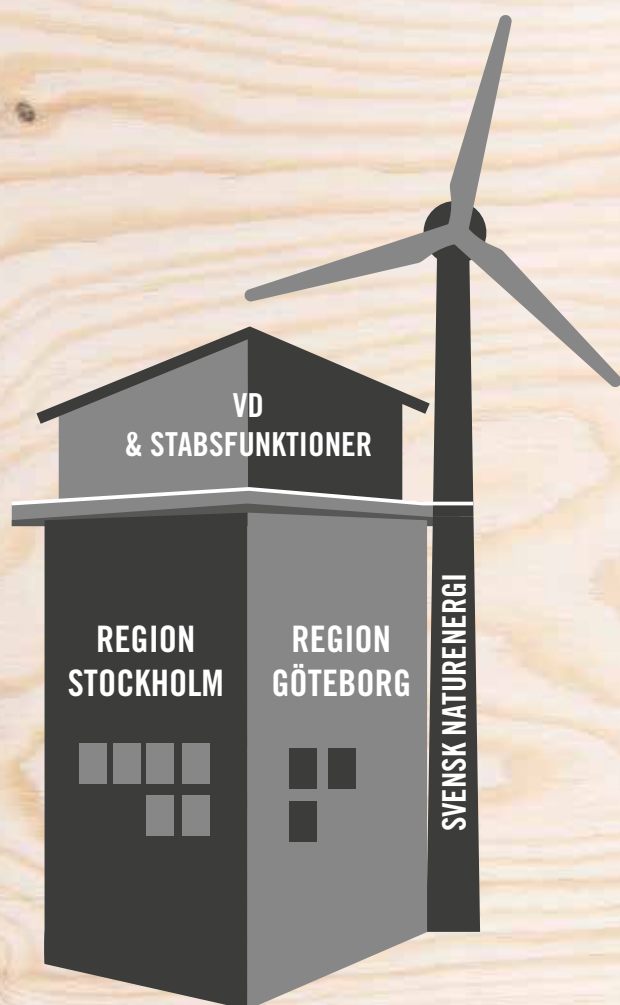


7,8 år

är medelanställningstiden för tillsvidareanställd personal i Wallenstam. Sjukfrånvaron uppgick under året till 3,4 %. Personalsättningen har under året varit 7 %.

ANSTÄLLNINGSTID





FÖRVALTNING OCH BYGGVERKSAMHET MED LOKAL NÄRVARO

Wallenstam är organiserat i Region Stockholm, som även inkluderar verksamheten i Uppsala, Region Göteborg, som också innefattar Helsingborg, samt Svensk NaturEnergi. Inom varje region bedrivs både förvaltning och byggverksamhet. Den lokala närvaron möjliggör god kännedom om den lokala fastighetsmarknaden, förändringar och affärsmöjligheter och ger förutsättningar för kunskap om våra kunders behov och verksamhet. Till stöd för verksamheten finns våra staber, specialiserade inom exempelvis ekonomi, juridik, it, information och marknad.

CENTRAL KUNDSERVICE

Vår kundservice är organiserad som en central funktion i bolaget, vilket möjliggör längre öppettider och ökad tillgänglighet för våra kunder som kan nå oss via webb, mejl eller kostnadsfria telefonsamtal. Ett systematiskt arbete och väl utvecklade processer säkerställer att ärendena hanteras på bästa sätt och att vi återrapporterar till kund under ärendets gång. Uppföljning och förbättrade rutiner hjälper oss i vår ständiga strävan att göra kunderna mer nöjda.

PARTNERKONCEPT FÖR FASTIGHETSSKÖTSEL

Fastighetsskötsel och underhåll av våra fastigheter är tjänster som upphandlas av externa leverantörer genom ett välutvecklat partnerkoncept, Wallenstam Partner. Igenkänning och trygghet för kunden skapas genom gemensamma arbetssätt och med Wallenstams logotyp på bilar, kläder samt id-kort. En viktig del för att kvalitetssäkra fastighetsskötseln är ett tätt och nära samarbete, regelbundna partnerträffar och besök i fastigheterna av egna förvaltare enligt ett rullande schema.

framtagna ledaregenskaper. Resultatet av utvärderingen används som ett individuellt utvecklingsverktyg för bolagets chefer.

Kompetensutveckling

Kompetensutveckling sker via externa och interna utbildningar såväl som genom kunskapsöverföring kollegor emellan.

Under 2016 har Wallenstams medarbetare deltagit i utbildningar såsom utbildning och fortbildning inom förvaltning och drift, uppdateringar i regelverk inom byggnation, juridik och ekonomi med mera. Alla medarbetare har dessutom informerats om och involverats i arbetet med informationssäkerhet, ett område som vi lagt extra fokus på under året.

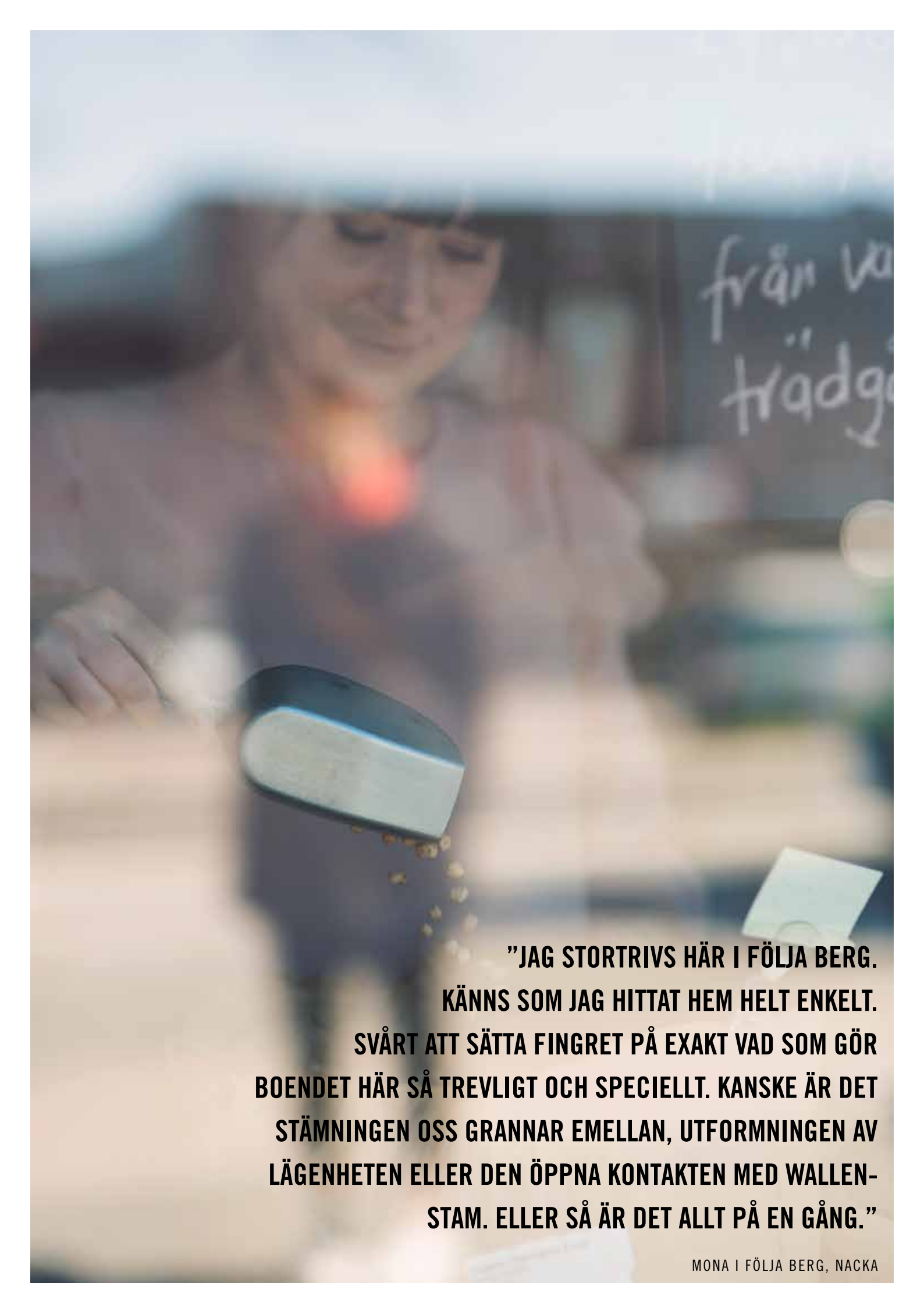
Uppförandekod och värderingar

Wallenstams långsiktiga framgång är beroende av att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt. Arbetet i Wallenstam styrs av besluts- och attestordning, policies, riktlinjer och instruktioner som är viktiga för att tydligt definiera bolagets ståndpunkter och arbetssätt för hela organisationen.

Den dagliga verksamheten drivs mot bakgrund av koncernens kärnvärden; utveckling, respekt och engagemang. Uppförandepolicyn utgår från våra kärnvärden och understryker de policies och riktlinjer som styr koncernen i förhållande till medarbetare, kunder, leverantörer och samarbetspartners. Målsättningen är att ha ett miljömässigt, socialt och affärsmässigt engagemang i allt vi

gör och bygger på att följa lagar och regler liksom att tillämpa ansvarsfulla affärsmetoder som präglas av hög affärsmoral och god affärssed.

Etiska rådet är den grupp som centralt i koncernen löpande arbetar med att sprida och följa upp uppförandekoden, samt genomföra riskanalyser inom området och föreslå eventuella åtgärder. Utbildning och information om uppförandepolicyn samt de här beskrivna styrdokumenterna sker regelbundet och för alla anställda inklusive koncernledning och styrelse, exempelvis är det en obligatorisk utbildning i introduktionsprogrammet för nyanställda.

A woman wearing a white wide-brimmed hat is shown from the chest up, slightly out of focus. She is holding a small, light blue, rectangular container and pouring small, light-colored seeds or grains from it. The background is blurred, showing what appears to be a chalkboard with some handwritten text in Swedish. The overall tone is warm and soft.

**"JAG STORTRIVS HÄR I FÖLJA BERG.
KÄNNES SOM JAG HITTAT HEM HELT ENKELT.
SVÅRT ATT SÄTTA FINGRET PÅ EXAKT VAD SOM GÖR
BOENDET HÄR SÅ TREVLIGT OCH SPECIELLT. KANSKE ÄR DET
STÄMNINGEN OSS GRANNAR EMELLAN, UTFORMNINGEN AV
LÄGENHETEN ELLER DEN ÖPPNA KONTAKTEN MED WALLEN-
STAM. ELLER SÅ ÄR DET ALLT PÅ EN GÅNG."**

MONA I FÖLJA BERG, NACKA



MARKNADSUTBLICK

Fastighetsmarknaden har präglats av en hög aktivitet avseende transaktioner och det finns ett stort behov av nya bostäder i Sverige. Vi ser en mycket stor efterfrågan på våra bostäder och våra kommersiella lokaler.

Wallenstam är både projektutvecklare och fastighetsägare, dessutom med ett fastighetsbestånd som är väl avvägt mellan bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, en kombination som ger oss värdefull kompetens i förvaltnings- och stadsutvecklingsarbete. Våra fastigheter finns i attraktiva lägen i Stockholm, Uppsala och Göteborg, regioner som alla kännetecknas av stor inflyttning och hög tillväxt.

Hyresrätter och bostadsrätter

Som stadsutvecklare och Sveriges största privata hyresrättsproducent för egen förvaltning, arbetar vi inten-

sivt med att tillföra marknaden nya bostäder i trivsamma och attraktiva områden. Vi tror på hyresrätten som upplåtelseform. Boendeformen är flexibel och bekväm och kräver inget risktagande från hyresgästens sida. Den fungerar också som ett smörjmedel i samhället, till exempel om man på grund av arbete eller av någon annan anledning snabbt eller på kort sikt behöver byta bostad. I huvudsak bygger vi hyresrätter, men även bostadsrätter, framför allt till följd av att tillgång på mark för hyresrättsproduktion är begränsad.

Byggstartade lägenheter

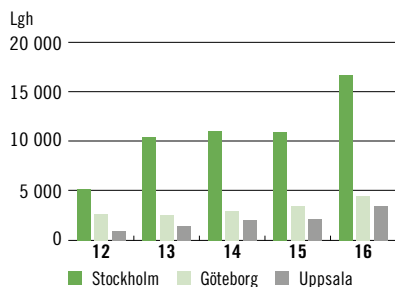
Bostadsproduktionen har under de senaste åren ökat, men fortfarande är behovet av fler bostäder stort. Under 2016 justerade Boverket sin byggbehovsprognos till följd av SCB:s prognos om att folkmängden i

Sverige kommer öka med 1,2 miljoner de kommande tio åren. Boverket bedömer att 710 000 nya bostäder behöver tillföras i Sverige de tio närmaste åren, varav cirka 440 000 nya bostäder bedöms behövas redan 2020 vilket innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000 stycken. Stockholms- och Göteborgsområdena bedöms stå för cirka hälften av det totala bostadsbehovet.

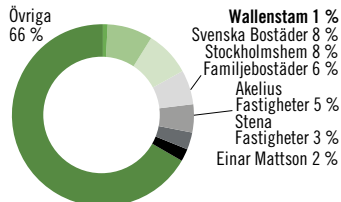
Under 2016 påbörjades cirka 19 400 bostäder i Stockholmsregionen, en ökning jämfört med föregående år. Cirka 85 % av bostäderna var lägenheter i flerbostadshus. I Uppsala påbörjades cirka 4 300 bostäder, varav cirka 3 500 lägenheter i flerbostadshus, en total ökning med cirka 50 % jämfört med 2015. Även i Göteborg ökade bostadsbyggandet under 2016 med närmare 20 %, då cirka 5 800 bostäder påbörjades. Av dessa var 4 500 lägenheter i flerbostadshus.



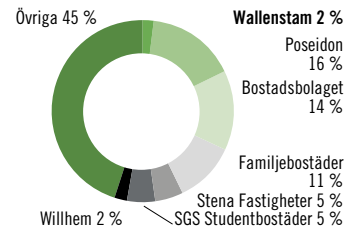
PÅBÖRJADE LÄGENHETER PÅ WALLENSTAMS MARKNADER



MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER STOCKHOLM*



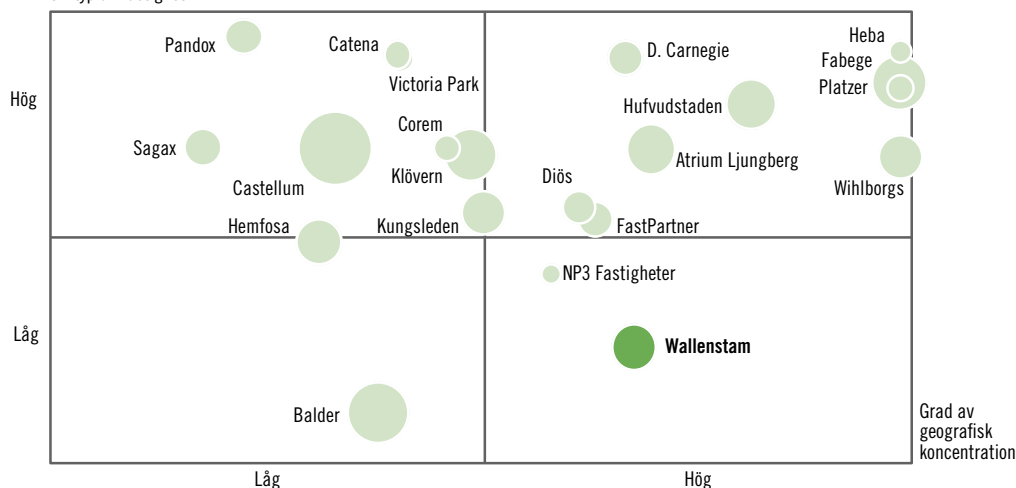
MARKNADSANDELAR HYRESRÄTTER GÖTEBORG*



* Marknadsandelen utgör antalet hyreslägenheter i relation till totalt antal hyreslägenheter enligt SCB.

WALLENSTAMS KONCENTRATIONSSTRATEGI

Grad av renodling
till typ av fastighet



Wallenstams koncentrationsstrategi bidrar till en hög grad av geografisk koncentration. Mixen av ett välbeläget bostadsbestånd i Göteborg och Stockholm samt ett kommersiellt bestånd med fokus på Göteborgsmarknaden gör att graden specialisering av fastighetstyp är något lägre.
Källa: Leimdörfer

Wallenstam startade under 2016 byggnation av 324 lägenheter i Stockholm och Uppsala och 519 stycken i Göteborg och Helsingborg.

Stor efterfrågan

Efterfrågan på våra nyproducerade bostäder är mycket stor, både avseende hyresrätter och bostadsrätter. Vi ser exempelvis att våra intressebanker via hemsidan snabbt fylls på, liksom att många söker våra lägenheter via Stockholms och Uppsalas bostadsförmedlingar och Boplats Göteborg. I vår egen kö, som vi lanserade under hösten för att förmedla hälften av vår nyproduktion i Stockholm och Uppsala, hade redan vid årsskiftet över 13 000 personer registrerat sig.

Lokalmarknadens utveckling är relaterad till graden av nybyggnation, efterfrågan och hyresutveckling.

I Göteborg, där Wallenstam har sitt kommersiella bestånd, har det under flera år funnits en obalans med högre efterfrågan än utbud, vilket lett till stark hyresutveckling. Primehyran, de högsta hyrorna i de finaste lokalerna, är cirka 3 000 kr/kvm i CBD (Central Business District) och 2 600 kr/kvm i övriga innerstaden, enligt fastighetsrådgivaren JLL.

Nyproduktionsvolymen av kommersiella ytor var med 40 000 kvm något lägre än förra året. Vakansgraden för Göteborg som helhet ligger på cirka 6 %.

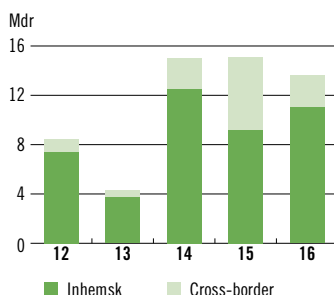
Transaktionsmarknadens utveckling

2016 har präglats av oro i omvärlden kantat av Brexit och USA:s president-

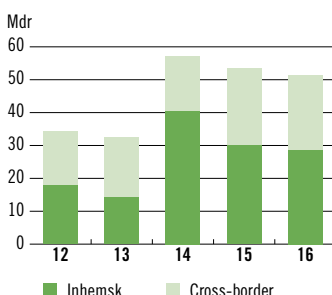
val som har ökat osäkerheten i världsekonomin. Tillväxten i Sverige har fortsatt varit stark, framför allt i storstadsregionerna. Det låga ränteläget och låg avkastning på andra slags tillgångar har bidragit till ett stort intresse för fastighetsinvesteringar även under 2016, med hög aktivitet och stigande priser som följd.

Enligt fastighetsrådgivaren JLL är 2016 års transaktionsvolym totalt 209 Mdr, 40 % högre än för 2015. I Stockholm har transaktionsvolymen under året uppgått till 51 Mdr, vilket motsvarar 24 % av Sveriges helårsvolym. Den totala volymen i Göteborg under helåret 2016 var 13,6 Mdr, vilket är 7 % av Sveriges totala volym.

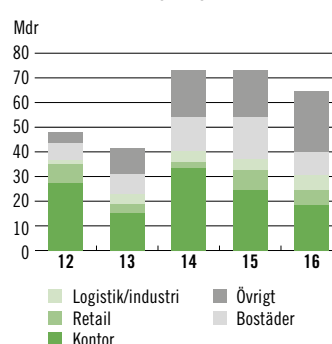
TRANSAKTIONSVOLYM – GÖTEBORG



TRANSAKTIONSVOLYM – STOCKHOLM



TRANSAKTIONSVOLYM WALLENSTAMS MARKNADER PER SEKTOR



MATHIAS ARONSSON

Vd Wallenstam AB, med ansvar för region Stockholm och Uppsala

"2016 var ett år där vi arbetade med många detaljplaner i Stockholm och Uppsala som äntligen kommer leda till byggstarter under 2017. Det är en utmaning att göra planprocesserna effektiva så att det går fortare att få spaden i marken. Med den stora bostadsbrist som råder är det en nödvändighet att vara många - kommuner, byggherrar, entreprenörer och andra - som på olika sätt hjälps åt med att tillföra nya bostäder."

"Konkurrensen på marknaden för bostadsbyggnation ökar varför det är extra kul att kunna konstatera att Wallenstam även under 2016 varit framgångsrika i att erhålla markanvisningar som gör att vi kan fortsätta vår produktionstakt enligt plan. Till exempel har vi fått markanvisningar för hyresrätter i bland annat Viksjö i Järfälla och Aspudden i Stockholm och för bostadsrätter i Bandhagen och Södra Värtan i Stockholm."

"Efterfrågan på våra färdigställda bostäder är fortsatt hög i både Stockholm och Uppsala. Under 2017 kommer drygt 750 nya hyresgäster flytta in i våra nybyggda lägenheter, och trycket är stort på uthyrningen. Därför har vi under året infört en egen bostadskö för nyproduktion i Stockholm och Uppsala. Det känns väldigt roligt att vi under 2017 kommer att etablera oss på plats i Uppsala, i och med öppnandet av vårt regionkontor."



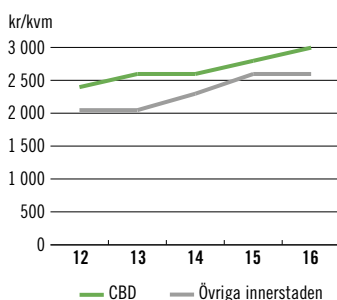
THOMAS DAHL

Vvd Wallenstam AB, med ansvar för region Göteborg

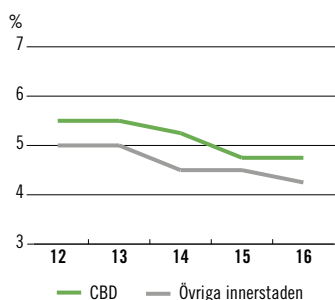
"I Göteborg ser vi en stor efterfrågan, på bostäder förstås, och på våra kontors- och butikslokaler. Vi är en av de större aktörerna på Göteborgs lokalmarknad med en marknadsandel på drygt 8 %, och väl positionerade med kommersiella fastigheter i efterfrågade lägen. Med kontor och butiker i bästa lägena och stort fokus på den rätta mixen av hyresgäster har vi under året uppnått en bra uthyrningsgrad på 95 procent."

"På bostadssidan har vi kommit igång bra med byggstarter i regionen – under sista kvartalet 2016 byggstartade vi 314 lägenheter och har nu sammantaget drygt 700 lägenheter i produktion – ett resultat av många års förberedande arbete. Under 2017 kommer vi kunna starta byggnation av drygt 1 000 lägenheter, bland annat i förtätningsprojekt i absoluta centrum av staden såsom påbyggnaden av fler våningar på våra fastigheter på Sten Sturegatan, och i stadsutvecklingsområdet Kallebäck, där vi totalt kommer att bygga cirka 2 000 lägenheter. Vi ser med tillförsikt att det effektivare genomförandet av planarbetet kommer att bidra till en fortsatt hög takt av byggstarter för vår del även framöver."

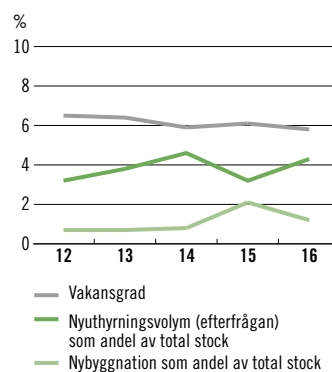
HYRESNIVÅER KONTOR I GÖTEBORG



DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR KONTORSFASTIGHETER I GÖTEBORG



EFTERFRÅGAN/NYPRODUKTION OCH VAKANSGRAD KONTOR I GÖTEBORG



KONKURRENTANALYS KOMMERSIELLA MARKNADEN, GÖTEBORG (Källa: JLL)

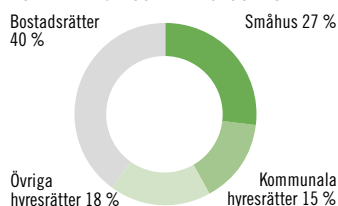
Fastighetsbolag	Lokalarea, kvm	Marknadsandel, %*
Wallenstam	423 000	8,3
Castellum Väst	458 000	9,0
Vasakronan	422 000	8,3
Platzer	416 000	8,2
Balder	300 000	5,9
Övriga	3 081 000	60,3
Totalt	5 100 000	100,0

* Marknadsandelen är beräknad utifrån respektive fastighetsägares lokalarea i relation till den totala lokalarean såsom den är bedömd av Business Region Göteborg.

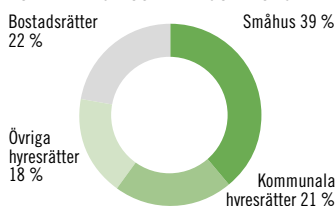
REGIONFAKTA (Källa: JLL)

	STORGÖTEBORG		STOCKHOLMS LÄN		UPPSALA LÄN	
	Utfall 2016	Trend 2017	Utfall 2016	Trend 2017	Utfall 2016	Trend 2017
Antal invånare	997 446	↗	2 269 060	↗	361 373	↗
Nettointflyttning, antal invånare	10 237	↗	23 940	↗	5 669	↗
Arbetslöshet, %	7,1	→	5,8	↘	4,8	↗
Sysselsättning, %	68,5	→	71,6	↗	68,7	→
Bostäder						
Hyresnivå nyprod kr/kvm/år	1 700–2 100	↗	2 000–2 400	↗	1 700–2 100	↗
Vakansgrad, %	0	→	0	→	0	→
Direktavkastningsnivå, %	2,25–3,50	→	2,0–3,25	→	3,0–4,0	→
Antal påbörjade lägenheter, st	4 503	→	16 748	→	3 517	→
Hyresmarknadens storlek, Mdr	12,0	↗	23,6	↗	2,7	↗
Hyresmarknadens tillväxt jämfört med 2015, %	3,5		4,7		5,0	
Kontor centrumläge						
Hyresnivå A-Läge kr/kvm/år	2 000–3 000	↗				
Vakansgrad, %	3,1	→				
Direktavkastningsnivå, %	4,25–5,00	↘				
Butik centrumläge						
Hyresnivå A-läge kr/kvm/år	6 000–12 000	↗				
Vakansgrad, %	0–3	→				
Direktavkastningsnivå, %	4,25–5,00	↘				
Totala lokalkomplexens storlek (Göteborg), kvm	5 100 000	↗				

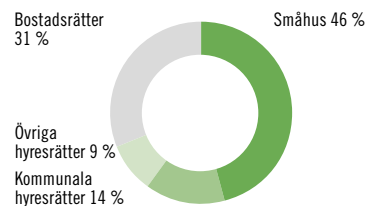
FÖRDELNING BOSTÄDER STOCKHOLM



FÖRDELNING BOSTÄDER GÖTEBORG



FÖRDELNING BOSTÄDER UPPSALA



Energimarknaden

Sveriges regering har som mål att andelen förnybar el i det svenska energisystemet ska öka och att produktionen av ny förnybar el ska öka med 30 TWh mellan åren 2002 och 2020.

I Sverige har vindkraftens andel av landets elproduktion ökat mycket de senaste åren. År 2016 var den dock oförändrad från föregående år, 10 %. Under året installerades 142 nya vindkraftverk (196) som bidrog till att det vid årsskiftet fanns totalt 3 386

vindkraftverk (3 244) med en total effekt om 6 520 MW (6 033). Totalt producerade vindkraften i Sverige 15,4 TWh (16,6) under 2016.

Elmarknaden är gemensam för Norden och handel med el sker huvudsakligen via Nord Pool, elbörsen i Oslo. Nätavgifter och skatter är statligt reglerade medan kostnaden för själva elen är den del av konsumentpriset som är konkurrensutsatt. Priset på el kan förenklat sägas bestå av två komponenter, dels spotpriset, dels priset på elcertifikat.

Högre elpriser

Efter att under en längre period ha legat på mycket låga nivåer, ökade elpriserna under sommaren och hösten 2016. Påverkande faktorer är bland annat den minskade oljeproduktionen samt beslut under året om att minska antalet kärnkraftsreaktorer i drift i exempelvis Frankrike. Elanvändningen är dock fortsatt låg inom exempelvis industrin, vilket tillsammans med den snabba vindkraftsutbyggnaden under de senaste åren innebär att det även fortsättningsvis finns ett överskott av el och elcertifikat.

Elcertifikatsystemet

För att främja utbyggnaden av förnybar energi, såsom vind-, sol-, vattenkraft och biobränsle med mera, infördes elcertifikatsystemet i Sverige 2003. Det är ett marknadsbaserat system uppbyggt så att producenter av förnybar el erhåller ett elcertifi-

kat för varje producerad MWh el. Efterfrågan regleras genom en så kallad kvotplikt, som innebär att det är obligatoriskt för elleverantörer och vissa användare att köpa en viss mängd elcertifikat i förhållande till sin elleverans/elanvändning. Elcertifikatsystemet finansieras genom

påslag på elpriset för konsumenterna. Under 2016 ökade kvotplikten och under 2017 kommer ytterligare en så kallad kontrollstation att utföras. En eventuell justering av kvotpliktsnivåerna kommer att träda i kraft 1 januari 2018.

KARIN MIZGALSKI

Vd Svensk NaturEnergi AB

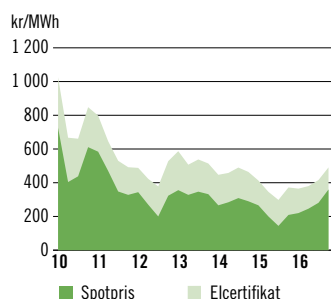
"För Svensk NaturEnergi har 2016 varit ett omväxlande år, med mycket låga spotpriser på el under vintern och våren och därefter kraftigt ökade priser under sommaren – som dessutom bjöd på något så ovanligt som mycket vind! Ökningen av elpriserna fortsatte även under hösten. Vi ser också fram emot en ny kontrollstation 2017 som förhoppningsvis leder till ytterligare ökade kvotplikter för elcertifikat under kommande år, något som är positivt för oss som producerar 100 % förnybar energi."

"Som både elproducent och elhandelsbolag är vi både flexibla och konkurrenskraftiga. Efterfrågan på förnybar el är även fortsättningsvis stor från både privatpersoner och företag, bland annat från andra fastighetsbolag, som vill använda förnybar el till ett bra pris men inte har möjlighet att producera förnybar el själva."

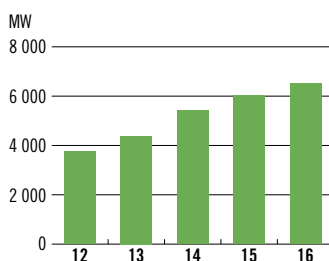
"Avseende energimarknaden i Sverige som helhet kan jag konstatera att vindkraftsutbyggnaden i Sverige har stannat av. Jag ser ändå att vi i Sverige har goda förutsättningar att producera ett överskott av förnybar energi som vi kan exportera till andra länder i norra Europa. Exportmöjligheterna ökar genom att nya förbindelser etableras, exempelvis Baltline mellan södra Sverige och Baltikum som invigdes under 2016."



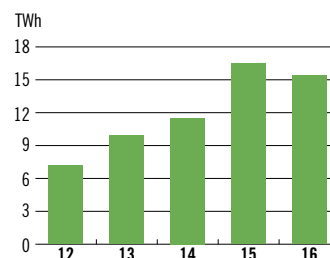
TOTALT ELSPOTPRIS OCH ELCERTIFIKAT PER KVARTAL



INSTALLERAD EFFEKT VINDKRAFT I SVERIGE



ÅRSPRODUKTION VINDKRAFT I SVERIGE





FASTIGHETSFÖRVALTNING

Våra 205 fastigheter har ett fastighetsvärde som vid årsskiftet uppgick till cirka 37 Mdr. Bostadsfastigheterna finns samlade i tillväxtregionerna Stockholm och Göteborg. De kommersiella fastigheterna är koncentrerade till Göteborgs innerstad.

Fastighetsbestånd

I förvaltningsfastigheterna ingår dels fastigheter i löpande förvaltning, dels projektfastigheter för eget innehav som är under ny- eller ombyggnation. Fastigheter som byggs för att säljas som bostadsrätter, liksom exploateringsfastigheter uppförda för försäljning, ingår inte som förvaltningsfastigheter.

Vi har en väl avvägd kombination av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i bra, attraktiva lägen och med en god standard. Cirka 30 % av vårt bostadsbestånd är 15 år eller nyare. Bostadsfastigheterna finns

främst i storstadsregionerna Stockholm, där vi förvaltar cirka 4 000 lägenheter, och Göteborg med cirka 3 600 lägenheter. Lägenhetsstrukturen motsvarar marknadens efterfrågan väl. 68 % av lägenheterna har 2 till 3 rum och kök. Vår typlägenhet är en tvåa på 58 kvm.

Vårt kommersiella bestånd, främst bestående av kontors- och butiksytta, är koncentrerat till innerstadslägen och attraktiva kontorslägen i Göteborg. Totalt sett har vi cirka 1 000 kommersiella kunder.

Den totala ytan i fastighetsbeståndet uppgår till cirka 1,1 miljon kvm.

Försäljningar och förvärv

Under året har vi sålt fastigheter med en yta om cirka 29 900 kvm för cirka 1,2 Mdr, till priser som i genomsnitt översteg senaste värdering med 19 %. Det innebär en genomsnittlig årlig värdetillväxt under vår förvaltning

om 6,8 %. Försäljningarna omfattar främst ett antal bostadsfastigheter. Under året har vi också frånträtt två fastigheter i Helsingborg, i enlighet med avtalet med Willhem om att de successivt under 2016–2017 ska överta våra fastigheter där.

Vi har också förvärvat en kommersiell fastighet i centrala Göteborg, som är fullt uthyrd till stabila hyresgäster, samt byggrätter och mark för kommande nyproduktion i Stockholm, Uppsala och Göteborg. Fastighetsaffärerna medför möjlighet till kommande nyproduktion som skapar värdetillväxt och tillför bostäder till marknaden.

Aktiv uthyrning

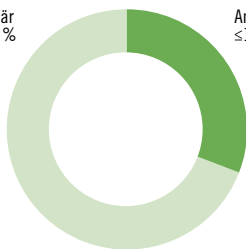
Uthyrningsgraden i våra fastigheter är stabil och är 98 % avseende yta.

Våra bostäder är fullt uthyrda och vi märker en stor efterfrågan på bostäder i våra regioner. Den genomsnittliga



BOSTADSFÄSTIGHETERNAS ÅLDER

Andel som är
>15 år, 69 %



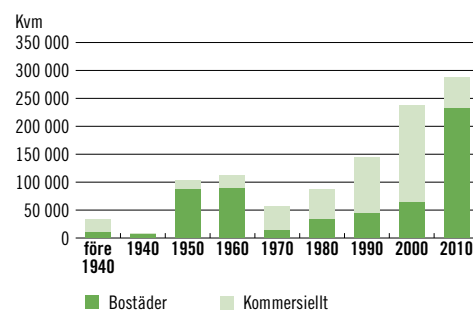
Andel som är
≤15 år, 31 %

ANDEL BOSTADSYTA

44 %

Andel bostadsyta i vårt
fastighetsbestånd är 44 %.

FASTIGHETERNAS BYGGÅR/OMBYGGNADSÅR

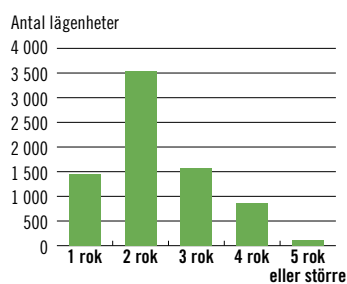


GEOGRAFISK FÖRDELNING

66 %

av koncernens yta finns i Region Göteborg
och 34 % finns i Region Stockholm.

FÖRDELNING LÄGENHETSBESTÅNDET



FASTIGHETSBESTÅND, KVM I TUSENTAL

Lokaltyp	2016-12-31	2015-12-31	Förändring
Bostäder	477	469	8
Kontor	226	227	-1
Butiker	111	112	-1
Industri/lager	88	90	-2
Utbildning	36	35	1
Övrigt	37	34	3
Garage	100	89	11
Totalt	1 074	1 056	18



MINSKAD ENERGIANVÄNDNING OCH HÖGRE KOMFORT

Vi arbetar aktivt med att minska koldioxidbelastningen i vårt bestånd, dels genom löpande driftoptimering som innefattar uppföljning av energianvändning och åtgärder för att effektivisera energianvändningen, dels genom energisparprojekt. I energisparprojekten, som genomförs i samband med ombyggnationer och renoveringar av fastigheter, ser vi över och byter ut teknisk utrustning i fastigheten. På det viset kan vi byta ut fjärrvärme, som innebär koldioxidbelastning, till användning av förnybar el som produceras av våra egna vindkraftverk.

Under 2016 har vi påbörjat energisparprojekt i Turionhuset i Gårda och i flera fastigheter i innerstaden, däribland vårt eget kontor på Kungsportsavenyen 2.

I vår fastighet i Rosenlund i innerstaden i Göteborg, kan vi två år efter genomfört energisparprojekt konstatera att fjärrvärmeanvändningen minskat med cirka 70 % till förmån för förnybar vindenergi. De nya, effektiva värmeanläggningarna har medfört en minskning av energianvändningen med cirka 40 % och bidragit till minskade driftkostnader liksom bättre klimatkomfort för våra hyresgäster.

omflyttningen i det befintliga beståndet uppgick under året till 12 % i Stockholm och 15 % i Göteborg.

I takt med att våra färdigställda nyproduktionsprojekt blir fler ökar arbetet med visningar och kontraktskrivning med nya kunder. Under året har vi lanserat en egen bostadskö till våra nyproducerade lägenheter i Stockholm och Uppsala, där över 13 000 personer hade registrerat sig per årsskiftet 2016/2017. Hälften av lägenheterna i våra nybyggda fastigheter i Stockholm och Uppsala fördelas via den egna kön och hälften via bostadsförmedlingen i respektive stad. I Göteborg annonseras hela vår

nyproduktion på Boplatz Göteborg.

När efterfrågan på bostäder är så stor som idag är det extra viktigt att verka för riktiga hyresförhållanden och motverka exempelvis olovlig andrahandsuthyrning. För att bidra till en tryggare och mer rättvis bostadsmarknad har vi under 2016 beslutat och påbörjat ett strukturerat arbete mot oriktiga hyresförhållanden.

För våra kommersiella fastigheter uppgick uthyrningsgraden vid årsskiftet till 95 % avseende yta. I det kommersiella beståndet bör det finnas en viss vakans för att effektivt kunna möta kundernas förändrade behov. Det totala hyresvärdet för outhyrda

kommersiella ytor uppgår till cirka 74 Mkr per årsskiftet.

Vi har god kännedom om den lokala marknaden och stort engagemang i att vårda kundrelationer, något som är en bra grund för framgångsrik uthyrningsverksamhet. Under året har vi tecknat cirka 220 nya avtal som omfattar cirka 43 000 kvm.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2016 uppgick till 1 607 Mkr (1 549), en ökning med 58 Mkr, trots genomförda fastighetsförsäljningar. Hyresintäkter från vår färdigställda nyproduktion, samt våra framgångsrika nyuthyrningar och

FÄRDIGSTÄLLDA FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER 2016

All vår nyproduktion utformas och conceptualiseras med utgångspunkt i kundernas och stadens behov, vår framtida förvaltning och projektets unika förutsättningar.

I den nya, miljöprofilerade stadsdelen Norra Djurgårdsstaden i Stockholm flyttade familjer in i 121 moderna lägenheter i projektet Månspinnaren under året. I området färdigställde vi också en förskola, uppförd enligt samma höga miljöstandard. I januari färdigställde vi också projektet Följa Berg, Nacka, som totalt omfattade 122 lägenheter.

Ytterligare 302 hyreslägenheter blev under året inflyttningsklara, bland annat i de helt eller delvis färdigställda projekten Vågmästaren i Kvillebacken i Göteborg och Punkt1 i Stallbacken i Mölndal.



omförhandlingar i det kommersiella beståndet har bidragit till ökningen.

Hyresavtalen för bostäder och parkeringar löper på tre månader med automatisk förlängning, och hyresbeloppen omförhandlas i regel en gång per år. Under 2016 uppgick hyreshöjningarna för våra lägenheter i Stockholm i genomsnitt till 1,4 %. Förhandlingarna för 2016 års hyror i Göteborg strandade och en överenskommelse nåddes först i januari 2017. Överenskommelsen innebär för Wallenstams del en genomsnittlig hyreshöjning om 1,3 % för 2016 och 2017 sammantaget.

I vårt kommersiella bestånd är den genomsnittliga löptiden på kontrakt 2,4 år (2,8). 8 % (20) av kontraktens hyresvärde kan omförhandlas under 2017 men en affärsmässig bedömning görs för varje avtal. Hyresavtal överstigande 1 Mkr utgör 68 % av bolagets kommersiella hyresintäkter. Utöver hyresökningar genom omförhandlade kommersiella avtal har indexuppräknings i löpande avtal för våra lokaler bidragit till en ökning av hyresnivåerna med cirka 1,3 %.

Förvaltning med kundfokus

Vi strävar efter att ständigt utvecklas i rollen som hyresvärd och på bästa sätt motsvara våra kunders förväntningar. Genom våra samhällsengagemang, sponsring och samverkansprojekt erbjuds våra kunder olika mervärden. Ett exempel är medlemskap i Wallenstam Drive med förmånliga priser på hyrbilar och poolbilar, något som både gynnar miljön och underlättar vardagen för våra hyresgäster.

Genom telefonsamtal, mejl och personliga kontakter möter vi våra kunder varje dag. Varje år genomför vi även undersökningar bland våra hyresgäster för att på ett strukturerat sätt ta hand om kundernas önskemål och synpunkter. Resultatet ger oss värdefull återkoppling om vad kunderna tycker om sin lägenhet eller lokal, sin fastighet och sitt område men även om vår service och Wallenstam generellt. Resultatet bryts också ned per stadsdel och per fastighet och mynnar ut i handlingsplaner för verksamheten under kommande år.

Genom mätningen kan vi följa upp

vår ledstjärna om att andelen kunder som vill rekommendera Wallenstam som hyresvärd årligen ska öka. Resultatet från den senaste undersökningen som genomfördes under hösten 2016 visar att en stor andel vill rekommendera Wallenstam som hyresvärd till andra. Wallenstam får bäst omdömen från kunderna inom områdena bemötande och service.

Utveckling av våra fastigheter

Genom arbete med att utveckla bostäder, lokaler, fastigheter och områdena runt omkring skapar vi värde för våra kunder, besökare, för bolaget och våra aktieägare. Förvaltningen och den dagliga driften sker med hållbarhetsfokus och enligt utvecklade planer, rutiner och processer.

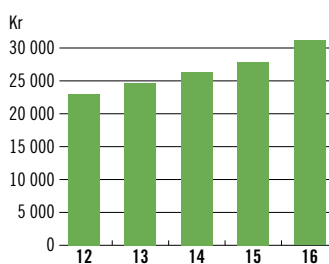
Vi har fortsatt vårt arbete med att förbättra allmänna ytor i och utanför fastigheterna i stora delar av beståndet för att skapa trygga och trevliga miljöer att vistas och umgås i. Rutiner för städning och skötsel har setts över i samband med omförhandling av avtal med leverantörer. Utöver det planerade underhållet för respektive

10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

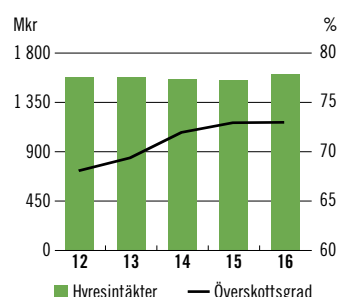
Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	22 688
SF Bio AB	14 508
SCA Hygiene Products AB	13 317
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Migrationsverket	8 936
Vitraskolorna AB	6 374
Sodexo AB	6 305
Folkuniversitetet	6 270
Renew Group Sweden AB	6 252
Frisk Service i Göteborg Aktiebolag	6 212
Summa	101 862

Våra tio största hyresgästers hyresvärde motsvarar 8 % av det totala hyresvärdet eller 15 % av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Den uthyrda ytan motsvarar 20 % av den totala ytan i det kommersiella beståndet.

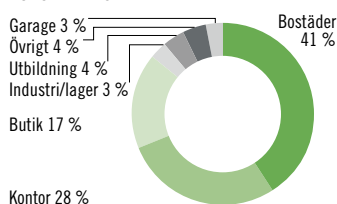
FASTIGHETSVÄRDE PER KVM



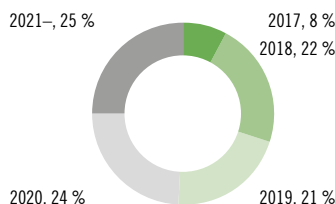
HYRESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD



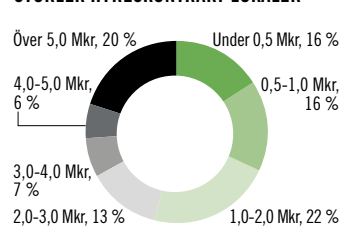
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER 2016 PER LOKALTYP



LÖPTIDER HYRESKONTRAKT LOKALER, HYRESVÄRDE



STORLEK HYRESKONTRAKT LOKALER





LEVANDE STAD

För att bidra till en stad med liv och rörelse utvecklar vi inte enbart våra egna fastigheter utan också området runt omkring. Vi vill skapa inbjudande miljöer som människor trivs i och kan ta del av. Med hjälp av utformning och aktiviteter som lockar till besök, bidrar vi till liv och rörelse i gaturummet.

Exempelvis har vi under 2016 fortsatt med det populära eventet FoodMarket som arrangeras på Magasinsgatan. För att bidra till mer liv och rörelse i andra delar av innerstaden i Göteborg har vi också initierat det återkommande arrangementet Day Out. Där smyckas de charmiga gatorna Vallgatan och Södra Larmgatan lite extra, och kryddas med skön live-musik och erbjudanden från butikerna på plats.

Utöver fokus på våra fastigheter i Göteborgs innerstad har vi under 2016 drivit och deltagit i liknande insatser i andra delar av vårt bestånd, till exempel i Kvillebäcken i Göteborg, på Bruksgatan i Mölnlycke fabriker och på Tuletorget i Sundbyberg.

fastighet genomför vi standardhöjande åtgärder som exempelvis nya passersystem i utvalda fastigheter, individuella tillval enligt hyresgästens önskemål eller renovering av en lägenhet när en hyresgäst flyttar ut.

I det kommersiella beståndet i Göteborgs innerstad har vi slutfört underhålls- och utvecklingsprojekt i flera av våra fastigheter omfattande bland annat renovering av tak, fasader och fönster. På Avenyn är vi i sluttampen av utvecklingen av Mid Avenue Valand, där vi renoverar och bygger om butiks- och kontorslokaler samt tillför bostäder och kontor mot Teatergatan. I flera kommersiella fastigheter har energibesparingsprojekt genomförts, något som minskar fastigheternas driftkostnader och samtidigt höjer komfortnivån för våra hyresgäster avseende klimat.

Vi har också ett stort engagemang i utvecklingen av våra lokaler för att på bästa sätt skapa förutsättningar för de olika verksamheter som bedrivs. Till exempel genomför vi anpassningar utifrån kundernas behov och upprustning av fastigheten och området runt omkring för att skapa trivsamma arbetsmiljöer. Dessutom arbetar vi aktivt för att skapa förutsättningar för

att ge välbesökta platser och områden bra kundunderlag till de hyresgäster som bedriver verksamheter i markplan. Det sker både på vårt initiativ och tillsammans med staden och samverkansföreningar som Aveny-föreningen och Innerstaden Göteborg.

Hyresfastigheternas värde

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till 36 555 Mkr (32 090), och inkluderar både färdigställda fastigheter i drift och hyresfastigheter under uppförande. Exklusive pågående nybyggnationer motsvarar det cirka 31 100 kr/kvm (27 900). Ökningen är främst en effekt av att våra nyproducerade fastigheter kommit in i drift och vårt arbete med förädling, förvaltning och driftoptimering samt uthyrning. Vårt eget arbete med kostnadseffektiv nybyggnation och utveckling av fastigheter är viktiga beståndsdelar för en hållbar och lönsam värdetillväxt.

Under 2016 har 2 245 Mkr (3 027) investerats i förvaltningsfastigheter. 223 Mkr (1 270) avser förvärv och 2 022 Mkr (1 757) ny-, till- och ombyggnationer.

Det värdeskapande som uppnås genom vår kostnadseffektiva nypro-

duktion av förvaltningsfastigheter särredovisas på egen rad i resultaträkningen. Här ingår resultatet av nyproducerade hyresfastigheter under uppförandetiden till och med färdigställande. Värdeförändringar som uppkommer efter att de nyproducerade fastigheterna varit i drift i ett helt kalenderår ingår i de orealiserade värdeförändringar som redovisas för beståndet i sin helhet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	Mkr
Värdeförändring befintliga fastigheter	2 271
Värdeförändring under året sålda fastigheter	4
Nyproduktion	1 195
Orealiserad värdeförändring	3 470
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	187
Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3 657

Fastighetens unika förutsättningar är avgörande för dess värde. I hyresintäkterna läggs stor vikt vid läge, standard och säkerhet. Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till bra lägen i attraktiva storstadsregioner och står sig väl värdemässigt oavsett konjunkturläge.

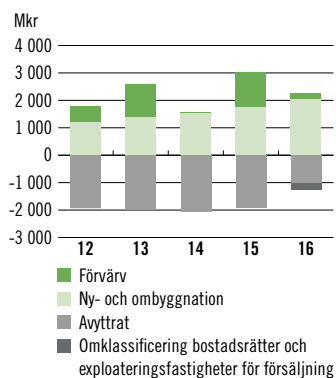


KREATIVA MÖTESPLATSER

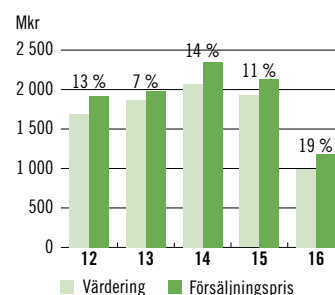
Vi vill att våra hyresgäster ska trivas och känna sig trygga i sin bostad och i sitt område. Därför gör vi olika typer av insatser, både löpande som en del av den långsiktiga förvaltningen, och punktinsatser. Hyresgästerna har inflytande över vilka förändringar som genomförs, eftersom handlingsplaner för varje fastighet upprättas med utgångspunkt i, bland annat, svar från våra kundundersökningar.

Stort fokus läggs på att skapa en tilltalande utemiljö runt våra fastigheter, där vi vid planeringen utgår från vad de boende vill göra på gården, solens läge under dagen, odlingar och växtlighet, gemensamhetsytor och avslappning. Vi strävar efter att det ska finnas möjlighet både att umgås med andra och sitta och njuta för sig själv. På några innergårdar har vi exempelvis iordningställt grillplatser, eller gjort det möjligt för hyresgäster att odla på en liten kolonilott eller i odlingslådor.

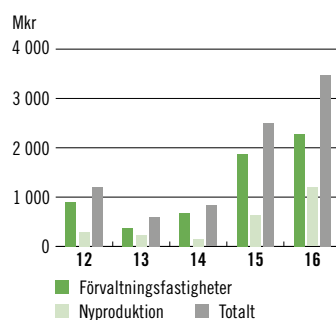
FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



VÄRDERING/FÖRSÄLJNINGSPRIS SÅLDA FASTIGHETER



OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

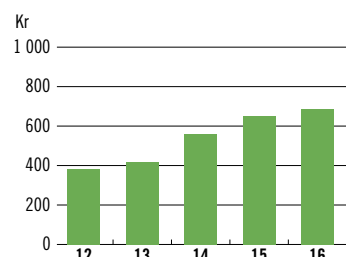


KOSTNADSEFFEKTIV NYPRODUKTION SKAPAR VÄRDE

1195 Mkr

av årets realiserade värdeförändringar kommer från vårt eget arbete med nyproduktion.

FÖRVALTNINGSRESULTAT/KVM



VÄRDERING AV FASTIGHETER

Wallenstam värderar internt samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Vi har god marknads- och fastighetskännedom genom en aktiv handel med fastigheter och har därmed en god grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet.

Det bör dock understrykas att en fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering alltid är en bedömning. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdatum, värderas till försäljningspris från och med kontraktstidpunkten.

Vi gör årligen ett stort antal värderingar, dels av det egna fastighetsbeståndet, dels av objekt som är aktuella för förvärv. 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.

Fastigheternas värde är beroende av marknadens villkor som förändras över tid. I vår bedömning av fastigheternas värde används olika direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet speglar marknads-

förutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är belägen, vilken typ av fastighet det är, etc.

Då våra fastigheter värderas enskilt tas ingen hänsyn till den portföljpremie som kan finnas på fastighetsmarknaden.

Under 2016 noterades en efterfrågan och prisuppgång på fastigheter och direktavkastningskraven sänktes med anledning av det i de interna värderingarna. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för våra kommersiella fastigheter uppgår till 4,9 % och för bostadsfastigheter till 3,3 %.

En avkastningsvärdering innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med direktavkastningskravet för den aktuella fastigheten. Det framräknade avkastningsvärdet jämförs sedan med aktuell prisstatistik för liknande objekt. Lägestillägg görs i de fall som avkastningsvärdet avviker från ortspris.

WALLENSTAMS VÄRDERINGSMODELL

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

Ombyggnation, nyproduktion och mark

Förvaltningsfastigheter som genomgår en omfattande ombyggnation värderas till värde före ombyggnation samt därefter nedlagda kostnader för ombyggnationsprojektet. Avkastningsvärdering påbörjas när byggnaden färdigställts eller när avgörande förutsättningar som hyresnivå med säkerhet kunnat fastställas.

Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde. Detta fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad, vilken i sin tur baseras på nedlagda kostnader. För nyproduktion av bostadsrätter samt för exploateringsfastigheter uppförda för försäljning, sker löpande redovisning till anskaffningsvärde och resultatet redovisas när bostadsrätten/fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till kunden.

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

GENOMSNIITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Ort	Fastighetstyp	%
Stockholm	Bostäder	3,3
Stockholm	Kommersiella lokaler	4,6
Göteborg	Bostäder	3,3
Göteborg	Kommersiella lokaler	5,0

FASTIGHETSVÄRDE VID ANDRA DIREKTAVKASTNINGSKRAV

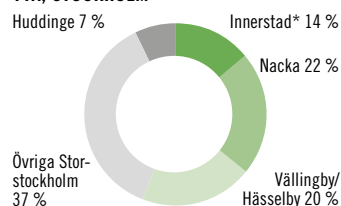
	Mkr
0,5 procentenheter lägre	41 463
0,25 procentenheter lägre	38 822
Vår bedömning	36 555
0,25 procentenheter högre	34 586
0,5 procentenheter högre	32 857

FASTIGHETSÖVERSIKT

	Region Stockholm	Region Göteborg	Totalt 2016	Jämförelse 2015
Bostäder				
Yta, tusentals kvm	246,6	230,1	476,7	468,7
Andel av total yta, %	68,1	32,3	44,4	44,4
Andel av hyra, %	77,2	27,2	41,4	41,6
Snitthyra, kr/kvm	1 541	1 459	1 501	1 432
Kontor				
Yta, tusentals kvm	31,9	193,8	225,7	227,3
Andel av total yta, %	8,8	27,2	21,0	21,5
Andel av hyra, %	9,7	35,0	27,8	28,0
Snitthyra, kr/kvm	1 493	2 232	2 128	1 986
Butik				
Yta, tusentals kvm	18,6	91,9	110,5	112,5
Andel av total yta, %	5,1	12,9	10,3	10,6
Andel av hyra, %	4,8	21,6	16,8	17,2
Snitthyra, kr/kvm	1 260	2 904	2 628	2 469
Industri/lager				
Yta, tusentals kvm	15,1	73,3	88,4	90,0
Andel av total yta, %	4,2	10,3	8,2	8,5
Andel av hyra, %	1,7	4,1	3,4	3,2
Snitthyra, kr/kvm	567	686	666	573
Utbildning				
Yta, tusentals kvm	3,2	32,6	35,8	35,2
Andel av total yta, %	0,9	4,6	3,3	3,3
Andel av hyra, %	1,4	4,3	3,5	3,9
Snitthyra, kr/kvm	2 103	1 644	1 685	1 806
Övrigt*				
Yta, tusentals kvm	3,1	34,0	37,1	34,0
Andel av total yta, %	0,9	4,8	3,5	3,2
Andel av hyra, %	1,0	4,9	3,8	3,3
Snitthyra, kr/kvm	1 543	1 785	1 765	1 639
Garage/p-platser				
Garageyta, tusentals kvm**	43,4	56,6	100,0	88,6
Andel av total yta, %	12,0	7,9	9,3	8,4
Andel av hyra, %	4,3	2,9	3,3	2,8
Totalt				
Yta, tusentals kvm	362,0	712,3	1 074,3	1 056,4
Snitthyra, kr/kvm***	1 479	1 830	1 715	1 624

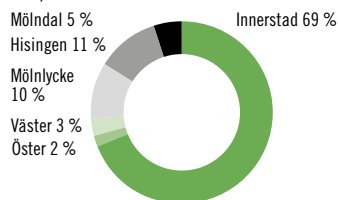
*Innehåller bland annat vårdlokaler ** Uppvärmad garageyta ***Exklusive garage

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA, STOCKHOLM



* Inkl. Hammarby Sjöstad

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING YTA, GÖTEBORG





VÄRDESKAPANDE BYGGNATION

Storstadsregionerna växer i takt med att människor flyttar till städerna, och med det ökar också behovet av bostäder. Under innevarande affärsplan ska Wallenstam byggstarta 7 500 lägenheter i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala och Göteborg.

Vår kostnadseffektiva nybyggnationsprocess gör att vi kan bygga kvalitativa bostäder med god kontroll över produktionen och kostnaderna. På det viset skapar vi värdetillväxt i våra projekt genom eget arbete, oavsett konjunkturläge. Per årsskiftet 2016/2017 hade vi cirka 2 000 lägenheter i produktion och projektportföljen med möjlig framtida produktion omfattar cirka 12 000 lägenheter.

Stor efterfrågan på nybyggnation

Tillväxttakten både för befolkningen och sysselsättningen är hög på de orter där vi verkar och bostadsbris-

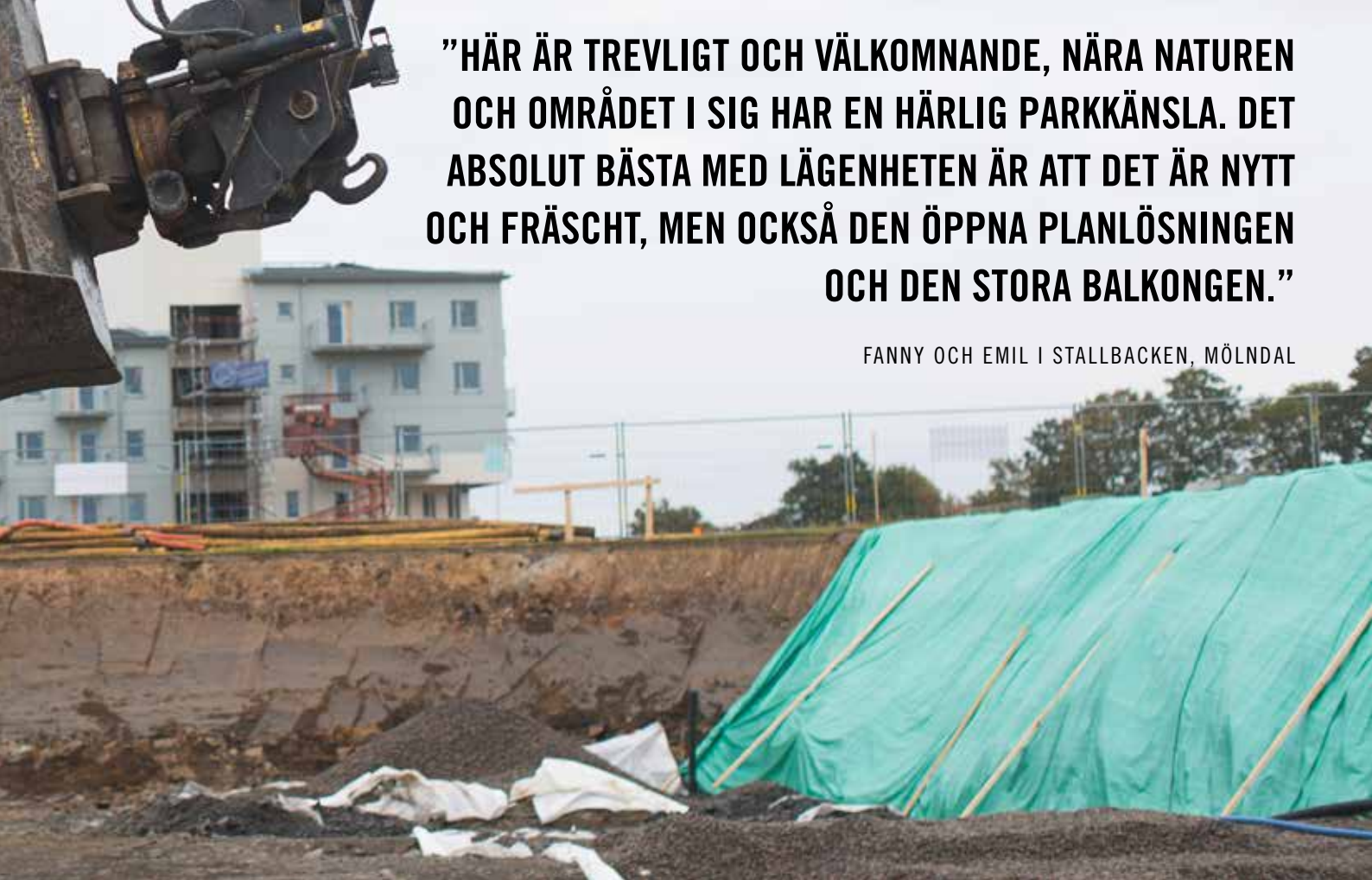
ten omfattande. Efterfrågan på vår nybyggnation är enorm, något som märks i både våra egna intressebanker till projekten och på antalet sökande till varje lägenhet. Genom vår byggnation skapar vi värde för staden, bolaget och våra aktieägare – och möjlighet för fler människor att få ett eget hem.

Både bostäder och kommersiellt

Wallenstam är både ett byggbolag och ett förvaltande fastighetsbolag, dessutom med en unik kombination av både bostäder och kommersiella lokaler. Vi erbjuder en samlad kompetens i att utveckla och förtäta städerna med energieffektiva hus och levande områden som människor vill bo i, arbeta i och besöka. Allt oftare arbetar vi med stadsutveckling av hela områden, där en hel stadsdel ska byggas upp eller där befintlig bebyggelse ska bevaras och kompletteras med nya byggnader.

För att en stadsdel ska bli levande och fungera tillsammans med resten av staden krävs en helhetssyn för att skapa en balans mellan bostäder och det serviceutbud som efterfrågas. Det handlar till exempel om att planera för förskolor och annan kommunal service såväl som för butiker och kontor. Genom att bygga blandstad med olika verksamheter ges stadsdelen rätt förutsättningar för liv och rörelse under både dag och kväll, med mötesplatser och närhet till service för de som bor och arbetar i området. En utmaning ligger i att livet ska fungera för de som bor och verkar i området även under tiden som byggnation sker.

Kvillebäcken i Göteborg är ett exempel på hur vi tillsammans med andra byggherrar bidragit till en levande, miljömässigt hållbar stadsdel med 2 000 nya hem. Populära Tuleorget i Sundbyberg är ett annat



”HÄR ÄR TREVLIGT OCH VÄLKOMNANDE, NÄRA NATUREN OCH OMRÅDET I SIG HAR EN HÄRLIG PARKKÄNSLA. DET ABSOLUT BÄSTA MED LÄGENHETEN ÄR ATT DET ÄR NYTT OCH FRÄSCHT, MEN OCKSÅ DEN ÖPPNA PLANLÖSNINGEN OCH DEN STORA BALKONGEN.”

FANNY OCH EMIL I STALLBACKEN, MÖLNDAL

TRE VÄNNER, ROSENDAL, UPPSALA

Projektet Tre vänner, som byggstartas under 2017, är resultatet av vinsten i en markanvisningstävling utlyst av Uppsala kommun 2014. Betoningen ligger på välplanerade, små lägenheter, något som universitetsstaden har ett stort behov av. Mobilitet och hållbarhet är nyckelord i gestaltning och utförande, till exempel kan hyresgästen parkera sin cykel genom att hänga upp den på fasaden på sin entrébalkong.

För närvarande utvecklas flera nya stadsdelar i staden, där vi tillsammans med Uppsala kommun och andra byggherrar tillför bostäder och bidrar med mötesplatser, handel och service. I dagsläget planerar vi att bygga minst 1 000 lägenheter Uppsala.

Vi har varit verksamma i Uppsala, en stark tillväxtort med stor inflyttning, sedan 2014. Under 2015/2016 har vi haft tre pågående projekt om nära 400 lägenheter som alla är klara för inflyttning under 2017. Under året har vi anslutit oss till Uppsala Bostadsförmedling, som kommer att förmedla hälften av våra nyproducerade lägenheter, och vi har också lanserat vår egen bostadskö för lägenhetssökande. Dessutom är vi mitt uppe i etableringen av vårt fina Uppsalakontor, som kommer att stå färdigt i maj 2017.

Status: Inför byggstart

Antal bostäder: cirka 140

Antal bostäder totalt Uppsala: minst 1 000



Sandell Sandberg och Fojab



Arkitekthuset Jönköping

STALLBACKEN, MÖLNDAL

Byggstart första etapp: 2014

Antal bostäder samtliga etapper: cirka 580

Stallbacken ligger i direkt anslutning till både simhall och idrottsplatser med närhet till golfbana, naturområden och badsjöar. På några minuters cykelavstånd finns Mölndals centrum med all tänkbar service och fina kommunikationer till centrala Göteborg.

Totalt kommer Wallenstam i fem etapper att bygga cirka 580 bostäder i området, som utvecklas gemensamt med andra byggherrar. Kring årsskiftet 2016/2017 flyttade hyresgäster in i de 188 lägenheterna i Punkt1, Wallenstams första etapp i området. Under 2016 byggstartades ytterligare tre etapper med totalt 170 hyresrätter och 133 bostadsrätter. Den femte och sista etappen, Nivå5, planeras starta under 2017.

När området står klart kommer boende och besökare att mötas av en trygg och trivsam parkkänsla med mycket grönt och en fin trädallé. Redan nu planerar och iordningställer vi kreativa ytor mellan husen för att skapa mötesplatser och sköna miljöer för de hyresgäster som successivt flyttar in. Genom arrangemang såsom Vår på Stallbacken och julfika för befintliga och potentiella hyresgäster har vi arbetat aktivt under året med att göra området tillgängligt och levande även under byggtiden.

exempel, där vi byggt 180 nya bostadsrätter intill vårt befintliga bestånd av hyresrätter. Parallellt har vi arbetat med att förnya torget till en trivsam mötesplats med restauranger, förskola och annan service och verksamheter.

Hållbart byggande

Det är en självklarhet för oss att bygga och utveckla hållbart. Vår nybyggnation utvecklas kontinuerligt för att bli mer energieffektiv med lösningar för att minska negativ miljöpåverkan.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sid. 24.

Hög produktionstakt

Vi kan säkerställa en hög takt i antalet pågående projekt trots långa planprocesser och brist på planlagd mark

tack vare att vi arbetar parallellt med många potentiella projekt samtidigt.

Investeringar görs i första hand på valda marknader och i områden där vi redan verkar, via nybyggnation eller förvärv av fastigheter med god utvecklingspotential. Under 2016 har vi förvärvat mark och byggrätter för cirka 180 Mkr. Vi har även erhållit markanvisningar i bland annat Stockholms stad, Göteborgs Stad och Järfälla kommun. Sammantaget har vi en stark projektportfölj med en mix av egen mark, markanvisningar och avtal med flera kommuner om planerad byggnation.

Vi bygger främst hyresrätter, en boendeform som vi värnar och som behövs i vårt samhälle. Det är en flexibel boendeform som inte kräver någon investering eller risktagande för hyresgästen. Vi anpassar dock

upplåtelseformen till vad som efterfrågas och vad som är möjligt i varje enskilt projekt och bygger därför även bostadsrätter.

Under 2016 har 2 245 Mkr investerats i ny- och ombyggnation av förvaltningsfastigheter och 446 Mkr i bostadsrättsproduktioner. Vi byggstartade 843 lägenheter under året, varav 350 bostadsrätter, och färdigställde 545 hyreslägenheter. Per årsskiftet 2016/2017 hade vi cirka 2 000 lägenheter i produktion.

Egen mark eller tomträtt

Vi arbetar intensivt för att hitta olika möjligheter till fler bostäder på valda marknader och gärna i områden där vi redan verkar, med ambitionen att fortsätta bygga oavsett konjunktur. Att bygga lägenheter i vindsutrymmen eller bygga ytterligare våningar

MÖLNLYCKE FABRIKER, HÄRRYDA

Med den nya stadsdelen Mölnlycke Fabriker vill vi skapa en naturlig koppling mellan kulturarv och framtid genom att förena områdets unika fabriksbyggnader och befintliga verksamheter med nya bostäder, kreativa näringar och moderna uttryck. Området blir en förlängning av centrum, nära vackra naturområden och populära promenadstråk vid vatten.

Vi arbetar tillsammans med Härryda kommun för att förverkliga planerna. Kommunen bygger en sportanläggning i området och vi bygger etappvis 600 lägenheter med olika upplåtelseformer, storlekar och utseenden, allt utifrån den gemensamma visionen för hur ett trivsamt, modernt boende bör vara. Som ett naturligt stråk genom Mölnlycke Fabriker löper Bruksgatan. Här huserar redan idag en rad verksamheter, som kommer att kompletteras med nya hyresgäster.

Under året har vi arrangerat månatliga dialogträffar i området och dessutom evenemanget Höst i Fabriken och Bruksgatan Market, i syfte att skapa intresse för platsen och ge en bild av hur gatan och området kan komma att se ut i framtiden. Det har också gett värdefulla möjligheter för våra projektledare, konceptutvecklare och uthyrare att lyssna på frågor, synpunkter och idéer från de som besökt oss vid dessa tillfällen. Under 2017 fortsätter arbetet med aktiviteter för att involvera Mölnlyckebor och besökare genom flera dialogträffar och event.

Status: Pågående detaljplan
Antal bostäder samtliga etapper: cirka 600



KALLEBÄCKS TERRASSER, GÖTEBORG

Status: Pågående detaljplan
Antal bostäder samtliga etapper: cirka 2 000
Kommersiellt: cirka 20 000 kvm



I den lummiga stadsdelen Kallebäck, med ett härligt läge nära både centrum, natur och rekreation, förvärvade vi 2013 en fastighet precis intill Lackarebäcksbäcken. Här vill vi skapa förutsättningar för avspänt stadsliv nära citypulsen och skön natur, genom flera nya kvarter som binds samman med berget och den bebyggelse som finns idag. Vi planerar för olika bostadsformer, verksamheter och närservice som ger underlag för mötesplatser för såväl nya som befintliga invånare i stadsdelen.

Cirka 800 lägenheter ingår som ett av de största projekten i Bostad 2021, ett samarbete mellan flera byggherrar och Göteborgs stad om att bygga 7 000 lägenheter, utöver det ordinarie bostadsbyggandet, som ska stå klara senast under 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Under 2016 har rivningsarbete påbörjats och vi har initierat ett dialogarbete med boende och andra intressenter i området, för att dels informera om status i projektet, dels öppna upp för synpunkter och tankar kring utvecklingen av området. Dialogarbete och samverkan med olika intressenter är viktiga ingredienser för oss när Kallebäckss Terrasser ska ta form.

2017 intensifieras våra insatser för att skapa aktivitet och tillgängliggöra platsen för att väcka intresse och kännedom om området. Under samlingsnamnet "Mitt i Kallebäck" vill vi redan under byggtiden skapa en känsla av framtidens Kallebäckss Terrasser.



ÄLTA VISION, NACKA

Status: Pågående detaljplan

Antal bostäder samtliga etapper: cirka 1 000

I Älta äger vi både äldre och nybyggda fastigheter och vi vill skapa fler klimatsmarta och moderna bostäder i närheten av ett levande centrum. Bostadsområdet är populärt, med närhet till natur, service och kommunikationer.

I ett samarbete mellan Nacka kommun och Wallenstam genomfördes en medborgardialog som resulterade i visionen "Ännu mera Älta 2025", vilken blev grunden i ett programarbete för Älta. Programmet föreslår ett nytt handelsstråk, cirka 1 400 nya bostäder och en utveckling av den småstads-känsla som dagens Ältabor vill ha mer av.

Planeringen av den första etappen pågår tillsammans med kommunen och omfattar bebyggelse runt Ältas centrala delar om cirka 900 lägenheter och handel i husens bottenvåningar. Wallenstam kommer att bygga cirka 700 lägenheter av dessa, samt utveckla lokaler för kommunens kulturverksamhet.

Samverkan med andra aktörer är en viktig strategi i vårt utvecklingsarbete. I Älta är vi en stor hyresvärd och engagerar oss på olika sätt i områdets utveckling och verksamheter, exempelvis stödjer vi Älta IF. Vi har goda relationer och ett väl upparbetat samarbete med Nacka kommun, företagare och föreningar.

ovanpå en befintlig fastighet är ett tillvägagångssätt för att förtäta redan bebyggd mark. Att riva en fastighet i dåligt skick och bygga fler bostäder på samma mark är ett annat.

Vi letar och utvärderar ständigt möjligheter att hitta outnyttjade ytor som kan bebyggas. Ett exempel är Kungsportsavenyen där vi har förtätat och tillfört nya bostäder. Dels köper vi egen mark, dels söker vi markanvisningar från kommunerna i de regioner vi verkar. Det senare innebär att kommunen antingen säljer marken till oss eller upplåter den med tomträtt. Tomträtt innebär att kommunen äger marken och vi betalar en

årlig avgift för själva nyttjandet, en så kallad tomträttsavgäld. Tomträtter har enligt gällande lagstiftning ingen bestämd avtalstid utan löper tills vidare. Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, normalt under 10 år. Inför en ny period kan båda parter begära ändring av villkoren. Tomträttsavgäld och arrendeutgifter utgjorde under året 2,1 % av våra totala driftkostnader.

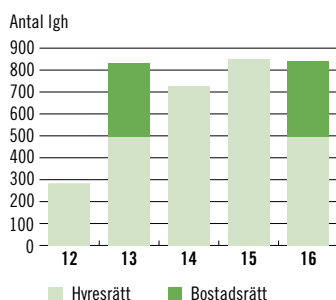
Värdering av nybyggnationsprojekt

Tack vare vår kostnadseffektiva nyproduktion visar vi en värdetillväxt på i snitt 30–40 % per investerad krona.

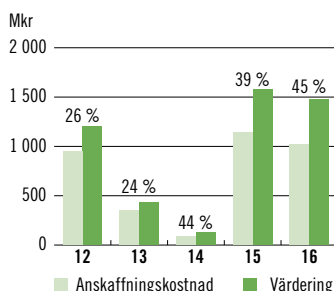
Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde, vilket fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda kostnader.

För nyproduktion av bostadsrätter samt för exploateringsfastigheter uppförda för försäljning, sker löpande redovisning till anskaffningsvärde. Resultatet redovisas när bostadsrätten/fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till kunden.

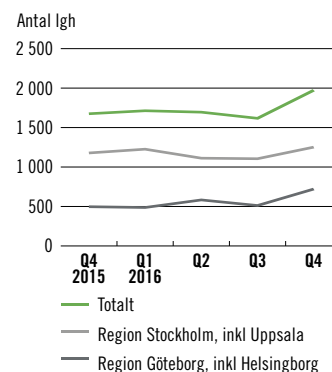
ANTAL BYGGSTARTADE LÄGENHETER



VÄRDETILLVÄXT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION





Sandell Sandberg

UMAMI PARK, HALLONBERGEN, SUNDBYBERG

Byggstart första etapp: 2016

Antal bostäder samtliga etapper: cirka 900

Kommersiellt: cirka 25 000 kvm

I Sundbyberg, strax intill Stadshuset, köpte vi 2015 fastigheten Freden Större 11, med avsikt att omvandla den till en modern och gemytlig stadsdel med starka internationella förtecken. Platsens läge, med naturområden runt knuten, närhet till shopping och event i Arenastaden samt dess goda kommunikationer till city – 12 minuter till T-centralen – ger fantastiska förutsättningar.

Vi vill skapa en blandstad med varierad bebyggelse och bostäder, utvecklad handel och ett levande stadsliv med kvarterskänsla och naturliga mötesplatser. En närmiljö med livskvalité, inte bara för dem som i framtiden kommer bo och verka här, utan också för alla människor som idag bor i närheten. Arbetet sker i nära samarbete med Sundbybergs stad och i linje med visionsarbetet och medborgardialogen som förts.

I december 2016 startade arbetet med den första etappen där vi kommer bygga 147 hyresrätter och kommersiella ytor i bottenvåningarna för restauranger och handel. År 2019 beräknas de första hyresgästerna kunna bosätta sig i Umami Park.

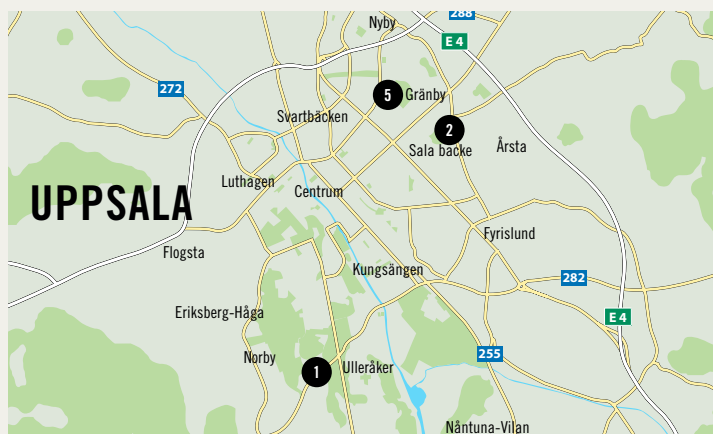
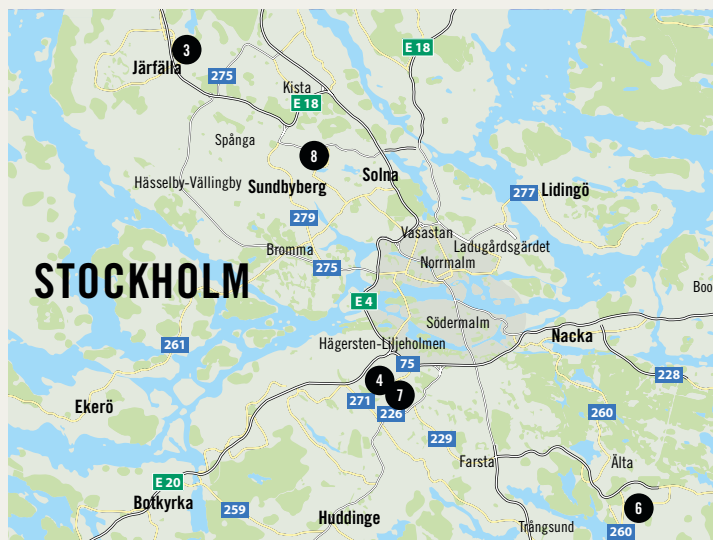
Under 2016 har vi, parallellt med intensivt projekterings- och planeringsarbete, genomfört en rad aktiviteter för att sätta platsen Umami Park både på kartan och i människors medvetande. Startskottet var Skandinavien största Street Art-utställning som arrangerades i maj, och som följdes av mode-eventet Umami Fashion. En helg i augusti var stjärnkocken Marcus Samuelsson på plats med pop up-restaurang, och många nöjda och mätta besökare fick en försmak av vad Umami Park kan komma att erbjuda när området tar form.

Inför artisten Oskar Linnros exklusiva livespelning vid eventet Umami Music i september valde vi att tävla ut biljetter till allmänheten och genomföra en spännande form av medborgardialog. I tävlingen skickades över tusen bidrag in till oss, med idéer och exempel på vad man tycker är viktigt i ett bostadsområde för att vilja flytta dit. Dessa kan vi använda som inspiration och utgångspunkt i den fortsatta utvecklingen av Umami Park.

HÄR BYGGER VI

Vi har ett stort antal pågående och planerade projekt för bostäder, ett resultat av vårt stora engagemang i att förvärva mark och att söka markanvisningar för nyproduktion. Under 2016 byggstartade vi cirka 850 lägenheter i våra regioner.

Vår projektportfölj omfattar tusentals lägenheter i ett 40-tal olika projekt. Byggstarten för dessa är beroende av planprocessen som kan ta olika lång tid. Vi arbetar löpande med att fylla på projektportföljen med nya intressanta projekt.



PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2016-12-31

REGION STOCKHOLM

Projekt	Antal lgh	Beräknad inflyttning
1. Fjärilen, Rosendal, Uppsala	145	Q1 2017
2. Snickeriet, Östra Sala Backe, Uppsala	137	Q1 2017
3. Tavernan, Barkarbystaden, Järfälla	205	Q2 2017
4. Grönskan Solberga	148	Q3 2017
5. Symfonin, Gränby, Uppsala	116	Q4 2017
6. Trädgårdssporten, Tyresö	184	Q4 2017
7. Orangeriet Solberga (brf)*	170	2018
8. Umami Park, etapp 1 A, Sundbyberg*	147	2018/2019
Summa	1 252	

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2016-12-31

REGION GÖTEBORG

Projekt	Antal lgh	Beräknad inflyttning
9. Stallbacken Punkt1, Mölndal**	75	Q1 2017
10. Mid Avenue Valand	35	Q2 2017
11. L17, Helsingborg*, ***	17	Q2 2017
12. Stengläntan Mariastaden, Helsingborg***	110	Q3 2017
13. Stallbacken Nivå2, Mölndal*	88	Q4 2017
14. Stallbacken Punkt3, Mölndal*	82	Q4 2017
15. Stallbacken Punkt4, Mölndal (brf)*	133	2018
16. Vasagatan 33 (brf)*	30	2018
17. Utforskaren*	36	2018
18. Ulfspärregatan*	115	2018
Summa	721	

* Startat under 2016.

** Projektet omfattar totalt 188 lägenheter varav 113 färdigställdes 2016.

*** Visas ej på karta.

PLANERADE BYGGSTARTER PER 2016-12-31

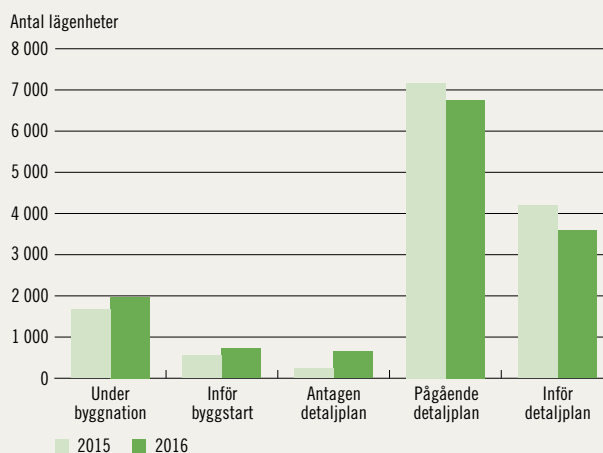
REGION STOCKHOLM

Projekt	Cirka antal lgh	Status
Tre Vänner, Rosendal, Uppsala	140	Inför byggstart
Umami Park, etapp 1 B, Sundbyberg	80	Inför byggstart
Umami Park, etapp 2, Sundbyberg	160	Inför byggstart
Umami Park, etapp 3, Sundbyberg	140	Inför byggstart
Umami Park, etapp 4, Sundbyberg	130	Antagen detaljplan
Umami Park, etapp 6, Sundbyberg	120	Antagen detaljplan
Apelvågen, Tyresö strand	250	Pågående detaljplan
Bägersta byväg, Enskede	200	Pågående detaljplan
Ekerö Centrum	400	Pågående detaljplan
Järnet 7, Tyresö	220	Pågående detaljplan
Järnet 7, Tyresö (brf)	50	Pågående detaljplan
Kvarngärdet, Uppsala	80	Pågående detaljplan
New York II, Gärdet (brf)	50	Pågående detaljplan
Norra Djurgårdsstaden (studentlgh)	200	Pågående detaljplan
Södra Värtan (brf)	100	Pågående detaljplan
Trollesunds Gårdar, Bandhagen (brf)	160	Pågående detaljplan
Vista Bergsäng, Huddinge	180	Pågående detaljplan
Ädellövet, Farsta	190	Pågående detaljplan
Älta Vision, Nacka	580	Pågående detaljplan
Örnens väg, Haninge	300	Pågående detaljplan
Bandhagen Centrum	80	Inför detaljplan
Blommenbergsvägen, Aspudden	100	Inför detaljplan
Eriksberg, Uppsala	250	Inför detaljplan
Gubbängen C	100	Inför detaljplan
Kvarnbergsplan, Huddinge	160	Inför detaljplan
Norrviden Strand, Sollentuna	2 000	Inför detaljplan
Ropsten	450	Inför detaljplan
Rosenlundsgatan, Södermalm	60	Inför detaljplan
Viksjo, Järfälla	200	Inför detaljplan
Älta Vision, Nacka	200	Inför detaljplan

REGION GÖTEBORG

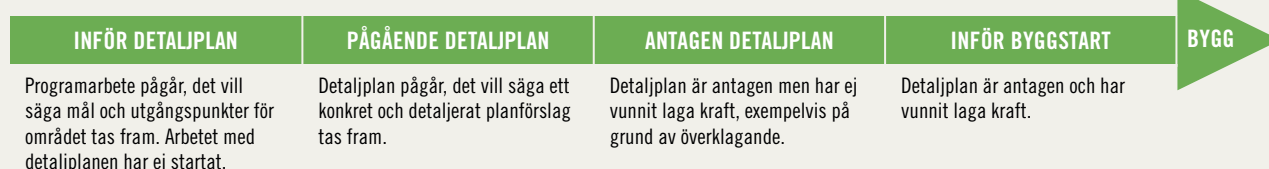
Projekt	Cirka antal lgh	Status
Carlandersplatsen I	80	Inför byggstart
Carlandersplatsen II (brf)	40	Inför byggstart
Stallbacken Nivå5, Mölndal	90	Inför byggstart
Mölnadalsvägen 79	300	Antagen detaljplan
Sten Stures Kröningar, Sten Sturegatan	100	Antagen detaljplan
Almedal	230	Pågående detaljplan
Aspen Strand, Lerum	250	Pågående detaljplan
Forsåker, Mölndal	500	Pågående detaljplan
Godhems Backe	130	Pågående detaljplan
Götaleden	100	Pågående detaljplan
Kallebäckers Terrasser	2 000	Pågående detaljplan
Mölnlycke Fabriker	600	Pågående detaljplan

FLER PROJEKT NÄRMARE BYGGSTART

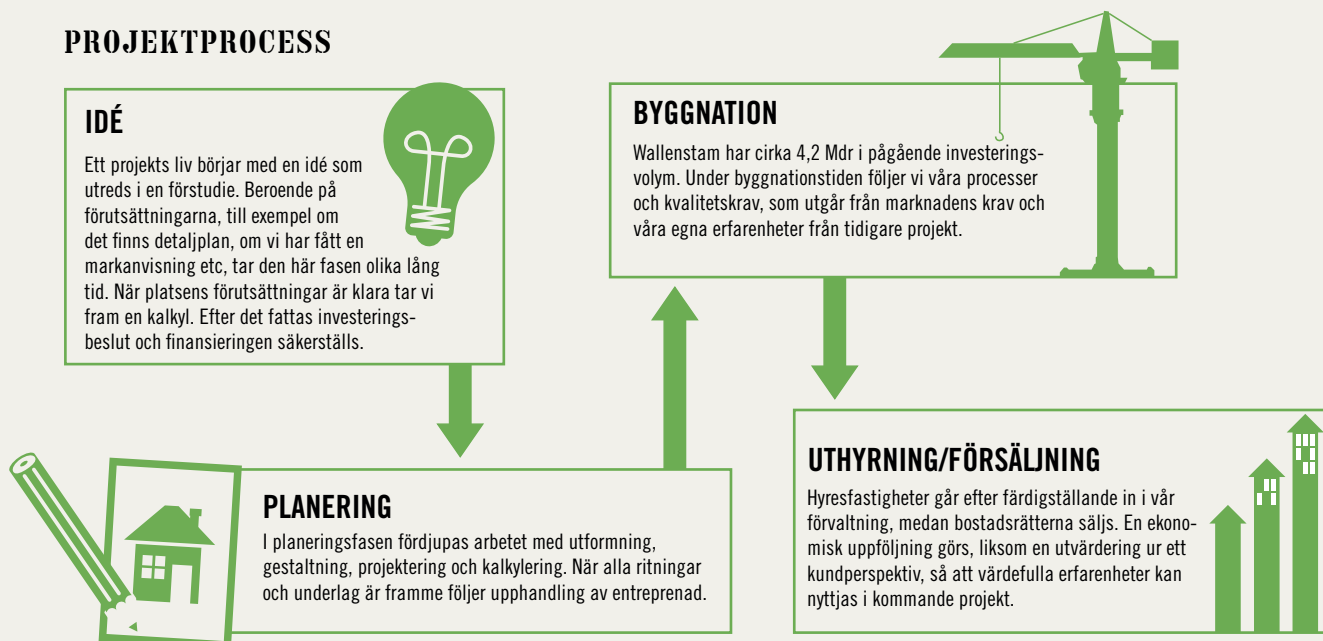


PROJEKTSTATUS

Tidsåtgången för respektive fas kan variera.



PROJEKTPROCESS





ENERGIPRODUKTION

Vår satsning på förnybar energi startade för att öka koncernens kontroll över de egna elkostnaderna och vår klimatpåverkan. Vi är sedan 2013 självförsörjande på förnybar el, och förser genom vårt dotterbolag Svensk NaturEnergi alla våra fastigheter med el.

Bolagets 64 vindkraftverk, placerade från Jämtland i norr till Skåne i söder, har en installerad effekt om totalt 139 MW (139). Svensk NaturEnergi ska i första hand förse Wallenstams fastigheter med förnybar energi. Förutom att fastighetsförvaltningen är mindre känslig för förändringar i elpriset kan vi förse både kunder och oss själva med 100 % förnybar energi till ett bra pris. Satsningen har även haft positiv inverkan i samarbeten med de kommuner vi verkar i. Under 2016 gjordes inga investeringar, och vi planerar för närvarande inte byggnation av ytterligare vindkraftverk.

Den ekonomiska livslängden för våra vindkraftverk är 25 år och avskrivningarna baseras på anskaffningsvärde.

Drift och produktion

År 2016 har varit ett normalår, sett till hur mycket det har blåst i de områden som våra vindparker är belägna. Svensk NaturEnergi producerade 352 GWh (415) under 2016.

Mängden energi som verken genererar beror på hur mycket det blåser. Vid ett normalår producerar vindkraftverk el under cirka 90 % av årets timmar. När det är vindstilla står vindkraftverken i vänteläge. Blåser det tillräckligt mycket, ungefär 3–4 m/s, startar vindkraftverken automatiskt och levererar in el på elnätet. Vid cirka 12–14 m/s ger vindkraftverken full effekt.

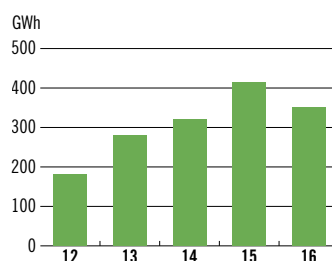
Vi arbetar aktivt med att öka tillgängligheten för våra verk, det vill säga att minimera den tid som verken

inte producerar på grund av driftstörningar eller planerade driftstopp, exempelvis genom att utföra underhållsarbete vid tidpunkter när det inte blåser. Produktionen optimeras också genom olika typer av uppgraderingar, bland annat ny mjukvara som ger effektivare produktion.

Nöjda kunder

Under hösten genomfördes en kundundersökning i form av Nöjd Kundindex (NKI), som visade att både våra företags- och privatkunder

PRODUCERAD VOLYM,
SVENSK NATURENERGI





är mycket nöjda, framför allt med bemötandet och ärendehantering från kundservice. Många kunder är också nöjda med informationen från bolaget.

Resultatet från kundundersökningen kommer att användas i vidareutvecklingen av verksamheten och följas upp regelbundet.

Elhandel

Sedan starten har Svensk NaturEnergi haft eget balansansvar, vilket i korthet innebär att ekonomiskt och tidsmässigt planera så att producerad och använd elenergi i största möjliga mån överensstämmer, genom egen produktion och elhandel. Under året har balansansvaret och handeln på spotmarknaden överlåtits till en specialiserad extern aktör inom området, en lösning som både utifrån ekonomi och risk är fördelaktig för Svensk NaturEnergi.

Vidareutvecklingen av verksamheten sker även genom att vi under 2017 byter till ett modernare, mer effektivt elhandelssystem, som är bättre rustat för att möta de krav som ställs på elhandlare de kommande åren.

Försäljning och produktion i balans

Den el som inte förbrukas av våra fastigheter genererar intäkter genom att vi säljer till såväl hyresgäster som "externa kunder", både till rörligt och fast pris. Arbetet som gjorts under de senaste åren med fokus på försäljning och kundvård har resulterat i att vi nu har en balans mellan produktion och försäljning av el. För att säkra intäkterna från variationer i spotpriset säkras elpriset på den finansiella marknaden. Detta sker genom finansiella instrument, elderivat, med olika löptider.

Gröna obligationer

Vi använder gröna obligationer för att finansiera vindparkerna, något som möjliggörs tack vare Svensk NaturEnergis produktion av förnybar energi. I maj emitterades gröna obligationer om 400 Mkr med en löptid om två år, vilket innebär att bolagets gröna obligationer totalt sett omfattar 900 Mkr.

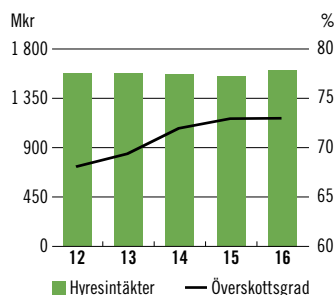
Ramverket för gröna obligationer bygger på the "Green Bond Principles" – en serie frivilliga riktlinjer som strävar efter genomlysning, öppenhet och integritet i marknaden för gröna obligationer.

Läs mer på www.svensknaturenergi.se.

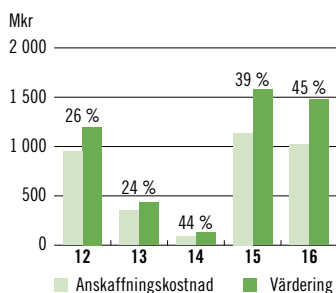
FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG					
Hyresintäkter	1 607	1 549	1 566	1 578	1 576
Driftkostnader	-434	-419	-439	-483	-503
Driftnetto fastigheter	1 173	1 130	1 127	1 095	1 073
Förvaltnings- och administrationskostnader	-191	-188	-187	-199	-172
Finansiella intäkter	8	20	17	45	41
Finansiella kostnader	-257	-290	-365	-468	-488
Förvaltningsresultat fastigheter	733	672	592	473	454
Förvaltningsresultat naturenergi	-61	-5	-25	-8	-34
Realisationsresultat vindkraftstillgångar	-	0	0	3	10
Realisationsresultat vattenkraft	-	-29	-	-	-
Försäljningsresultat bostadsrätter	23	211	226	4	8
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	170	178	232	67	180
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	865	1 027	1 025	539	618
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 470	2 507	829	605	1 198
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-130	165	-854	328	-94
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-7	-31	-20	-23	-20
Nedskrivning anläggningstillgångar	-	-250	-350	-150	-100
Resultat före skatt	4 198	3 418	630	1 299	1 601
Skatt	-850	-664	-45	-23	326
Resultat efter skatt	3 348	2 754	585	1 276	1 927
BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG					
Förvaltningsfastigheter	36 555	32 090	28 481	28 079	27 680
Vind- och vattenkraftverk inkl. pågående nyanläggningar	1 277	1 366	1 770	1 982	1 906
Finansiella derivatinstrument	12	15	27	75	851
Övriga anläggningstillgångar	439	401	600	551	2
Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppförda för försäljning	734	32	601	970	-
Övriga omsättningstillgångar	385	662	278	780	774
Summa tillgångar	39 402	34 566	31 757	32 437	31 213
Eget kapital	17 788	15 102	12 883	12 840	11 893
Uppskjuten skatt	3 568	2 716	2 063	2 014	2 006
Räntebärande skulder	16 473	15 153	15 078	16 704	16 042
Finansiella derivatinstrument	970	861	1 047	248	501
Ej räntebärande skulder	603	734	686	631	771
Summa eget kapital och skulder	39 402	34 566	31 757	32 437	31 213
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	666	459	626	510	276
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 611	120	1 053	-939	-639
Kassaflöde från finansiering	1 002	-594	-2 007	619	471
Förändring likvida medel	57	-15	-328	190	108
Disponibel likviditet	930	665	639	784	594

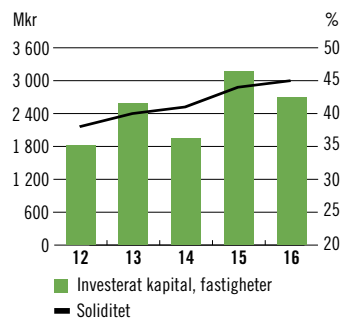
HYRESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD



VÄRDETILLVÄXT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



SOLIDITET OCH INVESTERAT KAPITAL, FASTIGHETER



	2016	2015	2014	2013	2012
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 173	1 130	1 127	1 095	1 073
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73	73	72	69	68
Orealiserad värdeförändring nyproduktion*	1 195	634	149	225	N/A
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	36 555	32 090	28 481	28 079	27 680
Antal kvm (tusental)	1 074	1 056	1 007	1 104	1 161
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	98	98
Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppförda för försäljning, netto, Mkr	734	32	601	970	–
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Resultat efter skatt, Mkr	3 348	2 754	585	1 276	1 927
Räntabilitet på eget kapital, %	20,9	19,6	4,6	10,3	17,6
Räntabilitet på totalt kapital, %	12,2	11,2	3,2	5,7	7,0
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	5,6	6,5	5,3	4,0	3,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,4	3,7	2,2	2,2
Belåningsgrad, %	43	45	49	54	54
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	1,97	2,22	2,56	3,10	3,51
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	37	39	43	38	34
Soliditet, %	45	44	41	40	38
Eget kapital, Mkr	17 788	15 102	12 883	12 840	11 893
Substansvärde, Mkr	22 159	18 630	15 964	16 027	15 027
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	22 906	19 290	16 760	16 162	15 419
Börsvärde, Mkr	24 106	23 120	22 049	16 533	13 648
Utdelning, Mkr	497	376	337	212	206
Återköp aktier, Mkr	192	150	204	108	126
DATA PER AKTIE					
Resultat efter skatt, kr	10,1	8,3	1,7	3,8	5,7
P/E-tal, ggr	7,0	8,2	37,1	13,0	7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,0	1,4	1,9	1,5	0,8
Eget kapital, kr	54	45	39	38	35
Börskurs, kr	70,90	68,00	64,85	48,63	39,68
Utdelning, kr (2016 avser föreslagen utdelning)	1,70	1,50	1,13	1,00	0,63
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	330 409	333 536	336 400	339 066	342 168
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	329 000	331 800	334 000	337 600	340 000

Alternativa nyckeltal (APM)

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

Förvaltningsfastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående projekt:

Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	36 555	32 090	28 481	28 079	27 680
Pågående projekt förvaltningsfastigheter	-3 428	-2 648	-2 200	-2 752	-3 254

* Effekt av förändrad definition avseende nyproducerade respektive övriga förvaltningsfastigheter:

Mkr	2016	2015	2014
OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			
Nyproduktion tidigare definition	978	639	146
Nyproduktion uppdaterad definition	1 195	634	149
Övriga tidigare definition	2 493	1 868	683
Övriga uppdaterad definition	2 275	1 873	680

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat. Nyckeltal per aktie har räknats om efter split 2:1.

SÅ HÄR LÄSER DU VÅR RESULTATRÄKNING

Wallenstams resultaträkning är uppställd för att återspegla våra olika huvudområden: resultat av vår fastighetsförvaltning, resultat av produktion och försäljning av el, resultat vid försäljning av hyresfastigheter respektive värdeutveckling i befintligt fastighetsbestånd.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	2016	2015
Hyresintäkter		
Driftkostnader		
Driftnetto fastigheter		
Förvaltnings- och administrationskostnader		
Finansiella intäkter		
Finansiella kostnader		
Förvaltningsresultat fastigheter		
Förvaltningsresultat naturenergi		
Realisationsresultat vattenkraft		
Intäkter försäljning bostadsrätter		
Kostnader försäljning bostadsrätter		
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		
Nyproduktion		
Övriga		
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner		
Nedskrivning anläggningstillgångar		
Resultat före skatt		
Aktuell skatt		
Uppskjuten skatt		
Årets resultat efter skatt		
ÖVRIGT TOTALRESULTAT		
Poster som kan omföras till periodens resultat		
Omräkningsdifferens		
Finansiella instrument till försäljning		
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		
Totalresultat		
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT		
Hänförligt till minoritetsintresse		
Hänförligt innehavare av aktier i moderbolaget		
DATA PER AKTIE		
Resultat efter skatt, kr (inga utspädnings effekter förekommer)		
Utdelning, kr (föreslagen 2016)		
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusental		

Förvaltningsresultat fastigheter visar hur stor del av hyresintäkterna som finns kvar efter avdrag för fastigheternas kostnader för drift, förvaltning, administration samt finansiering.

Resultat av sålda bostadsrättsandelar redovisas när kunden tillträtt lägenheten och består av ersättning från försäljning av lägenheten med avdrag för anskaffningskostnad respektive övriga omkostnader.

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter respektive kostnader inklusive avskrivningar och administrations- och räntekostnader hänförligt till vår elproduktion och elhandel.

Resultatet från försäljningar av förvaltningsfastigheter i relation till fastighetens koncernmässiga värde vid försäljningen efter avdrag för omkostnader. På sidan 71 framgår även försäljningsresultatet i relation till koncernmässigt anskaffningsvärde, det vill säga "traditionellt realisationsresultat".

Som orealiserad värdeförändring Övriga redovisas värdeförändringar för alla förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

Wallenstams derivatinstrument värderas löpande i relation till aktuella räntor, vilket leder till värdeförändringar som redovisas över resultaträkningen. Posten är inte kassaflödespåverkande så länge derivaten inte realiseras och påverkar inte snitträntan.

Värdetillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten varit i drift ett kalenderår. Som värdeförändring Nyproduktion redovisas skillnaden mellan kostnad för byggnationen av ny hyresrätt och det värde den har vid färdigställandet. Värdeförändringar efter ett kalenderår som Nyproduktion redovisas som Övriga.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Wallenstam AB (publ), org. nr. 556072-1523, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

DETTA ÄR WALLENSTAM

Wallenstam grundades 1944 och är idag ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande främst i Stockholm och Göteborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter på båda orter samt i Göteborg också på kommersiella fastigheter. Svensk NaturEnergis primära uppgift är att tillse att Wallenstam har en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och hyresgästers behov. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

Wallenstam styr verksamheten utifrån affärsplaner, mål och strategier. Nuvarande affärsplan sträcker sig mellan 2014 och 2018. Affärsplanens mål är att under perioden uppnå en genomsnittlig substansvärdestillväxt om minst 10 % per år, exklusive utdelning och återköp.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Styrelsen har sitt säte i Göteborg där även huvudkontoret är beläget på Kungsporsavägen 2. Under 2016 är medelantalet anställda i koncernen totalt 227 (216). Verksamheten bedrivs inom tre övergripande affärsområden: fastigheter i region Göteborg och fastigheter i region Stockholm samt förnybar energi genom Svensk NaturEnergi. De administrativa stödfunktionerna tillför affärsområdena kompetens inom ekonomi, finans, IT, juridik, kommunikation, kundservice, personal och skatt. I fastigheternas två affärsområden ingår såväl ansvar för uthyrning och förvaltning av bostäder och lokaler som projektering och byggnation.

Byggnation

Wallenstam bygger främst hyresrätter men också bostadsrätter. Vid årsskiftet uppgick pågående investering till 4,2 Mdr varav 2,7 Mdr investerats under året. I dagsläget pågår merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala. Här bygger vi för närvarande 1 250 lägenheter. I Göteborg och Helsingborg pågår byggnation av drygt 700 lägenheter.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsinnehavet omfattar totalt 1 074 333 kvm som fördelas på cirka 200 fastigheter främst i Stockholm och Göteborg. Sammantaget har Wallenstam cirka 7 500 lägenheter och 1 000 företagskunder. Andelen bostäder utgör 44 % av ytan och kommersiella fastigheter och parkering resterande. Drygt hälften av lägenheterna, cirka 4 000, finns i Stockholm, cirka 3 400 i Göteborg och cirka 200 i Helsingborg. Företagskunderna finns huvudsakligen i Göteborg med cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler, främst i Göteborgs innerstadslägen. Bostadsbeståndets lägenheter är fullt uthyrda och uthyrningsgraden för kommersiella fastigheter är 95 %. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till cirka 37 Mdr.

Energi

Verksamheten inom Svensk NaturEnergi omfattar både produktion av och handel med förnybar energi. Försäljning av el sker till Wallenstams hyresgäster såväl som till externa kunder. Wallenstam har en installerad effekt om 139 MW (139) och är sedan början av 2013 självförsörjande på förnybar energi för såväl eget som hyresgästers behov på månadsbasis.

ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

Wallenstams hållbarhetsarbete utgår från en koncerngemensam policy och rapporteras enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer (GRI G4). Våra fokusområden i hållbarhetsarbetet är att:

- ta ett aktivt samhällsansvar
- bidra till en minskad energiförbrukning
- satsa på förnybara energikällor och energieffektiv byggnation
- kontinuerligt förbättra fastigheternas miljöstatus och prestanda
- skapa värde genom lönsam utveckling.

Som en del i vårt aktiva samhällsansvar arbetar vi med trygghetshöjande insatser för våra hyresgäster, bidrar till boende för unga och hemlösa samt stödjer organisationer som arbetar mot utanförskap, exempelvis BRIS, Barn i Nöd, Räddningsmissionen med flera. Genom innehav och drift av vindkraftverk bedriver koncernen verksamhet som både är tillståndspliktig och anmälningspliktig enligt miljöbalken. En fördel med vindkraft, ett förnybart energislag, som energikälla är att Wallenstam bidrar med att minska utsläppen av koldioxid, och medför att vi inte är beroende av fossila bränslen i vår produktion. En ledstjärna i nuvarande affärsplan är att minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med 15 % per kvm till och med 2018. Koncernen innehar samtliga tillstånd som krävs för att driva den befintliga verksamheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har vi genomfört flera goda affärer och fortsatt att utveckla vårt fastighetsbestånd genom ny- och ombyggnation. Vi har sålt 11 fastigheter för totalt 1 179 Mkr (2 129) till priser som sammantaget översteg senaste värdering, med hänsyn tagen till investeringar, med 19 %. Avyttrade fastigheter omfattar sex bostadsfastigheter i Stockholm, två bostadsfastigheter och en mark i Göteborg samt två bostadsfastigheter i Helsingborg, som tillträdades av Willhem i enlighet med avtal som tecknades 2015 innebärande att de successivt ska ta över våra fastigheter i Helsingborg.

Årets förvärv omfattar en kommersiell fastighet i centrala Göteborg samt fem marker om totalt 340 Mkr (1 270). Den offensiva satsningen på nybyggnation har fortsatt. Investeringarna fokuseras på egen nyproduktion av framför allt hyresrätter men även bostadsrätter. Vid årsskiftet var 1 973 lägenheter under byggnation, varav 1 252 i Stockholm och Uppsala samt 721 i Göteborg och Helsingborg. Sammantaget har det under året investerats i ny- och ombyggnation av hyres- och bostadsrätter om 2 351 Mkr (1 902) och i mark för 179 Mkr (483). Totalt har vi påbörjat byggnationen av 843 lägenheter under året och färdigställt 545 stycken.

KONCERNENS RESULTAT

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökar 4 % och uppgår till 1 607 Mkr (1 549). Tillväxten är främst ett resultat av tillförda nyproducerade hyresfastigheter samt framgångsrika nyuthyrningar och hyresförhandlingar med våra företagskunder. Sammantaget har hyresintäkterna påverkats av färdigställda projekt, genomförda förhandlingar, nyuthyrningar, fastighetsförsäljningar och förvärv. Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt.

Årets hyresförhandlingar har resulterat i en genomsnittlig höjning på 0,9 % för bostäder i Stockholm. För Göteborg har ingen hyresreglering skett 2016 för bostäder till följd av strandade hyresförhandlingar mellan Hyresgästföreningen Region Västra Sverige och Fastighetsägarna GFR.

Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler ökar sammantaget 3,8 % i jämförbart bestånd som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexavtal. Vi upplever en stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen där majoriteten av våra kommersiella fastigheter är belägna. Hyresnivåerna är stabila och vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår per bokslutsdatum till 95 %.

Driftkostnader och driftnetto förvaltningsfastigheter

Driftkostnaderna för året uppgår till 434 Mkr (419) varav ny fastighetstaxering 2016 står för merparten av kostnadsökningen, 9 Mkr. Säsongs effekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader. Kallare väder med mer nederbörd gör att driftkostnaderna för 2016 är jämförelsevis 5 Mkr högre jämfört med 2015.

Årets driftnetto påverkas av två större ombyggnationer, -18 Mkr, för vilka lokaler tomställdes med minskade intäkter men bibehållna driftkostnader som följd. Trots detta ökar driftnettot närmare 4 % och uppgår till 1 173 Mkr (1 130). Överskottsgraden uppgår till 73 % (73).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkostnader och fördelas på fastighetsförvaltning 191 Mkr (188), energiförvaltning 27 Mkr (32) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om totalt 18 Mkr (25). Orealiserade kostnader för Wallenstams syntetiska optionsprogram redovisas på egen rad i resultaträkningen och uppgår för 2016 till 7 Mkr (31). För mer detaljer, se vidare not 5.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 8 Mkr (20) och finansiella kostnader till 287 Mkr (323), ett resultat av effektiv kapitalförvaltning och lägre genomsnittsränta. Finansiella intäkter består av ränteintäkter och andra finansiella intäkter. Finansiella kostnader fördelas mellan fastighetsförvaltningen respektive förvaltningen av naturenergi, 257 Mkr (290) respektive 30 Mkr (33).

Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi, som utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion, uppgår för 2016 till -61 Mkr (-5) och inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 96 Mkr (94).

Under 2016 producerades 352 GWh (415). Minskningen är främst en följd av att 2015 var ett mycket bra vindår medan 2016 var ett normalår. Intäkter och kostnader för produktion och försäljning av el och elcertifikat inklusive avskrivningar uppgår netto till -4 Mkr (60). Under året har priset på elcertifikat sjunkit från 165 kr per certifikat till 116 kr per certifikat vilket ger en negativ omvärderingseffekt inom intäkter om 28 Mkr för 2016. Då merparten av koncernens lager av elcertifikat är

kontrakterade för försäljning till ett fastställt pris finns ett latent övervärde i detta lager. I relation till priset på elcertifikat vid årsskiftet motsvarar detta ett övervärde om 34 Mkr varav 22 Mkr realiseras under mars 2017.

Försäljningsresultat bostadsrättsproduktioner

Intäkt och kostnad från försäljning av bostadsrätter redovisas när bostaden överlämnas till köparen och utgörs av försäljningsersättningen respektive anskaffningsvärdet inklusive marknads- och försäljningskostnader för de sålda bostadsrättsandelarna. Årets försäljningsresultat bostadsrätter uppgår till netto 23 Mkr (211) och omfattar i huvudsak försäljning av ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter.

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter

Värdeutveckling förvaltningsfastigheter består dels av realiserade värdeförändringar, dels realiserat resultat genom fastighetsförsäljningar. Dessa redovisas på separata rader i resultaträkningen.

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Wallenstam har under perioden sålt fastigheter för totalt 1 179 Mkr (2 129). Försäljningarna genomfördes till priser som översteg senaste värdering, med hänsyn tagen till investeringar, med cirka 19 % (11) vilket ger ett koncernmässigt realiserat resultat om 170 Mkr (178) inklusive försäljningskostnader och internt fördelad administration. I förhållande till investerat belopp i de sålda fastigheterna, 570 Mkr (1 293), realiserar Wallenstam i och med försäljningarna ett övervärde om 609 Mkr (836). Då de avyttrade fastigheterna i snitt innehafte under cirka 11 år motsvarar detta en genomsnittlig årlig värdetillväxt om 6,8 %. Största delen av denna värdeutveckling, 422 Mkr (632), har redovisats i koncernens resultaträkning under innehavstiden som en del i posten Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Årets värdeutveckling på fastigheter påverkas positivt av värdetillväxt genererad genom eget arbete i pågående och färdigställda ny- och ombyggnation av hyresrätter, effektivare drift, genomförda förhandlingar, avtalade försäljningar samt marknadsläget i branschen. Vår nyproduktion av fastigheter har skapat totalt 1 195 Mkr i värdetillväxt. Vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen med en långsiktig värdetillväxt och fortsatt ökad efterfrågan och prisuppgång på marknaden avspeglas i värderingen genom förbättrade driftnetton och sänkta direktavkastningskrav. Totala värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd uppgår per den 31 december 2016 till 3 657 Mkr (2 711), varav realiserad värdeförändring utgör 187 Mkr (204) och orealiserad värdeförändring 3 470 Mkr (2 507).

Orealiserad värdeförändring finansiella derivatinstrument

Wallenstam använder räntederivat vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga krediter med kort räntebindning och erhålla önskad ränteförfallostruktur. Avviker det avtalade priset från marknadspriset på derivat redovisas denna värdeskillnad i balansräkningen respektive över resultaträkningen.

Under 2016 har undervärdet i bolagets räntederivatportfölj ökat vilket påverkat årets resultat negativt med 156 Mkr (intäkt 189) medan värdeutvecklingen för elderivat påverkar positivt 25 Mkr (-24). Inklusive utfall övriga finansiella instrument 1 Mkr (0) är nettoresultat från derivatinstrument en kostnad om 130 Mkr (intäkt 165).

Skatt

Årets redovisade skattekostnad uppgår netto till 850 Mkr (664) varav uppskjuten skatt utgör 850 Mkr (663) och aktuell skatt 0 Mkr (1). Skatt på övrigt totalresultat uppgår till 4 Mkr (intäkt 3). I de fall försäljning av fastigheter har skett genom försäljning av aktier i dotterföretag har avsättning för skatteskuld för de sålda fastigheterna återförts. Utöver kostnader för inkomstskatt omfattas koncernen även av andra skattekostnader där de största utbetalningarna främst avser kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt exempelvis energi-, fastighets- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. För Wallenstam uppgår utgiften 2016 för dessa skatter till cirka 550 Mkr (455) vilka redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.

Specifikation betalda skatter

MKR	2016	2015
Inkomstskatt	0	1
Mervärdesskatt	401	328
Fastighets-, energi- och stämpelskatt	104	84
Sociala avgifter personal	45	42
Summa betalda skatter	550	455

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Under året har vi investerat 2 245 Mkr (3 027) i förvalningsfastigheter, varav förvärv uppgår till 223 Mkr (1 270) och ny- och ombyggnation till 2 022 Mkr (1 757). Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 36 555 Mkr (32 090), se vidare not 14. Wallenstams samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av ett internt värderingsteam. 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 avseende bland annat skick och läge.
- Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling.
- Analys av befintliga hyresgäster.
- Förutsättningarna på kreditmarknaden.

Bostadsrättsprojekt och exploateringsfastigheter uppförda för försäljning

Fastigheter som uppförs med syfte att avyttras vid färdigställande definieras som exploateringsfastigheter uppförda för försäljning respektive bostadsrättsprojekt. Exploateringsfastigheter uppförda för försäljning utgörs 2016 av fastigheter som enligt avtal tecknat 2015 ska tillräddas av Willhem efter färdigställande. Bostadsrättsprojekt är fastigheter som uppförs med avsikt att avyttras till bostadsrättsförening. Exploateringsfastigheter respektive bostadsrättsprojekt redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Resultat redovisas när fastigheterna färdigställts, sålts och överlämnats till köparen. Under året har vi investerat 446 Mkr (145) i förvärv och nybyggnation av bostadsrätter. På balansdagen uppgick Wallenstams pågående nyproduktion bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppförda för försäljning till 734 Mkr (32).

Vindkraft

Svensk NaturEnergi har 64 vindkraftverk i drift fördelade på 19 parker. Periodens avskrivningar uppgår till 96 Mkr (94). Kon-

cernens totala nettoinvestering i färdigställda verk uppgick vid årsskiftet till 1 277 Mkr (1 366). Lager av elcertifikat uppgår till 89 Mkr (100), varav merparten omfattas av tecknade kontrakt för försäljning på termin till högre priser än värdet vid bokslutsdagen.

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 17 788 Mkr (15 102), vilket motsvarar 54 kr per aktie (45). Soliditeten uppgår till 45 % (44). Det egna kapitalet har påverkats av årets totalresultat, utdelning och återköp. Substansvärdet, som innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld, uppgick till 22 159 Mkr (18 630). Tillägg för uppskjuten skatteskuld görs för att återspegla substansvärdet bättre då verklig skattebelastning är lägre än den nominella skattesatsen.

Nettoskatteskuld

I koncernen redovisas en nettoskatteskuld om 3 568 Mkr (2 716), som dels består av en uppskjuten skattefordran på 815 Mkr (824), dels av en uppskjuten skatteskuld om 4 383 Mkr (3 540). Uppskjuten skattefordran avser främst värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld utgörs i huvudsak av beräknad skatt på skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

Räntebärande skulder

Wallenstams låneportfölj uppgår till 16 473 Mkr (15 153). Lånen har främst säkerställts med traditionella pantbrev i fastigheter. Belåningsgraden uppgår till 43 % (45). För 47 % (54) av låneportföljen överstiger räntebindningstiden ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 37 månader (39). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 december 2016 uppgick till 1,97 % (2,22). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till 9 % (11) av den totala portföljen.

Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 930 Mkr (665). Därtill finns beviljade lånelöften, kreditfaciliteter och ännu inte nyttjade byggnadskreditiv om 2 337 Mkr (1 215). Total tillgänglig likviditet på bokslutsdagen uppgår till 3 026 Mkr (1 887).

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Wallenstam har definierat risker och osäkerhetsfaktorer inom områdena verksamhet, omvärld och finansiering. I enlighet med IFRS gör företagsledningen antaganden, bedömningar och uppskattningar som påverkar innehållet i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar vilket även framgår av redovisningsprinciperna.

Verksamhet

Verksamhetsrisker avser risker som är relaterade till kärnverksamhet, affärsutveckling och fastighetsförvaltning.

Vi verkar i regioner med stark tillväxt och hög efterfrågan. Med en gedigen kompetens, en organisation med stort fokus på markanskaffning samt bra detaljstyrning bygger vi kostnadseffektivt bostäder med god kontroll och bra värdetillväxt. Kassaflödet är starkt och i kombination med fastigheter i bra lägen med en hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktsstruktur i det kommersiella beståndet bedöms risken för framtida större vakanser som låg. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Uppvärmning är en stor

kostnad för fastighetsbolag vilken påverkas av säsongseffekter såsom väder och klimat. Vi bygger och renoverar med fokus på energieffektivitet och är självförsörjande på förnybar energi, vilket gör oss mindre känsliga för förändringar av elpriset. Vår produktion av vindkraft är beroende av hur mycket det blåser. För elhandeln är utbud och efterfrågan viktigast då dessa avgör priset. Efterfrågan påverkas främst av konjunkturläge samt hur vädret utvecklas temperaturmässigt. Vi arbetar aktivt med kostnadsuppföljning och att säkra relevant andel av vår produktion och försäljning. Vi ser inte någon väsentlig risk för större bortfall i kassaflödet.

Omvärld

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker som ligger utanför vår verksamhet, exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Värde på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och av det allmänna marknadsläget. Små förändringar i direktavkastningskravet ger stora förändringar på värdet. En förändring av direktavkastningskraven med 0,25 procentenheter motsvarar +/- cirka 6 kr/aktie. Per den 31 december 2016 uppgår det bedömda marknadsvärdet till cirka 37 Mdr. En värdeförändring på +/-10 % motsvarar en värdeförändring om cirka 3,7 Mdr och ett förändrat substansvärde på cirka 11 kr/aktie.

Wallenstam verkar på orter där det råder stor bostadsbrist. De kommersiella fastigheterna är främst belägna i centrala Göteborg. Fastighetsbeståndets struktur, attraktiva lägen och en hög uthyrningsgrad ger sammantaget en låg riskprofil.

Wallenstam påverkas av politiska beslut kopplat till skattelagstiftning eller dess tolkning, såsom nivån på företagsbeskattningen eller fastighetsskatten. En förändring av skattelagstiftningen eller praxis, innebärande exempelvis tillkommande skatter, förändrade möjligheter avseende skattemässig avdragsrätt eller möjligheten att nyttja underskottsavdrag, kan medföra att Wallenstams framtida skattesituation förändras och därigenom påverkar resultatet.

Beträffande Svensk NaturEnergi är omvärldsrisker främst kopplade till politiska beslut jämte allmänna konjunkturförutsättningar inklusive utbud och efterfrågan på el.

Finansiering

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose behovet av erforderligt kapital vilket är en nödvändig resurs för verksamheten. Vår finanspolicy reglerar bolagets agerande på kreditmarknaden, låneportföljens struktur och fördelningen mellan antalet långgivare. Vi arbetar främst med traditionella banklån och fastighetsinteckningar som säkerhet.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Wallenstams styrelse består av fem ledamöter. Under 2016 har styrelsen haft sju 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, utöver de frågor som åligger styrelsen att behandla enligt styrelsens arbetsordning, har varit strategiska beslut för bolaget kring satsningen på nybyggnation, fastighetsaffärer, finansiering med mera. Styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten som är avskild från Förvaltningsberättelsen och kan läsas på sidan 128.

RIKTLINJER FÖR LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING 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 2017 intill slutet av årsstämman 2018. Riktlinjerna ska omfatta verkställande direktören och andra personer i bolagets ledning.

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.

Ikke-monetära förmåner – Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga icke-monetära förmåner som underlättar utförandet av arbetet. Därutöver kan även förmån i form av bostad, inklusive därtill relaterade omkostnadsförmåner, erbjudas i enstaka fall.

Rörlig ersättning – Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Styrelsen ska vidare, i den mån styrelsen finner det lämpligt, i samband med avslutandet av en för bolaget offentliggjord affärsplan, äga rätt att besluta om kontant ersättning till verkställande direktören samt vice verkställande direktörerna såsom en belöning för extraordinärt utfört arbete under genomförd affärsplan.

Rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under ifrågavarande år.

Aktierelaterad ersättning – Ledande befattningshavare kan erbjudas incitament i form av syntetiska optioner om ett sådant erbjudande riktas till samtliga tillsvidareanställda i bolaget. Utbetalningar enligt sådant incitamentsprogram ska inte vara pensionsgrundande.

Uppsägningstid och avgångsvederlag – För ledande befattningshavare ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga 24 månadslöner.

Styrelsen äger rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Den totala omsättningen för året uppgår till 299 Mkr (264), varav hyresintäkterna utgör 80 Mkr (69). Under året har framför allt de långa marknadsräntorna sjunkit vilket har påverkat värdet på räntederivatet negativt med värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om -156 Mkr (189). Resultat efter skatt, liksom totalresultatet, uppgår till -111 Mkr (-210). Periodens resultat inkluderar utdelning från dotterföretag om 500 Mkr (200). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 188 Mkr (108). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 9 680 Mkr (8 833). Under 2016 är medelantalet anställda i moderbolaget totalt 222 (212).

WALLENSTAMAKTIE

Antalet aktier i Wallenstam AB består av 34 500 000 A-aktier som berättigar till 10 röster vardera samt 305 500 000 B-aktier med 1 röst vardera. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Antal registrerade aktier uppgår till totalt 340 000 000 aktier och det registrerade aktiekapitalet till 170 000 000 kronor vilket motsvarar ett kvotvärde per aktie om

0,50 kr, i likhet med föregående år. Under 2016 har Wallenstams-aktien ökat i värde med drygt 4 %. Motsvarande period har fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate, och OMX Stockholm PI ökat med 8 % respektive 6 %.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 70,90 kr (68,00) och börsvärdet uppgick till 24 106 Mkr (23 120) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 54 kr (45). Årets högsta betalkurs var 75,50 kr (77,00) och den lägsta var 55,60 kr (57,70).

Totalt omsattes 80,6 miljoner Wallenstamsaktier (83,6) till ett värde av 5 436 Mkr (5 705) på Nasdaq Stockholm. Den genomsnittliga omsättningen per dag uppgick till cirka 21,5 Mkr (22,7).

Wallenstams styrelse har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2016 har 2 800 000 st aktier (2 200 000) återköpts, vilket motsvarar 0,8 % (0,6) av aktiekapitalet till en genomsnittlig kostnad om 68,56 kr (68,16) per aktie, totalt 192 Mkr (150). Totalt antal aktier i eget förvar uppgår till 11 000 000 st vilket motsvarar 3,2 % av aktiekapitalet och 5,5 Mkr i kvotvärde. Totala utgifter för aktier i eget förvar uppgår till 654 Mkr (462), motsvarande 59,42 kr (56,30) per aktie.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Den 25 januari 2017 offentliggjordes att Thomas Dahl, vice vd med ansvar för Wallenstams verksamhet i Göteborg och Helsingborg, har beslutat sig för att sluta på Wallenstam. Thomas, som har arbetat i bolaget sedan 1988 och varit vice vd sedan 2007, kommer att avsluta sin tjänst den 30 juni 2017.

I slutet av januari nådde Hyresgästföreningen Region Västra Sverige och Fastighetsägarna GFR en överenskommelse avseende hyrorna för 33 000 hushåll i Göteborgsområdet. Överenskommelsen innebär för Wallenstams del en genomsnittlig hyreshöjning om 1,3 % för både 2016 och 2017.

FRAMTID

Nuvarande affärsplan omfattar åren 2014 till och med 2018 och innebär ett offensivt tempo för nyproduktion och fokus på effektiv förvaltning vilket summeras i ett övergripande mål att uppnå en genomsnittlig substansvärdetillväxt exklusive utdelning och återköp som uppgår till minst 10 % per år under perioden.

För perioden 2014–2016 är genomsnittlig tillväxt 16,4 % per år. Under 2017 planerar vi för investeringar motsvarande 2–3 Mdr, varav merparten avser nyproduktion. Den valda strategin med ett attraktivt fastighetsbestånd som är koncentrerat till främst Stockholm och Göteborg ger en stabil grund för framtida tillväxt.

UTDELNINGSPOLICY

Det redovisade resultatet ska i första hand återinvesteras i rörelsen för att möjliggöra en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa en ökad substansstillväxt. Ambitionen är även att verksamheten ska ge en långsiktig och stabil utdelningsnivå över tid. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska även hänsyn tas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om:

Förslag till vinstdisposition, kr

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	4 662 890 060
Årets resultat	-111 140 038
Summa	4 551 750 022

Till aktieägarna utdelas 1,70 kr/aktie	558 790 000
I ny räkning överförs	3 992 960 022
Summa	4 551 750 022

Styrelsens förslag till vinstdisposition är att utdelning ska ske med 1,70 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,85 kr per aktie. I bolaget finns totalt 340 000 000 st aktier, varav 11 300 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier till och med 22 februari 2017. Summan av ovan föreslagen utdelning om 558 790 000 kronor kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras före respektive avstämningsdag för utdelning.

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN

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

Den föreslagna utdelningen är i linje med av styrelsen fastställd utdelningspolicy innebärande att det utdelningsbara beloppet inte överstiger resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar bolagets soliditet från 20 % till 18 %. Koncernens soliditet minskar med knappt 1 procentenhet genom den föreslagna utdelningen från 45 % till 44 %. 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.

Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen (1995:1554), vilket har inneburit ett undervärde om 747 Mkr efter skatt som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

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 anförts i aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	Not	2016	2015
Hyresintäkter	3	1 607	1 549
Driftkostnader	4	-434	-419
Driftnetto fastigheter		1 173	1 130
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5	-191	-188
Finansiella intäkter	8	8	20
Finansiella kostnader	8	-257	-290
Förvaltningsresultat fastigheter		733	672
Förvaltningsresultat naturenergi	9	-61	-5
Realisationsresultat vattenkraft	9	-	-29
Intäkter försäljning bostadsrätter	10	127	1 203
Kostnader försäljning bostadsrätter	10	-104	-992
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	170	178
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		865	1 027
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	3 470	2 507
Nyproduktion		1 195	639
Övriga		2 275	1 868
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	8, 18	-130	165
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	5	-7	-31
Nedskrivning anläggningstillgångar	15	-	-250
Resultat före skatt		4 198	3 418
Aktuell skatt	12	0	-1
Uppskjuten skatt	12	-850	-663
Årets resultat efter skatt		3 348	2 754
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>			
Omräkningsdifferens		6	-13
Finansiella instrument till försäljning		23	-
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	12	-4	3
Totalresultat		3 373	2 744
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT			
Hänförligt till minoritetsintresse		-	11
Hänförligt innehavare av aktier i moderbolaget		3 348	2 743
DATA PER AKTIE			
Resultat efter skatt, kr (inga utspädningseffekter förekommer)		10,1	8,3
Utdelning, kr (föreslagen 2016)		1,70	1,50
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång, tusental		330 409	333 536

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT

Hyresintäkter, driftkostnader och driftnetto fastigheter

Hyresintäkterna uppgår till 1 607 Mkr (1 549) vilket motsvarar en ökning med 4 % och 58 Mkr. Rensat för intäkter från köpta och sålda fastigheter har hyresintäkterna ökat 101 Mkr, vilket motsvarar en tillväxt om nära 7 %. Tillväxten är främst ett resultat av tillförda nyproducerade hyresfastigheter samt framgångsrika nyuthyrningar och hyresförhandlingar med våra företagskunder.

Driftkostnaderna för året uppgår till 434 Mkr (419) varav ny fastighetstaxering 2016 står för merparten av kostnadsökningen, 9 Mkr. Därtill påverkas driftnettot av två större ombyggnationer för vilka lokaler tomställts med minskade intäkter men bibehållna driftkostnader som följd. Driftnettot ökar närmare 4 % och uppgår till 1 173 Mkr (1 130). Rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter är periodens driftnetto närmare 7 % bättre än föregående år, varav tillförd nyproduktion svarar för knappt två tredjedelar av denna tillväxt.

Förvaltningsresultat fastigheter

Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 733 Mkr (672) vilket är en förbättring med 9 % jämfört föregående år. Förvaltnings- och administrationskostnaderna för fastigheter är 3 Mkr högre jämfört med föregående år. Finansnetto fastigheter har stärkts och är totalt 21 Mkr lägre än föregående år. Förbättrat finansnetto är resultat av effektiv kapitalförvaltning och lägre genomsnittsränta som för året varit 2,04 % (2,32).

Förvaltnings- och försäljningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar, räntekostnader samt administrationskostnader hänförliga till elhandel och elproduktion. Förvaltningsresultatet påverkas vidare av omvärderingseffekter av elcertifikat. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärde.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -61 Mkr (-5) för året och inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 96 Mkr (94). Under 2016 producerades 352 GWh (415). Årets resultat påverkas framför allt av lägre produktion än förra året, som var ett mycket bra vindår, samt av lägre pris på elcertifikat. Under året har priset på elcertifikat sjunkit från 165 kr per certifikat till 116 kr per certifikat vilket ger en negativ omvärderingseffekt inom intäkter om 28 Mkr. Då merparten av elcertifikat i lager är kontrakterade för försäljning till en högre kurs än bokslutsdagens finns ett latent övervärde för elcertifikat i lager om 34 Mkr.

Årets kostnader belastas med en engångsjustering om 3 Mkr för fastighetsskatt på vindkraftverk avseende tidigare perioder, som följd av att fastighetsskatten ändrats från 0,2 % till 0,5 %.

Försäljningsresultat bostadsrättsproduktion

Intäkter försäljning bostadsrätter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsandelar. Som kostnad redovisas anskaffningsvärdet för de sålda bostadsrättsandelarna. Kostnaderna inkluderar

också marknads- och försäljningsomkostnader, vilka redovisas löpande i takt med att de uppkommer. Anskaffningskostnad och intäkt redovisas i samband med att bostaden överlämnas till köparen. Årets försäljningsresultat bostadsrätter uppgår till netto 23 Mkr (211) och omfattar i huvudsak försäljning av ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter – Som framgår nedan har fastigheter sålts för totalt 1 179 Mkr (2 129). I förhållande till investerat belopp om 570 Mkr (1 293) innebär det att Wallenstam i och med försäljningarna realiserar en vinst om 609 Mkr (836). Då avyttrade fastigheter innehafts i snitt cirka 11 år motsvarar detta en genomsnittlig årlig värdetillväxt om 6,8 %. Största delen av denna värdeutveckling har redovisats löpande i koncernens resultaträkning under innehavstiden som del i posten Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter. I relation till värdering har försäljningarna genomförts motsvarande 19 % (11) över senaste värdering, med hänsyn tagen till investeringar.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter är positiv med totalt 3 470 Mkr (2 507) för året varav värdetillväxt från vår kostnadseffektiva nybyggnation genererat av eget arbete svarar för 1 195 Mkr (639). Som Övrig förvaltningsfastighet klassas fastigheter som varit i drift ett kalenderår eller mer vilket innebär en mindre uppdatering mot tidigare. Uppdaterad definition Övrig förvaltningsfastighet påverkar inte resultatet men ger en engångseffekt mellan Orealiserade värdeförändringar Nyproduktion och Orealiserade värdeförändringar Övriga förvaltningsfastigheter med drygt 200 Mkr.

Värdetillväxten från det befintliga beståndet har dels genererats genom förbättrade driftnetton från årets hyresförhandlingar samt effektivare fastighetsdrift, dels genom hög efterfrågan på fastigheter med sjunkande direktavkastningskrav på marknaden som följd. Vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen bedöms bidra positivt till både tillväxt i hyresintäkter och efterfrågan på fastigheter.

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument

Wallenstam använder el- och valutaderivat samt räntederivat för att förlänga krediter med kort räntebindning och erhålla önskad ränteförfallostruktur. Avviker avtalat pris från marknadspriset på derivat redovisas denna värdeskillnad i resultaträkningen.

På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 1,09 % att jämföra med 1,61 % vid årets början. Då både korta och längre marknadsräntor sjunkit sedan årsskiftet har räntederivatens värde utvecklats negativt, totalt -156 Mkr (189). Elderivatens värde har utvecklats positivt med 25 Mkr (-24) till följd av stigande elpriser under slutet av 2016. Värdeförändringar på övriga finansiella instrument är på balansdagen 1 Mkr (0). Derivatens värdeförändringar är endast kassaflödespåverkande när de realiserar. Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte snitträntan.

Realiserat försäljningsresultat förvaltningsfastigheter

Mkr	2016	2015
Försäljningsintäkt	1 179	2 129
Anskaffningsvärde samt investeringar	-570	-1 293
Tidigare redovisad värdeförändring	-422	-632
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	187	204
Försäljnings- och administrationskostnader	-17	-26
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inklusive omkostnader	170	178

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Aktiverade kostnader datorprogram	13	15	14
Summa immateriella anläggningstillgångar		15	14
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11, 14	36 555	32 090
Vindkraftverk inkl. pågående nyanläggningar	15	1 277	1 366
Inventarier	16	48	49
Summa materiella anläggningstillgångar		37 880	33 505
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	17, 29	110	50
Andra långfristiga fordringar	17, 29	266	288
Finansiella derivatinstrument	18, 29	9	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		385	338
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 280	33 857
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella omsättningstillgångar	19	89	100
Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppförda för försäljning	20	734	32
Kundfordringar	3, 21, 29	26	16
Övriga fordringar	22, 29	102	408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23, 29	55	69
Finansiella derivatinstrument	18, 29	3	15
Andelar	24, 29	15	28
Likvida medel	25, 29	98	41
Summa omsättningstillgångar		1 122	709
SUMMA TILLGÅNGAR		39 402	34 566
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	26	170	170
Övrigt tillskjutet kapital		359	359
Andra reserver		1	-24
Balanserat resultat		17 246	14 586
Innehav utan bestämmande inflytande		12	12
Summa eget kapital		17 788	15 102
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	27	3 568	2 716
Övriga avsättningar	28	13	-
Räntebärande skulder	29	1 399	1 599
Finansiella derivatinstrument	18, 29	966	822
Övriga skulder	29	86	77
Summa långfristiga skulder		6 032	5 214
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	29	15 074	13 554
Finansiella derivatinstrument	18, 29	4	39
Leverantörsskulder	29	134	166
Övriga skulder	29	37	170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29, 30	333	321
Summa kortfristiga skulder		15 582	14 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 402	34 566
Ställda säkerheter	31	15 165	14 225
Eventualförpliktelser	32	128	30

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är våra hyresfastigheter för egen förvaltning. Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen.

Under året har fastighetsbeståndet utvecklats enligt följande:

Förvaltningsfastigheternas förändring	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd IB	32 090
+ Förvärv	223
+ Byggnationer	2 022
- Försäljningar	-992
- Omklassificering bostadsrätter respektive exploateringsfastigheter för försäljning	-258
+ Orealiserad värdeförändring netto	3 470
Förvaltningsfastigheter UB	36 555

Under året har totalt investerats 2 245 Mkr (3 027) i förvaltningsfastigheter varav förvärv uppgår till 223 Mkr (1 270) och investering i ny-, till- och ombyggnation 2 022 Mkr (1 757).

Wallenstam fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar baserade på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning av varje fastighet. I bedömningen beaktas dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens direktavkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga beaktas bland annat förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetens driftkostnad. Avkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på marknad och typ av fastighet. Analyser och jämförelser görs mot aktuell prisstatistik för liknande objekt. Wallenstam genomför årligen ett väsentligt antal fastighets-transaktioner vilket ger en god avstämning av marknaden. Det beräknade avkastningsvärdet minskas för bedömt framtida investeringsbehov och två årshyror för outhyrda ytor.

Posten inkluderar även mark- och byggrätter värderade till marknadsvärde. Totalt värde pågående nybyggnation samt mark och byggrätter uppgår till 3 428 Mkr (2 648).

Vindkraftverk

Vindkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivning görs plan- enligt över nyttjandeperioden som bedöms till 25 år från färdig- ställandetidpunkten. Utgående värde efter av- och nedskrivningar i relation till anskaffningsvärdet uppgår till 1 277 Mkr (1 366). Vid årets utgång uppgick installerad effekt till 139 MW (139).

Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppförda för

försäljning

Pågående arbete bostadsrätter omfattar koncernens investeringar i produktion av bostadsrättsfastigheter och exploaterings- fastigheter uppförda för försäljning. Dessa värderas i balans- räkningen till anskaffningsvärde och redovisas som kostnad i resultaträkningen när kunden tillträtt lägenheten.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 17 788 Mkr (15 102), vilket motsvarar 54 kr per aktie (45). Soliditeten uppgår till 45 % (44). Det egna kapitalet har påverkats av totalresultat, utdelning och återköp.

Räntebärande skulder

Wallenstams finansiering utgörs av traditionell bankupplåning inklusive checkkrediter, företagscertifikat med en ram om 4 Mdr samt obligationslån om totalt 1 500 Mkr. Belåningsgraden har minskat från 45 % till 43 % i relation till koncernens investeringar i fastigheter, pågående bostadsrättsproduktioner och exploateringsfastigheter uppförda för försäljning samt vindkraft.

Lånen är säkerställda främst med traditionella pantbrev i fastigheter. Av lånen har 47 % (54) en räntebindningstid överstigande ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 37 månader (39). Genomsnittlig effektiv ränta beaktat effekterna av ingångna derivatavtal uppgick på bokslutsdagen till 1,97 % (2,22). Av de räntebärande skulderna uppgår lån med lång kapitalbindning till 8 % (11) av den totala portföljen.

Finansiella derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs främst av räntederivat och elderivat. Under året har värdeutvecklingen för ingångna derivatkontrakt utvecklats negativt till följd av sjunkande räntor vilket ökat undervärdena för räntederivat. Utvecklingen för elderivat är däremot positiv. Totalt uppgår utgående redovisat undervärde derivatinstrument till netto 958 Mkr (846).

Avsättningar för uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 3 568 Mkr (2 716), vilken består av en uppskjuten skatteskuld om 4 383 Mkr (3 540) samt en uppskjuten skattefordran om 815 Mkr (824). Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser främst skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde. Uppskjuten skattefordran är framför allt hänförlig till underskottsavdrag som bedöms möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Mkr	Not 26	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Andra reserver	Balanserat resultat	Minoritetens andel	Totalt eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2015-01-01		170	359	-14	12 368	0	12 883
Årets resultat		-	-	-	2 743	11	2 754
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens		-	-	-13	-	-	-13
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	3	-	-	3
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE							
Utdelning		-	-	-	-376	-	-376
Återköp egna aktier		-	-	-	-150	-	-150
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2015-12-31		170	359	-24	14 586	12	15 102
INGÅENDE EGET KAPITAL 2016-01-01		170	359	-24	14 586	12	15 102
Årets resultat		-	-	-	3 348	-	3 348
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens		-	-	6	-	-	6
Finansiella instrument till försäljning		-	-	23	-	-	23
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-	-	-4	-	-	-4
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE							
Utdelning		-	-	-	-497	-	-497
Återköp egna aktier		-	-	-	-192	-	-192
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2016-12-31		170	359	1	17 246	12	17 788

KLASSIFICERING AV EGET KAPITAL

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Aktiekapitalet utgörs av 34 500 000 st A-aktier (kvotvärde 0,50 kr) och 305 500 000 st B-aktier (kvotvärde 0,50 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 av värdeförändring finansiella instrument till försäljning samt omräkningsdifferenser.

Balanserat resultat

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

KAPITALHANTERING

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 17 788 Mkr (15 102). Avkastningen på eget kapital uppgick till 20,9 % (19,6). Grunden för koncernens finansiella strategi är att skapa

betryggande finansiella förutsättningar för drift och utveckling av nyproduktion vilket vi gör genom en värdeskapande verksamhet. Substansvärde och soliditet är därmed viktiga mått för vår kapitalhantering där målet är att soliditeten ej ska understiga 30 % och den realiserade räntetäckningsgraden på rullande helår inte ska understiga 2 gånger. Vid utgången av 2016 var soliditeten 45 % (44).

Wallenstams utdelningspolicy är att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet och ökad substansvärdestillväxt i bolaget. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga realiserat resultat efter beaktande av schablonskatt. Styrelsen föreslår för 2016 en utdelning på 1,70 kr per aktie (1,50). Beräknat på utestående utdelningsberättigade aktier, uppgår den föreslagna utdelningen till cirka 559 Mkr. Wallenstam genomför återköp som ett led i att anpassa bolagets kapitalstruktur. Under året har ingen förändring skett i koncernens principer för kapitalhantering.

Wallenstam har som mål att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt 10 % per år. Substansvärdet innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på koncernens fastigheter. För 2016 uppgår genomsnittlig substansvärdestillväxt exklusive utdelning och återköp till 22,6 %.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Mkr	Not	2016	2015
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före orealiserade värdeförändringar*		865	1 027
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-134	-312
Betald skatt		0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		731	715
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		76	-319
Kortfristiga skulder		-141	63
Förändring av rörelsekapital		-65	-256
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		666	459
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN*			
Investeringar i fastigheter		-2 748	-3 266
Förvärv av inventarier, vindkraftverk och immateriella tillgångar		-9	-15
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-28	-13
Försäljning av fastigheter, bostadsrättsandelar och materiella anläggningstillgångar		1 174	3 414
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 611	120
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna räntebärande skulder		5 080	6 160
Amortering räntebärande skulder		-3 759	-6 229
Utbetald utdelning		-497	-376
Återköp av egna aktier		-192	-150
Försäljning och amortering av finansiella anläggningstillgångar		370	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		1 002	-594
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL			
Likvida medel vid årets början		41	56
Årets kassaflöde		57	-15
Likvida medel vid årets slut		98	41
Outnyttjad checkkredit vid årets slut			
		800	631
Villkorad outnyttjad checkkredit		39	-
Spärrade bankmedel		-7	-7
Disponibel likviditet	25	930	665

*Erlagd respektive erhållen ränta ingår med -346 Mkr (-362) respektive 9 Mkr (9) varav 56 Mkr (40) aktiverats på anläggningstillgång.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Wallenstam AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Moderbolag är Wallenstam AB (publ) med organisationsnummer 556072-1523 och bolagets adress är 401 84 Göteborg med besöksadress Kungsportsavenyen 2.

Koncernens verksamhet bedrivs genom dotterföretag och verksamheten beskrivs i förvaltningsberättelsen. Koncern- och årsredovisningen för Wallenstam AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2016 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 15 mars 2017 och föreläggs årsstämman den 26 april 2017 för fastställande.

Nedan följer generella principer och information om koncernredovisningen. Redovisningsprinciper, Bedömningar och uppskattningar samt Risker presenteras därefter mer specifikt i direkt anslutning till respektive not i syfte att ge läsaren en ökad förståelse för respektive resultat- och balanspost.

- Redovisningsprinciper markeras med *
- Bedömningar och uppskattningar markeras med S
- Risker markeras med !

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) godkända av EU per den 31 december 2016. Därutöver tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings 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 i direkt anslutning till respektive moderbolagsnot.

Redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och samtliga dotterföretag för samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan.

Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor. Alla belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges. De finansiella rapporterna för koncernen är upprättade baserat på historiska anskaffningsvärden vilket innebär att tillgångar och skulder är redovisade till dessa värden förutom för fastigheter och vissa finansiella instrument samt elcertifikat som värderas till verkligt värde.

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.

Nya och ändrade redovisningsprinciper

Inga nya eller ändrade standarder har tillämpats från och med 2016. För upplysningar om nya standarder, se vidare nästa sida.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag där moderbolaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har ett inflytande över investeringsobjektet som kan användas för att påverka avkastningen eller ge andra fördelar. I bedömningen beaktas "de facto control" vilket innebär att bestämmande inflytande kan föreligga trots avsaknad av majoritet av rösterna.

Koncernboks slutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet, och bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2016. I koncernens egna kapital ingår därmed endast den del av dotterföretagets egna kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade 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. Interna transaktioner mellan koncernbolag samt koncernmellanhavanden inklusive internvinster elimineras vid upprättandet av koncernredovisning. Koncernens utlandsverksamhet omräknas till koncernens funktionella valuta SEK genom att balansräkningar omräknas till balansdagens valutakurs (dagskursmetoden) förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. De omräkningsdifferenser som uppkommer redovisas i övrigt totalresultat. Ackumulerade omräkningsdifferenser ingår i koncernens egna kapital bland andra reserver och omförs och redovisas som del i reavinst eller reaförlust när ett utländskt dotterföretag avyttras. Monetära poster i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade kursdifferenser redovisas i resultaträkningen. Rörelserelaterade valutakursvinster/-förluster redovisas under rörelseintäkter respektive rörelsekostnader. Finansiella valutakursvinster/förluster redovisas som finansiella intäkter och kostnader.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) 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.

Nedskrivningar

Vissa tillgångar så som immateriella och materiella inventarier, vindkraftverk samt pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppförda för försäljning, omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36. När det finns 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 ned till sitt återvinningsvärde. En nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En tidigare gjord nedskrivning reverseras om förutsättningar för nedskrivningen inte längre föreligger. Reversering görs maximalt upp till tillgångens anskaffningsvärde med avdrag för beräknade planerliga avskrivningar fram till balansdagen. Reversering sker över resultaträkningen. Se not 13, 15, 16 och 20.

NOT 1. KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER, FORTS.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör olika antaganden, bedömningar och uppskattningar som genom val av redovisningsprincip eller andra antaganden exempelvis påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader, eventuell tillgångar och eventualefterpliktelser samt övrig information. Dessa bedömningar och uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. I sakens natur ligger att faktiskt utfall kan skilja sig väsentligt från dessa bedömningar och uppskattningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger eller uppkommer. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om den endast påverkar denna period, alternativt i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

FÖRÄNDRINGAR I SVENSKA REGELVERK

Rådet för finansiell rapportering

Förändringar gjorda under 2016 har inte haft någon påverkan på Wallenstams redovisning.

Ändringar av redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU
Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2016 har inte medfört någon påverkan på Wallenstams finansiella rapportering.

Nya standarder samt förändring i standarder vilka trätt i kraft 2016

De standarder som trätt i kraft under 2016 är IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (Väsentlighetsprincipen), IAS 16 Materiella anläggningstillgångar och IAS 38 Immateriella anläggningstillgångar (Förtydligande avseende tillåtna metoder för avskrivning), IAS 41 Jord och skogsbruk (Producerande växter), Ändringar i IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag och IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures (Undantag från att upprätta koncernredovisning), IFRS 11 Samarbetsarrangemang (Förvärv av andelar i gemensamma verksamheter) samt Förbättringar av IFRS 2012–2014 cykel. Inga av dessa förändringar har haft någon påverkan på Wallenstams redovisning.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2017

Följande standarder har ändrats och ändringen kommer att träda i kraft från och med 2017:

- Ändringar i IAS 7 Rapport över kassaflöden ("Disclosure Initiative")
- Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter (Redovisning av uppskjutna skattefordringar på orealiserade förluster)
- Förbättringar av IFRS 2014–2016 cykel

De kommande ändringarna i standarderna kommer om något att påverka Wallenstams resultat- och balansräkning i begränsad omfattning.

NOT 2. SEGMENTSRAPPORT



REDOVISNINGSPRINCIP

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren, Wallenstams vd. Verksamheten drivs och följs upp inom koncernens tre rapporterbara affärsområden; fastigheter region Göteborg och fastigheter region Stockholm samt förnybar energi Svensk NaturEnergi. I övrigt-segmentet redovisas vissa centrala poster vilka inte fördelas på affärsområdena, såsom kontorsfastigheterna, värdeförändring derivat och värdeförändring av syntetiskt optionsprogram. I elimineringskolumnen elimineras de koncerninterna transaktionerna.

Tillämpade redovisningsprinciper i segmentsrapporteringen överensstämmer i allt väsentligt med koncernens redovisningsprinciper. För affärsområde Svensk NaturEnergi skiljer presenta-

tionen av derivatinstrument mellan resultaträkning och segmentsrapport då dessa instrument i den interna rapporteringen (som återspeglas i nedan segmentsrapport) hanteras som säkringsredovisade. En kostnad som redovisats som värdeförändring elderivat i koncernens resultaträkning återvinns inte och redovisas därmed aldrig som rörelsekostnad. I segmentsrapporten presenteras däremot värdeförändringar netto och som rörelsekostnadspost motsvarande kassaflödeseffekten. Motsvarande skillnad i presentation gäller även för värdeförändringar elcertifikat efter första redovisningstillfället. Därav skiljer sig förvaltningsresultat naturenergi presentationsmässigt åt mellan koncernens resultaträkning och segmentsrapporten.

Segmentsrapport

Mkr	2016						2015					
	Region Göteborg	Region Stockholm	Svensk NaturEnergi	Övrigt	Eliminering	Totalt	Region Göteborg	Region Stockholm	Svensk NaturEnergi	Övrigt	Eliminering	Totalt
RESULTATRÄKNING												
Hyresintäkter	1 140	458	-	9	-	1 607	1 105	434	-	17	-7	1 549
Driftkostnader	-282	-144	-	-3	-5	-434	-268	-142	-	-9	-	-419
Elintäkter	-	-	216	-	-216	-	-	-	258	-	-258	0
Elkostnader	-	-	-213	-	213	-	-	-	-210	-	210	0
Driftnetto	858	314	3	6	-8	1 173	837	292	48	8	-55	1 130
Förvaltnings- och administrationskostnader	-108	-77	-27	-11	32	-191	-110	-75	-32	-10	39	-188
Finansnetto	-183	2	-30	-68	30	-249	-197	-21	-33	-52	33	-270
Förvaltningsresultat	567	239	-54	-73	54	733	530	196	-17	-54	17	672
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-61	-61	-	-	-	-	-5	-5
Försäljningsresultat bostadsrätter	3	18	-	2	-	23	8	206	-	-3	-	211
Realisationsresultat vattenkraftstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-29	-	-	-29
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	22	148	-	-	-	170	79	99	-	-	-	178
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	592	405	-54	-71	-6	865	617	501	-46	-57	12	1 027
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 889	1 568	-	12	-	3 470	1 357	1 147	-	3	-	2 507
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument och elcertifikat	-	-	19	-155	6	-130	-	-	-12	189	-12	165
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-7	-	-7	-	-	-	-31	-	-31
Nedskrivning anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-250	-	-	-250
Resultat före skatt	2 481	1 974	-35	-221	-	4 198	1 974	1 648	-308	104	0	3 418
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	23 486	12 448	-	621	-	36 555	20 932	10 562	-	596	-	32 090
Vindkraftverk	-	-	1 277	-	-	1 277	-	-	1 366	-	-	1 366
Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppförda för försäljning	521	213	-	-	-	734	-	32	-	-	-	32
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	836	-	-	-	-	-	1 078
Summa tillgångar						39 402						34 566
Eget kapital	-	-	-	-	-	17 788	-	-	-	-	-	15 102
Lån	9 807	1 734	1 439	3 493	-	16 473	9 558	1 756	1 203	2 636	-	15 153
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	5 141	-	-	-	-	-	4 311
Summa eget kapital och skulder						39 402						34 566
Investeringar fastigheter	1 139	1 203	0	9	-	2 351	833	1 069	-	-	-	1 902

NOT 3. HYRESINTÄKTER



REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla koncernen. Hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. Redovisade intäkter avser i huvudsak hyresintäkter. I tillämpliga fall ingår tjänster som Wallenstam tillhandahåller såsom kabel-tv, el och värme. Intäkterna netto-redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Rabatter som lämnas vid intrång i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation och/eller i samband med inflyttning, redovisas i den period de avser. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.



KREDITRISK

Wallenstams kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder av någon anledning inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Wallenstam arbetar främst med etablerade kunder med dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet. I enlighet med Wallenstams riktlinjer krävs, i de fall motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker, en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra (deposition) vid nyuthyrning. Wallenstam har en stor riskspridning i kontraktportföljen med cirka 1 800 kommersiella kontrakt och 13 000 bostads- och parkeringskontrakt.

Beaktat löptiden på Wallenstamkoncernens hyreskontrakt och kunders relativa betydelse är koncernens exponering mot enskilda kunders kreditrisk begränsad. Wallenstams tio största lokalhyresgäster motsvarar cirka 8 % (9) av Wallenstams bedömda helårsvärde. Hyresintäkterna är i allt väsentligt baserade på avtal och fasta hyresersättningar, då omsättningsbaserad hyra endast förekommer i mycket begränsad omfattning. Nedan redogörs för hyreskontraktens storlek och löptid för såväl lokal- som för bostadshyresgäster.

Maximal kreditrisk motsvarar bokfört värde derivat, revers-, kund-, övriga kortfristiga fordringar inklusive upplupna intäkter samt kassa, vilka totalt uppgår till 511 Mkr (764), där ställda säkerheter finns för reversfordringar, 298 Mkr (252). Se vidare i not 29, Klassificering av finansiella instrument.

Hyresintäkter

Mkr	2016	2015
Bostäder, parkering	748	723
Lokaler	859	826
Summa hyresintäkter	1 607	1 549
Förändring av hyresintäkter mellan 2015 och 2016		
Hyresintäkter enligt resultaträkning	1 549	1 566
Hyresförändring befintliga fastigheter	40	32
Nyproduktion	61	55
Förvärvade fastigheter	6	28
Sålda fastigheter	-48	-132
Hyresintäkter enligt resultaträkning	1 607	1 549
Justering till aktuellt helårsvärde		
Vakanser och tomställningar	88	72
Hyresvärde 31 december	1 695	1 621

Koncernens hyresintäkter utgörs av intäkter till fast avtalade hyresnivåer då omsättningsbaserad hyra endast förekommer i mycket begränsad omfattning. Tomställning av två fastigheter för

genomförande av projekt påverkar Hyresförändringar befintliga fastigheter negativt med 18 Mkr.

NOT 3. HYRESINTÄKTER, FORTS.

Hyreskontraktens storlek

	Antal kontrakt	Mkr bedömt hel- årsvärde	Totalt, %
Över 5 Mkr	21	138	8
4,0–5,0 Mkr	12	134	8
3,0–4,0 Mkr	17	184	10
2,0–3,0 Mkr	48	115	7
1,0–2,0 Mkr	139	67	4
0,5–1,0 Mkr	203	63	4
Under 0,5 Mkr	1 315	184	10
Summa lokaler	1 755	884	51
Vakanta objekt	356	74	4
Bostäder och parkering	12 648	773	45
Totalt	14 759	1 731	100

Hyreskontraktens löptider

	Antal kontrakt	Mkr bedömt hel- årsvärde	Totalt, %
2017	571	72	4
2018	446	193	11
2019	321	185	11
2020	298	212	12
2021–	119	222	13
Summa lokaler	1 755	884	51
Vakanta objekt	356	74	4
Bostäder och parkering	12 648	773	45
Totalt	14 759	1 731	100

NOT 4. DRIFT-, FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER



REDOVISNINGSPRINCIP

Driftkostnader

Wallenstams driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning så som fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, reparationer, bränslekostnader, underhåll, tomträtt/arrende, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna redovisas i den period de avser. En del av driftkostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Tomträttsavtal är att betrakta som operationella leasingavtal ur ett redovisningsperspektiv. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Wallenstams förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av koncernens administrationskostnader såsom personal-, kontors-, lokal-, konsult- och marknadsföringskostnader, avskrivningar på inventarier samt kostnader för syntetiskt optionsprogram till personalen i de fall detta utgör en realiserad kostnad. Kostnaderna redovisas i den period de avser. Det finns även ett mindre antal

leasingavtal av ringa omfattning, där Wallenstam är leasetagare. Även dessa leasingavtal är operationella leasingavtal och avser främst kopieringsmaskiner och personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förvaltnings- och administrationskostnader fördelas och presenteras i resultaträkningen på fyra rader: fastighetsförvaltning, fastighetsaffärer, bostadsrättsaffärer samt förvaltningsresultat naturenergi.

Förvaltnings- och administrationskostnader som hänförs till koncernens fastighetsförvaltning uppgår till 191 Mkr (188). Förvaltnings- och administrationskostnader hänförliga till naturenergi uppgår till 27 Mkr (32). Administrationskostnader hänförliga till fastighetstransaktioner ingår i posten Försäljnings- och administrationskostnader försäljning förvaltningsfastigheter och uppgår till 16 Mkr (21) och i posten Kostnader försäljning bostadsrätter med 2 Mkr (4).

NOT 4. DRIFT-, FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER, FORTS.

Mkr	2016	2015
Driftkostnader		
Uppvärmningskostnader	76	73
Övriga driftkostnader	166	156
Underhållskostnader	106	114
Tomträtt/arrende	13	13
Fastighetsskatt	73	63
Summa driftkostnader	434	419
Driftkostnad kr/kvm		
Uppvärmningskostnader	72	69
Övriga driftkostnader	156	147
Underhållskostnader	100	108
Tomträtt/arrende	12	12
Fastighetsskatt	69	60
Summa	409	396
Förvaltnings- och administrationskostnader		
Avskrivning anläggningstillgångar	10	8
Marknadsföringskostnader	24	28
Övriga externa tjänster och kostnader	27	24
Personalkostnader	127	138
Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial	35	36
Övriga kostnader	13	11
Summa förvaltnings- och administrationskostnader	236	245

Till följd av den höga uthyrningsgraden är direkta kostnader hänförliga till fastigheter som inte genererat intäkter endast marginella. För två fastigheter som till del tomställdes för genomför-

ande av ombyggnadsprojekt är driftkostnaderna oförändrade, cirka 9 Mkr, medan intäkterna minskat med cirka 18 Mkr.

Revisionskostnader

Mkr	2016	2015
Revisionsuppdrag, Deloitte	1,5	1,4
Övrig revisionsverksamhet, Deloitte	0,1	0,0
Revisionsuppdrag, BDO	0,1	0,1
Summa	1,7	1,5

Wallenstam anlitar Deloitte för revision i koncernens svenska bolag. För koncernens norska bolag anlitas BDO.

NOT 5. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER



REDOVISNINGSPRINCIP

Ersättning till anställda

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

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. 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

NOT 5. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, FORTS.

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 av personalen.

Wallenstams pensionsförpliktelser utgörs av avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställda efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Undantag finns dock för de personer som omfattas av förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta inom ITP 2. Enligt Redovisningsrådets UFR 10 bedöms förutsättningar saknas för att redovisa en ITP 2-plan som finansieras genom försäkring i Alecta som en förmånsbestämd plan, varför denna plan ska redovisas som avgiftsbestämd enligt IAS 19.

Syntetiskt optionsprogram till personal

Redovisning av aktierelaterade ersättningar redovisas enligt IFRS 2. Samtliga tillsvidareanställda fick i september 2013 erbjudande om att utan vederlag erhålla 20 000-100 000 syntetiska optioner. Vd respektive vvd:ar erhöll 100 000 syntetiska optioner och övriga ledande befattningshavare totalt 180 000 st. 194 anställda utnyttjade erbjudandet. Optionsprogrammet löper fram till 31 maj 2019 och innebär att personalen får ta del av den värdetillväxt som skapas.

Under 2016 har ytterligare 113 000 st syntetiska optioner ställts ut till personal medan 132 000 st optioner har återköpts. Optionerna värderas enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen är: aktiepriset per balansdagen 70,90 kr, lösenpris 52,50 kr med tak om 80 kr, aktieprisets förväntade

volatilitet på 22 %, optionernas löptid till och med 2019-05-31, förväntad utdelning 1,50 kr och årlig riskfri ränta om -0,56 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid.

Vid ett maxutfall där alla optioner nyttjas och en aktiekurs om 80 kr per aktie nås, kan som mest uppkomma en kostnad för bolaget om cirka 250 Mkr. Totalt antal utgivna syntetiska optioner uppgår till 5 023 000 st av maximalt 8 000 000 st. Vid ett maxutfall baserat på aktuellt antal utställda optioner ger det en kostnad för bolaget om cirka 138 Mkr. Optionsinnehavare har rätt att påkalla lösen av de syntetiska optionerna på slutdagen eller om Wallenstamaktien har en noterad slutkurs överstigande 80 kronor minst fem dagar under en period om 30 dagar. Den sålda köpoptionens värde, med tak 80 kr, har bedömts till 0 Mkr (0). Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid. Värdeförändringar redovisas i posten Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner. Bolagets kostnad för sociala avgifter på initialt identifierade förmånsvärden redovisades vid tecknandet av optionen som Förvaltnings- och administrationskostnad om 6 Mkr.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal endast om företaget är förpliktigt att avsluta en anställning före normal tidpunkt eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande att uppmuntra frivillig avgång. Avsättning och kostnad redovisas för den tidsperiod under vilken bolaget inte erhåller någon motprestation.

Koncernens löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2016					2015				
	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader
Styrelsens ordförande	0,7	-	-	0,2	-	0,7	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,1	-	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,3	-	-	0,3	-	1,3	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	4,4	0,8	-	2,0	1,8	4,3	0,6	-	2,2	1,7
Vice vd:ar 2 personer (3)	6,2	0,3	-	2,7	2,1	7,6	0,4	-	2,9	2,6
Tidigare vice vd	-	-	-	0,1	-	-	-	-	0,1	-
Andra ledande befattningshavare 3 personer (3)	3,8	0,1	-	1,4	1,1	3,5	0,1	-	1,5	1,6
Övriga anställda	111,2	3,4	-	40,4	16,8	104,0	3,2	-	36,3	14,7
Summa	125,6	4,6	-	46,6	21,8	119,4	4,3	-	43,0	20,6

Ersättningar

Till vd har utgått lön och bostadsförmån jämte andra bostadsrelaterade förmåner om sammanlagt 5,2 Mkr (4,9). 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 ersättningskom-

mittén som består av styrelsens presidium. Ersättning till övriga ledande befattningshavare fastställs enligt styrelsens riktlinjer.

I enlighet med årsstämmans beslut uppbär styrelsen för tiden april 2016 till ordinarie årsstämma 2017 arvode om 1 330 kkr (1 330), varav 670 kkr (670) till styrelsens ordförande

NOT 5. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, FORTS.

Christer Villard, 240 kkr (240) till vice ordförande Ulrica Jansson Messing och till övriga ledamöter (Anders Berntsson, Agneta Wallenstam och Karin Mattsson Weijber) 140 kkr (140) vardera. Inga ytterligare ersättningar till styrelsen har utgått utöver vad årsstämman beslutat.

Pensioner och avgångsvederlag

För vd har bolaget pensionsförsäkring med årlig premie om 35 % första halvan av 2016 och därefter 30 % av bruttolön inklusive bostadsförmån jämte en efterlevandepensionsförsäkring motsvarande en premiekostnad om 107 kkr för 2016. Vidare har bolaget tecknat livförsäkring för vd för att säkerställa efterlevandepension i händelse av dödsfall under anställningstid. Detta åtagande fullgörs genom inbetalning till en premiebestämd försäkring för vilken kostnaden under 2016 uppgick till totalt 78 kkr. Om vd lämnar sin anställning ska en uppsägningstid om sex månader iakttagas. Vid uppsägning av vd från bolagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Vd, eller hans efterlevande i händelse av dödsfall, har vid anställningens upphörande rätt att köpa aktuell tjänstebostad till 1,33 x taxeringsvärdet vid försäljningstidpunkten.

Bolaget har vid utgången av året två vd:ar. Övriga ledande befattningshavare utgörs av CFO & IR-ansvarig, kommunikationsdirektören och finansdirektören. Pensioner för vd:ar och övriga ledande befattningshavare överensstämmer med ersättningspolicyn för avgiftsbestämd pension. För fullgörande av pensionsförmåner för övriga ledande befattningshavare har bolaget tecknat pensionsförsäkringar motsvarande 35 % respektive 30 % av kontrakterad lön. Uppsägningstiden är sex månader. Avseende vd:ar och övriga ledande befattningshavare utgår avgångsvederlag med 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. För vd som har tjänstebostad föreligger rätt att förvärva denna till aktuellt marknadsvärde vid försäljningstidpunkten.

Vid sjukfrånvaro har ledande befattningshavare liksom övrig personal, med avdrag för vad som kan erhållas från Försäkringskassan, rätt till 90 % av fasta månadslönen dag 2–90 och 75 % av fasta lönen dag 91–365.

Pensionsålder för vd är 67 år och för övriga ledande befattningshavare 65–67 år såvida inte enskild överenskommelse träffas om förlängning, maximalt till 70 år.

Aktierelaterade ersättningar till koncernledning och övriga anställda

Optionsprogram 2013–2019, kostnad för syntetiskt optionsprogram

Mkr	2016	2015
Vd	0,1	0,6
Vice vd:ar 2 personer (3)	0,3	1,8
Tidigare vice vd	0,1	-
Andra ledande befattningshavare 3 personer (3)	0,3	1,1
Övriga anställda	6,4	27,8
Summa realiserade värdeförändringar syntetiska optioner	7,2	31,3

Vid årets slut uppgick utgående skuld till 81 Mkr (75). Årets kostnad uppgår till totalt 7 Mkr (31).

Pensionsförsäkring i Alecta

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta avseende ITP 2 uppgår till 7,5 Mkr (6,6). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149 % (153). Den kollektiva

konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden. Wallenstams andel av totala antalet sparpremier för ITP 2 i Alecta uppgick till 0,04474 % (0,03207).

NOT 6. MEDELANTAL ANSTÄLLDA

2016		2015	
Medelantal anställda	varav kvinnor	Medelantal anställda	varav kvinnor
227	130	216	121

Koncernens personal är i allt väsentligt anställd av moderbolaget.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2016-12-31		2015-12-31	
	Antal	varav kvinnor	Antal	varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	3	5	2
Vd, vvd:ar och ledande befattningshavare	6	2	6	2

NOT 7. UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE



REDOVISNINGSPRINCIP

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

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. Wallenstam har beslutat om rutiner för definition av närstående parter, för hanteringen av transaktioner samt för att följa upp närståendeaftal. 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 har utfört administrativa tjänster för övriga koncernbolag. Intäkterna avseende dessa redovisas som förvaltningsintäkt, se moderbolaget not 2. Moderbolaget har kostnader från övriga koncernbolag avseende el, lokalhyra, inköp restaurangtjänster/mat samt PR med cirka 22 Mkr (23). Moderbolaget hanterar för dotterföretagens räkning låneupphandling och räntederivat. Personer och bolag som är närstående till styrelseledamöter är hyresgäster samt elkunder. Försäkringstjänster inhandlas

av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse liksom medlem i koncernledningen är styrelseledamöter, totalt 4,8 Mkr årlig avgift 2016. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter är närstående, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 189 Mkr. Detta bolag är elkund till Svensk NaturEnergi.

Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger genom dotterföretag två stycken vindkraftverk samt 48 % i tillverkaren av innebandyutrustning, Renew Group Sweden AB. Elhandeln för vindkraftverken handläggs av Svensk NaturEnergi AB. Aranea samt Renew är hyresgäster hos Wallenstam till motsvarande årliga hyresvärden om 0,6 Mkr respektive 4,0 Mkr. Båda är också elkunder. Under andra kvartalet 2016 erhöll Renew Group en engångsersättning respektive hyresrabatt om totalt 1,7 Mkr till följd av Wallenstams förtida uppsägning av tidigare hyresavtal och omflytt till ersättningslokaler. Därutöver har Aranea, för produktion av verksamhetslokal till Renew Group, förvärvat en mindre mark i Mölnlycke till ett pris om 8 Mkr.

Medlem i koncernledningen innehar ordförandepost i idrottsförening, vilken Wallenstam sponsrar med 0,1 Mkr per år. Idrottsföreningen är kund till Svensk NaturEnergi.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen på sidorna 24–29. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till dessa organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Barn i Nöd erhållit 1,7 Mkr i bidrag och Räddningsmissionen i Göteborg 2,5 Mkr i bidrag. Vidare har Wallenstam för Räddningsmissionen i Göteborg tecknat ett generellt borgensåtagande om 12,5 Mkr. Räddningsmissionen hyr lokal av Wallenstam motsvarande cirka 3,7 Mkr i årliga hyresintäkter. Båda är också elkunder till Svensk NaturEnergi.

Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

NOT 8. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER



REDOVISNINGSPRINCIP

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

Finansiella kostnader omfattar räntekostnader, valutakursdifferenser på finansiella poster samt andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning och redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som

fastighetsinvestering. Finansiella kostnader för en rapportperiod omfattar faktisk ränta att betala både till följd av avtalad ränta och effekt av realiserade ingångna derivatavtal. Genomsnittlig ränta motsvaras av denna betalda ränta i relation till periodens genomsnittliga räntebärande skuld. Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Den del av finansiella kostnader som avser större ny-, till- eller ombyggnation aktiveras. Den aktiverade räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Finansiella intäkter och kostnader

Mkr	2016	2015
FINANSIELLA INTÄKTER		
Ränteintäkter omsättningstillgångar	1	19
Utdelning	0	1
Valutakursvinst	6	0
Övriga finansiella intäkter	1	0
Summa finansiella intäkter	8	20
FINANSIELLA KOSTNADER		
Räntekostnader fastigheter	-250	-286
Räntekostnader energi	-30	-33
Valutakursförlust	-5	-2
Övriga finansiella kostnader	-2	-2
Summa finansiella kostnader	-287	-323

Under året har 56 Mkr (40) i räntor avseende investeringar i projekt aktiverats. Vid aktivering har den genomsnittliga räntenivån uppgått till 2,0 % (2,3). Finansnettot inklusive orealise-

rade värdeförändringar finansiella derivat uppgår till -409 Mkr (-138), se not 18.

NOT 9. FÖRVALTNINGS- OCH REALISATIONSRESULTAT NATURENERGI



REDOVISNINGSPRINCIP

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av elintäkter och elkostnader, avskrivningar, administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion samt resultat från elcertifikat. Försäljningsintäkt och kostnader för el redovisas exklusive mervärdesskatt och punktskatter i den period leverans sker till kund.

Elcertifikat värderas initialt till anskaffningsvärde som omvärderas till verkligt värde vid intjänandetidpunkten. Efter första redovisningstillfället redovisas elcertifikaten löpande till omvärderat belopp vilket utgörs av det verkliga värdet vid omvärderingstidpunkten identifierat som balansdagens spotpris. Samtliga värdeförändringar till följd av omvärdering elcertifikat redovisas i resultaträkningen som elintäkt naturenergi. Förvaltningsresultat naturenergi inkluderar vidare intäkter från realiserad försäljning av det överskott av elcertifikat som Wallenstams energiproduktion genererar. För förutsättningar och ytterligare information kring elcertifikat, se vidare not 19 Immateriella om-sättningstillgångar.



ELPRISRISK

Priset på el har en påverkan på verksamhetens resultat. Då Wallenstam är nettoproducent av el på årsbasis medför en nedgång av elpriset en negativ resultateffekt. Elpriset påverkas av en rad olika faktorer som till exempel konjunkturläge och väder. Förändringar i elpriset påverkar värdet av 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. Energipolicyn innebär att upphandling får göras för maximalt fem år framåt. Även försäljning av elcertifikat säkras med terminskontrakt i enlighet med denna policy.

NOT 9. FÖRVALTNINGS- OCH REALISATIONSRESULTAT NATURENERGI, FORTS.

Mkr	2016	2015
FÖRVALTNINGSRESULTAT NATURENERGI		
Elintäkter	278	304
Elkostnader	-186	-150
Avskrivningar	-96	-94
Förvaltnings- och administrationskostnader natur-energi	-27	-32
Finansiella kostnader naturenergi	-30	-33
Summa förvaltningsresultat naturenergi	-61	-5
Resultat från försäljning vattenkraft	-	-29
Summa realisationsresultat vattenkraft	-	-29

Elintäkter innehåller intäkt från produktion och försäljning av el vilket även inkluderar omvärdering av elcertifikat, jämför not 19. Under året har priset på elcertifikat sjunkit från 165 kr per certifikat till 116 kr per certifikat vilket ger en negativ omvärderings-

effekt inom intäkter om 28 Mkr. I relation till balansdagens kurs för 2016 motsvarar kontrakterade försäljningar för elcertifikat i lager ett latent övervärde om 34 Mkr varav motsvarande 22 Mkr är kontrakterade för leverans i mars 2017.

NOT 10. INTÄKTER OCH KOSTNADER FÖRSÄLJNING BOSTADSRÄTTER



REDOVISNINGSPRINCIP

Intäkter försäljning bostadsrätter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsprojekt och bostadsrättsandelar. Nyproduktion av bostadsrätter redovisas enligt IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter. För Wallenstam innebär detta att IAS 18, Intäkter, tillämpas. I balansräkningen redovisas investeringar löpande till anskaffningsvärde på raden Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter för försäljning. I samband med försäljning redovisas som intäkt erhållen ersätt-

ning och som kostnad lägenhetens bedömda andel av produktionskostnaden, eller för externt förvärvade bostadsrättsandelar, lägenhetens bokförda värde. Intäkt och kostnad redovisas i resultaträkningen i samband med att bostaden överlämnas till köparen medan marknadsförings- och försäljningsomkostnader redovisas löpande.

Intäkter och kostnader försäljning bostadsrätter

Mkr	2016	2015
INTÄKTER FÖRSÄLJNING BOSTADSRÄTTER		
Intäkter från försäljning av nyproducerade bostadsrättsandelar	3	1 096
Intäkter från försäljning av förvärvade bostadsrättsandelar	124	107
Summa intäkter försäljning bostadsrätter	127	1 203
KOSTNADER FÖRSÄLJNING BOSTADSRÄTTER		
Anskaffningskostnad nyproducerade bostadsrättsandelar inklusive försäljningsomkostnader och avsättningar	-14	-913
Bokfört värde förvärvade bostadsrättsandelar inklusive försäljningsomkostnader	-90	-79
Summa kostnader försäljning bostadsrätter	-104	-992
Försäljningsresultat bostadsrätter	23	211

NOT 11. VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



REDOVISNINGSPRINCIP

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen fördelat på Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter samt Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter. Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter avser resultatet från försäljning av förvaltningsfastigheter. En

försäljning redovisas som realiserad på frånträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag. Vid försäljning av fastigheter via bolag bruttoredo visas transaktionen vad avser fastighetspris och uppskjuten skatt.

NOT 11. VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

Resultatet av försäljning av fastighet omfattar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och bedömt marknadsvärde vid närmast föregående rapportering, det vill säga 2016-09-30, med hänsyn tagen till investeringar. Direkta försäljningsomkostnader samt en andel av internt fördelade administrationskostnader avgår.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter avser skillnaden mellan värdering på balansdagen och värdering vid närmast föregående rapportering. Förvaltningsfastigheterna

värderas löpande i enlighet med IAS 40 till ett bedömt verkligt värde enligt de principer som beskrivs i not 14. Värderingen är intern och genomförs i samband med varje kvartalsbokslut. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdag värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell kvarstående osäkerhet enligt de principer som beskrivs i not 14.

Fördelning värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2016	2015
VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Försäljningsintäkt sålda fastigheter	1 179	2 129
Värde sålda fastigheter	-992	-1 925
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 470	2 507
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 657	2 711
OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Direktavkastningsvärdeförändring	2 127	1 616
Kapitalisering av driftnettoförändring	498	278
Värdeförändring till följd av avtal om försäljning	4	157
Framtida investeringsbehov	-354	-267
Nyproduktion	1 195	639
Värdeförändring större genomförda ombyggnationer	0	84
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 470	2 507
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	187	204
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 657	2 711

Under 2016 har Wallenstam sålt fastigheter till ett värde som i genomsnitt efter beaktande av årets investeringar översteg värdering med 19 % (11). För mer information om driftnetto och direktavkastningskrav, se not 14.

NOT 12. SKATT



REDOVISNINGSPRINCIP

Inkomstskatter i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt och redovisas i enlighet med IAS 12.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser skatt som ska betalas avseende aktuellt år och beräknas enligt gällande beslutad skattesats. Hit hör även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden till nominella belopp på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder, se vidare not 27.

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.

Gällande skattesats för aktiebolag i Sverige är 22 % (22). 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:

- nyttja skattemässiga avskrivningar
- nyttja skattemässigt avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiveras redovisningsmässigt
- nyttja koncernens befintliga skattemässiga underskottsavdrag
- sälja fastigheter genom så kallad bolagspaketering.

Den aktuella skatten, det vill säga betald skatt, som uppkommer trots koncernens skattemässiga underskott beror på avsaknad av skattemässiga koncernbidragsmöjligheter till vissa dotterföretag.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder enligt de principer som beskrivs närmare i not 27.

Summan av den redovisade skatten i resultaträkningen avviker från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter och kostnader som inte är skattepliktiga alternativt ej avdragsgilla eller på grund av andra skattemässiga justeringar, vilket främst är hänförligt till att avyttring av dotterföretag ej är skattepliktigt.

NOT 12. SKATT, FORTS.

Skatt redovisad i resultaträkningen

Mkr	2016	2015
Aktuell skatt	0	-1
Uppskjuten skatt	-850	-663
Summa skatt	-850	-664

Skillnad mellan koncernens redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats, 22 % (22)

Mkr	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	4 198	3 418
Skatt enligt gällande skattesats	-924	-752
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-9
Justering skatt tidigare år	-5	-7
Reverserade nedskrivningar	1	3
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	99	116
Förvärv av bolag	-16	-12
Ej värderade underskott	-2	-3
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-850	-664

Skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat

Mkr	2016	2015
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
Värdeförändringar omräkningsdifferenser	-4	3
Summa skatteposter redovisade i övrigt totalresultat	-4	3

NOT 12. SKATT, FORTS.

Fördelning av uppskjuten och aktuell skatt

Mkr	2016		2015	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Resultat före skatt	4 198		3 418	
Skattemässigt avdragsgilla:				
Ombyggnationer	-301	301	-301	301
Avskrivningar	-253	253	-229	229
Överavskrivningar	-230	230	-172	172
Utrangeringar, nedskrivningar och reverseringar	-	-	99	-111
Försäljning fastigheter	67	-520	535	-1 063
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-3 470	3 470	-2 507	2 507
Orealiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	130	-130	-165	165
Realiserad värdeförändring, finansiella derivatinstrument	-18	18	-8	8
Realiserad värdeförändring, elcertifikat	23	-23	-7	7
Övriga ej avdragsgilla kostnader	19	-4	45	-5
Övriga koncernmässiga justeringar	16	-16	-16	16
Förvärv av bolag	-1	74	-1	56
Justering skatt tidigare år	-21	43	-	30
Löpande skattemässigt resultat	159	3 696	691	2 312
Årets förändring av underskottsavdrag	-159	159	-686	686
Skattepliktigt resultat	0	3 855	5	2 998
Årets skatt	0	-848	-1	-660
Skatt ej värderade underskott	-	-2	-	-3
Årets skatt i resultaträkningen	0	-850	-1	-663

NOT 13. IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR



REDOVISNINGSPRINCIP

Utgifter för programvaror som utvecklats och anpassats för koncernens räkning redovisas som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar under kommande år. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av planenligt över nyttjandeperioden om 5 år motsvarande 20 % på anskaffningsvärdet. Tillgångarnas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod

och restvärde bedöms löpande. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader. Mindre programvaror av standardkaraktär och årliga licenser kostnadsförs. Immateriella tillgångar omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36, se not 1.

NOT 13. IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, FORTS.

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45	36
Årets investeringar	5	10
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	45
Ingående avskrivningar	-31	-29
Årets avskrivningar	-4	-2
Årets försäljningar/utrangeringar	-	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35	-31
Bokfört värde aktiverade kostnader datorprogram	15	14

NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



REDOVISNINGSPRINCIP

Förvaltningsfastigheter är våra hyrefastigheter som innehas för egen förvaltning.

Förvaltningsfastigheterna, vilka initialt värderas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde och fastställs genom en intern värderingsmodell. En fullständig värdering görs för varje fastighet i samband med kvartals- och årsbokslut av ett internt värderingsteam. Modellen bygger på en värdering av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt direktavkastningskrav per fastighet. Detta innebär att marknadens direktavkastningskrav sätts i relation till respektive fastighets driftnetto. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Avdrag från beräknat avkastningsvärde görs för bedömt framtida investeringsbehov. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bland annat:

- Bedömning av direktavkastningskrav 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.
- Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad och effekter av kontrakterade försäljningar. Verkligt värde för nyproduktion av hyresrätter fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkt i relation till byggnationens färdigställandegrad, vilken i sin tur baseras på nedlagda kostnader. Beträffande förvaltningsfastigheter som genomgår en större ombyggnation bedöms verkligt värde under ombyggnationstiden som regel motsvara det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna ska enligt IFRS 13 hänföras till någon av värderingsnivåerna 1, 2 eller 3. Wallenstams bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3.

Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde. Verkliga värden, som hänförs till nivå 3 avseende mark och byggrätter, har beräknats med hjälp av jämförelser av försäljningspriser. Försäljningspriser på jämförbara byggnader i omedelbar närhet har justerats för skillnader i väsentliga egenskaper, såsom egendomens storlek. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.

Principen för värdering har varit oförändrad sedan implementeringen av IAS/IFRS.

Wallenstams värderingsmodell

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

* Hyresvärdet baseras på förväntade hyresnivåer 2017.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då risker och förmåner övergått till köparen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdagen värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell osäkerhet.

Samtliga Wallenstams fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter bortsett från fastigheter som utgör ett bostadsrättsprojekt eller en exploateringsfastighet som uppförs för att avyttras. Dessa redovisas istället i balansräkningen som Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppförda för försäljning, se vidare not 20.

Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet med avsikt om fortsatt användning som förvaltningsfastighet i koncernen redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen.

Tillkommande utgifter aktiveras om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del. Vid större ny- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de

NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

uppkommer.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.



BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter, som är intern, kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen för posten Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter. I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda antaganden. Wallenstam följer också löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Wallenstam genomför kvartalsvisa interna värderingar av hela fastighetsbeståndet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %.

Årets förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets början	32 090	28 481
Årets förvärv	223	1 270
Årets byggnationer	2 022	1 757
Årets försäljningar	-992	-1 925
Omklassificering till bostadsrätter respektive exploateringsfastigheter för försäljning	-258	-
Orealiserade värdeförändringar	3 470	2 507
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	36 555	32 090

Aktiverade räntor under året uppgår till 56 Mkr (40). Den genomsnittliga räntesatsen uppgår till cirka 2,0 % (2,3). Fördelning av realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter se not 11.

Driftnetto

Driftnettoförbättringen är delvis hänförlig till högre hyror i jämförbart bestånd och delvis till sänkta driftkostnader. Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt och årets hyresförhandlingar resulterade i en genomsnittlig höjning för 2016 på 0,9 % i Stockholm. För Göteborg har ingen hyresreglering skett för bostäder till följd av strandade hyresförhandlingar mellan Hyresgästföreningen Region Västra Sverige och Fastighetsägarna GFR. Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med cirka 3,8 % mot föregående år, främst som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexuppräknings.

Grunder för att fastställa förväntade direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är olika för olika fastigheter beroende på marknader och typer av fastigheter. Avkastningsvärderingen görs uppdelat på bostads- och lokalyta med olika direktavkastningskrav på respektive yta. Analyser och jämförelser görs mot aktuell prisstatistik för liknande objekt. Wallenstam genomför årligen ett väsentligt antal fastighetstransaktioner vilket ger en god avstämning av marknaden. Wallenstam följer även löpande genomförda fastighetstransaktioner i relevanta områden.

Direktavkastningskrav förvaltningsfastigheter

Fastighetstyp	Ort	2016-12-31, %	2015-12-31, %
Bostäder	Stockholm	2,50-4,00	3,00-4,00
Bostäder	Göteborg	2,75-4,25	3,00-4,75
Kommersiellt	Göteborg	4,25-7,00	4,50-8,50

NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

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

Fastighetstyp	Ort	Genomsnittligt direktavkastningskrav 2016-12-31, %	Genomsnittligt direktavkastningskrav 2015-12-31, %
Bostäder	Stockholm	3,3	3,6
Bostäder	Göteborg	3,3	3,4
Kommersiella fastigheter	Göteborg	5,0	5,3
Genomsnittligt direktavkastningskrav bostäder		3,3	3,5
Genomsnittligt direktavkastningskrav kommersiellt bestånd		4,9	5,3

Investeringsåtaganden

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

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Investeringar	1 199	1 407

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid en viss värderingstidpunkt. Det verkliga priset kan dock endast fastställas när en transaktion är genomförd och betald. För att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde anges ofta ett värdeintervall som normalt brukar anges till +/- 5–10 %. Detta kan dock variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens standard och investeringsbehov. Wallenstam har per den 31 december 2016 värderat förvaltningsfastigheterna till 36 555 Mkr (32 090) och

med ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 % så innebär det att det bedömda verkliga värdet varierar med +/- 1,8 Mdr och +/- 3,7 Mdr vid +/- 5 % respektive +/- 10 %. Vidare så medför en förändring av direktavkastningskravet en väsentlig påverkan på värderingen. Vid 0,25 procentenheters förändring av avkastningskravet förändras fastigheternas värde cirka +2,3 Mdr respektive -2,0 Mdr vilket motsvarar en förändring i substansvärdet om cirka +/- 6 kr (5) per aktie.

Fastighetsvärde vid andra direktavkastningskrav

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
0,5 procentenheter lägre	41 463	36 040
0,25 procentenheter lägre	38 822	33 926
VÅR BEDÖMNING	36 555	32 090
0,25 procentenheter högre	34 586	30 478
0,5 procentenheter högre	32 857	29 049

Fastighetsvärde vid förändrade hyresintäkter

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
5 procentenheter högre	38 565	33 970
VÅR BEDÖMNING	36 555	32 090
5 procentenheter lägre	34 545	30 210

En förändring av hyresintäkterna med +/- 5 procentenheter förändrar fastigheternas värde med cirka +/- 2,0 Mdr (1,9).

Taxeringsvärden

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Byggnad	8 796	7 580
Mark	4 485	3 430
Tomträtt	2 582	1 955
Summa taxeringsvärde	15 863	12 965

NOT 15. VINDKRAFTVERK INKL. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR



REDOVISNINGSPRINCIP

Vindkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs planmässigt över nyttjandeperioden om 25 år i relation till anskaffningsvärdet. Nyttjandeperioden för vindkraftverk motsvarar arrendeavtalstiden. Planmässiga avskrivningar påverkas ej av eventuella nedskrivningar eller reverseringar av tidigare nedskrivningar.

Vindkraftverk omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36, enligt de principer som beskrivs i not 1.



BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Materiella anläggningstillgångar skrivs av över den period de enligt företagsledningens bedömning förväntas generera intäkter, det vill säga deras nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden för ett vindkraftverk har bedömts uppgå till 25 år vilket motsvarar arrendeavtalens längd och är grunden för investeringskalkylen. Vid indikation på att en tillgång har minskat i värde beräknas tillgångens återvinningsvärde vilket utgörs av det högre av tillgångens verkliga värde reducerat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För att beräkna en tillgångs nyttjandevärde krävs att företagsledningen gör ett antal uppskattningar och bedömningar.

Nyttjandevärde bygger på kassaflödesprognoser för nyttjandeperioden. Kassaflöden påverkas av kommersiella faktorer som bland annat marknadstillväxt, konkurrenskraft, priser, marginaler, kostnadsutveckling, investeringsnivåer, rörelsekapitalbindning, förväntade pris- och efterfrågnivåer avseende el och elcertifikat samt väder och vindförhållanden. Vid diskonteringen tillkommer bedömning av finansiella faktorer som ränteläge, lånekostnader, marknadsrisk, betavärden och skattesatser.

Produktionsvolymen utgår ifrån budget och bedöms i impairmenttestet till normalår i enlighet med senast kända statistik. Som input av elpris till värderingsmodellen beräknas ett medelpris av fem års priser baserat på fyra historiska år med utfall och ett framtida år med prognos baserat på styrelsens bästa bedömning utifrån aktuell marknadsdata. Vid värderingstillfället sträcker sig aktuell femårsperiod mellan 2013-01-01 och 2017-12-31. Detta pris ligger till grund för beräkning av kassaflöde för perioden 2017–2021. För den perioden har vidare antagits en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 2 % vilket också är det antagande som gjorts för perioden efter 2021 till nyttjandeperiodens utgång.

Vindkraftverk

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 567	2 632
Årets investeringar	-	0
Årets försäljningar	0	-51
Omräkningsdifferenser	19	-14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 586	2 567
Ingående avskrivningar	-351	-262
Årets avskrivningar	-96	-94
Årets försäljningar	-	6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-447	-351
Ingående nedskrivningar	-850	-600
Omräkningsdifferenser	-12	-
Årets nedskrivningar	-	-250
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-862	-850
Bokfört värde vindkraftverk	1 277	1 366
Framtida investeringsåtagande	29	27

Återvinningsvärdet motsvarande nyttjandevärdet uppgår till 1 277 Mkr (1 366) att jämföra med bokfört värde motsvarande tillgångar om 1 207 Mkr (1 309) för vindkraftverk i drift. Värdering har skett genom att vindkraftverkens återvinningsvärde identifierats motsvarande nyttjandevärdet med avkastnings-

krav före skatt motsvarande 6 % (7). Värdering har skett per vindkraftspark vilket motsvarar lägsta kassagenererande enhet. Känslighetsanalyser har genomförts. Totalt omfattas 16 vindkraftsparker och tre projekt av nedskrivningarna.

Aktiverade räntor uppgår till 0 Mkr (0).

NOT 16. INVENTARIER



REDOVISNINGSPRINCIP

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Inventariernas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivning görs planenligt över nyttjandeperioden 3 år motsvarande 33 % på datorer, 10 år motsvarande 10 % på möbler och 5 år motsvarande 20 % på övriga inventarier.

På konst sker ingen avskrivning. Avskrivningar inventarier ingår i resultaträkningens post Förvaltnings- och administrationskostnader.

Inventarier omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36, enligt de principer som beskrivs i not 1.

Årets förändring inventarier

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82	82
Årets investeringar	3	5
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-3
Omklassificering lager	1	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86	82
Ingående avskrivningar	-33	-32
Årets avskrivningar	-5	-5
Årets försäljningar/utrangeringar	0	3
Omklassificering lager	-	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38	-33
Bokfört värde inventarier	48	49

NOT 17. FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR



REDOVISNINGSPRINCIP

Samtliga aktier och andelar värderas till verkligt värde enligt principerna för finansiella instrument som redogörs för i not 29, Finansiella tillgångar som kan säljas. För innehav noterade vid börs motsvaras detta av balansdagens marknadskurs. För övriga aktie- och andelsinnehav baseras bedömningen av verkligt värde på aktuell tillgänglig information så som kurs vid nyligen genomförd emission, resultat av försäljningar av liknande andelar eller dylikt.



KREDITRISK

Förlust på andra långfristiga värdepappersinnehav uppkommer om värdet på aktierna faller.

Andra långfristiga värdepappers- och andelsinnehav

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	68
Årets försäljningar	-8	-14
Årets investeringar	24	-
Årets värdeförändring	23	-4
Omklassificering från andra långfristiga fordringar	21	-
Bokfört värde andra långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	110	50

Andra långfristiga värdepapper utgörs av Exeger Sweden AB (publ) 48 Mkr (22), Eolus Vind AB (publ) 7 Mkr (7), Tobin Properties AB (publ) 25 Mkr (-), Taggen Vindkraft AB 21 Mkr samt andelsinnehav om 9 Mkr (21). Fordringar på Taggen Vindkraft

AB har under året konverterats till aktieägartillskott i intressebolag och omklassificeras därför från andra långfristiga fordringar till andra långfristiga värdepappersinnehav.

NOT 17. FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, FORTS.

Andra långfristiga fordringar

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	288	440
Nya fordringar	131	92
Omklassificering till kortfristiga fordringar	-80	-96
Omklassificering andra långfristiga värdepappersinnehav	-21	-
Årets värdeförändring	-4	-
Amorteringar	-48	-148
Bokfört värde andra långfristiga fordringar	266	288

Långfristiga fordringar utgörs främst av reversfordringar. Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 2,74 % (2,79). Samtliga långfristiga

fordringar följer betalningsplan. Inga nedskrivningsbehov anses föreligga för långfristiga fordringar. Det föreligger inga förfallna långfristiga fordringar.

NOT 18. FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT



REDOVISNINGSPRINCIP

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av räntederivat och elderivat men även av valutaterminer. Finansiella derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IAS 39. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid, valutakurser och elpriser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris. När derivaten realiserar redovisas uppkommen effekt som en del av räntekostnaderna varpå motsvarande omvända effekt uppkommer som realiserad värdeförändring räntederivat. Verkligt värde är fastställt enligt IFRS 13 nivå 2.

Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten. Den värdeskillnad som uppkommer, och som inte är kassaflödespåverkande, redovisas över resultaträkningen. Värdeför-

ändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta ränte- och elderivatavtal och utgör skillnaden mellan senast redovisat värde i relation till åsatt pris vid inlösen. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått på Wallenstams derivatavtal sedan föregående år, alternativt jämfört med anskaffningsvärdet om avtalen ingåtts under året.

För att säkra kostnader från produktion respektive intäkter från försäljning av el och minska påverkan av marknadens rörelser säkrar Wallenstam delar av elpriset på den finansiella marknaden. Elderivaten värderas till marknadsvärde baserat på marknadsdata på bokslutsdagen och klassificeras i nivå 2. Då vi inte tillämpar säkringsredovisning för elderivat uppkommer ingen vändningseffekt inom orealiserade värdeförändringar i samband med att dessa realiserar. Även valutaderivat, som används för att säkra kassaflöden i utländsk valuta, klassificeras i nivå 2.

Finansiella derivatinstrument

Mkr	2016-12-31		2015-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	-	-966	-	-809
Elderivat och valutatermin	9	-	-	-13
Bokfört värde långfristiga derivatinstrument	9	-966	-	-822
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt	-	-4	15	-20
Elderivat och valutatermin	3	-	-	-19
Bokfört värde kortfristiga derivatinstrument	3	-4	15	-39
Summa derivatinstrument	12	-970	15	-861

Den totala värdeförändringen på derivat under året uppgår till -130 Mkr (165). Samtliga ränte-, valuta- och elderivat har värderats till verkligt värde och redovisats i resultaträkningen.

NOT 18. FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT, FORTS.

Förfallostruktur finansiella derivatinstrument

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
0–3 mån	3	-6
3 mån–1 år	-3	-18
1–5 år	-260	-232
>5 år	-698	-590
Summa	-958	-846

Enligt koncernens finanspolicy ska koncernens genomsnittliga räntebindningstid ligga inom intervallet 24–60 månader och i stor utsträckning hanteras med hjälp av räntederivat. Tillåtna instrument för hantering av ränterisk är ränteswappar, förlängningsbara ränteswappar (ränteswap + swaption), FRA, caps samt floors i kombination med caps (så kallad collar) samt performanceswappar. Tillåtna motparter är svenska banker samt utländska banker med etablerad verksamhet i Sverige.

Enligt koncernens energipolicy ska den säkrade volymen för elproduktionen inte överstiga 70 % av koncernens genomsnittliga elproduktion för respektive månad och löptiden i prissäkring får spänna över en tidsperiod på upp till fem år. Efter godkännande av vd för Wallenstam AB får dock den säkrade volymen uppgå till 100 %. Vidare ska den säkrade volymen för Svensk NaturEnergi AB:s elförbrukningskunder inte överstiga löptiden eller volymen av de underliggande kontrakt som Svensk NaturEnergi AB avtalat om med koncernens kunder. Volymen får inte för någon kontraktslängd överstiga den högsta förväntade timförbrukningen under respektive period.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger

avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Wallenstams samtliga avtal för finansiella instrument såsom exempelvis ränteswappar och valutaterminer är redovisade brutto eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om nettning. Wallenstam har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värddkontrakt och redovisas separat.

Vid värdering av derivat till verkligt värde görs ingen justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA), då skillnaden inte är väsentlig.

RÄNTESWAPPAR

De nominella beloppen avseende koncernens utestående ränteswappar per den 31 december 2016 uppgick till 8 055 Mkr (8 255). Per den 31 december 2016 varierar de fasta swapräntorna vilka betalas till bankerna från 1,39–3,69 % (1,39–4,69). De rörliga swapräntorna, vilka erhålls från bankerna, motsvarar STIBOR 3M. I räntederivatportföljen ingår räntederivat med optionsinslag vilka uppgår till nominellt 400 Mkr (500). Vid förfall kan dessa på kreditgivarens initiativ ombildas till ränteswappar inom ränteintervallet 1,49–2,25 % (1,49–2,50).

NOT 19. IMMATERIELLA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR



REDOVISNINGSPRINCIP

Immateriella omsättningstillgångar består av elcertifikat vilka Wallenstam erhåller från Energimyndigheten i egenskap av producent av el i förnybara energikällor. Elcertifikat erhålles vederlagsfritt i takt med att certifikatberättigad el produceras och redovisas initialt i enlighet med IAS 38 till anskaffningsvärde omvärderat till intjänandetidpunktens marknadsvärde som lager immateriell omsättningstillgång respektive intäkt under Förvaltningsresultat naturenergi. Efter första redovisningstillfället redovisas upparbetat certifikat till verkligt värde genom omvärdering till marknadsvärde baserat på balansdagens spotpris. Spotpriset sätts genom bud från marknadens aktörer via Svensk Kraftmäklare och utgör IFRS 13 värdenivå 2.

Wallenstams energiproduktion genererar ett överskott av elcertifikat. I samband med att lagret av elcertifikat omvärderas

till balansdagens spotpris uppkommer värdeförändringar vilka redovisas mot intäkt elförsäljning.

För att skydda verksamheten och minska påverkan av marknadens rörelser säkrar koncernen försäljning av elcertifikat med terminskontrakt. Därav är merparten av utgående lager av elcertifikat 2016-12-31 kontrakterade för försäljning. I relation till balansdagens kurs finns ett latent övertvärde för elcertifikat i lager om 34 Mkr.

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 per certifikat utgörs av senast redovisat värde, enligt omvärderingsmetoden för immateriella rättigheter.

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets början	100	69
Årets produktion	49	64
Årets makulering avseende egen förbrukning	-7	-5
Årets förvärv	0	3
Årets försäljningar	-25	-36
Orealiserade värdeförändringar efter första redovisningstillfället	-28	5
Bokfört värde elcertifikat i lager	89	100

NOT 20. PÅGÅENDE ARBETE BOSTADSRÄTTER OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER UPPFÖRDA FÖR FÖRSÄLJNING



REDOVISNINGSPRINCIP

De fastigheter som är under produktion för att vid färdigställandet säljas, redovisas i balansräkningen på raden Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter för försäljning. Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter för försäljning redovisas löpande till anskaffnings-

värde (eller nettoförsäljningsvärde om detta är lägre). Resultatet redovisas när bostadsrätten respektive exploateringsfastigheten uppförd för försäljning färdigställts, sålts och överlämnats till kunden. Se vidare i not 10.

Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppförda för försäljning

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets början	32	601
Förvärv	117	-
Byggnationer	329	145
Omklassificering bostadsrätter respektive exploateringsfastigheter för försäljning	258	-
Sålda bostadsrätter	-2	-714
Bokfört värde pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppförda för försäljning	734	32

NOT 21. KUNDFORDRINGAR



REDOVISNINGSPRINCIP

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende lån- och kundfordringar.

Kundfordringar

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar	34	23
Avgår reservering för värdeminskning i fordringar	-8	-7
Bokfört värde kundfordringar	26	16

Avsättningar för osäkra kundfordringar

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Avsättningar vid årets början	-7	-7
Konstaterade förluster	0	0
Reservering för befarade förluster	-8	-7
Återförda outnyttjade belopp	7	7
Avsättningar vid årets slut	-8	-7

Förfallna kundfordringar mer än två månader uppgår till 7 Mkr (7). För beskrivning av kreditrisk se not 3.

NOT 22. ÖVRIGA FORDRINGAR



REDOVISNINGSPRINCIP

Övriga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende lån- och kundfordringar.



KREDITRISK

Förlust på reversfordringar uppstår när motparten av någon anledning ej kan fullgöra sina betalningsåtaganden. Wallenstam har ställda säkerheter för 89 % av totalt utestående reversfordringar.

Övriga fordringar

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Fordringar avseende fastighetsaffärer	0	0
Reversfordringar	80	344
Övrigt	22	64
Bokfört värde övriga fordringar	102	408

Övrigt består främst av momsfordran på Skatteverket.

NOT 23. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER



REDOVISNINGSPRINCIP

Upplupna intäkter redovisas enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende lån- och kundfordringar.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1	1
Förutbetalda driftkostnader	11	14
Förutbetalda administrationskostnader	11	11
Förutbetalda kostnader i samband med affärer	7	6
Förutbetalda hyreskostnader	7	7
Upplupna intäkter	15	16
Upplupna ränteutgifter	3	14
Bokfört värde förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55	69

NOT 24. ANDELAR



REDOVISNINGSPRINCIP

Värdering av andelar sker initialt till verkligt värde, enligt de principer som beskrivs i not 29 avseende finansiella tillgångar som kan säljas.

Andelarna består av externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar. Dessa värderas till verkligt värde baserat på tillgänglig marknadsinformation för jämförbara objekt motsvarande IFRS 13 värdenivå 3.

Andelar

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28	25
Årets investeringar	67	43
Årets försäljningar	-80	-40
Bokfört värde andelar	15	28

NOT 25. LIKVIDA MEDEL



REDOVISNINGSPRINCIP

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 redovisat värde motsvarar verkligt värde. I förekommande fall redovisas utnyttjad checkräkningskredit som upplåning bland kortfristiga skulder.

Likvida medel

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel	98	41
Beviljat belopp checkräkningskredit	800	800
Utnyttjat belopp checkräkningskredit	-	-169
Villkorad utnyttjad checkkredit	39	0
Spärrade bankmedel	-7	-7
Villkorad utnyttjad checkkredit	832	624
Disponibel likviditet	930	665

Därtill finns beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 2 337 Mkr (1 215). 2 928 Mkr (1 846) är tillgängligt för lyft på balansdagen. Total tillgänglig likviditet uppgår till 3 026 Mkr (1 887).

NOT 26. EGET KAPITAL



REDOVISNINGSPRINCIP

Eget kapital i koncernen fördelas enligt följande: Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital består av från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapital. Här ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den tillskjutits av aktieägarna. Andra reserver omfattar sådana belopp som enligt reglerna i IFRS ska redovisas i övrigt totalresultat. Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna. I denna kategori ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den består av överföringar från årets resultat.

Återköpta egna aktier redovisas som en minskning av balanserade vinstmedel inklusive relaterade återköpskostnader. Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

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

Antal aktier

Antal aktier	A-aktier	B-aktier	Totalt antal	Varav aktier i eget förvar	Utestående aktier	Kvotvärde kr
Antal 2015-12-31	34 500 000	305 500 000	340 000 000	8 200 000	331 800 000	0,50
Återköp				2 800 000	-2 800 000	
Antal 2016-12-31	34 500 000	305 500 000	340 000 000	11 000 000	329 000 000	0,50

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 34 500 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 305 500 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta B-aktier till 11 000 000 st, vilket motsvarar 3 % av aktiekapitalet. Under 2016 har 2 800 000 aktier återköpts till en genomsnittlig

kostnad om 68,56 kr per aktie. Genomsnittlig kostnad samtliga aktier i eget förvar uppgår till 59,42 kr per aktie.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2016 är 1,70 kr per aktie (1,50).

NOT 26. EGET KAPITAL, FORTS.

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 moderbolagets aktieägare vid beräkningen av resultat per aktie.

Specifikation av använda parametrar	2016	2015
Årets resultat exklusive andel hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande, Mkr	3 348	2 743
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 409	333 536
Resultat per aktie, kr	10,1	8,3
Utspädning förekommer ej.		

NOT 27. UPPSKJUTEN SKATT



REDOVISNINGSPRINCIP

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 enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. För dessa redovisas ingen uppskjuten skatt. I Wallenstam finns huvudsakligen fyra poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt – fastigheter, vindkraftverk, värdeförändringar derivatinstrument samt underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld består främst av en temporär skillnad mellan fastigheters redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjuten skattefordran avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att den kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skatteutbetalningar. För värdeförändring finansiella derivatinstrument redovisas en uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld beroende på om marknadsvärdena för tillfället utgör en skuld eller en tillgång. Vid förändring av de nämnda balansposterna förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Det finns inga tidsmäs-

siga begränsningar för koncernens underskott och i princip samtliga underskottsavdrag i koncernen är värderade.

I balansräkningen netto redovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld om dessa gäller samma skatteverk (land).



UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering efter beslutad skattesats, för närvarande 22 %. I Wallenstam finns huvudsakligen tre poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt – fastigheter, derivatinstrument samt underskottsavdrag. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

I uppskjuten skattefordran ingår värderade underskottsavdrag om totalt 587 Mkr (627) vilka i huvudsak motsvarar koncernens svenska underskottsavdrag. Beräknad skatt på ej värderade underskott uppgår till 24 Mkr (22).

Uppskjuten skattefordran

Mkr	2016-12-31		2015-12-31	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 22 %
UNDERSKOTTSAVDRAG				
Vid årets ingång	2 849	627	3 528	776
Årets förändring underskottsavdrag	-159	-35	-686	-151
Avyttrade underskott	0	0	-1	0
Förvärvade underskott	0	0	17	4
Ej värderat underskott	-7	-2	-12	-3
Justering skatt tidigare år	-16	-4	3	1
Vid årets utgång enligt balansräkningen	2 668	587	2 849	627
RÄNTEDERIVAT				
Vid årets ingång	814	179	1 003	221
Årets värdeförändring, orealiserat	156	34	-189	-42
Vid årets utgång enligt balansräkningen	970	213	814	179

NOT 27. UPPSKJUTEN SKATT, FORTS.

Uppskjuten skattefordran, forts.

Mkr	2016-12-31		2015-12-31	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 22 %
PENSIONSÅTAGANDEN INKL. LÖNESKATT				
Vid årets ingång	42	9	37	8
Årets förändring	3	1	5	1
Vid årets utgång enligt balansräkningen	45	10	42	9
AKTIEINNEHAV				
Vid årets ingång	2	0	1	0
Årets förändring	-1	0	1	0
Vid årets utgång enligt balansräkningen	1	0	2	0
ÖVRIGA TEMPORÄRA SKILLNADER				
Vid årets ingång	40	9	60	13
Årets förändring	-20	-4	-20	-4
Vid årets utgång enligt balansräkningen	20	5	40	9
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	3 704	815	3 747	824

Uppskjuten skatteskuld

Mkr	2016-12-31		2015-12-31	
	Underlag	Skatt 22 %	Underlag	Skatt 22 %
FASTIGHETER				
Vid årets ingång	15 346	3 375	13 255	2 916
Årets ombyggnationer	301	66	301	66
Årets avskrivningar	253	56	230	51
Årets överavskrivningar	-	-	5	1
Nedskrivningar och reverseringar	-	-	20	4
Årets värdeförändring	3 470	764	2 507	552
Årets värdeförändring övrigt totalresultat	1	0	-	-
Årets återläggning p.g.a. försäljning	-520	-114	-1 063	-234
Justering skatt tidigare år	0	0	34	7
Skatt undantagen p.g.a. tillgångsförvärv	74	16	57	12
Vid årets utgång enligt balansräkningen	18 925	4 163	15 346	3 375
VINDKRAFTVERK				
Vid årets ingång	749	165	751	165
Årets avskrivningar	-2	0	-1	0
Årets överavskrivningar	230	50	167	37
Årets nedskrivningar	-	-	-120	-26
Årets värdeförändring derivat, realiserat	18	4	8	2
Årets värdeförändring derivat, orealiserat	25	6	-24	-5
Årets återläggning p.g.a. försäljning	-	-	-29	-6
Årets värdeförändring elcertifikat, realiserat	-23	-5	7	2
Omvärdering av andelar i utländska dotterföretag	0	0	-10	-2
Vid årets utgång enligt balansräkningen	997	220	749	165
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	19 922	4 383	16 095	3 540
NETTO UPPSKJUTEN SKATT				
Vid årets ingång	12 348	2 716	9 377	2 063
Årets förändring	3 870	852	2 971	653
Vid årets utgång enligt balansräkningen	16 218	3 568	12 348	2 716

NOT 28. ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR



REDOVISNINGSPRINCIP

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, garantiåtaganden i

samband med ombyggnation i sålda fastigheter och i förekommande fall avgångsvederlag och bedömt belopp för risker i tvister. I enlighet med IFRIC 21 skuldförs fastighetsskatt i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket sker den 1 januari årligen.

Kapitalvärde avsättning pensioner samt pensionsåtaganden netto redovisas i enlighet med IAS 19.

Övriga avsättningar

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	-40	-35
Årets investering	-3	-3
Årets värdeförändring	0	-2
Utgående kapitalvärde avsättning för pensionsåtaganden	-43	-40
Utgående kapitalvärde av pensionsåtaganden	43	40
Övriga avsättningar	-13	-
Bokfört värde övriga avsättningar	-13	-

NOT 29. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIERING



REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar

- finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- låne- och kundfordringar
- investeringar som hålls till förfall
- finansiella tillgångar som kan säljas
- finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Klassificeringen är beroende av syftet för vilket den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Ett finansiellt instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld värderade till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Wallenstam redovisar sina finansiella avtal brutto för finansiella instrument såsom exempelvis ränteswappar och valutaterminer eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om netting. Wallenstam

har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värdekontrakt och redovisas separat. Koncernen bedömer löpande om det förligger objektiva grunder för nedskrivningsbehov för en finansiell tillgång. I de fall nedskrivningsbehov föreligger utgörs reserveringens storlek av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan.

I enlighet med IFRS 13 ska upplysas om verkligt värde för vissa tillgångar och skulder även då de inte värderas till verkligt värde i balansräkningen. Wallenstam har lån hos de svenska storbankerna. Enligt Wallenstams finanspolicy får en enskild bank som mest svara för 50 % av finansieringen för att garantera riskspridning i relation till finansörerna. Wallenstams kapitalbindning var vid utgången av året 6 månader (9). Wallenstam har ett diversifierat fastighetsbestånd med ungefär lika andel bostäder som kommersiella ytor. I kombination med bolagets utveckling över tid vilken varit stabil finns ingen förväntan om någon snar väsentlig förändring av motpartsrisk för Wallenstam-koncernen. Verkligt värde på koncernens creditskulder bedöms i allt väsentligt motsvara redovisad skuld.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av tre undergrupper: dels finansiella tillgångar och finansiella skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt, dels derivat, dels andra finansiella tillgångar och skulder som koncernen initialt valt att placera i denna kategori, så kallad Fair Value Option. Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar och skulder i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I denna kategori ingår främst räntederivat, elderivat och valutaterminer samt mindre innehav

NOT 29. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIERING, FORTS.

i noterade bolag. Värdet på investeringar i noterade aktier beräknas genom att använda noterade marknadspriser.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktssdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar.

Andelar redovisas under omsättningstillgångar och utgörs av externt förvärvat innehav i bostadsrättsföreningar. Dessa värderas till verkligt värde där verkligt värde utgörs av bedömt försäljningsvärde. Vid avyttring av andelar redovisas intäkten som Intäkt försäljning bostadsrätter och den sålda andelens bokförda värde som Kostnad försäljning bostadsrätter. För alla finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska enligt IFRS 13 anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde klassificeras i relation till tre olika värdekategorier.

De olika värderingsnivåerna definieras

- noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- andra observerbara data för tillgångar eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (d.v.s. som priser) eller indirekt (d.v.s. härledda från priser) (nivå 2)
- data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (icke observerbara indata) (nivå 3).

Samtliga derivatinstrument värderade till verkligt värde i balansräkningen bedöms hänförliga till nivå 2 i IFRS 13 då de baseras på diskontering av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Innehav i noterade bolag värderade till verkligt värde är hänförliga till nivå 1. Värdering av andelar avseende externt förvärvat innehav i bostadsrättsföreningar samt innehav i onoterade bolag är hänförliga till nivå 3.

Värdering av skulder till kreditinstitut jämte derivatinstrument som klassas inom nivå 2 baseras på uppgifter från respektive ansvarig bank. Detsamma gäller investering som hålls till förfall. Beträffande uppgift om elderivat erhålles marknadsuppgifter från Nord Pool och kategoriseras till nivå 2. Övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde vilket motsvarar nominellt värde med tillägg för tillkommande eller avgående värderingsposter. Det har inte skett någon förändring eller överföring för något instrument mellan de olika värdenivåerna under 2016.

Låne- och kundfordringar

I denna kategori ingår hyres- och kundfordringar, likvida medel, reversfordringar samt övriga fordringar. Dessa värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Likvida medel redovisas till nominellt värde. Kundfordringarna utgörs i huvudsak av hyresfordringar samt kundfordringar avseende elförsäljning. Reversfordringar är i huvudsak relaterade till fastighetsaffärer.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas omfattar icke-derivata tillgångar som är tillgängliga för försäljning. Värdering sker initialt till verkligt värde, normalt anskaffningsvärde. Justeringen till verkligt värde av dessa instrument redovisas i övrigt totalresultat i resultaträkningen och i balansräkningen som långfristiga värdepappersinnehav samt andelar. Utdelningar, ränteintäkter och nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

Finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

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. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder. Lånen upptas i svenska kronor och redovisas i balansräkningen på likviddagen till verkligt värde med avdrag för transaktionskostnader vid första redovisningstillfället.

FINANSIELLA RISKFAKTORER

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

Finansiell riskhantering

För att minimera riskerna arbetar Wallenstam genom sin finansavdelning enligt den finanspolicy som prövas och fastställs av styrelsen årligen. Policyn beskriver finansieringsverksamhetens syfte, organisation och ansvarsfördelning samt regelverk för den finansiella riskhanteringen och syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk.

Wallenstams finansverksamhet är centraliserad till moderbolagets finansfunktion och fungerar som en internbank med ansvar för upplåning, cash management och finansiell riskhantering. Wallenstam eftersträvar en balans mellan bra avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning i syfte att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar ska godkännas av styrelsen och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiella frågor.

Likviditetsrisk

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas.

Wallenstam prioriterar en låg belåningsgrad vilken ger en högre handlingsfrihet att fullfölja beslutade investeringar och betalningsåtaganden. Ledningen upprättar löpande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Koncernens likviditetsrisk begränsas genom att sträva efter att vid varje tillfälle ha en likviditet motsvarande minst tre månaders kända nettoutbetalningar.

Den disponibla likviditeten inklusive checkräkningskrediter med avdrag för spärrade bankmedel uppgår till 930 Mkr (665). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800) samt 4 MEUR (0). Krediten i euro är villkorad i relation till eltermi-nernas värdeutveckling på Nasdaq. Koncernen har också beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 2 337 Mkr (1 215). Per 2016-12-31 uppgår långfristiga, outnyttjade lånelöften tillgängliga för lyft till 2 928 Mkr (1 846), bestående av byggnadskreditiv 628 Mkr (215), outnyttjade checkräkningskrediter

NOT 29. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIERING, FORTS.

800 Mkr (631) samt backup för företagscertifikatprogrammet om 1 500 Mkr (1 000). Total tillgänglig likviditet uppgår till 3 026 Mkr (1 887).

Finansieringsrisk och kovenanter

Finansieringsrisk motsvaras av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt.

Wallenstam arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Koncernen har ett långsiktigt samarbete med de stora svenska affärsbankerna. Målet är att ha finansiering från minst tre av de stora svenska affärsbankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en relevant löptid i förhållande till prissättning. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar.

För att optimera villkoren för låneportföljen görs koncernens upplåning i huvudsak med borgen från moderbolaget. Vi har främst traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindkraftsparker sker till största delen via

obligationsmarknaden. För företagscertifikatprogrammet samt utestående obligationslån ställs ingen säkerhet.

Obligationslånen är behäftade med kovenanter som innebär att belåningsgraden i koncernen ej får överstiga 75 %, att räntetäckningsgraden för en rullande 12-månadersperiod ej ska understiga 1,5 gånger samt att huvudägare är oförändrad. För företagscertifikaten, med en ram om 4 Mdr (2), har Wallenstam förbundit sig att vid varje tidpunkt ha tillgängliga likviditetsfaciliteter som både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp minst motsvarar utestående företagscertifikat. Utestående företagscertifikat uppgick på balansdagen till 2 535 Mkr (1 591) och tillgängliga likviditetsfaciliteter till 3 026 Mkr (1 887).

Obligationslånen omfattar totalt 1 500 Mkr (1 100). Wallenstam AB emitterade i juni 2014 två obligationer till en löptid om tre år, förfall 2017, varav en obligation om 400 Mkr med rörlig ränta (STIBOR 3M + 110 punkter) och en obligation om 200 Mkr med fast ränta till 2,125 %. I mars 2015 emitterades en grön obligation om 500 Mkr till en löptid om fyra år, förfall 2019, med rörlig ränta (STIBOR 3M + 110 punkter). Vidare emitterade Wallenstam AB ytterligare en grön obligation om 400 Mkr i maj 2016. Dessa löper över två år med förfall i maj 2018, med en rörlig ränta (STIBOR 3M + 95 punkter).

De räntebärande skulderna uppgår per 2016-12-31 till 16 473 Mkr (15 153) varav 1 399 Mkr (1 599) är långfristiga.

Finansiering

Mkr	2016	2015
Banklån	12 438	12 462
Certifikat	2 535	1 591
Obligationer	1 500	1 100
Räntebärande skulder	16 473	15 153

Låneavtalens förfallostruktur

	2016-12-31		2015-12-31	
	Belopp, Mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Andel, %
0-3 mån	5 188	32	2 437	16
3 mån-1 år	9 886	60	11 117	73
1-2 år	847	5	600	4
2-3 år	500	3	447	3
3-4 år	-	-	500	3
4-5 år	-	-	-	-
5-6 år	52	0	-	-
6-7 år	-	-	52	0
	16 473	100	15 153	100

Utöver ovanstående finns övriga skulder som även innefattar leverantörsskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar, samt räntederivatinstrument med negativt värde om 970 Mkr (814).

NOT 29. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIERING, FORTS.



Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument.

Wallenstams låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som normalt ger den lägsta räntekostnaden viktig.

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid ska ligga inom intervallet 24–48 månader. Koncernen eftersträvar en jämn fördelning av lånekonverteringar under året.

Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen. Finansiella instrument, ränteswappar, används i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar.

Derivatinstrument används således i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering.

Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Som räntekostnad redovisas motsvarande betalda räntor inklusive effekt av realiserade räntederivat och som värdeförändring derivatinstrument årets nettovärdeförändring av utestående derivatskuld.

Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swapavtal i takt med att dessa realiserar genom betalning av kontrakterad ränta, uppgick på balansdagen till 1,97 % (2,22). Genomsnittlig effektiv ränta för räkenskapsåret uppgick till 2,04 % (2,32) och belåningsgraden på balansdagen till 43 % (45).

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 37 månader (39). Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2017 med beaktande av effekter av ingångna ränteswapavtal jämte avtal om fast ränta skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet i början av året påverka Wallenstams räntekostnader med cirka 82 Mkr (67) före skatt, vilket motsvarar cirka 11 % (9) av Wallenstams kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital. Efter skatt är motsvarande påverkan 64 Mkr (52).

Ränteförfallostruktur

	2016-12-31		2015-12-31	
	Belopp, Mkr	Medelränta, %	Belopp, Mkr	Medelränta, %
0–3 mån*	7 321	1,45	6 100	1,58
3 mån–1 år	1 397	1,04	898	1,32
1–2 år	100	1,75	800	2,79
2–3 år	130	2,57	500	2,99
3–4 år	1 000	2,66	530	3,05
4–5 år	1 200	3,05	1 000	2,66
5–6 år	1 500	2,48	1 100	3,10
6–7 år	1 475	2,71	1 500	2,48
7–8 år	650	3,40	1 475	2,71
8–9 år	400	2,40	650	3,40
> 9 år	1 300	2,04	600	2,45
	16 473	1,97	15 153	2,22

* Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,38 % (0,44). 1,45 % (1,58) innefattar effekten av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

Vägda genomsnittliga räntesatser på lån med beaktande av effekt av derivatinstrument

%	2016	2015
Lån	2,04	2,32
Checkräkningskredit	0,55	0,85

I relation till balansdagens skulder till kreditinstitut beräknas räntekostnad för 2017 till i storleksordningen 325 Mkr (336) baserat på snitträntan på bokslutsdagen.



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).

NOT 29. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIERING, FORTS.

Transaktionsrelaterad valutaexponering

Koncernens transaktionsrelaterade valutaexponering uppstår framför allt vid inköp av byggelement. För att minimera den ekonomiska påverkan av valutamarknadens rörelser på koncernens resultat, använder koncernen valutaterminer för att säkra dessa flöden. Vid köp eller försäljning av varor eller tjänster i utländsk valuta som överstiger ett värde av 10 Mkr ska valutasäkring om minst 70 % av investeringsbeloppet göras i samband med avtalstecknande.

Omräkningsexponering

Wallenstamkoncernen är utsatt för omräkningsexponering från konsolideringen av dotterföretaget i Norge. Detta rapporterar finansiell ställning i lokal valuta som omräknas till svenska kronor vilket leder till en omräkningsdifferens då tillgångar och skulder räknas om till balansdagens kurs medan poster tillhörande resultaträkningen omräknas till genomsnittskursen under året.



Kreditrisk

Wallenstams kreditrisker beskrivs i not 3.

Maximal kreditrisk motsvarar bokfört värde derivat, revers-, kund-, övriga kortfristiga fordringar inklusive upplupna intäkter samt kassa. Reversfordringar uppgår till 335 Mkr (598) varav - Mkr (243) förfaller inom tre månader, 80 Mkr (113) inom 3–12 månader, 37 Mkr (16) inom 1–5 år och 218 Mkr (225) efter fem år.

Derivaten uppgår till 12 Mkr (15) varav 3 Mkr förfaller inom tre månader, 1 Mkr inom 3–12 månader och 8 Mkr inom 1–5 år. Övriga finansiella instrument såsom kundfordringar och kortfristiga fordringar förfaller i huvudsak inom tre månader från balansdag och uppgår till 66 Mkr (110). Ställda säkerheter finns för reversfordringar 298 Mkr (252).

Klassificering av finansiella instrument

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Låne- och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Summa		Resultaträkningen
	161231	151231	161231	151231	161231	151231	161231	151231	
FINANSIELLA TILLGÅNGAR									
Reversfordran	-	-	335	598	-	-	335	598	Ränteintäkter
Andelar	15	28	-	-	-	-	15	28	Kostnader försäljning bostadsrätter
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	21	-	-	-	21	Driftkostnad, Finansnetto
Andra långfristiga värdepappers- och andelsinnehav	32	7	-	-	78	42	110	49	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Räntederivat	-	15	-	-	-	-	-	15	Oreal. värdeförändring derivat
Elderivat	12	-	-	-	-	-	12	-	Oreal. värdeförändring derivat
Kundfordringar	-	-	26	16	-	-	26	16	Hyresintäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	40	94	-	-	40	94	-
Likvida medel	-	-	98	41	-	-	98	41	-
Summa finansiella tillgångar	59	50	499	770	78	42	636	862	

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	161231	151231	161231	151231	161231	151231	
FINANSIELLA SKULDER							
Övriga långfristiga skulder	81	75	5	2	86	77	Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram
Räntederivat	970	829	-	-	970	829	Oreal. värdeförändring derivat
Elderivat	-	32	-	-	-	32	Oreal. värdeförändring derivat
Räntebärande skulder	-	-	16 473	15 153	16 473	15 153	Räntekostnader
Leverantörsskulder	-	-	134	166	134	166	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	181	170	181	170	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	37	170	37	170	Drift och administration
Summa finansiella skulder	1 051	936	16 830	15 661	17 881	16 597	

NOT 30. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna lönekostnader	37	33
Upplupna räntekostnader	38	45
Upplupna driftkostnader	66	44
Upplupna administrationskostnader	14	28
Förutbetalda hyresintäkter	152	150
Upplupna kostnader bostadsrättsproduktion, eftermarknad	17	21
Upplupna kostnader i samband med fastighetsaffärer	9	0
Bokfört värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	333	321

NOT 31. STÄLLDA SÄKERHETER



REDOVISNINGSPRINCIP

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. För företagscertifikat och obligationer ställs ingen säkerhet. För företagscertifikaten har Wallenstam förbundit sig att ha tillgängliga likviditetsfaciliteter som både vad

avser löptid och sammanlagt nominellt belopp minst motsvarar utestående företagscertifikat.

Ställda säkerheter

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsintekningar avseende fastighetsbundna krediter	15 053	14 107
Pensionsåtagande	43	40
Vindkraftverk	62	71
Spärrade bankmedel	7	7
Bokfört värde ställda säkerheter	15 165	14 225

NOT 32. EVENTUALFÖRPLIKTELSE



REDOVISNINGSPRINCIP

Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

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

Eventualförpliktelser

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	2	3
Investeringar i vindkraftverk	29	27
Borgensförbindelser	75	-
Moderbolagsgarantier gentemot kommuner	19	-
Moderbolagsgarantier gentemot Länsstyrelsen	3	-
Bokfört värde eventualförpliktelser	128	30

NOT 33. KASSAFLÖDESANALYS



REDOVISNINGSPRINCIP

Kassaflödesanalysen visar periodens förändring av likvida medel och koncernens disponibla likviditet. Kassaflödesanalysen 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: intäkter och kostnader som ingår i rörelseresultatet, erhållna och betalda räntor, betald skatt samt förändring av rörelsekapitalet

- investeringsverksamhet: förvärv av anläggningstillgångar och andra typer av investeringar
- finansieringsverksamhet: upptagande och amortering av lån, utdelningar och återköp av aktier samt eventuella emissioner.

Ej kassaflödespåverkande justeringsposter

Mkr	2016	2015
Realisationsresultat fastigheter, bostadsrättsprojekt och lägenheter	-234	-417
Realiserat resultat försäljning övriga tillgångar	-	30
Avskrivningar	106	102
Övriga justeringar	-6	-27
Summa ej kassaflödespåverkande justeringsposter	-134	-312

NOT 34. FÖRETAGSFÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING AV BOLAG

Under året förvärvade Wallenstam ett antal fastigheter "satt på bolag". Samtliga transaktioner bedömdes utgöra tillgångsförvärv. På motsvarande sätt har ett antal fastigheter i år liksom före-

gående år avyttrats. Upplysningar avseende tillgångsförvärv och försäljningar av fastigheter framgår av not 14.

NOT 35. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 25 januari 2017 offentliggjordes att Thomas Dahl, vice vd med ansvar för Wallenstams verksamhet i Göteborg och Skåne, har beslutat sig för att sluta på Wallenstam. Thomas, som har arbetat i bolaget sedan 1988 och varit vice vd sedan 2007, kommer att avsluta sin tjänst den 30 juni 2017.

I slutet av januari nådde Hyresgästföreningen Region Västra Sverige och Fastighetsägarna GFR en överenskommelse avseende hyrorna för 33 000 hushåll i Göteborgsområdet. Överenskommelsen innebär för Wallenstams del en genomsnittlig hyreshöjning om 1,3 % för både 2016 och 2017.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

MKR	Not	2016	2015
Förvaltningsintäkter	2	219	195
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 6	-307	-290
Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram	4	-7	-31
Hysesintäkter		80	69
Driftkostnader	7	-54	-35
Av- och nedskrivningar fastigheter och inventarier	12	-48	-18
Rörelseresultat		-117	-110
Resultat från andelar i koncernföretag	8, 13	392	486
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	380	529
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-498	-652
Orealiserad värdeförändring derivatinstrument		-156	189
Finansnetto		118	552
Resultat efter finansiella poster		1	442
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		-	-5
Lämnade koncernbidrag		-155	-614
Skatt på årets resultat	10	43	-33
Årets resultat		-111	-210
Totalresultat		-111	-210

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Aktiverade kostnader datorprogram	11	15	14
Summa immateriella anläggningstillgångar		15	14
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 324	1 192
Inventarier		10	11
Summa materiella anläggningstillgångar		1 334	1 203
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	13	5 436	5 469
Fordringar hos koncernföretag	13, 21	16 655	11 771
Andra andelsinnehav	13, 21	7	15
Uppskjuten skattefordran	14	378	336
Andra långfristiga fordringar	21	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 477	17 592
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 826	18 809
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Lager	21	-	1
Kundfordringar	21	1	1
Övriga fordringar	21	0	29
Skattefordringar		6	-
Finansiella derivatinstrument	15, 21	-	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16, 21	14	29
Likvida medel	17, 21	57	22
Summa omsättningstillgångar		78	97
SUMMA TILLGÅNGAR		23 904	18 906
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	170	170
Reservfond		122	122
Summa bundet eget kapital		292	292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	19	4 663	5 561
Årets resultat		-111	-210
Summa fritt eget kapital		4 552	5 351
SUMMA EGET KAPITAL		4 844	5 643
OBESKATTADE RESERVER			
Överavskrivningar		5	5
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga avsättningar		5	-
Räntebärande skulder	20, 21	997	1 196
Skulder till koncernföretag	21	8 186	3 410
Finansiella derivatinstrument	15, 21	966	809
Övriga skulder	21	82	75
Summa långfristiga skulder		10 236	5 490
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	20, 21	8 683	7 637
Finansiella derivatinstrument	15, 21	4	20
Leverantörsskulder	21	30	21
Skatteskulder		-	1
Övriga skulder	21	15	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21, 22	87	81
Summa kortfristiga skulder		8 819	7 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 904	18 906

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Not 18	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
INGÅENDE EGET KAPITAL 2015-01-01		170	122	6 086	6 378
Årets resultat		-	-	-210	-210
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning		-	-	-376	-376
Återköp egna aktier		-	-	-150	-150
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2015-12-31		170	122	5 351	5 643
INGÅENDE EGET KAPITAL 2016-01-01		170	122	5 351	5 643
Årets resultat		-	-	-111	-111
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning		-	-	-497	-497
Återköp egna aktier		-	-	-192	-192
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2016-12-31		170	122	4 552	4 844

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Mkr	Not	2016	2015
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-117	-110
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	64	71
Erhållen ränta och räntebidrag		380	529
Erlagda räntor		-498	-652
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		-171	-162
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		37	-29
Kortfristiga skulder		29	-6
Förändring av rörelsekapital		66	-35
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		-105	-197
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv andelar		-212	-
Försäljning andelar		281	7
Utdelning från dotterföretag		726	971
Lämnat kapitaltillskott		-371	-
Försäljning av fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		10	-
Investeringar i fastigheter, inventarier och immateriella tillgångar		-188	-108
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		246	870
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Återköp av egna aktier		-192	-150
Lämnat koncernbidrag		-155	-614
Utbetald utdelning		-497	-376
Upptagna räntebärande skulder		4 635	4 858
Amortering räntebärande skulder		-3 788	-3 717
Förändring långfristiga fordringar		-1	17
Förändring skulder till koncernföretag		4 776	-276
Förändring fordringar hos koncernföretag		-4 884	-436
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-106	-694
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL			
Likvida medel vid årets början		22	43
Årets kassaflöde		35	-21
Likvida medel vid årets slut		57	22
Outnyttjad checkkredit vid årets slut		800	631
Disponibel likviditet		857	653

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat årsredovisningen enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen 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.

I de fall redovisningsprinciperna skiljer sig åt mellan koncern och moderbolag beskrivs moderbolagets redovisningsprincip i direkt anslutning till respektive not. I övriga fall överensstämmer koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper. Redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering

Årets förändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer har delvis föranletts av förändringar i årsredovisningslagen (ÅRL), dels

uppdateringar till följd av ett antal ändrade standarder. De förändringar som föranletts av förändringarna i ÅRL och som påverkat moderbolagets redovisning avser punkt 1 avseende IAS 37 och upplysning om ansvarsförbindelser. Denna förändring innebär att begreppet ansvarsförbindelse ersatts med eventalförpliktelse med samma betydelse som i IFRS. Vidare har ett antal övriga nya och förändrade upplysningskrav tillkommit som en följd av förändringarna i ÅRL. I övrigt har inga förändringar i RFR 2 eller i standarder påverkat moderbolagets redovisning.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets 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 (främst Förvaltningsfastigheter), eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Ändrade redovisningsprinciper

Kommande ändringar kommer, utöver vad som beskrivs på sidan 77, påverka moderbolagets redovisning i begränsad omfattning, eller inte alls.

NOT 2. FÖRVALTNINGSINTÄKTER



REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltnings- och projektledningstjänster gentemot dotterföretag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser. För dotterföretag som är kommanditbolag där moderbolaget är bolagsman erhåller moderbolaget ersättning för utförda förvaltningsinsatser i form av vinstdelning.

Av intäkterna utgör 217 Mkr (194) intäkter från koncernbolag.

NOT 3. MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2016		2015	
	Medelantal anställda	varav kvinnor	Medelantal anställda	varav kvinnor
Antal anställda	222	128	212	121

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2016-12-31		2015-12-31	
	Antal	varav kvinnor	Antal	varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	3	5	2
Vd, vvd:ar och ledande befattningshavare	6	2	6	2

NOT 4. LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Mkr	2016					2015				
	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader	Grundlön	Förmåner	Rörliga ersättningar	Sociala kostnader	Pensionskostnader
Styrelsens ordförande	0,7	-	-	0,2	-	0,7	-	-	0,2	-
Styrelseledamöter	0,6	-	-	0,1	-	0,6	-	-	0,2	-
Totalt styrelsearvode	1,3	-	-	0,3	-	1,3	-	-	0,4	-
Vd i moderbolaget	4,4	0,8	-	2,0	1,8	4,3	0,6	-	2,2	1,7
Vice vd:ar 2 personer (3)	6,2	0,3	-	2,7	2,1	7,6	0,4	-	2,9	2,6
Tidigare vice vd	-	-	-	0,1	-	-	-	-	0,1	-
Andra ledande befattningshavare 3 personer (3)	3,9	0,1	-	1,4	1,2	3,5	0,1	-	1,5	1,6
Övriga anställda	108,9	3,4	-	39,9	16,8	101,6	3,2	-	35,9	14,5
Summa	123,4	4,6	-	46,1	21,9	117,0	4,3	-	42,6	20,4

För övriga uppgifter om personalrelaterade kostnader, se koncernens not 5.

NOT 5. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Upplysningar om transaktioner med närstående framgår av koncernens not 7.

NOT 6. FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	2016	2015
Revisionsuppdrag	1,2	1,2
Summa	1,2	1,2

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till 314 Mkr (321). I förvaltnings- och administrationskostnader ingår samtliga administrativa kostnader såsom exempelvis kontors- och lokalkostnader, personalkostnader, marknadsföring och revision.

Wallenstam anlitar Deloitte för revision och koncernens kostnader avseende revision av fastighetsrelaterade bolag hanteras av moderbolaget och fördelas därefter ut till dotterföretagen.

NOT 7. DRIFTKOSTNADER

Mkr	2016	2015
Uppvärmningskostnader	2	2
Övriga driftkostnader	12	7
Underhållskostnader	34	20
Fastighetsskatt	6	6
Summa driftkostnader	54	35

NOT 8. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG



REDOVISNINGSPRINCIP

I resultaträkningen redovisas andel av årets nettoresultat i kommanditbolag under rubriken Resultat från andelar i koncernföretag.

Resultat från andelar i koncernföretag avser resultatandel från dotterföretag med 226 Mkr (756). Resultat från försäljning dotterbolagsandelar uppgår till 99 Mkr (15). Nedskrivning av dotterbolagsandelar har skett under året med 433 Mkr (485). Utdelning från dotterföretag tillkommer med sammanlagt 500 Mkr (200).

NOT 9. RÄNTEINTÄKTER, -KOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till 380 Mkr (529) medan räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till 498 Mkr (652). Samtliga finansiella intäkter är ränteintäkter

från fordringar hos koncernföretag. Av finansiella kostnader är 191 Mkr (346) räntekostnader från skulder till koncernföretag.

NOT 10. SKATT

Mkr	2016	2015
SKATT REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	43	-33
Summa skatt	43	-33
Redovisat resultat före skatt	-154	-177
Skatt enligt gällande skattesats	34	39
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter	-99	-116
Justering skatt föregående år	-5	0
Utdelning	110	44
Uppskjuten skatt på grund av avyttring av kommanditbolag	3	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	43	-33

Fördelning av aktuell och uppskjuten skatt

Mkr	2016		2015	
	Underlag aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	-154		-177	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	1	-1	1	-1
Återläggning värdeminskningssavdrag på grund av sålda fastigheter	8	-8	35	-35
Ej avdragsgilla kostnader	605	-157	336	189
Utdelning	-500	-	-200	-
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	3	-3	5	-5
Justering skatt tidigare år	0	23	0	0
Uppskjuten skatt på grund av förvärv av kommanditbolag	-	-13	-	-
Löpande skattemässigt resultat	-37	-159	0	148
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	37	-37	0	0
Skattepliktigt resultat	-	-196	0	148
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-	43	0	-33

NOT 11. IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45	36
Årets investeringar	5	10
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	45
Ingående avskrivningar	-31	-29
Årets avskrivningar	-4	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35	-31
Bokfört värde immateriella tillgångar	15	14

Immateriella anläggningstillgångar avser aktiverade kostnader för programvaror.

NOT 12. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR



REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar. Planenliga avskrivningar görs över 50 år motsvarande 2 % på byggnader.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Den ränta som uppkommer under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras inte av skattemässiga skäl. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras.

Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier provas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ned till återvinningsvärdet, i enlighet med IAS 36.

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 036	944
Årets investeringar, inklusive moms	180	93
Investeringsmoms, årets jämkning	0	3
Årets utrangeringar	-27	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 189	1 036
Ingående avskrivningar	-81	-67
Årets avskrivningar	-25	-14
Årets återläggning utrangeringar	4	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102	-81
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	1 087	955

Mark

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237	237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237	237
Bokfört värde mark	237	237
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	1 324	1 192

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter är beräknat till 2 354 Mkr (2 023).

NOT 12. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, FORTS.

Inventarier

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44	44
Årets investeringar	3	5
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-3
Omklassificering lager	1	-2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48	44
Ingående avskrivningar	-33	-31
Årets avskrivningar	-5	-5
Årets försäljningar/utrangeringar	0	2
Omklassificering lager	-	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38	-33
Bokfört värde inventarier	10	11

NOT 13. FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR



REDOVISNINGSPRINCIP

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. För andelar i kommanditbolag justeras bokfört värde årligen med rapporterade bolags andel av dotterföretagets nettoresultat respektive årets uttag och insättningar.

I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterföretagets verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad

återförs tidigare nedskrivning.

I samband med koncerninterna omstruktureringar kan värdeöverföringar mellan dotterföretag uppkomma varvid justering av bokfört värde på aktier i dotterföretag kan bli aktuellt. Dessa transaktioner redovisas i balansräkningen motsvarande reglerna i RR 1:00 punkt 38.

Andelar i dotterföretag, årets förändring

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 195	8 202
Likvidation kommanditbolag	-1 272	-
Uttag/insättning eget kapital	-	-7
Försäljning	-183	-
Aktieägartillskott	371	-
Förvärv	212	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 323	8 195
Ingående nedskrivningar	-2 726	-2 241
Likvidation kommanditbolag	1 272	-
Årets nedskrivningar	-433	-485
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 887	-2 726
Bokfört värde andelar i dotterföretag	5 436	5 469

Fordringar hos koncernföretag

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

genomsnittliga räntesatsen på fordringar hos dotterföretag uppgår till 2,04 % (2,32).

NOT 13. FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, FORTS.

Andra andelsinnehav

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15	35
Årets försäljning	-8	-20
Bokfört värde andra andelsinnehav	7	15

Andelar i dotterföretag

För direktägda bolag anges antal andelar samt bokfört värde. Övriga i koncernen ingående bolag ägs indirekt och framgår av respektive dotterföretags årsredovisning.

	Organisationsnummer	Säte	Andel, %	Antal andelar	Bokfört värde, Mkr
Wallenstam Investment AB	556089-7000	Göteborg	100	2 000	2
Wallenstam Förvaltning AB	556692-0251	Göteborg	100	1 000	1
Svensk NaturEnergi AB	556618-8552	Göteborg	100	1 000	1 105
Wallenstam Stacken AB	556720-9910	Göteborg	100	100 000	1 246
KB Myran nr 200	916447-6377	Göteborg	100	1	154
KB Myran nr 341	916852-7126	Göteborg	100	1	58
KB Myran nr 193	916446-7905	Göteborg	100	1	-
KB Myran nr 347	969614-6381	Göteborg	100	1	-
KB Myran nr 325	916852-6961	Göteborg	100	1	13
KB Killingen nr 8 & 9	916447-4851	Göteborg	100	1	37
KB Myran nr 409	969637-6400	Göteborg	100	1	77
KB Myran nr 13	916442-2520	Göteborg	100	1	304
KB Myran nr 345	969614-9476	Göteborg	100	1	607
KB Myran nr 349	969614-9443	Göteborg	100	1	282
KB Myran nr 60	916443-3410	Göteborg	100	1	-
KB Gårda-Stampen	969646-4065	Göteborg	100	1	116
KB Myran nr 178	916614-5475	Göteborg	100	1	47
Xuleh New York 1 KB	969690-0761	Göteborg	100	1	61
KB Myran nr 300	969605-7471	Göteborg	100	1	5
KB Myran nr 301	969605-7489	Göteborg	100	1	60
KB Myran nr 302	969605-7497	Göteborg	100	1	216
KB Myran nr 121	916444-2452	Göteborg	100	1	68
KB Myran nr 122	916444-2460	Göteborg	100	1	177
KB Myran nr 179	916614-5483	Göteborg	100	1	35
KB Myran nr 261	916644-2591	Göteborg	100	1	70
KB Myran nr 264	916644-2518	Göteborg	100	1	51
KB Myran nr 269	916644-2567	Göteborg	100	1	-
KB Myran nr 297	969605-7430	Göteborg	100	1	45
KB Myran nr 298	969605-7455	Göteborg	100	1	148
KB Myran nr 299	969605-7463	Göteborg	100	1	102
KB Myran nr 286	916775-5876	Göteborg	100	1	25
KB Myran nr 294	916775-5793	Göteborg	100	1	27
KB Myran nr 314	969605-7570	Göteborg	100	1	88
KB Myran nr 318	916613-4750	Göteborg	100	1	34
KB Myran nr 367	969677-9181	Göteborg	100	1	11
KB Myran nr 280	916775-5942	Göteborg	100	1	40
KB Göteborg Lorensberg 53:3	969659-8755	Göteborg	100	1	45
KB Wallenstam Avenyn 1	969637-6681	Göteborg	100	1	80
Summa					5 436

Wallenstam AB har under året sålt andelarna i KB Myran nr 271 och KB Myran nr 272. Företaget har även förvärvat två kommanditbolag, KB Myran nr 200 samt KB Myran nr 341. Vidare

har tolv kommanditbolag likviderats under året. Bolaget är komplementär i ovanstående KB.

NOT 14. UPPSKJUTEN SKATT

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skiltnad bokförd/skattemässig avskrivning	-61	-60
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	216	208
Pensionsåtagande tryggade via kapitalförsäkring	10	9
Temporära skillnader räntederivat	213	179
Netto uppskjuten skattefordran/skuld	378	336

Samtliga underskott löper utan tidsbegränsning.

NOT 15. FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Mkr	2016		2015	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt kassaflödessäkringar	-	-966	-	-809
Bokfört värde långfristiga derivatinstrument	-	-966	-	-809
KORTFRISTIGA DERIVATINSTRUMENT				
Ränteswapkontrakt kassaflödessäkringar	-	-4	15	-20
Bokfört värde kortfristiga derivatinstrument	-	-4	15	-20
Summa derivatinstrument	-	-970	15	-829

Förfallostruktur finansiella derivatinstrument

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
3 mån–1 år	-4	-5
1–5 år	-268	-219
>5 år	-698	-590
Summa	-970	-814

NOT 16. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald administrationskostnad	12	28
Upplupna intäkter	2	1
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29

Av förutbetald administrationskostnad avser 0 Mkr (14) fordran hos koncernbolag.

NOT 17. LIKVIDA MEDEL

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel	57	22
Beviljat belopp checkräkningskredit	800	800
Utnyttjat belopp checkräkningskredit	-	-169
Disponibelt belopp checkräkningskredit	800	631
Disponibel likviditet	857	653

NOT 18. EGET KAPITAL



REDOVISNINGSPRINCIP

Wallenstam AB redovisar erhållna respektive lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktieägartillskott redovisas hos moderbolaget (givaren) som en ökning av aktiers bokförda värde och hos dotterföretaget (mottagaren) som en ökning av fritt eget kapital. Värdet på de lämnade aktieägartillskotten som aktiverats av moderbolaget prövas i enlighet med vad som framgår ovan under Andelar i dotterföretag, årets förändring.

Som intäkt från dotterföretag redovisas erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats

efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

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

Förändring antal aktier

Antal aktier	A-aktier	B-aktier	Totalt antal	Varav aktier i eget förvar	Utestående aktier	Kvotvärde kr
Antal 2015-12-31	34 500 000	305 500 000	340 000 000	8 200 000	331 800 000	0,50
Återköp				2 800 000	-2 800 000	
Antal 2016-12-31	34 500 000	305 500 000	340 000 000	11 000 000	329 000 000	0,50

Aktiekapitalet i Wallenstam AB består av 34 500 000 A-aktier med tio röster vardera, samt 305 500 000 B-aktier med en röst vardera. På balansdagen uppgick antalet återköpta B-aktier till 11 000 000 st, vilket motsvarar 3 % av aktiekapitalet. Under 2016 har 2 800 000 aktier återköpts till en genomsnittlig

kostnad om 68,56 kr per aktie. Genomsnittlig kostnad samtliga aktier i eget förvar uppgår till 59,42 kr per aktie.

Föreslagen utdelning för verksamhetsåret 2016 är 1,70 kr per aktie (1,50).

NOT 19. VINSTDISPOSITION

Kr	2016	2015
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	4 662 890 060	5 560 933 944
Årets resultat	-111 140 038	-209 589 290
Summa	4 551 750 022	5 351 344 654
Till aktieägarna utdelas 1,70 kr/aktie	558 790 000	497 700 000
I ny räkning överförs	3 992 960 022	4 853 644 654
Summa	4 551 750 022	5 351 344 654

I bolaget finns totalt 340 000 000 st aktier, varav 11 300 000 st är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier till och med 22 februari 2017. Summan av ovan föreslagen utdelning

om 558 790 000 kronor kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras före respektive avstämningsdag för utdelning.

NOT 20. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
LÅNGFRISTIGA LÅN		
Skulder till kreditinstitut	997	1 196
Bokfört värde långfristiga skulder till kreditinstitut	997	1 196
KORTFRISTIGA LÅN		
Checkräkningskredit	-	169
Skulder till kreditinstitut	8 683	7 468
Bokfört värde kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 683	7 637
Summa skulder till kreditinstitut	9 680	8 833

Låneavtalens förfallostruktur

	2016-12-31 Belopp, Mkr	2015-12-31 Belopp, Mkr
0–3 mån	2 965	2 344
3 mån–1 år	5 718	5 293
1–2 år	497	600
2–3 år	500	97
3–4 år	-	499
Summa	9 680	8 833

Ränteförfallostruktur

	2016-12-31		2015-12-31	
	Belopp, Mkr	Medel-ränta, %	Belopp, Mkr	Medel-ränta, %
0–3 mån	578	13,68	-220	-30,26
3 mån–1 år	1 347	1,01	898	1,32
1–2 år	100	1,75	800	2,79
2–3 år	130	2,56	500	2,99
3–4 år	1 000	2,66	530	3,05
4–5 år	1 200	3,05	1 000	2,66
5–6 år	1 500	2,48	1 100	3,10
6–7 år	1 475	2,71	1 500	2,48
7–8 år	650	3,40	1 475	2,71
8–9 år	400	2,40	650	3,40
>9 år	1 300	2,04	600	2,45
Summa	9 680	3,06	8 833	3,47

Koncernens samtliga räntederivat är upptagna i bank av moderbolaget. Volymen av moderbolagets räntederivat överstiger volymen lån som ligger i moderbolaget. De av moderbolaget upptagna räntederivat för dotterföretagens räkning har hänförs

till respektive dotterföretag och ingår därför i koncernmellanhavanden. Skälet är att upptagna räntederivat ej är hänförliga till moderbolaget utan till respektive dotterföretags finansiering. Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 800 Mkr (631).

Vägda genomsnittliga räntesatser på lån med beaktande av redovisade derivatinstrument

%	2016	2015
Lån	3,21	3,66
Checkräkningskredit	0,53	1,24

Redovisade och verkliga värden på övriga skulder överensstämmer.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag beräknas löpa tills vidare för att hantera likvidflödet i dotterföretagen.

NOT 21. FINANSIELLA INSTRUMENT



REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolag som omfattas av koncernredovisning ska enligt RFR 2 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. Moderbolaget administrerar upplåning inklusive säkring av räntor

genom räntederivatavtal för koncernens bolag som en administrativ tjänst. Samtliga finansiella förhållanden som beskrivs för koncernen, se koncernens not 29, gäller även moderbolaget med undantag för elderivat.

Finansiella instrument

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Låne- och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Summa		Resultaträkningen
	161231	151231	161231	151231	161231	151231	161231	151231	
FINANSIELLA TILLGÅNGAR									
Fordringar hos koncernföretag	-	-	16 655	11 771	-	-	16 655	11 771	Ränteutgifter
Andra andelsinnehav	-	-	-	-	7	15	7	15	Finansnetto, Övrigt totalresultat
Andra långfristiga fordringar	-	-	1	-	-	-	1	-	Finansnetto
Räntederivat	-	15	-	-	-	-	-	15	Oreal. värdeförändring derivat
Kundfordringar	-	-	1	1	-	-	1	1	Hyresintäkter
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	2	31	-	-	2	31	-
Likvida medel	-	-	57	22	-	-	57	22	-
Summa finansiella tillgångar	-	15	16 716	11 825	7	15	16 723	11 855	

Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i Resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa		Resultaträkningen
	161231	151231	161231	151231	161231	151231	
FINANSIELLA SKULDER							
Övriga långfristiga skulder	82	75	-	-	82	75	Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram
Skulder till koncernföretag	-	-	8 186	3 410	8 186	3 410	Räntekostnader
Räntederivat	970	829	-	-	970	829	Oreal. värdeförändring derivat
Räntebärande skulder	-	-	9 680	8 833	9 680	8 833	Räntekostnader
Leverantörsskulder	-	-	30	21	30	21	Drift och administration
Upplupna kostnader	-	-	78	73	78	73	Drift och administration
Övriga kortfristiga skulder	-	-	15	9	15	9	Drift och administration
Summa finansiella skulder	1 052	904	17 989	12 346	19 041	13 250	

NOT 22. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna lönekostnader	37	33
Upplupna räntekostnader	35	35
Upplupna driftkostnader	1	1
Förutbetalda hyresintäkter	9	8
Upplupna administrationskostnader	5	4
Bokfört värde upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87	81

NOT 23. STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	1 239	1 197
Interna reverser jämte fastighetsinteckningar	3 034	2 989
Pantsatt kapitalförsäkring	43	40
Bokfört värde ställda säkerheter	4 316	4 226

NOT 24. EVENTUALFÖRPLIKTELSE



REDOVISNINGSPRINCIP

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en given gäldenär inte fullgör åtaganden, betalningar, enligt avtalsvillkoren. Eventualförpliktelser till förmån för dotterföretag är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer, det vill säga de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

Borgensförbindelser för koncernbolag uppgår till 6 739 Mkr (6 290) och för övriga företag till 97 Mkr (353). Övriga eventualförpliktelser avser komplementäransvar för kommanditbolagens externa skulder om 37 Mkr (32) och Fastigo om 2 Mkr (3).

NOT 25. KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2016	2015
EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE JUSTERINGSPOSTER		
Upplupna ej utbetalda förvaltnings- och administrationskostnader	7	53
Avskrivning/Utrangering	57	18
Summa ej kassaflödespåverkande justeringsposter	64	71

NOT 26. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 25 januari 2017 offentliggjordes att Thomas Dahl, vice vd med ansvar för Wallenstams verksamhet i Göteborg, har beslutat sig för att sluta på Wallenstam. Thomas, som har arbetat i bolaget sedan 1988 och varit vice vd sedan 2007, kommer att avsluta sin tjänst den 30 juni 2017.

I slutet av januari nådde Hyresgästföreningen Region Västra Sverige och Fastighetsägarna GFR en överenskommelse avseende hyrorna för 33 000 hushåll i Göteborgsområdet. Överenskommelsen innebär för Wallenstams del en genomsnittlig hyreshöjning om 1,3 % för både 2016 och 2017.

Resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 26 april 2017.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg 15 mars 2017

Wallenstam AB (publ)

Christer Villard
Styrelseordförande

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Karin Mattsson Weijber
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 15 mars 2017.

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wallenstam AB (publ) för räkenskapsåret 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 65–124 i detta dokument.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt min professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i mitt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men jag gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Wallenstam redovisar sina fastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2016 värderat till 36 555 Mkr. Wallenstams förvaltningsfastigheter värderas av ett internt värderingsteam till verkligt värde i enlighet med IFRS. Värderingen kräver ett antal bedömningar och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. Relativt små förändringar i bedömningar och antaganden kan ge betydande påverkan på koncernens resultat och ställning.

För ytterligare information hänvisas till förvaltningsberättelsen på sidan 65, kommentarer till koncernens resultat på sidan 71, kommentarer till koncernens balansräkning på sidan 73 samt koncernens not 11 och 14 i årsredovisningen.

Min revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning av Wallenstams värderingsrutiner och bedömning av att gjorda antaganden är rimliga, att rutinerna är konsekvent tillämpade och att integritet finns i den interna värderingsmodellen.
- Granskning av indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Jag har låtit en extern fastighetsvärderare rimlighetsbedöma ett urval av Wallenstams interna värderingar.
- Granskning av korrektheten och fullständigheten i relevanta upplysningar till de finansiella rapporterna.

Redovisning av inkomstskatter

Wallenstams beräkningar av aktuell och uppskjuten skatt kan innebära en risk och osäkerhet i den situation då slutsatser i dessa beräkningar, eller delmoment i en sådan beräkning, grundar sig på bedömning av lagregler, rättspraxis eller andra källor där rättstillämpningen är oklar. Exempel på en sådan situation kan vara där det finns otillräckligt med vägledning att hämta i relevanta rättskällor eller där rättsområdet är föremål för utredning och eventuell lagändring. Risken består i att det är svårt att i dessa situationer göra en rättssäker och förutsägbar bedömning och därmed korrekt slutsats. Felaktiga bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till förvaltningsberättelsen på sidan 65, kommentarer till koncernens balansräkning på sidan 73 samt koncernens not 12 och 27 i årsredovisningen.

Min revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av Wallenstams rutiner för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt samt granskning av beräkningar av aktuell och uppskjuten skatt mot underlag och prövning av beräkningarna mot gällande skattelagstiftning.
- Granskning av hantering av realiserade och orealiserade vinster och förluster på derivat och genomförda fastighetstransaktioner i skatteberäkningarna.
- Granskning av korrektheten och fullständigheten i relevanta noter till de finansiella rapporterna.
- Vid genomförandet av granskningsåtgärder har skatteexperter medverkat.

Värdering av vindkraftverk

Wallenstam värderar vindkraftverken till anskaffningsvärde enligt gällande regelverk och vindkraftverken var per den 31 december 2016 värderade till 1 277 Mkr. För att bedöma om det föreligger ett nedskrivningsbehov på bolagets vindkraftverk värderingsprövar Wallenstam sina vindkraftverk. Värderingen kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis elprisutveckling, prissättning på elcertifikat och diskonteringsränta som i sin tur beror på bland annat konjunkturläge, väder och politiska beslut. Relativt små förändringar i bedömningar och antaganden kan ge betydande påverkan på vindkraftverkens värdering.

För ytterligare information hänvisas till förvaltningsberättelsen på sidan 65, kommentarer till koncernens resultat på sidan 71, kommentarer till koncernens balansräkning på sidan 73 samt koncernens not 9 och 15 i årsredovisningen.

Min revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning av Wallenstams värderingsrutiner och bedömning av att gjorda antaganden är rimliga, att rutinerna är konsekvent tillämpade och att integritet finns i den interna värderingsmodellen.
- Granskning av indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen för ett urval vindkraftverk för att bedöma värderingen.
- Granskning av korrektheten och fullständigheten i relevanta upplysningar till de finansiella rapporterna.
- Vid genomförandet av granskningsåtgärderna har värderingsexperter medverkat.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 - 64 respektive 134-145. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande

avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Jag måste också förse styrelsen med ett uttalande om att jag har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka mitt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer jag vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Jag beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, jag bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wallenstam AB (publ) för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens

riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

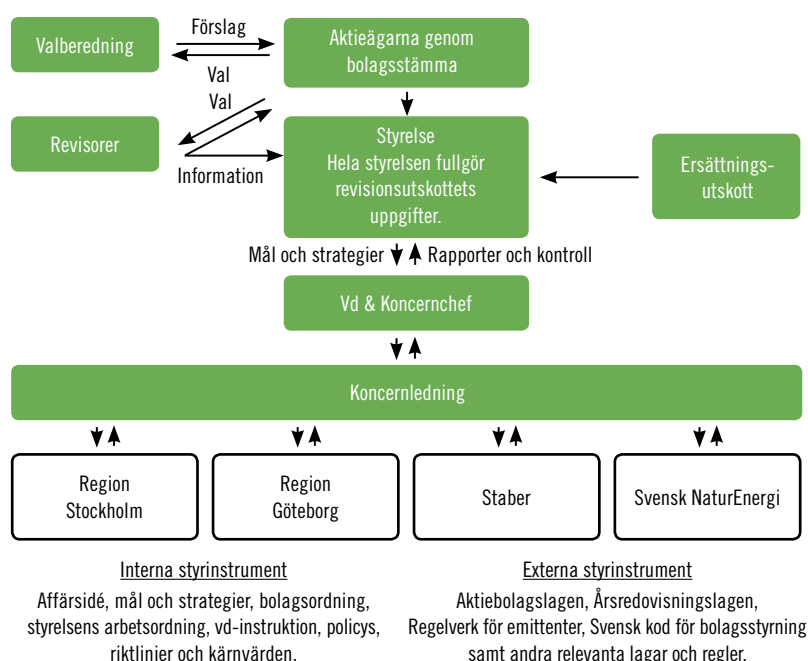
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Göteborg den 15 mars 2017

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2016

STRUKTUR FÖR WALLENSTAMS BOLAGSSTYRNING



PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Wallenstam AB är ett svenskt publikt bolag med säte i Göteborg. Bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För att säkerställa en god styrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan bland annat ägare, styrelse samt vd och ledning. Till grund för styrningen av koncernen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion, antagna policys och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Wallenstam tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Wallenstam följer Koden med undantag för bestämmelser om valberedning. Denna avvikelse förklaras mer i detalj nedan.

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Antalet aktieägare i Wallenstam uppgick vid årets slut till 13 358 stycken. Wallenstams huvudaktieägare är Hans Wallenstam som med familj och bolag innehar cirka 24 % av kapitalet och 61 % av rösterna. Utländska aktieägares andel uppgick till 9 % av kapitalet och 5 % av rösterna. De tretton största aktieägarna, där aktieägare tio till tretton innehar samma antal aktier, stod för motsvarande cirka 60 % av kapitalet och cirka 80 % av rösterna. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Wallenstams aktiekapital uppgick per den 31 december 2016 till 170 Mkr, fördelat på 34 500 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 305 500 000 B-aktier (en röst per aktie). Det finns inga begränsningar avseende hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Återköpta egna aktier har dock ej rätt till utdelning. Wallenstams börsvärde uppgick vid årets slut till 24 106 Mkr.

Enligt Wallenstams utdelningspolicy ska det redovisade

resultatet i första hand återinvesteras i rörelsen för att möjliggöra en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa en ökad substansstillväxt. Vid bedömningen av utdelningens storlek ska hänsyn tas till bolagets investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt till att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Det utdelningsbara beloppet ska aldrig överstiga resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Wallenstams högsta beslutande organ och där har aktieägarna möjlighet att fatta beslut i frågor som rör bolaget. Ordinarie bolagsstämma (årsstämma) hålls i Göteborg inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta i årsstämman – personligen eller via ombud – om aktieägaren är införd i aktieboken på den så kallade avstämningsdagen samt har anmält sitt deltagande i stämman till bolaget inom den tid som anges i kallelsen till stämman. För att kunna utöva rösträtt vid stämman måste även aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn enligt vad som följer av kallelsen.

Årsstämman väljer styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt bolagets revisorer. Till årsstämmans uppgifter hör också att fastställa bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar samt att besluta om disposition av resultatet av verksamheten, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare och inrättande av valberedning.

Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska också annonseras i Dagens Industri. Av kallelsen framgår bland

annat dagordning samt styrelsens och valberedningens förslag till beslut. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan begära det i god tid före stämman hos Wallenstams styrelse. Vid Wallenstams årsstämma den 26 april 2016 representerades 329 aktieägare. Dessa representerade cirka 49 % av antalet aktier och cirka 74 % av det totala antalet röster i bolaget. Vid årsstämman var styrelsen, vd, koncernledningen och bolagets revisor närvarande.

Följande beslut fattades av årsstämman den 26 april 2016:

- Fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för 2015.
- Utdelning om 1,50 kr per aktie för räkenskapsåret 2015.
- Arvode till styrelsen om totalt 1 330 000 kr, varav 670 000 kr till styrelsens ordförande, 240 000 kr till vice ordförande och 140 000 kr vardera till övriga ledamöter. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete.
- Ansvarsfrihet för vd och styrelse.
- Omval av styrelseledamöterna Christer Villard, Agneta Wallenstam, Anders Berntsson och Ulrica Jansson Messing samt nyval av Karin Mattsson Weijber. Christer Villard omvaldes till styrelsens ordförande.
- Omval av Harald Jagner som revisor samt Pernilla Lihnell som revisorssuppleant, båda vid Deloitte AB.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.
- Beslut om valberedning inför årsstämman 2017.

Protokoll och presentation från årsstämman finns på www.wallenstam.se/bolagsstyrning.

VALBEREDNING

Årsstämman 2016 beslutade att inrätta en valberedning inför årsstämman 2017 för att lägga fram förslag avseende bland annat val av ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor.

Valberedningen inför årsstämman 2017 består av:

- Dick Brenner (valberedningens ordförande)
- Christer Villard (styrelseordförande Wallenstam AB)

- Hans Wallenstam (största aktieägare Wallenstam AB)
- Lars-Åke Bokenberger (representant för aktieägaren AMF).

Valberedningens sammansättning innebär en avvikelse från Kodens bestämmelse 2.3 då vd ingår i valberedningen. Anledningen till avvikelsen är att vd även är största aktieägare i bolaget och således ingår vd i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare.

Valberedningens ledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Wallenstams valberedning.

Aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen under adress som framgår på Wallenstams hemsida. Valberedningens förslag till årsstämman offentliggörs i samband med kallelsen till årsstämman. Därutöver lämnar valberedningen även ett motiverat yttrande avseende föreslagen styrelse samt en redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete. Som underlag för sitt förslag avseende styrelseledamöter har valberedningen tillgång till resultatet av den styrelseutvärdering som genomförs årligen.

Valberedningen har inför årsstämman 2017 hållit ett protokollfört möte där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Kodens diskuterats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt styrelsens storlek, vilka kompetensområden som bör vara företrädade inom styrelsen, arvode till styrelseledamöterna samt förslag till val av revisor. Valberedningen har som underlag för sina bedömningar tagit del av resultatet av den styrelseutvärdering som genomfördes under 2016.

STYRELSEN

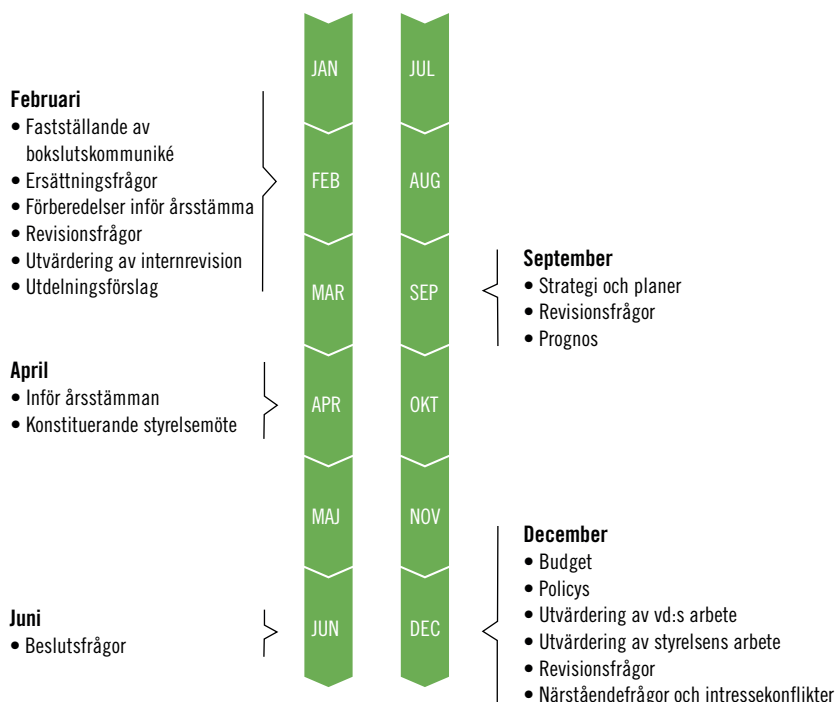
Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman varje år. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Det åligger därför styrelsen att tillse att 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 såsom fastställande av strategiska planer, affärs- och lönsamhetsmål samt policys. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag samt större investeringar i byggnation och vindkraft.

Namn	Funktion	Invalid	Närvaro styrelsemöten	Närvaro revisionsutskottsmöten	Närvaro ersättnings- utskottsmöten	Oberoende*
Christer Villard	Ordförande	1995	7/7	3/3	1/1	Ja
Ulrica Jansson Messing	Vice ordf.	2008	7/7	3/3	1/1	Ja
Anders Berntsson	Ledamot	1997	7/7	3/3		Nej
Agneta Wallenstam	Ledamot	2010	5/7	3/3		Nej
Erik Åsbrink	Ledamot t.o.m. 26 april 2016	2000	2/2	1/1		Ja
Karin Mattsson Weijber	Ledamot fr.o.m. 26 april 2016	2016	5/5	2/2		Ja

* Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare med utgångspunkt från bestämmelser i Kodens.

STYRELSENS ÅRSPLANERING

Utöver stående punkter såsom investeringsbeslut och information från vd i form av ekonomisk rapport, marknadsanalys, etc.



Styrelsens sammansättning

Wallenstams styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Det finns inga bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Nya styrelseledamöter får en genomgång av bolaget och dess verksamhet samt deltar i Nasdaq Stockholms utbildning för styrelseledamöter i börsbolag.

Under 2016 har Wallenstams styrelse bestått av fem stämvalda ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2016 avgick Erik Åsbrink som styrelseledamot och Karin Mattsson Weijber valdes in i styrelsen tillsammans med Christer Villard, Ulrica Jansson Messing, Agneta Wallenstam och Anders Berntsson. En närmare presentation av ledamöterna finns på sidan 12. Vd ingår inte i styrelsen.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete regleras i en arbetsordning som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen innehåller bland annat instruktioner om ansvarsfördelningen inom styrelsen samt i förhållande till vd och utskottens arbetsuppgifter.

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och ser till att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer koncernens verksamhet genom kontinuerliga kontakter med vd och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet ska kunna utföras på bästa sätt. Ordföranden ansvarar även för att utvärdering av styrelsens och vd:s arbete görs årligen.

Beslut i styrelsen kräver att såväl mer än hälften av de närvarande ledamöterna, och mer än en tredjedel av det totala antalet ledamöter, röstar för beslut. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Möten under 2016

Under 2016 har styrelsen haft sju protokollförda möten, varav ett var konstituerande. Vid vart och ett av dessa möten har styrelsen behandlat i bilden ovan angivna ärenden liksom andra frågor av väsentlig betydelse för bolaget. Styrelsearbetet under året har särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, IT-säkerhetsfrågor, compliancefrågor samt investeringar. Styrelsen har även gjort platsbesök vid ett antal av bolagets pågående byggprojekt. Vd och bolagets tjänstemän är föredragande på styrelsemötena.

Bolagets revisorer har under året närvarat vid styrelsemötena som hölls i februari, september och december.

Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2016. Utvärderingen genomfördes under ledning av styrelsens ordförande i form av en öppen diskussion inom styrelsen. Utvärderingen har redovisats i sin helhet för valberedningen av styrelsens ordförande. Styrelsen har också utvärderat vd, utan att denne närvarade.

Ersättningsutskott

Inom styrelsen finns ett ersättningsutskott med uppgift att bereda styrelsens beslut i frågor som rör ersättningsprinciper samt ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Vidare ska ersättningsutskottet följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. I förekommande fall ska ersättningsutskottet även följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år och dess ansvarsområden regleras i den arbetsordning som fastställs av styrelsen årligen.

Under 2016 bestod ersättningsutskottet av styrelsens ordförande Christer Villard och vice ordförande Ulrica Jansson Messing. Ersättningsutskottet har haft ett protokollfört möte under 2016. Frågor som hanterades på mötet var bland annat utvärdering av gällande ersättningar till ledande befattningshavare inklusive pågående incitamentsprogram samt förslag till kommande ersättningar till vd och övriga ledande befattningshavare i bolaget.

Revisionsutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett särskilt revisionsutskott men har valt att inte inrätta något sådant utskott. Styrelsen i sin helhet fullgör därmed de uppgifter som åligger ett revisionsutskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. På detta sätt kan styrelsens fulla kompetens tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Revisionsutskottet har bland annat till uppgift att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet
- övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen
- hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen
- bevaka resultatet av revisionen
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet
- biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämans beslut om revisorsval.

Under 2016 har styrelsen i egenskap av revisionsutskott sammanträtt tre gånger för att behandla bland annat ovanstående frågor.

VD OCH KONCERNLEDNING

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och leder bolagets verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, bland annat genom antagen vd-instruktion. Det åligger vd att ta fram ett komplett informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, föredra ärenden samt motivera sina förslag till åtgärder och beslut. Vd håller även styrelsens löpande informerad om bolagets och koncernens utveckling genom månatliga informationsbrev.

Wallenstams vd Hans Wallenstam är största aktieägare 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.

I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. I Wallenstams koncernledning ingår vd, vice vd med ansvar för region Stockholm och Uppsala, vice vd med ansvar för region Göteborg, CFO och IR-ansvarig, finansdirektören samt kommunikationsdirektören. Wallenstams koncernledning presenteras på sidan 14. Vd och övriga medlemmar av koncernledningen har kontinuerliga möten för att följa upp affärsområdenas utveckling och resultat, uppdatera prognoser och planer samt diskutera aktuella frågor. Rapporteringen från koncernledning till vd sker månadsvis av respektive verksamhet. I samband härmed, jämte årliga utvecklingssamtal, utvärderas att rätt kompetens finns på nyckelpositioner.

Ersättning till vd och koncernledning

Riktlinjer för lön och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Följande riktlinjer, som omfattar vd och andra personer i bolagets ledning, beslutades av årsstämman 2016.

- Ledande befattningshavare ska erbjudas 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 icke-monetära förmåner som underlättar utförandet av arbetet. Därutöver kan även förmån i form av bostad, inklusive därtill relaterade omkostnadsförmåner, erbjudas i enstaka fall.
- Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Sådant rörligt ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Styrelsen ska vidare, i den mån styrelsen finner det lämpligt, i samband med avslutandet av en för bolaget offentliggjord affärsplan, äga rätt att besluta om kontant ersättning till verkställande direktören samt vice verkställande direktörerna såsom en belöning för extraordinärt utfört arbete under genomförd affärsplan. Rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under ifrågavarande år. Utbetalningar enligt incitamentsprogram nedan 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, får inte överstiga 24 månadslöner.

Styrelsen äger rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

EXTERNA REVISORER

Wallenstams revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2016 omvaldes Harald Jagner samt Pernilla Lihnell, båda vid Deloitte AB, till revisor respektive revisorssuppleant till och med utgången av årsstämman 2017. 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 på styrelsemöten minst tre gånger per år. Styrelsen träffar bolagets revisor utan närvaro av koncernledningen en gång per år.

Utöver revisionen utför Deloitte AB vissa revisionsnära tjänster för Wallenstam. Dessa tjänster avser huvudsakligen redovisnings-, skatte- och aktiebolagsrättsliga frågor och Wallenstam bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrar Deloitte AB:s oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i koncernens not 4.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Wallenstam har ett tillfredställande system för intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Detta system utformas i samverkan mellan styrelsen, koncernledningen och bolagets personal i syfte att säkerställa följande:

- att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering
- att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för den finansiella rapporteringen
- att bolaget efterlever tillämpliga lagar och förordningar avseende den finansiella rapporteringen.

Bolaget använder det etablerade ramverket "COSO" (Internal Control – Integrated Framework) i sitt arbete med den finansiella rapporteringen.

Kontrollmiljö

För att säkerställa den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen utgår Wallenstams kontrollmiljö ifrån en tydlig

ansvars- och arbetsfördelning dels mellan styrelse och vd, dels inom den operativa verksamheten inom bolaget. Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion syftar till att säkerställa en sådan tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. På motsvarande sätt finns även besluts- och attestordningar som omfattar hela koncernens verksamhet i syfte att bl.a. säkerställa god ordning och för att förebygga eller i tid upptäcka oegentligheter/bedrägerier (icke godkända köp, obehörig användning av bolagets tillgångar, etc.) som kan ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Av styrelsen antagna policies, såsom exempelvis uppförandepolicy (Code of Conduct) och finanspolicy, är också av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Vidare finns fastställda 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. Riktlinjer för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

Riskbedömning

Wallenstams koncernledning utvärderar och identifierar löpande risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen baserat på diskussioner och möten inom organisationen. Styrelsen, i egenskap av revisionsutskott, går igenom bolagets väsentliga risker med bolagets revisorer och styrelsen fastställer vid behov nödvändiga åtgärder som behöver vidtas. Wallenstams största risker har identifierats inom följande områden:

- förvärv och försäljning av fastigheter/bolag
- värdering av fastigheter
- byggnadsprojekt
- finans
- skatt
- IT-säkerhet
- rapportering och kommunikation.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas för att både förebygga och upptäcka brister inom de identifierade riskområdena liksom att säkerställa att eventuella felaktigheter i den finansiella rapporteringen blir rättade. Kontrollaktiviteter finns även för att säkerställa att rapportering sker i enlighet med gällande redovisningsregler och standards. Kontroller finns bland annat genom olika systemstöd, inbyggda i antagna rutiner och arbetsfördelningar såsom kvartalsvis rapportering från affärsområdena till ekonomichefen samt genom principen om att alla dokument ska granskas av minst två personer. Vidare har bolaget inrättat ett etiskt råd dit anställda kan vända sig för att rapportera misstänkta oegentligheter.

Styrelsen granskar delårs- och årsbokslut före publicering.

Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras kontinuerligt till berörda personer i syfte att

se till att de har aktuell kunskap. Medarbetare genomgår även utbildning för att säkerställa erforderlig kompetens.

Information och kommunikation

Såväl den interna informationen inom Wallenstam som den externa kommunikationen styrs på en övergripande nivå av koncernens riktlinjer för informationsgivning. Bolagsledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll, i syfte att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning av den finansiella rapporteringen. Detta sker bland annat genom regelbundna informationsmöten inom respektive affärsområden. Via Wallenstams intranät hålls medarbetarna vidare uppdaterade om antagna policies, riktlinjer, instruktioner och manualer.

Information- och marknadsavdelningen ansvarar för den externa informationsgivningen avseende den finansiella rapporteringen. Arbetet bedrivs efter principen om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Uppföljning av intern kontroll

Wallenstams koncernledning utvärderar löpande att den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen fungerar på avsett sätt. Detta sker bland annat genom egna analyser samt genom att ta del av ekonomiavdelningens arbete i syfte att fånga upp behov av åtgärder eller förslag på förbättringar. Styrelsen erhåller därefter koncernledningens kommentarer till verksamheten och den interna kontrollen. Bolagets revisorer medverkar vid styrelsemöten minst tre gånger per år och informerar då om sina iakttagelser kring bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Styrelsens ledamöter har då även tillfälle att ställa frågor till de externa revisorerna. Det åligger därefter styrelsen att säkerställa att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag till åtgärder som framkommit såväl i koncernledningens rapportering som i revisionen och i informationen från revisorerna.

Internrevision

Wallenstams koncernledning går löpande igenom rutinerna och dokumentationen avseende det interna kontrollsystemet. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har mot bakgrund av detta beslutat att inte inrätta någon internrevisionsfunktion. Beslutet omprövas årligen.

ÖVERTRÄDELSE

Under 2016 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.

Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen.

Göteborg den 15 mars 2017

Christer Villard
Styrelseordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agnet Wallenstam
Styrelseledamot

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Karin Mattsson Weijber
Styrelseledamot

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

TILL BOLAGSSTÄMMAN I WALLENSTAM AB (PUBL)
ORGANISATIONSNUMMER 556072-1523

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 på sidorna 128–132 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att min granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mina uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

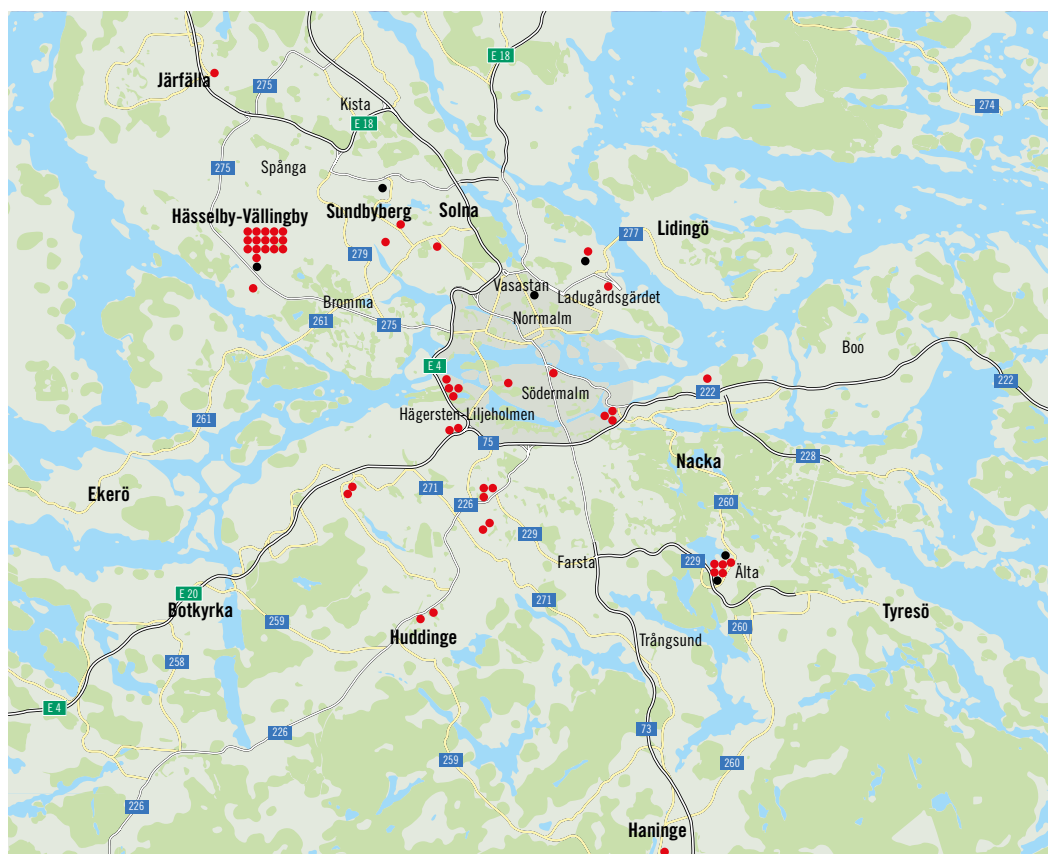
Göteborg den 15 mars 2017

Harald Jagner
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	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
Barkarby													
• Barkarby 2:28	Barkarbyvägen 42-52, 42A-42B, 44A-44C / Grip- engatan 1-7 / Karlslundsvägen 4-8, 8A / Stora torget 1-3, 1A-1B, 2, 2A-2B	2014	15 615		756	45		3 688		20 104	348 265		247
Blackeberg													
• Islänningen 1	Holbergsgatan 82-84	1951	2 548		196					2 744	36 164	2021	84
Gröndal													
• Barlasten 4	Fågelsångsvägen 17	1929	719	191		21				931	14 852		16
• Galjonsbilden 28	Matrosbacken 15	1949	571							571	10 055		11
• Mastkorgen 7	Fregattvägen 4-8	1956	4 071			331		675		5 077	72 639		60
• Mastkorgen 9	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52						598	9 676		11
Gärdet													
• New York 1	Sandhamnsgatan 1	1943	2 212		260					2 472	74 859		40
Hammarby Sjöstad													
• Forsen 1	Båtbyggargatan 66-68 / Vävar Johans gata 12-18	2005	8 216					1 700		9 916	252 400	2024	135
• Skärgårdsbåten 2	Fendergatan 2-4	2009	3 380					750		4 130	110 861	2018	49
• Svallvägen 1	Fartygsgatan 12-18 / Rorgångargatan 22-28 / Vävar Johans gata 29-37	2007	11 734					2 675		14 409	369 600	2026	170
Haninge													
• Söderbymalm 3:518	Poseidons gränd 1-21, 3A-3B, 7A-7B, 11A / Poseidons torg 1A-1C, 2A-2C	2012	11 408	527	1 081	30		4 150		17 196	223 400		196
Huddinge													
• Kansliet 2	Kansligränd 1-5 / Lännavägen 4 / Rådsvägen 4, 4A-4E	2007	9 206			31				9 237	151 147		138
• Klinten 16	Chronas väg 3 / Gamla Södertäljevägen 139 / Klintvägen 5	1982	1 385	27		20		175		1 607	16 228		22
• Klinten 18	Gamla Södertäljevägen 135 / Klintvägen 9-11	1982	1 217	470		8				1 695	18 897		23
• Runan 1	Drakvägen 2 / Gymnasievägen 2 / Kvarnbergsplan 2-18	1960	10 291	275	1 313	36		300		12 215	150 328		194
Högdalen													
• Brukslaven 2	Skebokvarnsvägen 163-171	1955	4 752			19			88	4 859	67 482	2024	81
• Nockteglät 3	Sjösavägen 21-31	1953	2 569	88				156		2 813	38 436	2023	45
Midsommarkransen													
• Violén 12	Erikslundsgatan 6 / Nioörtsvägen 36	1938 / 1987	1 053		296					1 349	22 193		16
• Violén 13	Nioörtsvägen 38	1938 / 1987	848		127					975	16 461		11
Nacka Strand													
• Sicklaön 368:2	Fyrspannsvägen 3A-3B, 5A-5C / Jacobsdalsvägen 2A / Lokomobilvägen 3-5	2015	7 561					1 694		9 255	185 702	2023	122
Norra Djurgårdsst- aden													
• Domarudden 1	Grythundsgatan 3 / Jaktgatan 38-40	2016				815				815		2024	
• Stora Sjöfallet 3	Grythundsgatan 5-11 / Husarviksgatan 16A / Jaktgatan 37-41	2016	6 626		229			1 772		8 627	162 612	2024	121
Räcksta													
• Hålslaget 2	Ullångergatan 5	1953	3 840	51		79			6	3 976	57 687	2022	71
• Hålslaget 3	Ullångergatan 7-19	1953	3 020	200		113				3 333	44 096	2022	49
• Hängmappen 1	Multrågatan 34-50	1953	4 033	238		78				4 349	59 170	2021	59
• Kontot 2	Multrågatan 27A-27E, 29	2007	5 009							5 009	89 000	2026	73
• Kortregistret 2	Multrågatan 88-106	1953	4 039	251		116				4 406	58 211	2021	67
• Kortregistret 3	Multrågatan 72-86	1953	3 347	137		166				3 650	48 218	2021	60
• Kortregistret 6	Multrågatan 52-70, 56A-56B	1953	3 904	29	812	36				4 781	61 558	2021	65
• Kulspetspennan 1	Nordingrågatan 2-20, 20A-20B	1953	5 481	36		197		700		6 414	81 826	2022	96
• Kundregistret 4	Multrågatan 128	1953	2 933	31		67				3 031	43 109	2025	54
• Kundregistret 5	Multrågatan 130-156 / Ångermannagatan 123-125	1953	6 784	128	286	212		550		7 960	99 742	2025	108
• Kundregistret 6	Ångermannagatan 109-121	1953	2 803		64	156				3 023	42 024	2025	56
• Räknemaskinen 2	Gudmundrågatan 1-3, 2-10 / Solleftegatan 15-17	1952 / 1993	3 739	325	268	119				4 451	54 773	2021	58
• Räknatabellen 3	Gudmundrågatan 12 / Långseleringen 5	1953		58	307	78	1 087			1 530		2021	
• Samlingspärmen 2	Multrågatan 31-39	1953	1 979	122	87	6				2 194	29 581	2021	35
• Skrivmaskinen 4	Multrågatan 6-32	1952	5 889	83		279		250	17	6 518	87 735	2021	107
• Skrivmaskinen 6	Gudmundrågatan 15-19	1952	1 324							1 324	19 600	2021	24
• Skrivmaskinen 8	Gudmundrågatan 1-9 / Multrågatan 2-4 / Solleftegatan 3-13	1952	5 530	145		324				5 999	79 025	2021	100
Solna													
• Smaragden 1	Hannebergsgatan 22	1951	2 446	430		143				3 019	50 363		32
Sundbyberg													
• Fjällnäset 14	Höghälsavägen 9-11	1966	2 632	514		153				3 299	49 311		37
• Freden Större 14	Gesällvägen 1 / Rissneleden 2-2B, 4-18 / Östra madenvägen 3-5, 9-17	1974		20 346	9 071	6 584		3 880		39 881	181 748		
• Lärkan 14	Kolonivägen 2-4 / Skogsbacken 1-3 / Tulegatan 8-14 / Ängsstigen 1-7	1964	9 823	629	1 447	2 903	1 299	9 780	113	25 994	226 400		162
Södermalm													
• Pälén 16	Hornsgatan 91 / Hornskroken 1	1938 / 1996	3 647	469	198					4 314			57
• Urvädersklippan Mindre 4	Klevgränd 10 / Urvädersgränd 11	1964	1 175		98	131		209		1 613	30 637		11



• = Bostadsfastigheter
• = Kommersiella fastigheter

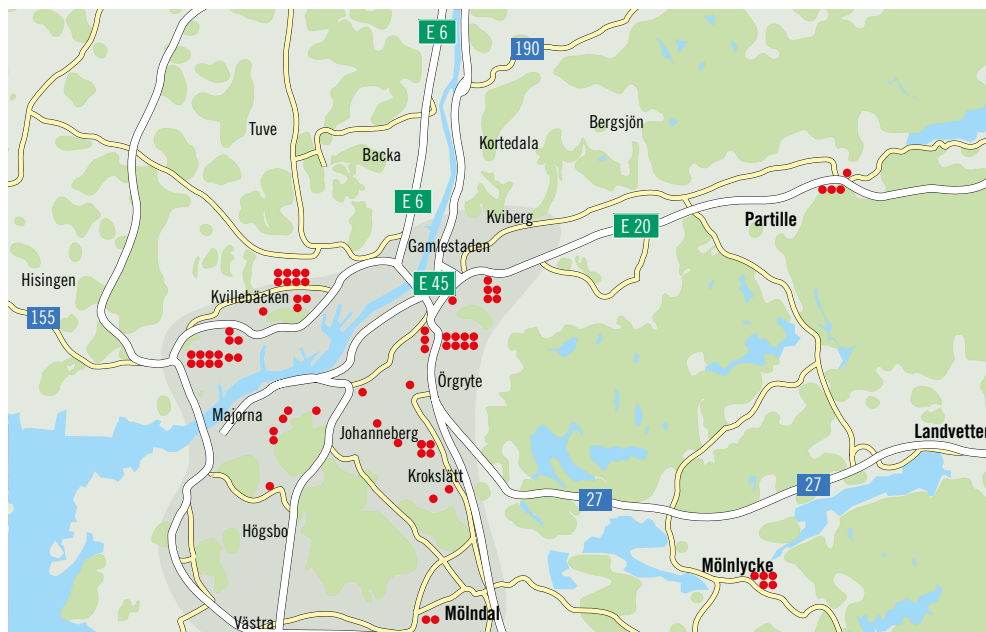
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/Ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomträtt	Antal lägenheter
Älta													
• Älta 10:62	Oxelbacken 1-3 / Oxelvägen 24	2015	7 509					2 554		10 063	167 584	2024	129
• Älta 14:104	Stensövägen 2-8	2011	4 217					1 175		5 392	82 488		73
• Älta 19:1	Oxelvägen 42	1968		1 344	1 283	908		50	1 585	5 170	44 400		
• Älta 24:2	Oxelvägen 3-29	1965	24 800	264		528			20	25 612	285 706		320
• Älta 24:3	Oxelvägen 1	1971							1 007	1 007	6 424		
• Älta 25:1	Oxelvägen 26-40	1966	12 598	135		523		5 975	16	19 247	151 444		163
• Älta 27:3	Ältavägen 202	1993	4 711	665	300	94				5 770	73 458		73
Örby													
• Kolvringen 1	Rävnäsvägen 79-83	1951											
• Sökarlyktan 1	Rävnäsvägen 57-63, 69-83	1951	2 884	50		609				3 543	37 494		44
• Trafikmärket 1	Rävnäsvägen 69-77	1951											
Östermalm													
• Sälgen 2	Birger Jarlsgatan 64, 64A-64B / Rådmansgatan 24	1927 / 2007		3 614	110			583	250	4 557	149 945		
Totalt			246 624	31 924	18 589	15 143	3 201	43 441	3 102	362 024	4 845 014		3 975

MARK	
Markbeteckning	
Balettskon 1	
Barkarby 2:44	
Freden Större 12	
Freden Större 13	
Järnet 1	
Järnet 7	
Maren 1:14	
Maren 1:15	
Rankan 3	
Rankan 4	
Seglarskon 1	
Seglarskon 2	

FASTIGHETSFÖRTECKNING GÖTEBORG

• = Bostadsfastigheter • = Kommersiella fastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/Om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Större lokal- hyresgäster
Avenyområdet														
• Johanneberg 15:26	Eklandagatan 27 / Volrat Thamsgatan 2-4	1950 / 1993		569						569	6 566			
• Lorensberg 7:15	Geijersgatan 7, 7A-7B / Götaplatsen 9 / Viktor Rydbergsgatan 1, 1A-1B	1936 / 2002	3 804	45	1 753	10			537	6 149	212 400		60	SF Bio
• Lorensberg 15:3	Lennart Torstenssonsgatan 6-8	1929 / 1993					2 100			2 100				Göteborgs Universitet
• Lorensberg 43:1	Kungsportsavenyen 1 / Parkgatan 29 / Storgatan 30 / Teatergatan 2	1883 / 2008	553	2 925	707				10	4 195	118 800		10	Advokatfirman Nordia Göteborg
• Lorensberg 44:2	Kungsportsavenyen 2 / Parkgatan 31 / Storgatan 32, 34A-34B / Södra vägen 1	1910 / 2005		4 682	782					5 464	124 600			Wallenstam
• Lorensberg 45:21	Kungsportsavenyen 4 / Storgatan 51	1940 / 2000	1 946		1 070					3 016	104 800		27	Morelli Restaurang
• Lorensberg 50:1	Götabergsgatan 16 / Vasagatan 33	1934					4 600			4 600				Göteborgs Universitet
• Lorensberg 52:4	Kristinelundsgatan 10 / Kungsportsavenyen 21-25 / Teatergatan 22-26	1941 / 1996	4 901	1 799	3 031	583		2 970	424	13 708	314 200		43	Aveny Blommor
• Lorensberg 53:1	Kungsportsavenyen 16 / Vasagatan 43A	1896 / 1998		1 315	705				185	2 205	70 000			Nilson Group
• Lorensberg 53:2	Lorensbergsgatan 1 / Vasagatan 43B	1966 / 2009		994	846				536	2 376	49 000			Pincho Nation
• Lorensberg 53:5	Kristinelundsgatan 14 / Lorensbergsgatan 7	1920 / 1984	1 179		540					1 719	48 309		13	Göteborgs Nattliv
• Lorensberg 53:6	Kristinelundsgatan 12 / Kung- sportsavenyen 22	1929		879	574				277	1 730	39 885			Opalen Fastighets- Förvaltning
• Lorensberg 55:14	Engelbrektsgatan 34AA-34AB, 34B-34C / Lorensbergsgatan 18-20 / Södra Vägen 29	1936 / 2014	6 191	261	1 240	60			617	8 369	244 548		85	
• Lorensberg 56:8	Engelbrektsgatan 32 / Kungsportsavenyen 32-34 / Lorensbergsgatan 17-19	1962 / 2010	1 081	4 241	2 126	162		700		8 310	186 006		10	Svenska McDonalds
• Lorensberg 57:8	Engelbrektsgatan 30 / Kungsportsavenyen 29-37 / Teatergatan 30-38	1962 / 2014	7 097	4 845	4 271	398		1 250		17 861	618 834		93	Index Sverige
• Lorensberg 58:6	Chalmersgatan 26 / Engelbrekts- gatan 26-28 / Teatergatan 25	1929 / 1988	1 565	4 201	402	55				6 223	143 000		14	Free lunch Design
• Vasastaden 3:1	Erik Dahlbergsgatan 1 / Karl Gustavsgatan 2 / Parkgatan 9-11, 10-12	1898 / 1980	1 578	879	196		2 444			5 097			15	Sjölin's gymnasium
• Vasastaden 9:7	Bellmansgatan 13 / Vasagatan 14	1929 / 1990	2 079							2 079				
Gamlestaden														
• Gamlestaden 740:22	Marieholmsgatan 60B-60C	1929 / 1969				389				389	15 819	2024		SITA Sverige
Guldheden														
• Guldheden 5:5	Guldhedstorget 1, 1A-1B / Reutersgatan 1	1945 / 2015	2 708		611	50			1 010	4 379	63 437		57	
Gårda														
• Gårda 18:19	Drakegatan 7A-7B	1990 / 2006		6 014		189		1 600	107	7 910	106 000			Cryptzone Group
• Gårda 18:22	Drakegatan 5	1989		3 372		91		1 250		4 713	57 600			Frösunda LSS i Väst
• Gårda 20:1	Fabriksgatan 15 / Gårdavägen 1	1986 / 2007		4 343	93	129		204		4 769	79 200			Försäkringskassan, MSC Sweden
• Gårda 22:24	Fabriksgatan 26 / Vådursgatan 5	1989 / 2008		5 140	820	434	2 471	1 713		10 578	66 000			Kunskapsskolan
• Gårda 46:9	Södra Gubberogatan 4-8, 18-20	1936 / 1995		12 588	544	696		2 950	2 365	19 143	134 278			Frisk Service i GBG
Heden														
• Heden 24:13	Skånegatan 19 / Sten Sturegatan 34-36	1964 / 1997	3 693	414	750	36		1 423		6 316	115 896		34	Axfood Sverige
• Heden 24:14	Skånegatan 21-23 / Sten Sturegatan 38-44	1962 / 1988	8 538	1 839	2 143	1 042		3 000	274	16 836	302 600		87	Netto Marknad Sverige
• Heden 37:4	Skånegatan 16B	2006			10 610					10 610		2026		SF Bio
Högsbo														
• Högsbo 5:7	A Odhners gata 6 / Olof Asklunds gata 25	1967 / 1998			1 369	1 894				3 263	14 598			B V H Car Recond
• Högsbo 34:21	Gruvgatan 6-8 / J A Wettergrens gata 16	1989		4 964	269	262		1 450	3 107	10 052				GHP Spine Centre Göteborg
• Järnbrott 195:1	Högsbogatan 21-25	2009	6 838	81				1 000		7 919	124 386	2018	100	
Inom Vallgraven														
• Inom Vallgraven 6:1	Kungsportsplatsen 2	1929 / 2011		1 647	1 086					2 733	96 000			Fingerprint Cards, Sandberg & Trygg
• Inom Vallgraven 15:1	Drottninggatan 24-26 / Korsgatan 2-6 / Södra Hamngatan 25	1809		1 820	1 290					3 110	76 000			Wiktor Ahlströms konditori
• Inom Vallgraven 16:6	Korsgatan 1 / Södra Hamngatan 17-23	1891		2 981	287	138	1 846			5 252	115 800			Nordens Teknikerinstitut
• Inom Vallgraven 16:24	Korsgatan 3	1885		1 121	225	94			382	1 822	35 818			Advokatfirman Credo
• Inom Vallgraven 16:25	Drottninggatan 22 / Korsgatan 5	1885		552	188	40				780	20 200			Advokatbyrån STARK i Väst
• Inom Vallgraven 17:13	Drottninggatan 8, 9-11	1929 / 1998		2 616	29	100				2 745	60 400			Infotiv



• = Bostadsfastigheter

Fastighets-beteckning	Adress	Byggår/Om-byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt-rätt	Antal lägenheter	Större lokalyresgäster
• Inom Vallgraven 18:3	Korsgatan 11, 11B / Kyrkogatan 32	1929 / 2002	845		711					1 556	44 000		18	Buttericks Leco
• Inom Vallgraven 20:9	Kungsgatan 52 / Östra Hamngatan 39	1864 / 2008			1 767					1 767	94 000			Zara Sverige
• Inom Vallgraven 20:18	Korsgatan 14-18 / Kungsgatan 42-44 / Kyrkogatan 15-19	1810 / 2004		5 206	3 517	179				8 902	322 000			Advokatfirman Glimstedt
• Inom Vallgraven 21:10	Kungsgatan 59 / Östra Hamngatan 41-43	1804 / 1998		1 529	503	8				2 040	78 000			WERKS Advokater
• Inom Vallgraven 21:11	Vallgatan 42 / Östra Hamngatan 45	1929 / 2015		2 142	332					2 474	100 548			DB Banklokaler
• Inom Vallgraven 23:4	Södra Larmgatan 10 / Vallgatan 15, 15A-15E	1929		1 245	527					1 772	34 200			RK Travel Group
• Inom Vallgraven 23:5	Södra Larmgatan 12 / Vallgatan 17, 17B	1929 / 2000	223	522	1 159					1 904	44 012		4	Linderoths Mediaproduktion
• Inom Vallgraven 23:6	Södra Larmgatan 14, 14A / Vallgatan 19, 19A-19B	1929 / 2002	100	886	444	86			87	1 603	31 921		1	MA Arkitekter
• Inom Vallgraven 23:7	Södra Larmgatan 16 / Vallgatan 21, 21A-21D	1929 / 2001	169	1 162	963	238				2 532	54 944		3	Vallgatan 12 Fashion
• Inom Vallgraven 23:11	Korsgatan 17 / Södra Larmgatan 20-22 / Vallgatan 25-29, 25A-25B, 27A-27B	1929 / 2006		2 040	1 248	6				3 294	116 000			Hans Andersson Paper
• Inom Vallgraven 25:1	Basargatan 10-12 / Kungstorgsplatsen 1 / Kungstorget 10-14, 11-13	1929 / 2008		3 150	2 482				6	5 638	186 808			Dunross & CO
• Inom Vallgraven 26:8	Basargatan 4-8, 6A-6B, 5-7 / Grönsakstorget 3 / Kungstorget 1-3, 2 / Lilla Korsgatan 2 / Södra Larmgatan 11-15, 13C	1929 / 2011	3 252	9 346	6 201	285		1 071		20 155	489 000		38	H & M Hennes & Mauritz GBC, SF Bio
• Inom Vallgraven 27:1	Grönsakstorget 1 / Södra Larmgatan 7 / Västra Hamngatan 24-26	1929 / 2011		2 424	878	10				3 312	78 600			Sophiahemmet Rehab Center
• Inom Vallgraven 32:1	Kaserntorget 6 / Vallgatan 1	1939 / 2001		2 033	576	247				2 856	64 800			More Ventures Nordic
• Inom Vallgraven 32:2	Vallgatan 3	1929 / 2008		133	440					573	12 476			Artilleriet Interiors
• Inom Vallgraven 32:8	Magasinsgatan 15 / Vallgatan 5	1814		386	322					708	12 616			Kaffelabbet MWJ
• Inom Vallgraven 32:12	Magasinsgatan 19 / Södra Larmgatan 2	1929 / 2004		370	2 085					2 455	45 200			Fe Sweden
• Inom Vallgraven 32:13	Kaserntorget 8, 9	1929 / 2007		123	471					594	9 166			Musik utan gränser
• Inom Vallgraven 35:12	Kaserntorget 1, 2 / Kungsgatan 13	1956		1 415	465	56				1 936	42 322			Protek Projektstyrning
• Inom Vallgraven 53:15	Lilla Torget 2 / Otterhällegatan 1	1986 / 2006		2 620		375				2 995	52 600			IMPLENIA Conctruction GmbH
• Inom Vallgraven 55:1	Drottninggatan 2 / Ekelundsgatan 2 / Magasinsgatan 1 / Otterhällegatan 2	1850 / 2002		2 861	416	84				3 361	60 000			Feelgood Företagshälsövärd
• Inom Vallgraven 57:7	Kyrkogatan 12-16 / Västra Hamngatan 7A-7C	1907 / 2003		997		24			2 844	3 865				Frisk Service i GBG
• Inom Vallgraven 60:8	Ekelundsgatan 1-3 / Otterhällegatan 4	1965 / 1997		11 411	514	1 064		1 098	55	14 142	223 000			Länsstyrelsen
• Inom Vallgraven 60:9	Ekelundsgatan 5-7 / Otterhällegatan 6	1964		2 600	66	48		3 900	3	6 617	76 000	2018		Eltel Networks Infranet
• Inom Vallgraven 60:10	Ekelundsgatan 9-11 / Kungsgatan 20-22 / Käppslängare-liden 2 / Otterhällegatan 8	1964 / 2002		4 610	1 357				1 224	7 191	123 000			Eltel Networks Infranet
• Inom Vallgraven 64:31	Stora Badhusgatan 16	1949			127		1 542			1 669				Kitas utbildning



• = Kommersiella fastigheter

Fastighets-beteckning	Adress	Byggår/Om-byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt-rätt	Antal lägenheter	Större lokal-hyresgäster
• Nordstaden 24:11	Kronhusgatan 16 / Östra Hamngatan 15	1929			266		3 930			4 196				Vitraskolorna
Johanneberg														
• Johanneberg 47:4	Örnehufvudgatan 7	1939 / 1986	1 904			42				1 946	57 025		31	
Järntorget														
• Haga 31:5	Haga Östergata 10 / Haga Östergata 12 / Skolgatan 1 / Skolgatan 3 / Södra Allégatan 6 / Östra Skansgatan 4	1992		1 978				500	3 030	5 508	61 400			Västra Götalands Läns Landsting
• Masthugget 10:3	Första Långgatan 22	1960 / 1994		2 133	173	110				2 416	28 400			TIBCO Software
• Masthugget 10:15	Första Långgatan 16-18 / Nordhemsgatan 13-15 / Andra Långgatan 15-19	1957 / 1989		8 594	888	385	4 006	800	785	15 458	168 000			Framtidsgymnasiet i Göteborg
• Masthugget 10:20	Första Långgatan 24-26 / Värmlandsgatan 14	1962 / 1991		6 709	467	126				7 302	88 400			TIBCO Software
• Pustervik 2:19	Lilla Pusterviksgatan 1-3 / Norra Allégatan 6 / Pusterviksgatan 11	1968 / 1994					4 300			4 300				Folkuniversitetet
Krokslätt														
• Illern 6	Krokslättss Parkgata 46A-46D	1944 / 1975	884			39			8	931	12 397		24	
• Krokslätt 9:15	Bomgatan 1 / Framnäsgratan 2 / Mölndalsvägen 47-51	2008	2 873							2 873	68 800		60	
• Krokslätt 21:1	Drivhusgatan 6A-6B / Milpålégatan 5 / Thorburnsgatan 12A-12D	1948 / 1994	2 517			13				2 530	48 059		47	
• Krokslätt 21:2	Drivhusgatan 4A-4C / Helmutsgatan 7A-7B	1950 / 1994	1 761			122				1 883	33 709		33	
• Krokslätt 21:3	Helmutsgatan 9 / Milpålégatan 3, 3A-3C	1950 / 2008	1 506			126				1 632	27 373		20	
Kvillebäcken														
• Kvillebäcken 3:1	Gustaf Dahlsngatan 10-14 / Långängen 11, 11A / Solventilsgatan 20-22	2014	6 009		85			1 167		7 261	147 940		115	
• Kvillebäcken 5:6	Lantmätaregatan 12, 12A-12D, 14A-14C / Långängen 19	1954	2 089	114	553					2 756	33 359		37	
• Brämaregården 42:11	Godemansgatan 2 / Hjalmar Brantingsgatan 5, 5A-5D	1942	782		266	75				1 123	12 011		14	
• Brämaregården 42:12	Hjalmar Brantingsgatan 7, 7A-7D / Lantmätaregatan 5	1939	821		221	70				1 112	12 772		15	
• Brämaregården 44:11	Hjalmar Brantingsgatan 9 / Lantmätaregatan 2-6	1983	2 792		291	122				3 205	43 393		39	
• Brämaregården 62:1	Fjärdingsgatan 3-9 / Gustaf Dahlsngatan 4-8, 6A / Långängen 14-16	2015	5 857		257			1 250		7 364	147 600		112	
• Kvillebäcken 73:1	Fjärdingsgatan 23-29 / Gustaf Dahlsngatan 22-26	2013	6 280		108	3	594	2 336		9 321	155 899		108	Göteborgs Stad SDF Lundby
• Kvillebäcken 74:1	Gustaf Dahlsngatan 7A-7F / Rundbäcksgatan 14	2013	5 124	78		2	800	2 268		8 272	135 970		98	Göteborgs Stad SDF Lundby
Kyrkbyn														
• Kyrkbyn 9:6	Estlandsgatan 1 / Prebendegatan 32A-32D / Östra Bräckeavägen 52	1942 / 1975	652						54	706	8 484		16	
• Kyrkbyn 10:14	Estlandsgatan 4A-4D / Finlandsgratan 3 / Östra Bräckeavägen 54	1942 / 1994	684			8				692	8 537		16	

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/Om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Större lokal- hyresgäster
• Kyrkbyn 10:15	Estlandsgatan 2A-2D / Finlands- gatan 1 / Vårbrodsgatan 1	1942 / 1975	658						47	705	8 269		16	
• Kyrkbyn 11:14	Finlandsgatan 4A-4D / Hull- gatan 3 / Östra Bräckevägen 56	1942 / 1975	652							652	8 208		16	
• Kyrkbyn 13:14	Londongatan 4 / Tilburygatan 2A-2D / Vårbrodsgatan 7	1943 / 1984	766			50				816	9 305		14	
• Lindholmen 1:21	Polstjärnegatan 6	1955				11 147			1 350	12 497	27 230			Göteborgs Kommun, Land- sarkivet i Göteborg
• Lindholmen 5:1	Polstjärnegatan 8, 8A	1968				11 510				11 510	15 532			Göteborgs Kommun, Land- sarkivet i Göteborg
• Rambergsstaden 25:3	Enekullegatan 5A-5D	1943 / 1984	744			49				793	9 037		14	
• Rambergsstaden 28:1	Enekullegatan 4 / Håkansgatan 2 / Trekantsgatan 2, 2A-2D	1943	714		52	125				891	9 773		15	
• Rambergsstaden 28:2	Enekullegatan 2A-2D / Håkansgatan 4	1943	812			201				1 013	11 092		18	
• Rambergsstaden 32:2	Lantmannagatan 6 / Östra Keillersgatan 1A-1G	1945 / 1985	1 948							1 948	29 400		36	
• Sannegården 20:2	Bautastensgatan 11A-11C	1936	700			38				738	9 253		18	
• Sannegården 20:3	Bautastensgatan 9, 9A-9C	1939	741		41	6				788	10 268		17	
• Sannegården 21:39	Biskopsgatan 2A-2D / Pilegårdsga- tan 26 / Prebendegatan 9	1945 / 1983	612	50		50				712	7 564		11	
• Sannegården 21:41	Pilegårdsgatan 22A-22D / Prebendegatan 5	1942 / 1975	520			59				579	6 908		14	
• Sannegården 21:42	Pilegårdsgatan 20A-20D / Prebendegatan 3	1942	538			20				558	7 029		14	
Kålltorp														
• Bagaregården 27:1	Lilla Munkebacksgatan 9A-9E	1939 / 1999	1 062			18				1 080	21 228		25	
• Kålltorp 36:15	Stobéegatan 8A-8C	1935 / 1997	945		50					995	19 154		20	
• Kålltorp 37:1	Björcksgatan 29 / Munkebacksgatan 6	1930 / 1974	603		166					769	13 078		13	
• Kålltorp 57:1	Qvidingsgatan 2A-2C	1936	576			65				641	11 254		14	
• Kålltorp 57:2	Qvidingsgatan 4A-4B	1936	551			72				623	10 123		10	
Linnéstaden														
• Olivedal 3:12	Övre Djupedalsgatan 7, 7A-7D	1929	1 143			192				1 335	26 865		16	
Lunden och Ölskroken														
• Gårda 64:1	Redbergsvägen 11, 11A-11B	1939 / 2015	2 940		310					3 250	61 970		43	
• Gårda 67:29	Mäster Johansgatan 15-17	2006	3 725					80		3 805	89 131		53	
• Gårda 69:1	Gradmansplatsen 1 / Redbergsvägen 17, 17A-17B	1938 / 1998	1 728		435					2 163	35 306		28	
• Gårda 69:24	Kobbarnas väg 8	1937 / 1994	1 610							1 610	33 800		26	
• Gårda 70:8	Kobbarnas väg 15	1944 / 1985	1 573			15				1 588	30 800		25	
• Lunden 13:2	Karlagatan 7A-7C	1935 / 1976	628							628	12 400		16	
• Lunden 14:12	Karlagatan 1-3 / Mäster Johans- gatan 14-16 / Wrangelsgatan 1	1974	4 434	47		43	517	1 469		6 510	89 637		63	
• Lunden 16:7	Karlagatan 4, 4A-4C	1939 / 1976	583	46	34					663	11 807		12	
• Ölskroken 11:8	Övre Ölskrokgatan 22, 22A- 22B	1928 / 1979	1 640			60		30		1 730	30 745		24	
Majorna														
• Majorna 303:29	Amiralitetsgatan 2A-2B, 4-8 / Bangatan 21-39 / Djurgårdsgatan 26-40	1965 / 2014	34 173	1 001	1 784	170		10 949	456	48 533	683 973		444	Axfood Sverige
• Majorna 332:6	Godhemsgatan 14A-14C / Paternostergatan 7	1933	854			70				924	14 868		18	
• Majorna 332:9	Godhemsgatan 8A-8B	1933	665			90				755	11 547		12	
• Majorna 350:1	Dahlströmsgatan 8-20, 20B- 20C, 22-44, 44B, 46-52 / Kolumbusgatan 1-3 / Stenklevsgatan 5	1959 / 2012	17 255	439	13	1 980			909	20 596	322 796		246	
Mölnadal														
• Stallbacken 5	Åby Allé 13 och 19	2016	2 263					1 099		3 362	18 000		42	
• Stallbacken 7	Åby Allé 15-17	2016	3 715					1 368		5 083	29 200		71	
• Uttern 12	Göteborgsvägen 119-121 / Sörgårdsgatan 1A-1F	1929	1 556		137	30				1 723	22 382		26	
Mölnadalsvägen														
• Krokslätt 20:6	Mölnadalsvägen 81	1932 / 2000		2 540		251	600			3 391	39 200			Schneider Electric
• Krokslätt 154:6	Ebbe Lieberathsgatan 6 / Fredriksdalsgatan 2 / Mölnadalsvägen 77-79 / Nordgårdsgatan 1-3	1986		3 583	3 044	2 899		691	772	10 989	85 600			Hermods
Mölnlycke														
• Hulebäck 1:23	Biblioteksgatan 9-15 / Centralvägen 14 / Ekdalavägen 3 / Gunnar Runfors gränd 2	1975 / 2013	2 751		4 972					7 723	96 000		46	
• Hulebäck 1:604	Centralvägen 13A-13D / Råda torg 7	1951	692		512	75			73	1 352	12 899		16	
• Hulebäck 4:90	Badhusgatan 14, 16A-16D / Biblioteksgatan 14A-14C, 16A-16D	2001	1 772	82	1 086					2 940	42 643		32	
• Hulebäck 4:92	Biblioteksgatan 4A-4E	2002		457	496					953	11 630			Kronans Drog- handel Apotek

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/Om- byggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter	Större lokal- hyresgäster
• Hulebäck 4:97	Biblioteksgatan 5 / Central- vägen 10-12 / Gunnar Runfors gränd 1-9 / Lennart Kvarnströms plats 2-8	1970 / 2011	1 339	1 112	640	17				3 108	44 596		20	Swedbank
• Hulebäck 4:164	Allén 2-6 / Biblioteksgatan 1A-1C / Centralvägen 8A-8E / Lennart Kvarnströms plats 1-13	2012	2 613		2 391			1 825		6 829	95 190		52	Lindex Sverige
• Hönekulla 1:157	Långenäsvägen 9A-9B, 11 / Rörsvången 6	1933	100		305			28		433	1 790		2	Du & Din Hund i Härryda
• Hönekulla 1:479	Hönekullavägen 7	1971		608	437	211			1 505	2 761	13 193			Rescue Mission
• Mölnlycke 1:1, 2:1	Fabriksvägen 1 / Långenäsvägen 2 / Mölnlycke fabriker 1-21, 2-4, 12-16, 20	1890 / 2001		6 116	520	25 322	900		5 625	43 283	104 286			SCA Hygiene Products
• Mölnlycke 1:159	Fabriksvägen 2	1890 / 1981		350						350	1 468			SV Sjuhärad
• Mölnlycke 1:160	Fabriksvägen 1 / Långenäsvägen 2 / Mölnlycke fabriker 1-21, 2-4, 12-16, 20	1890 / 2001				4 800					9 808			
• Mölnlycke 1:161														
• Pixbo 1:294, 1:20	Råдавägen 2	1966 / 1994					1 850			1 850				
Partille och Jonsered														
• Manered 5:3	Höghallsvägen 1A-1B, 3A-3B, 5A-5B / Jonseredsvägen 4	1949 / 1994	1 332			54				1 386	8 696		24	
• Stårtered 1:21	Bäcksorlet 2 / Länsmansvägen 2A-2B, 4A-4B, 6A-6B, 8A-8B	1949 / 1994	2 176	134		33				2 343	22 562		40	
• Stårtered 1:23	Stårteredsvägen 24A-24B, 26A- 26B, 28A-28B, 30A-30B	1950 / 1994	2 164			94				2 258	21 230		40	
• Stårtered 1:28	Stårteredsvägen 25-31	2010	3 620							3 620	55 800		59	
Rambergsstaden														
• Brämaregården 15:17	Väderkvarnsgatan 11A-11C	1938 / 1991	1 012	50		10				1 072	15 519		17	
• Brämaregården 19:2	Jägaregatan 9A-9C / Tunnbindaregatan 1	1930 / 1990	1 032							1 032	14 000		19	
• Brämaregården 30:3	Ekebergsgatan 1-7 / Hallegatan 7 / Hisingsgatan 22, 22B, 24A-24B	1991 / 2006	2 276							2 276	36 600		35	
Rosenlund														
• Inom Vallgraven 69:5	Rosenlundsgatan 6-8 / Rosenlundsplatsen 2	1974 / 1998		12 432	3 793	1 767		2 282	261	20 535	300 000			Kronofogde- myndigheten
Stampen														
• Stampen 5:6	Polhemsplatsen 1 / Stampgatan 12-18	1990 / 2009		7 402		84		2 975	1 681	12 142	165 000			Akademiska Hus
• Stampen 15:18	Friggagatan 25A	1936 / 1993	1 418		205					1 623	36 281		26	
Önnered														
• Önnered 762:369	Önnereds bryggå 1-17	1975 / 2005		1 434	705	228			520	2 887	19 903	2024		Restaurang Bryggvägen 100
Totalt			218 799	193 827	91 831	72 710	32 500	55 446	32 376	697 489	10 482 547		3 375	

MARK

Markbeteckning

Almekärr 2:10

Gårda 52:10

Gårda 52:11

Gårda 52:2

Gårda 52:3

Hjällsnäs 11:17

Hälle 1:3

Inom Vallgraven 32:14

Kallebäck 3:3

Kärra 2:11

Kärra 26:5

Lunden 61:9

Skår 57:15

Släps-Hagen 1:29

Solsten 1:115

Stallbacken 9

Stallbacken 23

Stallbacken 24

Stallbacken 26

Stallbacken 27

Storegården 1:70

Stårtered 1:22

Älvsborg 755:505

FASTIGHETSFÖRTECKNING HELSINGBORG

• = Bostadsfastigheter

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Ombyg- gnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbild- ning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Tax. värde, Kkr	Tomt- rätt	Antal lägen- heter
Tågaborg													
• Vildvinet 1	Erik Dahlbergs gata 34 / Flemminggatan 14 / Pålsjögatan 21 / Tågagatan 47	1951 / 2016	11 241		191	588		1 177	1 623	14 820	218 752		182
Totalt			11 241		191	588		1 177	1 623	14 820	218 752		182

MARK

Markbeteckning

Landån 5 & 6, 44 t.o.m. 58
Skäran 1

FASTIGHETSFÖRTECKNING UPPSALA

MARK

Markbeteckning

Gränby 9:6
Kåbo 57:2
Nöttö 5:139
Sala Backe 1:1

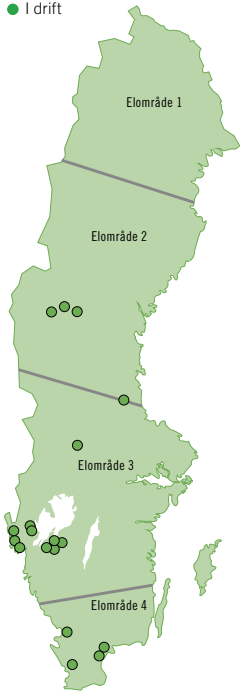
FASTIGHETSBESTÅNDET HELA WALLENSTAMKONCERNEN

	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Garage kvm	Summa kvm	Totalt taxerings- värde, Kkr	Antal lägenheter
Totalt Wallenstamkoncernen	476 664	225 751	110 611	88 441	35 701	37 101	100 064	1 074 333	15 546 313	7 532

VINDKRAFT

Namn	Plats	Antal verk	Effekt MW
Dan Carlsson	Rålanda, Uddevalla kommun, Bohuslän	2	4,0
Rose-Marie Gulleberg	Lyngby, Kristianstads kommun, Skåne	3	5,6
Bengt Carlsson	Gategården, Vara kommun, Västra Götaland	1	1,8
Birgitta Lidbeck	Västergården, Melleruds kommun, Dalsland	2	3,6
Ann-Marie Forsberg	Tängelsbol, Melleruds kommun, Dalsland	1	1,8
Anders Adlerborn	Köjkeberget, Vansbro kommun, Dalarna	2	4,0
Erika Söderström	Stentjärnåsen, Härjedalens kommun, Jämtland	5	10,0
Kaj Lamton	Råtan-Digerberget, Bergs kommun, Jämtland	5	11,5
Thomas Dahl	Vettåsen/Mårtensklack, Sandviken och Ockelbo kommun, Gästrikland	10	23,0
Carola Strandberg	Karstorp, Skara kommun, Västra Götaland	3	6,0
Bo Strandberg	Kilagården, Skara kommun, Västra Götaland	3	6,0
Susanne Börjeson	Järmonderöd, Munkedals kommun, Västra Götaland	3	6,0
Jeanette Wallén	Middagsberget, Bergs kommun, Jämtland	3	9,0
Lena Johanson	Södervidinge, Kävlinge kommun, Skåne	2	4,0
Benny Olsson	Gunnarby, Uddevalla kommun, Bohuslän	8	18,4
Rigmor Sköld	Tommaredd, Laholms kommun, Halland	6	13,8
Gun Karlsson	Nyckeltorp, Skara kommun, Västra Götaland	3	6,0
Louise Wingstrand	Furulund, Kristianstad kommun, Skåne	2	4,0
Summa		64	138,5

● I drift



FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2016

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Stockholm										
Domarudden 1	Grythundsgatan 3 / Jaktgatan 38-40	2016					815		815	
Sicklaön 368:2	Fyrspannsvägen 3A-3B, 5A-5C / Jacobsdalsvägen 2A / Lokomobilvägen 3-5	2015	7 561					1 694	9 255	122
Stora Sjöfallet 3	Grythundsgatan 5-11 / Husarviksgatan 16A / Jaktgatan 37-41	2016	6 626		229			1 772	8 627	121
Ombyggd lokal till lägenhet i befintlig fastighet, förändring			377	388		74			85	7
Göteborg										
Brämaregården 62:1	Fjärdingsgatan 3-9 / Gustaf Daléns gata 4-8, 6A / Långängen 14-16	2016	5 857		257			1 250	7 364	112
Stallbacken 5	Åby Allé 13 och 19	2016	2 263					1 099	3 362	42
Stallbacken 7	Åby Allé 15-17	2016	3 715					1 368	5 083	71
Ombyggd lokal till lägenhet i befintlig fastighet, förändring			180	140		80			40	4
Helsingborg										
Vildvinet 1, ombyggnad	Erik Dahlbergs gata 34 / Flemminggatan 14 / Pålsjögatan 21 / Tågagatan 47	1951/2016	2 660		191			2 660	5 511	52
Ombyggd lokal till lägenhet i befintlig fastighet, förändring			928	785	90	135		253	155	14
Totalt			30 167	-1 313	767	-289	815	9 590	39 737	545

FASTIGHETSFÖRVARV 2016

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Stockholm										
Gränby 9:6, Uppsala* (ca 7 600 kvm ljus BTA [bruttoarea])										
Seglarskon 1* (ca 6 000 kvm ljus BTA [bruttoarea])										
Seglarskon 2* (ca 6 100 kvm ljus BTA [bruttoarea])										
Göteborg										
Haga 31:5	Haga östergata 10 / Haga östergata 12 / Skolgatan 1 / Skolgatan 3 / Södra Allégatan 6 / Östra Skansgatan 4	1992		1 978				3 530	5 508	
Lunden 61:9* (ca 6 400 kvm ljus BTA [bruttoarea])										
Storegården 1:70*										
Totalt				1 978				3 530	5 508	
* Mark för bostadsproduktion										

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2016

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Stockholm										
Kundregistret 3	Multrågatan 108126	1953	4 154	50		280		64	4 548	70
Morellträdet 6	Hantverkargatan 42 / Pilgatan 19AC	1929	2 019	232	270	116			2 637	31
Morellträdet 12	Hantverkargatan 44, 44A	1929	1 319	372	43				1 734	18
Morellträdet 13	Hantverkargatan 46, 46A	1929	1 119	309		68			1 496	23
Smaragden 2	Bergsgatan 26	1929	1 078						1 078	17
Udden 8	Fullerstorget 210, 1719	1952	2 669	1 087	1 265	137			5 158	42
Göteborg										
Brämaregården 7:12	Jälgaregatan 2A2C / Neptunusgatan 13	1946	1 031			30			1 061	17
Härryda Solsten 1:126** (cirka 18 000 kvm)										
Kålltorp 56:8	Björcksgatan 74 / Forsstenagatan 2A2D	1936/2000	1 030						1 030	28
Helsingborg										
Oskar II 11	Drottninggatan 17 / Roskildegatan 46	1928/1987	2 832	22	1 024	143		918	4 939	34
Pål Ibb 21	Drottninggatan 72A72B / Hälsövägen 1 / Pålsatan 1	1961/2016	4 986	608	474	155			6 223	57
Totalt			22 237	2 680	3 076	929		982	29 904	337
** Mark										

WALLENSTAMS HÅLLBARHETSREDOVISNING

Wallenstam tillämpar Global Reporting Initiative (GRI), G4 nivå Core, för hållbarhetsrapporteringen, som följer det finansiella året och publiceras årligen som en del av årsredovisningen. Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades den 4 april 2016.

Redovisningen beskriver hur Wallenstamkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2016. Wallenstam har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som

GRI-data

Nedan återfinns information om de GRI-indikatorer som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

G4-10: ANTALET ANSTÄLLDA UPPDELAT PÅ ANSTÄLLNINGSFORM, ANSTÄLLNINGSTYP, KÖN OCH REGION

Medelantalet anställda under 2016 uppgick till 227 st. Samtliga av koncernens anställda är tillsvidareanställda, med undantag av fem personer som är provanställda och åtta personer som har visstidsanställning, exempelvis i form av vikariat. Elva personer arbetar deltid, alla är tillsvidareanställda. Wallenstam har ingen påtaglig variation av antalet anställda under året.

G4-14: OM OCH HUR FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN TILLÄMPAS I ORGANISATIONEN

I många fall agerar Wallenstam i enlighet med försiktighetsprincipen, även om vi inte använder den som begrepp i styrning och strategier. Exempelvis används försiktighetsprincipen i vårt arbete med att identifiera, analysera och följa upp risker.

G4-16: MEDLEMSSKAP I FÖRENINGAR OCH/ELLER NATIONELLA/INTERNATIONELLA LOBBYORGANISATIONER

Representanter för Wallenstam är representerade i styrande organ för bland andra Avenyföreningen, Fastighetsägarna Göteborg i:a regionen, Nordisk Byggsdag och Barn i Nöd.

G4-20,21: REDOGÖRELSE FÖR VARJE VÄSENTLIG ASPEKTS PÅVERKAN INOM OCH UTANFÖR ORGANISATIONEN

GRI-aspekt	Avgränsningar
Ekonomiskt resultat	Egen verksamhet
Energi	Egen verksamhet samt såld energi
Vatten	Egen verksamhet samt kund
Utsläpp till luft	Egen verksamhet samt kund
Efterlevnad av miljölagstiftning	Egen verksamhet
Icke-diskriminering	Egen verksamhet
Antikorruption	Egen verksamhet
Lagefterlevnad	Egen verksamhet
Produktmärkning	Egen verksamhet samt leverantörsled

G4-EC1: SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Mkr	
Direkt tillskapat ekonomiskt värde	
Intäkter	3 194
Fördelat ekonomiskt värde	
Betalningar till leverantörer	-2 855
Varav moms utan avdragsrätt	-401
Löner och ersättningar till anställda, inkl. pension och skatter	-197
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd, inkl. pension och skatter	-11
Betald energiskatt, stämpelskatt, fastighetsskatt	-104
Räntor till långivare, netto	-280
Utdelning till aktieägare samt återköp aktier	-689
Behållet ekonomiskt värde	-941

G4-EN3: ENERGIANVÄNDNING I VÅRA FASTIGHETER

	Enhet	2016	2015	2014	2013*
Bränsleanvändning					
<i>Total fossil bränsleanvändning</i>	<i>MWh</i>	<i>624</i>	<i>600</i>	<i>574</i>	<i>608</i>
Eldningsolja	MWh	447	499	487	530
Naturgas	MWh	177	101	87	78
Förnybar bränsleanvändning					
Icke applicerbart		-	-	-	-

*Basår 2013

**I posten elektricitet ingår elförbrukning avseende värmepumpar.

***All data om CO₂ i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer, vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. Då data för faktisk påverkan 2016 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras datan för värme på beräknade värden utifrån emissionsfaktorer för år 2015.

GRI-index hänvisar till. På följande sidor finns en sammanställning av vilka GRI-indikatorer som redovisas samt var information om GRI-indikatorerna återfinns i Wallenstams rapportering. Redovisningen har ej granskats av extern part.

Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är Kommunikationsdirektör Elisabeth Vansvik, elisabeth.vansvik@wallenstam.se.

G4-EN3: ENERGIANVÄNDNING I VÅRA FASTIGHETER, FORTS.

	Enhet	2016	2015	2014	2013*
Energianvändning					
<i>Elektricitet**</i>	<i>MWh</i>	<i>35 742</i>	<i>34 254</i>	<i>35 065</i>	<i>46 687</i>
<i>Uppvärmning</i>	<i>MWh</i>	<i>93 684</i>	<i>89 891</i>	<i>97 060</i>	<i>122 452</i>
Fjärrvärme	MWh	93 060	89 291	96 486	121 844
Olja	MWh	447	499	487	530
Naturgas	MWh	177	101	87	78
<i>Kyla</i>	<i>MWh</i>	<i>707</i>	<i>783</i>	<i>692</i>	<i>684</i>
Fjärrkyla	MWh	707	783	692	684
Bergkyla	MWh	-	-	-	-
Total energianvändning, ej förnybar	MWh	44 374	44 974	97 752	123 136
Total energianvändning, förnybar	MWh	85 758	79 954	35 065	46 687
Total energianvändning	MWh	130 133	124 927	132 817	169 823
Uppvärmning per m ² klimatkorrigerat	KWh	91,5	92,1	105,1	106,6

Egen produktion av el från förnybara källor

<i>Vindkraftsel</i>	<i>MWh</i>	<i>351 794</i>	<i>415 284</i>	<i>321 200</i>	<i>281 452</i>
---------------------	------------	----------------	----------------	----------------	----------------

G4-EN6: MINSKNING AV ENERGIANVÄNDNING*

	Enhet	2016	2015	2014	2014
Total reduktion	MWh	-5 206	7 889	37 007	
Reduktion el	MWh	-1 489	812	11 622	
Reduktion värme	MWh	-3 793	7 169	25 393	
Reduktion kyla	MWh	76	-91	-8	

G4-EN8: VATTENANVÄNDNING I VÅRA FASTIGHETER

	Enhet	2016	2015	2014	2013*
Vattenanvändning per m ² (uteslutande kommunalt vatten)	liter	933,6	969,3	1 105,3	1 033,4

G4-EN15: DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER***

	Enhet	2016	2015	2014	2013*
Direkta utsläpp av växthusgaser	ton	158	156	145	159

G4-EN16: INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER***

	Enhet	Anmärkning	2016	2015	2014	2013*
Elektricitet	ton CO ₂	Marknadsbaserad metod: 100% egen-genererad vindkraftel	0	0	0	0
	ton CO ₂	Platsbaserad metod: Genomsnittlig utsläppsfaktor för Sverige (Svensk Energi)	465	445	456	700
Fjärrvärme			3 473	3 416	4 010	8 160
Fjärrkyla			16	19	24	24

G4-EN19: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER***

	Enhet	2016	2015	2014	2013*
Minskning av utsläpp av växthusgaser ton CO ₂		-56	589	4 163	
Totala utsläpp CO ₂ per m ²		3,40	3,69	5,4	5,93
Minskning av CO ₂ per m ²	%	7,9	31,7	8,9	
Akkumulerad minskning sedan 2013 per m ²	%	53,5	53,7	43,5	

G4-EN29: EFTERLEVAD AV MILJÖLAGSTIFTNING

Under 2016 har inga betydande bötesbelopp ålagts Wallenstam för brott mot gällande lagar och bestämmelser.

G4-HR3: ICKE-DISKRIMINERING

Under 2016 har inga fall av diskriminering rapporterats.

G4-S08: EFTERLEVAD AV LAGAR OCH REGLER

Under 2016 har inga betydande bötesbelopp ålagts Wallenstam för brott mot gällande lagar och bestämmelser.

GRI-INDEX

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
Strategi och analys			
G4-1	Uttalande från vd	6–8	
Organisationsprofil			
G4-3	Organisationens namn	Baksida	
G4-4	Varumärken, produkter och tjänster	65	
G4-5	Lokalisering av huvudkontor	65	
G4-6	Verksamhetsländer	65	
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	76	
G4-8	Marknader	Flik, 38–43	
G4-9	Organisationens storlek	65, 70–73	
G4-10	Antal anställda uppdelat på anställningsform, anställningstyp, kön och region	35, 143	Wallenstam rapporterar antalet anställda enligt riktlinjerna. Inhyrd personal redovisas inte, då Wallenstam anlitat inhyrd personal i liten utsträckning.
G4-11	Totalt antal anställda som omfattas av kollektivavtal	35	
G4-12	Organisationens leverantörskedja	www.wallenstam.se/ leverantör	
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga förändringar under verksamhetsåret.
G4-14	Om och hur försiktighetsprincipen tillämpas i organisationen	143	
G4-15	Externa ekonomiska, miljömässiga och sociala principer som organisationen skrivit under eller stödjer	24–28	
G4-16	Medlemsskap i föreningar och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	84, 143	
Väsentliga aspekter och avgränsningar			
G4-17	Lista över alla enheter som ingår i koncernredovisningen	76, 118	Alla enheter omfattas av GRI-rapporteringen.
G4-18	Process för definition av innehållet i redovisningen	24–26	
G4-19	Lista över identifierade väsentliga aspekter	25–26, 144	
G4-20	Respektive aspekts huvudsakliga påverkan inom organisationen	24–29, 143	
G4-21	Respektive aspekts huvudsakliga påverkan utanför organisationen	24–29, 143	
G4-22	Effekterna av, och skälen till förändrad information från tidigare rapporter	143	Korrigerig av tidigare rapporterad data för G4-EN3, G4-EN6, G4-EN8, G4-EN15, G4-EN16 och G4-EN19 avseende år 2015.
G4-23	Väsentliga förändringar i omfattning och avgränsningar sedan föregående redovisningsperiod		Inga väsentliga förändringar sedan föregående redovisningsperiod.
Intressentengagemang			
G4-24	Organisationens intressentgrupper	24–25	
G4-25	Tillvägagångssätt för identifiering och urval av intressenter	25	
G4-26	Metod för intressentdialoger	25	
G4-27	Viktiga områden som har lyfts via kommunikation med intressenter	25	
Information om redovisningen			
G4-28	Redovisningsperiod	143	
G4-29	Tidpunkt för senaste redovisningen	143	
G4-30	Redovisningscykel	143	
G4-31	Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll	143	
G4-32	GRI-index med hänvisningar	144	
G4-33	Policy för extern bestyrkning	143	
Styrning			
G4-34	Redogörelse för organisationens styrning	128–132	
Etik och integritet			
G4-56	Organisationens värdegrund och uppförandekod	21, 24, 28	
Ekonomi			
<i>Ekonomiskt resultat</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	2–3, 29, 44–50, 52–59	
G4-EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	62–63, 69, 70, 72, 81–83, 114, 143	
Miljö			
<i>Energi</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	26–27, 32, 65	
G4-EN3	Energianvändning i våra fastigheter	143	
G4-EN6	Minskning av energianvändning	143	
<i>Vatten</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	26–27	
G4-EN8	Vattenanvändning i våra fastigheter	143	
<i>Utsläpp till luft</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	5, 26–27, 32, 65	
G4-EN15	Direkta utsläpp av växthusgaser	143	
G4-EN16	Indirekta utsläpp av växthusgaser	143	
G4-EN19	Minskning av utsläpp av växthusgaser	5, 143	
<i>Efterlevnad av miljölagstiftning</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24–27	
G4-EN29	Efterlevnad av miljölagstiftning	143	
Socialt			
<i>Ikke-diskriminering</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24, 28, 36	
G4-HR3	Ikke-diskriminering	143	
<i>Antikorruption</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24, 28, 36	
G4-SO4	Kommunikation och utbildning i organisationens policys och rutiner mot korruption	36	
<i>Lagefterlevnad</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	24	
G4-SO8	Efterlevnad av lagar och regler	143	
<i>Produktmärkning</i>			
G4-DMA	Upplysningar om styrning	5, 47	
G4-PR5	Resultat från kundnöjdhetsundersökningar	5, 47	

VÄLKOMMEN TILL ÅRSSTÄMMA

Wallenstam AB (publ), org nr 556072-1523, hälsar aktieägarna välkomna till årsstämma onsdagen den 26 april 2017 kl. 16.00 i Stenhammarsalen i Göteborgs Konserthus, Götaplatsen 8 i Göteborg.

Kl. 14.30 öppnas lokalen för registrering. Före årsstämman bjuds det på lättare förtäring.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels senast torsdagen den 20 april 2017 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 20 april 2017, helst före kl. 16.00. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn (firma), personnummer (organisationsnummer), adress och telefonnummer samt namn och personnummer på eventuellt ombud och antal eventuellt medföljande biträde (högst två stycken).

Anmälan om deltagande kan ske på följande sätt:

- per telefon 031-743 95 91
- per post till Wallenstam AB (publ)
att: Louise Wingstrand, 401 84 Göteborg
- på Wallenstams hemsida wallenstam.se/arsstamma

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

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste omregistrera aktierna i eget namn för att ha rätt att delta på stämman. Sådan omregistrering, som kan vara tillfällig, måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast torsdagen den 20 april 2017. Aktieägaren bör i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering.

På stämman behandlas de ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämman samt ytterligare ärenden som framgår av kallelsen till årsstämman.

Styrelsen föreslår att utdelningen delas upp på två utbetalningstillfällen. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 28 april 2017 och för den andra utbetalningen den 27 oktober 2017. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas Euroclear Sweden AB genomföra den första utbetalningen den 4 maj 2017 och den andra utbetalningen den 1 november 2017.

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 el-kunder. Varje timme ska det finnas tillgång till lika mycket el som det förbrukas i en uttagspunkt.

Betavärde

Ett statistiskt mått som anger en akties risk. Ett betavärde större än 1,0 betyder att aktiens avkastning förändrats mer än sitt jämförelseindex och aktien anses ha hög risk. Omvänt anses aktien ha låg risk vid ett betavärde mindre än 1,0.

CBD

Central Business District, de mest centrala och attraktiva butiks- och kontorslägena.

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 finansiellt instrument vars värde är relaterat till en underliggande tillgång eller åtagande. Används för att skapa ett skydd mot önskad 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 energi

Energi som kommer från förnybara källor som vindkraft, vattenkraft och biobränsle.

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.

Kovenantsavtal

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.

kWh

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

kWh månadsbehov

En energienhet baserad på hur många kWh som förbrukas under en timme beräknat utifrån månatligt behov.

MW

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

Nord Pool

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.

Standardavvikelse

Ett statistiskt mått som anger aktiens volatilitet i relation till aktiens medelvärde.

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 (till exempel 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.

Volatilitet

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

Värmeförbrukning graddagskorrigerat

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

Värmeförbrukning tidskorrigerat

Om avläsning inte sker per månadsskifte korrigeras förbrukningen till en årsförbrukning.

För ytterligare ordförklaringar se wallenstam.se

DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid 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 efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, pågående brf-produktioner och exploateringsfastigheter uppförda för försäljning samt vindkraft vid periodens utgång.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Förvaltningsresultat

Driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Hyresvärde*

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld, samt nettoeffekt av realiserad värdeförändring derivatinstrument efter skatt.

Medelantal anställda

Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod. Se sid 63.

Orealiserad värdeförändring Nyproduktion: Värdetillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten tas i drift första året. Som realiserad värdeförändring nyproduktion redovisas skillnaden mellan kostnaden för byggnationen av ny hyresrätt och det värde den har vid färdigställandet.

Orealiserad värdeförändring Övriga: Avser värdeförändringar för förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

P/E-tal

Börskurs vid periodens slut, i förhållande till resultat efter skatt per genomsnittligt antal aktier för den senaste rullande tolv månadersperioden.

Pågående projekt

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nybyggnation/totalombyggnad.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för fastighetenas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapportperiod.

Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier, i enlighet med IFRS.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg av räntekostnader för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod.

Räntetäckningsgrad, realiserad

Resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot exklusive realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter med tillägg för försäljningsresultat i relation till investerat belopp förvaltningsfastigheter för senaste rullande tolv månadersperiod, i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod.

Snittränta

Periodens räntekostnader inklusive resultat av periodens realiserade swapavtal i relation till räntebärande skulder.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information:

www.wallenstam.se/ordlista

**Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Se sid 63.*

KALENDARIUM

Årsstämma	26 april 2017
Delårsrapport I	26 april 2017
Delårsrapport II	10 augusti 2017
Delårsrapport III	26 oktober 2017

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

Koncept: Ellermore

Produktion: Natvik Information

Omslag: Konstnär och foto framsida Tom "Dopie" Linnenbank.

Konstnär baksida Klaas Lageweg, foto Dopie. Kurerat av Jimmie Hall, Wallery.

Foto sid. flik, 4, 16, 22, 24, 26, 28, 29, 37, 38, 48, 52 Carolin Freiholtz

Foto sid. 2 Mikael Göthage

Foto sid. 7, 11, 12–15, 18, 40, 41, 43 Dan Holmqvist

Foto sid. 9, 30, 34, 57 överst t.h. och nederst t.v. Marcus Johansson

Foto sid. 33 Pixprovider AB

Foto sid. 44, 46 nederst Fredrik Hedström

Foto sid. 46 överst, mitten Peter Bladskog

Bild sid. 54, 55 överst: Tomorrow

Övriga bilder sid. 53-57 kommer från respektive arkitektbyrå.

Ej nämnda foton/bilder är Wallenstams egna.

Tryckt på Amber Graphic, omslag 240 g, inlaga 130 g

Repro och tryck: Göteborgstryckeriet



LÅT STADEN VÄXA!

Högre, bredare, tätare. Städerna blir större. Gamla stadsdelar får nytt liv, andra etableras, växer ihop och bildar nya helheter.

Sedan 1944 har vi på Wallenstam arbetat med byggnation, förtätning och förvaltning i syfte att skapa områden där människor vill verka, bo och leva.

Utöver att årligen arbeta för att öka andelen nöjda kunder, ska vi minska vår koldioxidbelastning och uppnå 7 500 byggstartade, miljömässigt hållbara hem vid utgången av 2018.

Välkommen in mellan pärmarna för att ta del av hur arbetet fortlöpte under 2016.

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

Wallenstam

